

DIRECTIVE

Prise en application de l'article L.313-18-1 II du Code de la construction et de l'habitation (CCH), de la convention quinquennale visée au 13^{ème} alinéa de l'article L.313-3 du CCH et de la convention relative au plan d'investissement volontaire entre l'Etat et Action Logement et de l'avenant en date du 15 février 2021

Offre de services du Groupe Action Logement

PERSONNES MORALES

Production de logements locatifs sociaux familiaux en métropole (PLAI/PLUS/PLS)

Référence :
PM_PRODLS_2_DIR_PRAL

Mode d'intervention

Prêt ou subvention

Date de validation : Conseil d'administration Action Logement Groupe

24/03/2021

Date d'application

23/04/2021

Définition

Financement distribué par Action Logement Services, sous forme de prêts ou de subventions, pour la production de logements locatifs sociaux familiaux, afin de loger prioritairement des salariés et des jeunes.

Ces financements sont distribués dans la limite des enveloppes inscrites dans la convention quinquennale 2018-2022 et ses avenants. Ils sont conditionnés à la mobilisation des ressources les finançant.

Bénéficiaires

Les bénéficiaires sont les personnes morales maîtres d'ouvrage des opérations financées.

Opérations finançables

Opérations d'acquisition d'immeubles (y compris de terrains) suivies ou non de travaux d'amélioration, ou opérations de construction de logements locatifs sociaux familiaux, y compris les logements mis en colocation et les logements à destination des jeunes actifs et des étudiants, bénéficiant d'un agrément de l'Etat en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ou en PLS (Prêt Locatif Social) pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas des plafonds réglementaires.

Opérations d'adaptation et équipement de logements locatifs sociaux pour leur mise en colocation.

Critères d'octroi des prêts

Les critères d'octroi sont définis dans la directive « Personnes morales - Critères d'octroi des financements ».

Ces critères sont mis en œuvre dans le respect du principe de non-discrimination (Art. L.313-17-3 du CCH) tel que défini ci-après : la distribution des financements du logement social et du logement intermédiaire pour des opérations mentionnées aux b) et c) de l'article L.313-3 du CCH est mise en œuvre dans le respect des principes de non-discrimination entre les personnes morales éligibles et de prévention des conflits d'intérêt. L'existence de liens capitalistiques directs entre Action Logement et les personnes morales bénéficiaires ne peut constituer un critère de sélection qui conduirait à avantager ces personnes morales, sans préjudice des différentes natures que peuvent prendre ces emplois.

Conditions d'éligibilité

- L'opération bénéficie d'un agrément de l'Etat ou d'une collectivité délégataire, que cet agrément relève de l'exercice budgétaire de l'année en cours, d'une année antérieure ou des deux années suivant la décision d'engagement notifiée par Action Logement Services.
- Par exception, les opérations de production de logements familiaux ou de logements pour les jeunes bénéficiant des subventions relevant de l'avenant du 15 février 2021 doivent bénéficier d'un agrément de l'Etat ou d'une collectivité délégataire délivré entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2022.
- Pour les subventions relatives à la création de places de colocation, la date de création desdites places (date d'agrément en cas de production nouvelle ou ordre de service de démarrage des travaux en cas d'adaptation de logements sociaux existants) doit relever des exercices 2021 ou 2022.
- Les opérations d'acquisition avec ou sans travaux sont finançables si les logements financés n'étaient pas conventionnés auparavant.
- Les logements destinés à la colocation doivent être conventionnellement maintenus dans ce statut pour une durée minimale de 9 ans.
- Les subventions pour la production de logements destinés aux jeunes et aux étudiants sont réservées aux opérations qui relèvent d'une des catégories suivantes :
 - Résidences universitaires,
 - Logements, en diffus ou en résidences, agréés jeunes (agrément au titre de l'article 109 de la loi ELAN),
 - Logements en colocation.
- Exclusions : la présente offre de financement n'est pas cumulable avec celle dédiée aux opérations Action Cœur de Ville. Les opérations financées par l'ANRU ne sont pas éligibles.

Caractéristiques

1. Prêts amortissables : Montant – Durée – Taux

Opérations	% d'intervention maximum / prix de revient TTC	Modalités du taux d'intérêt	Taux d'intérêt de référence	Taux plancher	Durée maximum (différé d'amortissement inclus)	Amortissement	Différé d'amortissement maximum
PLAI	60%	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225pb	0,25%	40 ans	progressif	4 ans
PLUS	35%	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225pb	0,25%	40 ans	progressif	4 ans
PLS	35%	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 175pb	0,25%	30 ans	progressif	4 ans

Le montant du prêt accordé est déterminé par le montant unitaire plafond de la réservation locative défini dans les règles de valorisation établies pour chaque région et par le nombre de droits de réservation consentis par le maître d'ouvrage.

Les octrois de prêts et de subventions peuvent être cumulés sur une même opération. Pour le contrôle du pourcentage d'intervention maximum indiqué dans le tableau des prêts ci-dessus, l'ensemble des financements en prêts et en subvention d'Action Logement relatifs à la présente directive est intégré au calcul.

2. Subventions pour la production de logements familiaux (hors logements pour les jeunes et les étudiants)

- Logements sociaux financés en PLAI

En € / lgt	A bis	A	B1	B2	C
Ile-de-France	7 000	6 000	4 000		
Autres Régions		5 500	4 000	1 500	

- Logements sociaux financés en PLUS

En € / lgt	A bis	A	B1	B2	C
Ile-de-France	2 500				
Autres Régions		2 500	1 500	750	

3. Subventions pour la production de logements pour les jeunes, financés en PLAI et PLUS, et de logements pour les étudiants, financés en PLUS

En € / lgt	PLAI	PLUS
Zones A et A bis	7 000	6 000
Zone B1	5 000	4 000
Zones B2 et C	3 000	2 000

4. Subventions accordées au titre de la création de places en colocations : montant maximum de 3 000 € par place de colocation créée.

Contreparties

En contrepartie des financements accordés aux maîtres d'ouvrage en prêt amortissable et en subvention, Action Logement Services obtient des réservations locatives.

Le nombre de réservations est négocié entre le maître d'ouvrage et Action Logement Services par référence aux règles de valorisation des réservations établies pour chaque région, en fonction du montant de financement cumulé en prêt et en subvention accordé. Le barème applicable est le même pour les prêts et pour les subventions.

Garanties à la charge du bénéficiaire

Action Logement Services pourra demander la mise en place d'une garantie dans une situation qui le justifie, au regard des critères suivants :

- Sur la base d'une évaluation financière réalisée conformément à l'article 107 de l'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement, soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR),
- Selon le segment du risque,
- Selon la catégorie de la personne morale bénéficiaire.

Dérogations

Les demandes de dérogation à la directive font l'objet d'un examen par la commission de crédit d'Action Logement Services.