

## 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<sup>ème</sup> 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 – en métropole

Production de logements locatifs sociaux en structures collectives, de logements dans le cadre du Plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, de logements meublés pour les salariés saisonniers du tourisme et de résidences hôtelières à vocation sociale mobilité (RHVS mobilité)  
Production de places en structures d'hébergement

Référence :  
PM\_PRODSCO\_M\_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 en structures collectives, de logements dans le cadre du Plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (PTFTM), de logements meublés pour salariés saisonniers du tourisme, de résidences hôtelières à vocation sociale mobilité appelées RHVS mobilité (visées à l'article L.631-11 alinéa 2 du CCH) et de places en structures d'hébergement, afin de loger prioritairement des jeunes et des salariés.

Ces financements sont distribués dans la limite des enveloppes inscrites dans la convention quinquennale 2018-2022 et ses avenants. Ces financements 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 en structures collectives, de logements dans le cadre du PTFTM et de logements meublés pour salariés saisonniers du tourisme, bénéficiant d'un agrément de l'Etat en PLAI, en PLUS ou en PLS pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas des plafonds réglementaires.
- Opérations d'acquisition d'immeubles (y compris de terrains) suivies ou non de travaux d'amélioration ou opérations de construction de Résidences hôtelières à vocation sociale appelées résidences mobilité bénéficiant d'un agrément de l'Etat et éventuellement d'un PRHVS.
- Opérations d'acquisition d'immeubles (y compris de terrains) suivies ou non de travaux d'amélioration ou opérations de construction pour les établissements soumis :

- À une autorisation préalable comportant un hébergement et assurant l'accueil notamment dans les situations d'urgence, le soutien ou l'accompagnement social, l'adaptation à la vie active ou l'insertion sociale et professionnelle des personnes ou des familles en difficulté ou en situation de détresse.
- À une déclaration préalable assurant un hébergement collectif, à titre gratuit ou onéreux, d'adultes et ayant signé une convention avec l'Etat ou une collectivité territoriale.

## Critères d'octroi des prêts

---

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

Les opérations présentées au titre du PTFTM sont soumises au seul critère « Evaluation financière de la situation du maître d'ouvrage », l'adéquation de l'offre produite par l'opération n'étant pas analysée.

Les critères d'octroi 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 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<sup>er</sup> janvier 2021 et le 31 décembre 2022.

- Les subventions pour la production de logements en structures collectives qui accueillent des jeunes et des étudiants sont réservées aux opérations qui relèvent d'une des catégories suivantes :
  - Foyers de jeunes travailleurs (FJT),
  - Résidences sociales au projet social « jeunes ».
- Les opérations RHVS ainsi que leur exploitant doivent être agréés par le représentant de l'Etat du département du lieu d'implantation des résidences.
- Les opérations de production de places en structure d'hébergement doivent bénéficier d'un financement PLAI ou PLU.
- Les opérations de création de logements relatives au traitement des foyers de travailleurs migrants sont régies dans le cadre du PTFTM dont le pilotage et la coordination de la mise en œuvre sont assurés par la CILPI (Commission Interministérielle Pour le Logement des Populations Immigrées).
- 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 : Montant – Durée – Taux des prêts amortissables

- **Financement des logements en structures collectives (hors PTFTM), des logements meublés pour salariés saisonniers du tourisme et des RHVS mobilité**

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 PLUS PLU	60%	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225 pb	0,25%	40 ans	progressif	4 ans
PLS	60%	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225 pb	0,25%	30 ans	progressif	4 ans
PRHVS	50%	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225 pb	0,25%	40 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.

Le financement des logements meublés pour salariés saisonniers du tourisme doit également respecter les limites suivantes :

Saisonniers	Montant maximum par logement créé					
	Zone	A bis	A	B1	B2	C
Toutes opérations		70 000 €	50 000 €	45 000 €	40 000 €	30 000 €

- **Financement des logements dans le cadre du Plan de traitement des FTM**

Les foyers sont classés en deux catégories :

- Foyers dits prioritaires dont au moins 50 % du nombre de lits sont situés en dortoirs, en chambres à lits multiples ou chambres d'une surface inférieure ou égale à 7,5m<sup>2</sup>, ou dont le taux de sur-occupation est supérieur à 30 %.
- Foyers dits non prioritaires dont la proportion du nombre de lits situés en dortoirs, en chambres à lits multiples ou chambres d'une surface inférieure ou égale à 7,5m<sup>2</sup>, est comprise entre 25 et 50 % ou dont le taux de sur-occupation est compris entre 20 et 30%.

FTM	% d'intervention maximum / prix de revient TTC	Dans la limite d'un montant par logement produit				
		A bis	A	B1	B2	C
Foyers prioritaires	50%	35 000 €	25 000 €	22 500 €	20 000 €	15 000 €
Foyers non prioritaires	25%	17 500 €	12 500 €	11 250 €	10 000 €	7 500 €

Opérations	Modalités du taux d'intérêt	Taux d'intérêt de référence	Taux plancher	Durée maximum (différé d'amortissement inclus)	Amortissement	Différé d'amortissement maximum
PLAI	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225pb	0,25%	40 ans	progressif	4 ans

## 2. Subventions pour la production de logements en structures collectives, hors logements pour les jeunes et les étudiants

- Logements sociaux et places d'hébergement en structures collectives financés en PLAI et PLU

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 en structures collectives 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 en structures collectives, financés en PLAI et PLUS, qui accueillent des jeunes et les étudiants

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

## Contreparties

Conformément aux articles L. 313-3 et L. 313-26 du CCH, en contrepartie des financements accordés aux maîtres d'ouvrage en prêt amortissable et en subvention, Action Logement Services obtient des réservations locatives sur le programme financé. Une partie de ces réservations locatives pourra être délocalisée sur le patrimoine du maître d'ouvrage.

Le nombre de réservations locatives (hors PFTM, logements pour salariés saisonniers du tourisme et RHVS mobilité) 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.

### Spécificités :

- Dans le cadre du PTFTM :  
Le nombre de réservations est négocié entre le maître d'ouvrage et Action Logement Services et doit représenter, en fonction du pourcentage de l'intervention d'Action Logement Services, entre 30 et 50 % des logements du programme.
- Dans le cadre des RHVS mobilité :  
Le nombre de réservations est négocié entre le maître d'ouvrage et Action Logement Services et doit représenter, en fonction du pourcentage de l'intervention d'Action Logement Services, entre 35 et 70 % des logements de l'opération. Ces réservations sont localisées dans l'opération.  
  
Les conditions de mise en œuvre des droits de réservation seront précisées dans une convention (le nombre, la durée, les modalités et la tarification). Les tarifs appliqués aux salariés des entreprises assujetties à la PEEC seront inférieurs à minima de 10% au tarif fixé par l'exploitant.
- Dans le cadre des logements pour salariés saisonniers du tourisme :  
Le nombre de réservations est fixé à 100% des logements de l'opération.

### 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.