

DIRECTIVE

Prise en application de l'article L.313-18-1 II du Code de la construction et de l'habitation (CCH)
et de la convention visée au 13^{ème} alinéa de l'article L.313-3 du CCH

Offre de services du Groupe Action Logement
distribuée dans la limite de l'enveloppe nationale annuelle répartie régionalement

PERSONNES MORALES –PERSONNES PHYSIQUES Actions dans les Départements et Régions d'Outre-Mer (DROM) Production et Réhabilitation de logements locatifs sociaux familiaux et de logements en structures collectives Production de logements en accession à la propriété Acquisition-Amélioration et Amélioration de logements existants		Référence provisoire : PM_PP_ACTIONS_DROM_2_DIR	
Mode d'intervention	Prêt		
Date de validation Conseil d'administration Action Logement Groupe	18/12/2018	Date d'application	19/12/2018

Définition

Financement distribué par Action Logement Services, sous forme de prêts, pour la production et la réhabilitation de logements locatifs sociaux familiaux ou en structures collectives, pour la production de logements en accession à la propriété et pour l'amélioration ou l'acquisition-amélioration de logements existants de propriétaires occupants, **afin de loger prioritairement des salariés.**

Et, ce, dans les DROM suivants :

- La Guadeloupe
- La Guyane
- La Martinique
- Mayotte
- La Réunion

Bénéficiaires

- **Opérations de production et de réhabilitation de logements locatifs sociaux familiaux et de logements en structures collectives**
Les bénéficiaires sont maîtres d'ouvrage des opérations financées.
- **Opérations de production de logements en accession à la propriété et opérations d'amélioration ou d'acquisition-amélioration de logements existants de propriétaires occupants**
Les bénéficiaires sont des personnes physiques, accédants à la propriété ou propriétaires occupants.

Opérations finançables

- **Opérations de production et de réhabilitation de logements locatifs sociaux familiaux et de logements en structures collectives**
 - Opérations d'acquisition d'immeubles (y compris de terrains) suivies ou non de travaux d'amélioration, ou opérations de construction de logements locatifs sociaux et très sociaux, bénéficiant d'un agrément de l'Etat en LLS et LLTS pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas des plafonds réglementaires.

- Opérations de réhabilitation de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un agrément de l'Etat pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas des plafonds réglementaires.
- **Opérations de production de logements en accession à la propriété** (Logements Evolutifs Sociaux -LES- hors Mayotte ; Logements en Accession Très Sociale -LATS- et Logements en Accession Sociale (LAS) à Mayotte)
- **Opérations d'amélioration ou d'acquisition-amélioration de logements existants de propriétaires occupants**

Critères d'octroi destinés aux personnes morales

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

- **Financements destinés aux personnes morales :**
 - L'opération bénéficie d'un agrément de l'Etat, que cet agrément relève de l'exercice budgétaire de l'année en cours ou d'une année antérieure.
 - Les opérations situées dans les périmètres des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain ne peuvent bénéficier de financements sous forme de prêt au titre de la PEEC.
- **Financements destinés aux personnes physiques :** Conformément aux articles L.312-14 et suivants et aux articles L.313-16 et suivants du Code de la consommation, Action Logement Services procède à une étude de solvabilité financière du demandeur à partir des données communiquées par celui-ci et également, à partir des données collectées auprès de sources externes telles que prévues à l'article L.312-16 du Code de la consommation, afin d'apprécier la recevabilité du dossier.

Caractéristiques

Montant- Durée -Taux du prêt amortissable

- **Opérations de production et de réhabilitation de logements locatifs sociaux familiaux et de logements en structures collectives**

Opérations	% d'intervention maximum / prix de revient TTC	Modalités du taux d'intérêt	Taux d'intérêt de référence	Taux plancher	Durée maximum	Amortissement	Différé d'amortissement maximum	Echéance
LLS/LLTS	25%	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225pb	0,25%	40 ans	progressif	4 ans	annuelle
Réhabilitation	25%	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 150pb	0,25%	20 ans	progressif	2 ans	annuelle

▪ **Opérations de construction de logements en vue de l'accèsion à la propriété**

Opérations	% d'intervention maximum / prix de revient TTC	Taux d'intérêt fixe	Durée maximum	Echéance
LES/LATS/LAS	25%	1,5%	La durée du prêt correspondant à l'échéance du prêt à personne physique la plus éloignée	mensuelle

Le préfinancement est possible dans les mêmes conditions de taux que les prêts à long terme, dans la limite du coût de l'opération et sur une durée de 3 ans.

▪ **Opérations d'acquisition-amélioration ou d'amélioration de logements existants par les propriétaires occupants**

Opérations	% d'intervention maximum / prix de revient	Taux d'intérêt fixe	Durée maximum	Echéance
Toutes	25%	1,5%	20 ans	mensuelle

Le préfinancement est possible dans les mêmes conditions de taux que les prêts à long terme, dans la limite du coût de l'opération et sur une durée de 3 ans.

Contreparties relatives aux financements de personnes morales

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

La durée des contreparties en droit de suite doit être a minima égale à la durée du financement accordé.

Le nombre de réservations et la valorisation sont négociés entre le maître d'ouvrage et Action Logement Services dans la limite de 25 000 € maximum par logement réservé.

Garanties à la charge du bénéficiaire personne morale

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 pour les personnes morales

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