

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 –

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

Référence provisoire :
PM_PRODLS_M&PLS_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 de logements locatifs sociaux familiaux, **afin de loger prioritairement des salariés.**

Bénéficiaires

Les bénéficiaires sont 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 places de colocation et les logements étudiants, bénéficiant d'un agrément de l'Etat en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), en PLS (Prêt Locatif Social), pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas des plafonds réglementaires.

Critères d'octroi

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

- 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 ou d'une année antérieure.
- 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.

Caractéristiques

Montant- Durée- Taux du prêt amortissable

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
PLAI	60%	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225pb	0,25%	40 ans	progressif	4 ans	annuelle
PLUS	30%	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225pb	0,25%	40 ans	progressif	4 ans	annuelle
PLS	30%	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 175pb	0,25%	30 ans	progressif	4 ans	annuelle

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 montants d'intervention des places de colocation doivent également respecter les règles de valorisation précisées dans le paragraphe concernant les contreparties.

Contreparties

En contrepartie des financements accordés aux maîtres d'ouvrage en prêt amortissable, 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.

Spécificités :

- Création de places de colocation

Le nombre de réservations est négocié entre Action Logement Services et le maître d'ouvrage, par référence à une valorisation égale aux montants suivants :

Colocation	Montant maximum par place				
	A bis	A	B1	B2	C
Toutes opérations	35 000 €	30 000 €	25 000 €	20 000 €	20 000 €

- Opérations d'acquisition d'Usufruit Locatif Social

Le montant de la réservation doit être proportionnel à la durée de l'usufruit par rapport à la durée maximale du financement.

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.