

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

PERSONNES MORALES – Réhabilitation de logements locatifs sociaux en structures collectives, de logements dans le cadre du Plan de traitement des foyers de travailleurs migrants et de logements meublés pour les salariés saisonniers du tourisme – en métropole

Référence provisoire :
PM_REHABSCO_M_2_DIR

Mode d'intervention	Prêt		
Date de validation		Date d'application	
Conseil d'administration Action Logement Groupe	18/12/2018		19/12/2018

Définition

Financement distribué par Action Logement Services, sous forme de prêts, pour la réhabilitation de logements locatifs sociaux en structures collectives, de logements dans le cadre du Plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (PTFTM) et de logements meublés pour salariés saisonniers du tourisme, **afin de loger prioritairement des salariés.**

Bénéficiaires

Les bénéficiaires sont maîtres d'ouvrage des opérations financées.

Opérations finançables

- Opérations de réhabilitation de logements locatifs sociaux en structures collectives, de logements dans le cadre du PTFTM et de logements meublés pour salariés saisonniers du tourisme menées dans le cadre de projets de travaux d'amélioration du patrimoine appartenant notamment à des bailleurs sociaux, pour des travaux de mise aux normes d'habitabilité, d'économie d'énergie, d'économie de charges, de renforcement de la sécurité des personnes et des biens et d'amélioration de la vie quotidienne.
- Opérations de réhabilitation de logements locatifs privés destinés à des salariés saisonniers du tourisme.

Critères d'octroi

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 à un seul critère : « Evaluation financière de la situation du maître d'ouvrage » ; l'adéquation de l'offre produite par l'opération n'étant pas analysée.

Par ailleurs, 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

- Les logements financés doivent être conventionnés à l'APL après travaux ; ils peuvent être conventionnés avant travaux ou suite aux travaux réalisés.
- Opérations en PALULOS : 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 de restructuration 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).

Caractéristiques

Montant -Durée - Taux du prêt amortissable

- Financement des logements en structures collectives (hors FTM), des logements meublés pour salariés saisonniers du tourisme**

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
Toutes opérations	50%	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A -225pb	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.

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

Saisonniers	Montant maximum par logement réhabilité	
	Respect des conditions de loyers et de ressources en référence au PLAI et au conventionnement Anah très social	Autres cas
Toutes opérations	15 000 €	10 000 €

- Financement des logements réhabilités 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 7,5m², 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 7,5m², est comprise entre 25 et 50 % ou dont le taux de sur-occupation est compris entre 20 et 30 %.

FTM	% d'intervention / prix de revient TTC	Dans la limite d'un montant par logement réhabilité				
		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	Amortissement	Différé d'amortissement maximum	Echéance
PALULOS	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A -225pb	0,25%	30 ans	progressif	4 ans	annuelle

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, 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 PTFTM et logements pour salariés saisonniers du tourisme) est négocié entre le maître d'ouvrage et Action Logement Services par référence aux règles de valorisation des réservations établies pour chaque région.

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 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.