

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 à l'article L.313-3 du CCH



ACTION DANS LES DEPARTEMENTS ET REGIONS D'OUTRE-MER (DROM)

Production et réhabilitation de logements locatifs sociaux et très sociaux

Production de logements locatifs intermédiaires

Démolition de logements locatifs sociaux

MODE D'INTERVENTION :

Prêt

DATE D'APPLICATION :

15/05/2025

DATE DE VALIDATION, CONSEIL D'ADMINISTRATION ACTION LOGEMENT GROUPE :

27/11/2024

REFERENCE :

PM_ACTIONS_DROM_DIR

DÉFINITION

Financement distribué par Action Logement Services aux personnes morales dans les territoires suivants :

- La Guadeloupe
- La Guyane
- La Martinique
- Mayotte
- La Réunion
- La collectivité territoriale de Saint Martin

Les financements, sous forme de prêts, doivent permettre de loger prioritairement des salariés et peuvent concerner, selon les territoires, les opérations suivantes :

- La production de logements locatifs sociaux et très sociaux familiaux,
- La production de logements temporaires meublés en structures collectives,
- La production de logements locatifs intermédiaires,
- La réhabilitation de logements locatifs sociaux,
- La démolition de logements locatifs sociaux.

Ces opérations immobilières sont produites par les maîtres d'ouvrage dans les 5 territoires, et pourront être financées par Action Logement Services au regard, notamment, des priorités fixées dans chacun d'entre-deux.

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 à l'article L.313-3 du CCH

BÉNÉFICIAIRES

Les bénéficiaires sont les personnes morales maîtres d'ouvrage des opérations financées. Pour les SCI, seules celles soumises à l'IS sont finançables.

OPÉRATIONS FINANÇABLES

- **Opérations de production de logements locatifs sociaux et intermédiaires :**
 - Acquisition de terrains en vue de la construction de logements à usage locatif,
 - Construction de logements sociaux et intermédiaires à usage locatif,
 - Acquisition de logements ou d'immeubles avec travaux d'amélioration,
 - Acquisition de logements ou d'immeubles sans travaux d'amélioration,
 - Acquisition de logements par contrat de vente en état futur d'achèvement (VEFA),
 - Acquisition d'usufruit locatif,
 - Acquisition de locaux ou d'immeubles en vue de leur transformation en logements locatifs,
 - Agrandissement donnant lieu à la création de logements additionnels.

Dans le cadre du dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire (LI), seules les opérations de construction de logements neufs et de logements issus de la transformation de bureaux ou de locaux qui ne sont pas à usage d'habitation, sont finançables.

- **Opérations de réhabilitation de logements locatifs sociaux :**
 - Travaux de mise aux normes d'habitabilité,
 - Travaux d'économie d'énergie,
 - Travaux d'économie de charges,
 - Travaux de renforcement de la sécurité des personnes et des biens,
 - Travaux d'amélioration de la vie quotidienne,
 - Travaux visant à conforter les bâtiments vis-à-vis des risques sismiques.
- **Opérations de production d'une offre nouvelle de logements dans le parc privé (conventionnement Anah) :**
 - Acquisition de logements ou d'immeubles avec travaux d'amélioration,
 - Réhabilitation de logements locatifs.
- **Opérations de démolition de logements locatifs sociaux :**
 - Démolition de logements à usage locatif suivie d'une opération de reconstruction,
 - Démolition sans reconstruction.

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

- **Production d'une offre nouvelle :**
 - Opérations de production de logements locatifs sociaux en LLTS, LLS et PLS : elles bénéficient 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'années antérieures, étant précisé que les fonds sont mis à disposition des maîtres d'ouvrage par Action Logement Services dans le respect des délais d'intervention du Code de la Construction et de l'Habitation (Article R. 313-16).
 - Opérations de production de logements intermédiaires (PLI et dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire) : les logements sont soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas les plafonds réglementaires.
 - Opérations de production de logements en structures collectives et d'hébergement : elles bénéficient 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'années antérieures, étant précisé que les fonds sont mis à disposition des maîtres d'ouvrage par Action Logement Services dans le respect des délais d'intervention du Code de la Construction et de l'Habitation (Article R. 313-16). Elles sont destinées à un public diversifié ou à un public jeune, en fonction des priorités fixées dans les territoires.

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 à l'article L.313-3 du CCH

- Opérations de production de logements locatifs privés :
 - Les logements financés doivent faire l'objet d'un conventionnement Anah (très social, social, intermédiaire), y compris dans le cas où l'Anah n'apporte pas d'aide aux travaux (« conventionnement sans travaux »).
 - Action Logement Services finance les logements locatifs privés, sous réserve d'un engagement contractuel de location respectant pendant au moins 9 ans les plafonds de loyers et de ressources appliqués par l'Anah.
- **Démolition :**
 - Action Logement Services finance les opérations de démolition de logements locatifs sociaux, suivies ou non d'opérations de reconstruction. Elles doivent bénéficier d'une autorisation administrative de démolition.
- **Réhabilitation :**
 - Les logements locatifs sociaux réhabilités sont soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas les plafonds réglementaires.
 - Les opérations produites initialement en LLTS, LLS et PLS, financées par la LBU depuis moins de 15 ans, peuvent être financées par Action Logement Services.
 - Les opérations produites en LLTS, LLS et PLS de plus de 15 ans sont finançables par Action Logement Services. Ces dernières pourront également faire l'objet d'une demande de cofinancement par l'opérateur auprès de l'Etat, dès lors que ces opérations sont éligibles à la LBU.
 - Les opérations de réhabilitation de logements locatifs privés, destinés aux jeunes, doivent être assorties d'un conventionnement de location à loyer modéré.

CRITÈRES D'OCTROI

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

Une quote-part cible de 25 % des financements accordés en 2023 au titre de la présente directive sera réservée à des *Opérations de Production Durable Outre-Mer* ou à des *Opérations de Réhabilitation Durable Outre-Mer*, telles que définies dans la directive précitée. La cible sera ajustée à compter de 2024.

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.

Les financements sont accordés prioritairement aux opérations qui répondent aux priorités fixées dans la présente directive pour chaque territoire ultramarin et qui présentent des caractéristiques environnementales conformes aux objectifs fixés par Action Logement pour les territoires ultramarins.

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 à l'article L.313-3 du CCH

CARACTÉRISTIQUES

Quotité - Durée - Taux du prêt amortissable

Opérations	% d'intervention maximum / Prix de revient TTC	Modalités du taux d'intérêt *	Durée maximale	Dont différé d'amortissement maximum
Production de logements locatifs sociaux familiaux et de logements en structures collectives, en LLTS, LLS	30%	Taux fixe 0,75%	40 ans	15 ans
Production de logements locatifs sociaux familiaux sous conventionnement Anah social et Anah très social	30%	Taux fixe 0,75%	20 ans	5 ans
Production de logements locatifs sociaux familiaux en PLS	30%	Taux fixe 1%	30 ans	10 ans
Production de logements locatifs intermédiaires familiaux	30%	Taux fixe 1,25%	30 ans	5 ans
Production de logements locatifs intermédiaires familiaux parc privé	30%	Taux fixe 1,25%	20 ans	5 ans
Réhabilitation de logements locatifs sociaux familiaux et de logements en structures collectives	30%	Taux fixe 0,75%	25 ans	10 ans
Démolition de logements locatifs sociaux suivi d'une reconstruction en LLTS, LLS ou PLS **	30%	Taux fixe 0,75%	40 ans	15 ans
Démolition de logements locatifs sociaux en LLTS, LLS et PLS sans reconstruction ***	30%	Taux fixe 0,75%	20 ans	Pas de différé

* Le taux fixe est déterminé périodiquement par Action Logement Services en fonction des conditions de marché et des conditions particulières applicables à chaque produit. ALS informe les instances d'Action Logement Groupe préalablement à tout changement de taux et à leur publication sur le site internet.

** La fixation des conditions de prêt sera modulée en tenant compte de la proportion de logements reconstruits.

*** Pour les opérations de démolition, le financement est de 30 % maximum du coût TTC de la démolition, plafonné à 50 000 € par logement démolé. Les dépenses éligibles concernent les honoraires, les études, les travaux et les frais de relogement.

CONTREPARTIES

En contrepartie des financements accordés, 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 est négocié entre le maître d'ouvrage et Action Logement Services par référence aux règles de valorisation des réservations établies pour les DROM.

GARANTIES A LA CHARGE DU BENEFICIAIRE

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),

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 à l'article L.313-3 du CCH

- 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 nationale d'Action Logement Services sur avis préalable du Comité d'investissement Outre-Mer.