

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



Production de logements locatifs en structures collectives Production de logements locatifs sociaux dans le cadre du PTFTM Production de places en structures d'hébergement En métropole

MODE D'INTERVENTION :

Prêt

DATE D'APPLICATION :

03/04/2023

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

23/03/2023

REFERENCE :

PM_PRODSCO_DIR

DÉFINITION

- Financement distribué par Action Logement Services, sous forme de prêts, pour la production de logements locatifs 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 et de résidences mobilité afin de loger prioritairement des jeunes et des salariés.
- Financement distribué par Action Logement Services, sous forme de prêts, pour la production de places en structures d'hébergement.

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 d'un prêt (PRHVS ou PLAI).

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

- Autres résidences pour le logement de jeunes actifs et de salariés saisonniers ou en mobilité, offrant des conditions tarifaires inférieures d'au moins 15% aux loyers du marché.
- Opérations d'acquisition d'immeubles (y compris de terrains) suivies ou non de travaux d'amélioration ou opérations de construction pour les établissements soumis :
 - A 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.
 - A 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 ».

Une quote-part de 35% des financements accordés en 2023 au titre de la présente directive sera réservée à des *Opérations de Production Durable* telles que définies dans la directive précitée. Cette quote-part minimale sera portée à 50% à compter de 2024.

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 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),
- Les opérations de RHVS ainsi que leur exploitant doivent être agréés par le représentant de l'Etat du département du lieu d'implantation des résidences,
- Les résidences pour le logement de jeunes actifs et de salariés saisonniers ou en mobilité, offrant des conditions tarifaires inférieures d'au moins 15% aux loyers du marché doivent :
 - Être composée de logements autonomes, équipés et meublés, offerts en location pour une occupation à la nuitée, à la semaine ou au mois,
 - Proposer des prestations para-hôtelières diverses (tarifs dégressifs, accueil 24h/24, ménage, restauration d'appoint, Wifi gratuit, laveries, service de location de vélos...),
- Les opérations de production de places en structure d'hébergement doivent bénéficier d'un financement en PLAI ou PLU,
- Les logements financés doivent être conventionnés à l'APL après travaux ; ils peuvent être conventionnés avant travaux ou à la suite des travaux réalisés,
- Plan de traitement des foyers de travailleurs migrants :
 - 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).

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

- Les opérations présentées dans le cadre du PTFTM permettent la transformation des foyers de travailleurs migrants en résidences sociales conventionnées à l'APL et produisent autant que possible des logements individuels autonomes (principalement de type T1).

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. Production de logements temporaires meublés en structures collectives (hors PTFTM)

Quotité - 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 maximale	Amortissement	Dont 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 - 175 pb	0,25%	30 ans	Progressif	4 ans
PRHVS et autres résidences	50%	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225 pb	0,25%	40 ans	Progressif	4 ans

Le montant maximum 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 réservations locatives consenties par le maître d'ouvrage en contrepartie.

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

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

2. Production de logements temporaires meublés dans le cadre de la transformation des foyers de travailleurs migrants en résidences sociales

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 %.

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

Quotité - Durée - Taux du prêt amortissable

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 maximale	Amortissement	Dont différé d'amortissement maximum
Production en PLAI	Variable avec double révisabilité	Livret A - 225pb	0,25 %	40 ans	Progressif	4 ans
Réhabilitation en PALULOS	Variable avec double révisabilité	Livret A - 225pb	0,25 %	30 ans	Progressif	4 ans

CONTREPARTIES

En contrepartie des financements accordés au maître d'ouvrage, 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, 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.

Spécificités :

- **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 en fonction du pourcentage de l'intervention d'Action Logement Services. Il est au minimum égal à 50 % du nombre de logements de l'opération.

- **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.

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 d'Action Logement Services.