

DIRECTIVE

Prise en application de l'article L.313-18-1 II du Code de la construction et de l'habitation (CCH),
de la convention quinquennale visée au 13^{ème} alinéa de l'article L.313-3 du CCH
et de la convention relative au plan d'investissement volontaire entre l'Etat et Action Logement
et de l'avenant en date du 15 février 2021

Offre de services du Groupe Action Logement

PERSONNES MORALES

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

Référence :
PM_PRODLS_2_DIR_PRAL

Mode d'intervention

Prêt ou subvention

Date de validation : Conseil
d'administration Action Logement
Groupe

24/03/2021

Date d'application

23/04/2021

Définition

Financement distribué par Action Logement Services, sous forme de prêts ou de subventions, pour la production de logements locatifs sociaux familiaux, afin de loger prioritairement des salariés et des jeunes.

Ces financements sont distribués dans la limite des enveloppes inscrites dans la convention quinquennale 2018-2022 et ses avenants. Ils sont conditionnés à la mobilisation des ressources les finançant.

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 familiaux, y compris les logements mis en colocation et les logements à destination des jeunes actifs et des étudiants, bénéficiant d'un agrément de l'Etat en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ou en PLS (Prêt Locatif Social) pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas des plafonds réglementaires.

Opérations d'adaptation et équipement de logements locatifs sociaux pour leur mise en colocation.

Critères d'octroi des prêts

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

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, d'une année antérieure ou des deux années suivant la décision d'engagement notifiée par Action Logement Services.
- Par exception, les opérations de production de logements familiaux ou de logements pour les jeunes bénéficiant des subventions relevant de l'avenant du 15 février 2021 doivent bénéficier d'un agrément de l'Etat ou d'une collectivité délégataire délivré entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2022.
- Pour les subventions relatives à la création de places de colocation, la date de création desdites places (date d'agrément en cas de production nouvelle ou ordre de service de démarrage des travaux en cas d'adaptation de logements sociaux existants) doit relever des exercices 2021 ou 2022.
- 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.
- Les subventions pour la production de logements destinés aux jeunes et aux étudiants sont réservées aux opérations qui relèvent d'une des catégories suivantes :
 - Résidences universitaires,
 - Logements, en diffus ou en résidences, agréés jeunes (agrément au titre de l'article 109 de la loi ELAN),
 - Logements en colocation.
- 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. Prêts amortissables : Montant – Durée – Taux

Opérations	% d'intervention maximum / prix de revient TTC	Modalités du taux d'intérêt	Taux d'intérêt de référence	Taux plancher	Durée maximum (différé d'amortissement inclus)	Amortissement	Différé d'amortissement maximum
PLAI	60%	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225pb	0,25%	40 ans	progressif	4 ans
PLUS	35%	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225pb	0,25%	40 ans	progressif	4 ans
PLS	35%	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 175pb	0,25%	30 ans	progressif	4 ans

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 octrois de prêts et de subventions peuvent être cumulés sur une même opération. Pour le contrôle du pourcentage d'intervention maximum indiqué dans le tableau des prêts ci-dessus, l'ensemble des financements en prêts et en subvention d'Action Logement relatifs à la présente directive est intégré au calcul.

2. Subventions pour la production de logements familiaux (hors logements pour les jeunes et les étudiants)

▪ Logements sociaux financés en PLAI

En € / lgt	A bis	A	B1	B2	C
Ile-de-France	7 000	6 000	4 000		
Autres Régions		5 500	4 000	1 500	

▪ Logements sociaux financés en PLUS

En € / lgt	A bis	A	B1	B2	C
Ile-de-France	2 500				
Autres Régions		2 500	1 500	750	

3. Subventions pour la production de logements pour les jeunes, financés en PLAI et PLUS, et de logements pour les étudiants, financés en PLUS

En € / lgt	PLAI	PLUS
Zones A et A bis	7 000	6 000
Zone B1	5 000	4 000
Zones B2 et C	3 000	2 000

4. Subventions accordées au titre de la création de places en colocations : montant maximum de 3 000 € par place de colocation créée.

Contreparties

En contrepartie des financements accordés aux maîtres d'ouvrage en prêt amortissable et en subvention, 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, en fonction du montant de financement cumulé en prêt et en subvention accordé. Le barème applicable est le même pour les prêts et pour les subventions.

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.

DIRECTIVE

Prise en application de l'article L.313-18-1 II du Code de la construction et de l'habitation (CCH),
de la convention quinquennale visée au 13^{ème} alinéa de l'article L.313-3 du CCH
et de la convention relative au plan d'investissement volontaire entre l'Etat et Action Logement
et de l'avenant en date du 15 février 2021

Offre de services du Groupe Action Logement

PERSONNES MORALES – en métropole

Production de logements locatifs sociaux en structures collectives, de logements dans le cadre du Plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, de logements meublés pour les salariés saisonniers du tourisme et de résidences hôtelières à vocation sociale mobilité (RHVS mobilité)
Production de places en structures d'hébergement

Référence :
PM_PRODSCO_M_2_DIR_PRAL

Mode d'intervention	Prêt ou subvention		
Date de validation Conseil d'administration Action Logement Groupe	24/03/2021	Date d'application	23/04/2021

Définition

Financement distribué par Action Logement Services, sous forme de prêts ou de subventions, pour la production de logements locatifs sociaux 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, de résidences hôtelières à vocation sociale mobilité appelées RHVS mobilité (visées à l'article L.631-11 alinéa 2 du CCH) et de places en structures d'hébergement, afin de loger prioritairement des jeunes et des salariés.

Ces financements sont distribués dans la limite des enveloppes inscrites dans la convention quinquennale 2018-2022 et ses avenants. Ces financements sont conditionnés à la mobilisation des ressources les finançant.

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 éventuellement d'un PRHVS.
- Opérations d'acquisition d'immeubles (y compris de terrains) suivies ou non de travaux d'amélioration ou opérations de construction pour les établissements soumis :

- À 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.
- À 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 ».

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, d'une année antérieure ou des deux années suivant la décision d'engagement notifiée par Action Logement Services.
Par exception, les opérations bénéficiant des subventions relevant de l'avenant du 15 février 2021 doivent bénéficier d'un agrément de l'Etat ou d'une collectivité délégataire délivré entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2022.
- Les subventions pour la production de logements en structures collectives qui accueillent des jeunes et des étudiants sont réservées aux opérations qui relèvent d'une des catégories suivantes :
 - Foyers de jeunes travailleurs (FJT),
 - Résidences sociales au projet social « jeunes ».
- Les opérations RHVS ainsi que leur exploitant doivent être agréés par le représentant de l'Etat du département du lieu d'implantation des résidences.
- Les opérations de production de places en structure d'hébergement doivent bénéficier d'un financement PLAI ou PLU.
- 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).
- 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. Prêts : Montant – Durée – Taux des prêts amortissables

- Financement des logements en structures collectives (hors PTFTM), des logements meublés pour salariés saisonniers du tourisme et des RHVS mobilité

Opérations	% d'intervention maximum / prix de revient TTC	Modalités du taux d'intérêt	Taux d'intérêt de référence	Taux plancher	Durée maximum (différé d'amortissement inclus)	Amortissement	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 - 225 pb	0,25%	30 ans	progressif	4 ans
PRHVS	50%	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225 pb	0,25%	40 ans	progressif	4 ans

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 octrois de prêts et de subventions peuvent être cumulés sur une même opération. Pour le contrôle du pourcentage d'intervention maximum indiqué dans le tableau des prêts ci-dessus, l'ensemble des financements en prêts et en subvention d'Action Logement relatifs à la présente directive est intégré au calcul.

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

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

- Financement des logements 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 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 maximum (différé d'amortissement inclus)	Amortissement	Différé d'amortissement maximum
PLAI	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225pb	0,25%	40 ans	progressif	4 ans

2. Subventions pour la production de logements en structures collectives, hors logements pour les jeunes et les étudiants

- Logements sociaux et places d'hébergement en structures collectives financés en PLAI et PLU

En € / lgt	A bis	A	B1	B2	C
Ile-de-France	7 000	6 000	4 000		
Autres Régions		5 500	4 000	1 500	

- Logements sociaux en structures collectives financés en PLUS

En € / lgt	A bis	A	B1	B2	C
Ile-de-France	2 500				
Autres Régions		2 500	1 500	750	

3. Subventions pour la production de logements en structures collectives, financés en PLAI et PLUS, qui accueillent des jeunes et les étudiants

En € / lgt	PLAI	PLUS
Zones A et A bis	7 000	6 000
Zone B1	5 000	4 000
Zones B2 et C	3 000	2 000

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 et en subvention, 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, en fonction du montant de financement cumulé en prêt et en subvention accordé. Le barème applicable est le même pour les prêts et pour les subventions.

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 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 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.

DIRECTIVE

Prise en application de l'article L.313-18-1 II du Code de la construction et de l'habitation (CCH), de la convention quinquennale visée au 13^{ème} alinéa de l'article L.313-3 du CCH et de la convention relative au plan d'investissement volontaire entre l'Etat et Action Logement et de l'avenant en date du 15 février 2021

Offre de services du Groupe Action Logement

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 :
PM_PP_ACTIONS_DROM_2_DIR_PRAL

Mode d'intervention

Prêt ou subvention

Date de validation
Conseil d'administration
Action Logement Groupe

24/03/2021

Date d'application

23/04/2021

Définition

Financement distribué par Action Logement Services, sous forme de prêts ou de subventions, 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 des jeunes.

Et ce, dans les DROM suivants :

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

Ces financements sont distribués dans la limite des enveloppes inscrites dans la convention quinquennale 2018-2022 et ses avenants. Ils sont conditionnés à la mobilisation des ressources les finançant.

Bénéficiaires

- **Opérations de production et de réhabilitation de logements locatifs sociaux familiaux et de logements en structures collectives**
Les bénéficiaires sont les personnes morales 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, LLTS et PLS 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**
- **Opérations d'adaptation et équipement de logements locatifs sociaux pour leur mise en colocation.**

Critères d'octroi des prêts destinés aux personnes morales

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

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 ou d'une collectivité délégataire, que cet agrément relève de l'exercice budgétaire de l'année en cours, d'une année antérieure ou des deux années suivant la décision d'engagement notifiée par Action Logement Services.

Par exception, les opérations de production de logements familiaux ou de logements pour les jeunes et les étudiants bénéficiant des subventions relevant de l'avenant du 15 février 2021 doivent bénéficier d'un agrément de l'Etat ou d'une collectivité délégataire délivré entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2022.

Pour les subventions relatives à la création de places de colocation, la date de création desdites places (date d'agrément en cas de production nouvelle ou ordre de service de démarrage des travaux en cas d'adaptation de logements sociaux existants) doit relever des exercices 2021 ou 2022.
 - Les subventions pour la production de logements et structures collectives destinés aux jeunes et aux étudiants sont réservées aux opérations qui relèvent d'une des catégories suivantes :
 - Résidences universitaires,
 - Logements, en diffus ou en résidences, agréés jeunes (agrément au titre de l'article 109 de la loi ELAN),
 - Logements en colocation,
 - Foyers de jeunes travailleurs (FJT),

- Résidences sociales au projet social « jeunes ».
- 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.
- **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

1. Prêts amortissables Personnes Morales : Montant – Durée – Taux

- **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 (différé d'amortissement inclus)	Amortissement	Différé d'amortissement maximum
LLTS	60%	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225 pb	0,25%	40 ans	progressif	4 ans
LLS	35%	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225 pb	0,25%	40 ans	progressif	4 ans
PLS	35%	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 175 pb	0,25%	30 ans	progressif	4 ans
Réhabilitation	25%	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A – 150 pb	0,25%	20 ans	progressif	2 ans

Les octrois de prêts et de subventions peuvent être cumulés sur une même opération. Pour le contrôle du pourcentage d'intervention maximum indiqué dans le tableau des prêts ci-dessus, l'ensemble des financements en prêts et en subvention d'Action Logement relatifs à la présente directive est intégré au calcul.

2. Prêts amortissables Personnes Physiques : Montant – Durée – Taux

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

Opérations	Montant maximum	Taux d'intérêt fixe	Durée maximum	Echéance
LES / LATS / LAS	40 000€	0,5%	25 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.

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

Opérations	Montant maximum	Taux d'intérêt fixe	Durée maximum	Echéance
Toutes	40 000€	0,5%	25 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.

- 3. Subventions Personnes Morales pour la production de logements familiaux et structures collectives, hors logements pour les jeunes et les étudiants**
 - Logements sociaux financés en LLTS : 4 000 € par logement agréé
 - Logements sociaux financés en LLS : 1 500 € par logement agréé
- 4. Subventions Personnes Morales pour la production de logements pour les jeunes et les étudiants**
 - Logements sociaux pour les jeunes financés en LLTS : 5 000 € par logement agréé
 - Logements sociaux pour les jeunes et pour les étudiants financés en LLS : 4 000 € par logement agréé
- 5. Subventions Personnes Morales accordées au titre de la création de places en colocation** : montant maximum de 3 000 € par place de colocation créée.

Contreparties relatives aux financements de personnes morales

En contrepartie des financements accordés aux maîtres d'ouvrage en prêts amortissables et en subventions, 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 par Action Logement Services, en fonction du montant de financement cumulé en prêt et en subvention accordé. Le barème applicable est le même pour les prêts et pour les subventions.

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.

Assurances obligatoires à la charge du bénéficiaire personne physique

Assurances décès, perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA), incapacité totale de travail (ITT).

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 et de la convention relative au Plan d'investissement volontaire d'Action Logement portant avenant

Offre de services du Groupe Action Logement**PERSONNES MORALES – Critères d'octroi des financements aux personnes morales**

Référence :
PM_CRITOCROI_2_DIR

Date de validation**Conseil d'administration****Action Logement Groupe**

11/06/2020

Date d'application

12/06/2020

Champ d'intervention de la directive

Les bénéficiaires, les opérations finançables, les conditions d'éligibilité et les caractéristiques des différents financements issus de la convention quinquennale et de son avenant en faveur des personnes morales sont décrits dans des directives émises par Action Logement Groupe, publiables et opposables aux tiers.

Sont concernées, les directives destinées aux personnes morales contenant une rubrique Critères d'octroi faisant référence à la présente directive.

Il est rappelé que toute demande de financement sera étudiée dans la limite des enveloppes annuelles et pluriannuelles d'engagement définies dans la convention quinquennale et de son avenant, et dans le respect du principe de non-discrimination tel que défini dans l'article L.313-17-3 du CCH 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 ».

La décision d'octroi de financements à des personnes morales par Action Logement Services se fondera sur une évaluation financière de la situation du maître d'ouvrage et sur une appréciation de l'adéquation de l'offre produite par l'opération sur un territoire, à la demande des entreprises et des salariés sur ce même territoire. L'ensemble de ces critères permet d'établir la cotation de chaque opération selon des indices de pondération propres à Action Logement Services. L'objet de ce scoring est pour Action Logement Services de leur attribuer un degré d'intérêt et un niveau de priorité dans l'octroi des financements. Seule la confirmation d'une situation financière dégradée d'un maître d'ouvrage, pourrait conduire Action Logement Services, à suspendre sa décision de financement.

Evaluation financière de la situation du maître d'ouvrage

L'évaluation financière de la situation du maître d'ouvrage a pour objet d'apprécier le niveau de risque de crédit du bailleur via l'étude de sa solvabilité et pourra conduire à une éventuelle demande de garantie pour sécuriser les financements d'Action Logement Services.

Cette évaluation est faite 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) et qui régit Action Logement Services en sa qualité de société de financement.

Quand le gestionnaire est distinct du maître d'ouvrage financé, une évaluation financière de sa situation sera également réalisée.

Adéquation de l'offre produite par l'opération, à la demande du territoire

Les critères permettant d'apprécier cette adéquation sont les suivants :

1. Attractivité économique du territoire : utilité de production de logements locatifs sociaux et intermédiaires pour répondre aux besoins des entreprises et des salariés :
 - Dynamique économique et/ou potentiel de développement théorique du territoire,
 - Tension du marché de la location libre,
 - Saturation de la demande des locataires dans le parc locatif social et intermédiaire.
2. Attractivité de l'opération :
 - Localisation (situation du programme dans son environnement, présence de services de proximité - commerces, écoles, crèches, équipements sportifs, équipements administratifs, déserte en transports...),
 - Niveau des loyers et des redevances,
 - Conception du programme (typologie des logements proposés, qualité du bâti, répartition des surfaces...).
 - Critères supplémentaires pour les Programmes Action Cœur de Ville :
 - Analyse de la qualité du projet urbain d'ensemble développé par la collectivité locale au titre d'Action Cœur de Ville
 - Caractère stratégique des immeubles et des parcelles concernés
3. Inscription de l'opération dans les partenariats signés par Action Logement (collectivités territoriales, bailleurs, Fédérations ...) et dans le cadre des politiques de l'habitat (communes SRU...).
4. Situation des droits de réservation acquis par Action Logement Services au regard de la demande exprimée par les entreprises assujetties, notamment pour faire face à un évènement économique ponctuel.