

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



Critères d'octroi des financements dédiés aux personnes morales

MODE D'INTERVENTION :

Prêt

DATE D'APPLICATION :

31/03/2023

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

23/03/2023

REFERENCE DIRECTIVE :

PM_CRITOCROI_DIR

CHAMPS D'INTERVENTION DE LA DIRECTIVE

Les bénéficiaires, les opérations finançables, les conditions d'éligibilité et les caractéristiques des différents financements octroyés par Action Logement Services à des personnes morales sont décrits dans les directives émises par Action Logement Groupe et publiées sur le site www.actionlogement.fr.

Sont concernées par la présente directive, les directives destinées aux personnes morales contenant une rubrique Critères d'octroi faisant référence à la directive « Personnes morales - Critères d'octroi des financements ».

Il est rappelé que toute demande de financement sera étudiée dans la limite des enveloppes annuelles d'engagement définies par Action Logement Groupe 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 en particulier sur :

- l'évaluation financière de la situation du maître d'ouvrage,
- l'appréciation de l'adéquation de l'offre produite à la demande des entreprises et des salariés sur le territoire concerné,
- l'appréciation de la qualité et de l'impact environnemental de l'opération.

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 d'attribuer un degré d'intérêt et un niveau de priorité dans l'octroi des financements.

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

La décision d'octroi relève d'Action Logement Services seule, en sa qualité de société de financement soumise au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR). En particulier, la confirmation d'une situation financière dégradée d'un maître d'ouvrage pourrait conduire Action Logement Services à refuser une demande de financement.

EVALUATION FINANCIERE 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. Elle 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 réglemente Action Logement Services en sa qualité de société de financement.

Dans le cas de figure où le gestionnaire de l'opération financée est distinct du maître d'ouvrage financé, une évaluation financière de sa situation sera également réalisée.

ADEQUATION DE L'OFFRE PRODUITE PAR L'OPERATION A LA DEMANDE SUR LE TERRITOIRE

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

1. Attractivité économique du territoire :

Ce critère vise à mesurer l'utilité de production de logements locatifs sociaux et intermédiaires pour répondre aux besoins des entreprises et des salariés. Il s'appuie en particulier sur les indicateurs suivants :

- Dynamique économique et potentiel de développement du territoire,
- Tension du marché locatif,
- 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), desserte en transports...,
- Niveau des loyers et des redevances,
- Typologie des logements proposés et répartition des surfaces ?
- Critères supplémentaires pour le Programme 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. Adéquation à la demande sur le territoire :

Inscription de l'opération dans les partenariats signés par Action Logement avec les collectivités territoriales, bailleurs, Fédérations, etc. et dans le cadre des politiques locales et nationales de l'habitat (communes SRU...).

4. Adéquation à la demande des salariés et des entreprises :

Situation des droits de réservation acquis par Action Logement Services au regard de la demande exprimée par les entreprises assujetties et leurs salariés, notamment pour faire face à des projets de développement de l'activité ou à un évènement économique ponctuel.

APPRECIATION DE LA QUALITE ET DE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'OPERATION

Dans le cadre de sa stratégie RSE 2030, Action Logement a présenté fin novembre 2022 son Plan d'économie d'énergie et de Décarbonation.

L'offre de financement d'Action Logement Services concourt à la poursuite des objectifs de cette stratégie en posant la qualité et l'impact environnemental des opérations immobilières financées comme critère d'octroi à part entière, tant en métropole que sur les territoires ultra-marins.

1. En métropole

Action Logement Services définit comme **Opération de Production Durable** toute opération immobilière de production d'une offre nouvelle de logements locatifs sociaux ou intermédiaires, ou en accession sociale à la propriété, qui répond aux conditions suivantes :

- Les opérations de construction neuve ou de démolition-reconstruction respectent au moins un des deux critères :
 - Atteindre au minimum le palier 2025 de la réglementation RE 2020 ,
 - ou
 - Viser une certification ou labellisation de haute qualité environnementale (Exemple : Certificat NF HABITAT HQE).
- Les opérations d'acquisition-amélioration visent une sortie en étiquette énergétique A, B ou C.

Lorsque l'opération financée n'atteint pas ces seuils de qualité environnementale, Action Logement Services se fonde sur les autres opérations financées sur le même exercice comptable pour le même maître d'ouvrage pour apprécier l'engagement de ce dernier à poursuivre une stratégie environnementale ambitieuse. Les opérations de ces maîtres d'ouvrage porteurs d'une stratégie environnementale ambitieuse seront prioritaires sur celles des autres maîtres d'ouvrage.

Les opérations ne répondant pas aux conditions précitées mais présentant un intérêt pour le logement des salariés pourront être financées s'il reste de l'enveloppe disponible. Elles seront priorisées sur la base des critères de scoring d'*adéquation de l'offre produite à la demande sur le territoire*, complétés notamment par critères suivants :

- Qualité du bâti,
- Choix de matériaux et de procédés constructifs bas-carbone,
- Sobriété foncière,
- Renaturation des espaces extérieurs,
- Mixité d'usage,
- Développement de la biodiversité,
- Recours à l'Économie circulaire et à l'économie locale.

Et, plus globalement, tout élément concourant à la transition écologique.

2. Dans les territoires ultra-marins

Compte tenu des spécificités géographiques et climatiques des Outre-Mers, le secteur du bâtiment dispose d'une réglementation spécifique, la Réglementation Thermique Acoustique Aération DOM (RTAA DOM).

Les logements concernés par les opérations de construction neuve ou de réhabilitation devront répondre aux conditions suivantes :

- Les logements sont tous équipés de brasseurs d'air dans les chambres et les séjours,
- La production d'eau chaude est réalisée par consommation d'énergie renouvelable,
- Les parties communes sont équipées d'un éclairage LED ou très basse consommation.

Action Logement Services définit comme *Opération de Production Durable Outre-Mer* toute opération immobilière de production d'une offre nouvelle de logements locatifs sociaux ou intermédiaires, ou en accession sociale à la propriété, qui s'inscrit dans une

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

démarche bas carbone en ayant recours aux matériaux bio et géo-sourcés, locaux et/ou issus des démolitions, et à des modes énergétiques décarbonés.

Action Logement Services définit comme *Opération de Réhabilitation Durable Outre-Mer* toute opération immobilière de réhabilitation de logements locatifs sociaux ou de logements en structures collectives qui permet d'atteindre le niveau RTAA DOM.

DÉROGATIONS

Les demandes de dérogation à la directive font l'objet d'un examen par la commission de crédit d'Action Logement Services.