

DIRECTIVE

Prise en application de la convention relative au Plan d'investissement volontaire d'Action Logement portant avenant à la convention quinquennale 2018-2022 entre l'Etat et Action Logement

Offre de services du Groupe Action Logement
distribuée dans la limite de l'enveloppe pluriannuelle sur la période 2019-2022

PERSONNES MORALES –

Démolition de logements sociaux en zone détendue et
Production d'une offre nouvelle plus attractive en
métropole et dans les DROM

Référence provisoire :
PM_DEMOLLS_2_DIRPIV

Mode d'intervention

Subvention et prêt

Date de validation : Conseil
d'administration Action Logement
Groupe

28/11/2019

Date
d'application

Conventions de financement émises
à compter du 29/11/2019

Définition

Financements, sous forme de subventions et de prêts distribués par Action Logement Services et destinés à accompagner des opérations de démolition de logement social dans les zones détendues et dans les villes labélisées « Action Cœur de Ville », et des opérations de production d'une offre nouvelle attractive de logements locatifs dans la limite d'un logement construit pour trois logements démolis.

Bénéficiaires

Les bénéficiaires sont les maîtres d'ouvrage des opérations financées.

Opérations finançables

- Démolition de logements sociaux en zone détendue (B2 et C) dans les villes labélisées « Action Cœur de Ville » et dans tout le territoire des DROM.
- Production d'une offre nouvelle de logements locatifs, en pleine propriété, consécutive aux opérations de démolition précitées :
 - **Offre de logements locatifs sociaux** (hors usufruit locatif social) et de logements locatifs meublés en structures collectives (hors Plan de traitement des foyers de travailleurs migrants) bénéficiant d'un agrément de l'Etat en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), en PLS (Prêt Locatif Social), en LLS (Logement Locatif Social) et LLTS ((Logement Locatif Très Social) pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas les plafonds réglementaires.
 - **Offre de logements locatifs intermédiaires** (hors usufruit locatif intermédiaire) bénéficiant :
 - D'un financement en PLI (Prêt Locatif Intermédiaire), pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas les plafonds réglementaires du logement intermédiaire.
 - Du dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif intermédiaire (LI) visé à l'article 279-0 bis A du code général des impôts, pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas les plafonds réglementaires du logement intermédiaire.

Critères d'octroi

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

- **Démolition :**
 - Les opérations doivent être localisées en zones B2 et C, dans les villes labélisées « Action Cœur de Ville » et dans tout le territoire des DROM.
 - Les périmètres QPV bénéficiant de financements NPNRU ne sont pas éligibles.
 - L'ordre de service de démarrage des travaux de démolition ne peut être antérieur au 25 avril 2019.
 - Les opérations de démolition sans reconstruction peuvent être financées dans le cadre de cette directive.
- **Production d'une offre nouvelle attractive :**
 - L'offre nouvelle peut être produite dans la région ou les régions limitrophes de l'opération de démolition, à l'exception de tous les périmètres QPV.
 - La constitution d'une offre nouvelle, à la suite d'une démolition, n'est pas obligatoire. A l'échelle d'une opération, l'offre nouvelle ne peut excéder le nombre de logements démolis.
 - L'opération bénéficie d'un agrément de l'Etat ou d'une collectivité délégataire.
 - Quelle que soit la nature du financement, les logements doivent être soumis aux conditions de loyer et de ressources n'excédant pas les plafonds réglementaires du logement social pour les opérations en PLAI, PLUS, PLS, LLS, LLTS et les plafonds applicables au logement intermédiaire.
 - Les logements destinés à la colocation doivent être conventionnellement maintenus dans ce statut pour une durée minimale de 9 ans.
 - Les opérations d'acquisition avec ou sans travaux, sont finançables si les logements financés n'étaient pas conventionnés auparavant.
 - Dans les villes labélisées « Action Cœur de Ville », les opérations de reconstitution d'une offre nouvelle attractive en périmètre éligible « Action Cœur de Ville » seront financées par les fonds dédiés aux opérations « Action Cœur de Ville ».

Caractéristiques

- **Démolition de logement social**

Action Logement Services finance les opérations en subvention.

Le financement est de 50 % maximum du coût TTC de la démolition, plafonné à 8 000 € par logement démoli.

Les dépenses éligibles sont les suivantes : honoraires, études, travaux, frais de relogement.

- **Production d'une offre nouvelle de logements**

Action Logement Services finance les opérations en prêt amortissable.

Le financement est de 25 000 €, maximum, par logement construit.

Opérations Finaçables	Modalités du taux d'intérêt	Taux de référence	Taux plancher	Durée maximum	Amortissement	Différé d'amortissement maximum	Echéance
Acquisition-amélioration Acquisition de locaux ou d'immeubles pour transformation d'usage en logements locatifs	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225pb	0,25%	30 ans	progressif	5 ans	trimestrielle
Construction	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225pb	0,25%	40 ans	progressif	5 ans	trimestrielle

Contreparties liées à l'opération de production d'une offre nouvelle

En contrepartie des financements accordés aux maîtres d'ouvrage, Action Logement Services obtient des droits de réservation locative selon la nature du logement financé (logement social familial, structures collectives, logement intermédiaire) :

- A minima à hauteur de 50 % des logements financés si les contreparties sont négociées en droit de désignation aboutissant à la signature d'un bail.
- A minima à hauteur de 15 % des logements financés si les contreparties sont négociées en droit de désignation multiple sur la durée du prêt.

Ces contreparties peuvent être, tout ou partie, localisées sur l'opération financée ou délocalisées sur le patrimoine du bailleur.

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,
- Selon la catégorie de la personne physique bénéficiaire.

Dérogations

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