

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



PERSONNES MORALES

Production de logements locatifs intermédiaires familiaux en métropole

MODE D'INTERVENTION :

Prêt

DATE D'APPLICATION :

31/03/2023

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

23/03/2023

REFERENCE /

PM_PRODLLI_DIR

DÉFINITION

Financement distribué par Action Logement Services, sous forme de prêts, pour la production de logements locatifs intermédiaires familiaux, afin de loger prioritairement des salariés.

BÉNÉFICIAIRES

Les bénéficiaires sont 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 intermédiaires, y compris les places de colocation, 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.
- Opérations de construction de logements neufs dans le cadre du dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire (LI) (art 279-0 bis A du CGI) y compris les places de colocation, pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas les plafonds réglementaires du logement intermédiaire.
- Opérations d'acquisition d'immeubles (y compris de terrains) suivies de travaux d'amélioration de logements locatifs intermédiaires faisant l'objet d'une convention avec l'Anah (art.L.321-4 du CCH conventionnement Anah hors APL) pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas les plafonds réglementaires du logement intermédiaire.

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

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.

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

- Les loyers des logements financés doivent être inférieurs de 15% à 20 % au prix du marché.
- Dans le cadre :
 - Du prêt locatif intermédiaire, l'opération bénéficie d'un prêt PLI,
 - Du dispositif fiscal en faveur du logement intermédiaire (LI), il est fait obligation pour les propriétaires ou gestionnaires des logements de transmettre des informations sur les opérations concernées par ce régime,
 - Des aides de l'Anah, l'opération fait l'objet d'une convention de logement intermédiaire avec l'Anah.
- Quelle que soit la nature du financement, les logements sont soumis aux conditions de loyer et de ressources n'excédant pas des plafonds réglementaires.
- Les opérations d'acquisition avec ou sans travaux sont finançables si elles aboutissent à la production de logements intermédiaires.
- Les logements destinés à la colocation doivent être conventionnellement maintenus dans ce statut pour une durée minimale de 9 ans.

CARACTÉRISTIQUES

Montant - Durée - Taux du prêt amortissable

Opérations Finançables	% d'intervention maximum / prix de revient	Modalités du taux d'intérêt	Taux d'intérêt de référence et marge d'intérêt	Taux plancher	Durée maximale	Amortissement	Dont différé d'amortissement maximum
Toutes opérations	30 %	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 175 pb	0,25 %	30 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.

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

CONTREPARTIES

En contrepartie des financements accordés aux maîtres d'ouvrage en prêt amortissable, 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 chaque région.

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),
- 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.