

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



Financement des Organismes de Foncier Solidaire

MODE D'INTERVENTION :

Prêt

DATE D'APPLICATION :

03/04/2023

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

23/03/2023

REFERENCE :

PM_OFS_DIR

DÉFINITION

Financement des Organismes de Foncier Solidaire (OFS) sous forme de prêts par Action Logement Services, destiné à accompagner la politique d'Accession Sociale en Bail Réel Solidaire des collectivités.

BÉNÉFICIAIRES

Organismes de Foncier Solidaire agréés.

OPÉRATIONS FINANÇABLES

Acquisition et portage à long terme de fonciers destinés à produire une offre de logements cédés en Bail Réel Solidaire à des accédants à la propriété.

La valeur portée peut inclure tout ou partie du prix d'acquisition, les frais annexes (notaires, droits...), les frais de mise en état (dépollution, démolition...) et le coût des études liées aux projets (diagnostics, faisabilité...).

CRITÈRES D'OCTROI

Les critères d'octroi sont définis dans la directive « Personnes morales - Critères d'octroi des financements ». Une quote-part cible de 35% des financements accordés en 2023 au titre de la présente directive sera adossée à des *Opérations de Production Durable* telles que définies dans la directive précitée. La cible sera ajustée 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

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

différentes natures que peuvent prendre ces emplois.

PRINCIPES DE DISTRIBUTION

- L'objectif est d'accompagner les Organismes de Foncier Solidaire afin de leur permettre de conduire des opérations d'acquisition et de portage à long terme de fonciers, programmées en accord avec les collectivités locales et dont la finalité est le développement de l'offre accession en logements neufs ou assimilés, sous contrats de Bail Réel Solidaire (BRS).

Le financement d'Action Logement vise à la fois à réduire la redevance accédant et à renforcer la structure financière de l'OFS pour faciliter le recours à des financements tiers.

- Les OFS répondent à deux conditions préalables :
 - L'organisation de l'activité OFS de l'organisme associe étroitement les collectivités locales aux décisions de développement des opérations et de gestion des BRS dans la durée : engagement des opérations, agrément des opérateurs, détermination des prix de ventes et des redevances, cadrage des conditions de rachat, agrément des accédants. Cet engagement peut notamment s'exprimer dans la composition de la gouvernance, les règlements intérieurs et la comitologie déployés sur l'activité.
 - En qualité de financeur de long terme, Action Logement bénéficie d'un droit à l'information organisé avec l'OFS.

CONDITIONS D'ELIGIBILITE

L'intervention d'Action Logement est établie sur la base d'une analyse du plan de développement à moyen terme de l'organisme (PMT) et au regard des critères suivants :

- Les territoires visés :
 - Les zones tendues,
 - Les territoires à enjeu spécifique de logement des salariés, notamment ceux sur lesquels l'activité touristique complexifie le logement des salariés,
- Les QPV éligibles aux financements du NPNRU sont exclus,
- Le besoin de logement des salariés sur le territoire,
- Les normes fixées par l'OFS en matière de qualité des logements, notamment l'efficacité énergétique, les impacts environnementaux,
- Le cadrage des prix de vente et des redevances : le prix de vente des droits réels est significativement inférieur au prix de marché de la pleine propriété et la redevance est contenue,
- Les perspectives à la revente pour l'accédant : conditions de rachat et de revente fixées par l'OFS.

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

Montant - Durée - Taux du prêt amortissable

Montant maximum par logement à produire	Taux d'intérêt	Durée maximale	Dont différé de remboursement maximum du capital, en franchise d'intérêt
15 000 €	Fixe	40 ans	10 ans

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

Le taux fixe est déterminé périodiquement par Action logement Services en fonction des conditions de marché et des conditions particulières applicables à chaque produit. ALS informe les instances ALG préalablement à tout changement de taux et à leur publication sur le site Internet.

CONTREPARTIES

Le financement ne donne pas lieu à des contreparties en droits de réservation.

A défaut, l'OFS s'engage à conditionner les baux octroyés aux opérateurs en charge de la production et de la commercialisation à un engagement d'assurer une diffusion privilégiée de l'offre de BRS au travers des canaux de diffusion d'Action Logement vers les salariés et les entreprises exerçant sur la ville ou le territoire d'implantation du projet et en accord avec les collectivités.

Les termes et les contingents concernés font l'objet de négociations menées localement.

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.