

DIRECTIVE

Prise en application de l'article 4-2 du Plan d'investissement volontaire portant avenant à la convention quinquennale 2018-2022 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) : Solutions structurantes et innovantes adaptées à la diversité de ces territoires ultra-marins pour traiter les urgences en matière de production, réhabilitation de logements et éradication de l'habitat indigne		Référence : PM_PP_ACTIONS_DROM_2_DIRPIV	
Mode d'intervention	Prêt		
Date de validation Conseil d'administration Action Logement Groupe	24/03/2021	Date d'application	23/04/2021

L'enveloppe du Plan d'investissement volontaire Outre-Mer, d'un montant prévisionnel d'1,5 milliard d'euros, n'a pas vocation à se substituer aux autres aides d'Action Logement ou aux crédits d'Etat, mais peut se cumuler avec ces aides.

Elle vise à apporter une réelle valeur ajoutée pour les populations concernées, les salariés des entreprises privées au premier chef et pour l'ensemble des territoires de manière plus générale, afin de renforcer le lien emploi-logement.

Tous les projets sont examinés et validés par un Comité d'Investissement dédié, en lien avec la Commission de Crédit d'Action Logement Services.

Ces fonds seront mobilisés dans le cadre d'appels à manifestation d'intérêt.

Définition

Financements distribués par Action Logement Services, sous forme de prêts et, au titre de soutien à l'innovation, de subventions et de fonds propres, destinés aux personnes morales et aux personnes physiques exclusivement dans les DROM selon les priorités définies par territoires dans le tableau ci-après :

Territoires	Priorités territoriales	Et financement de démarches innovantes ou expérimentales
Guadeloupe	Eradiquer le parc locatif social indigne Développer une offre locative de qualité en centre-ville et centre bourg Soutien renforcé à la production de LLTS	
Guyane	Contribuer à la régularisation des constructions informelles dans le cadre d'opérations labellisées RHI Développer une offre locative de qualité en centre-ville et centre bourg Soutien renforcé à la production de LLTS	
Martinique	Revitaliser les centres-villes et les centres-bourgs pour accroître l'offre locative Répondre aux besoins de logements des jeunes Soutien renforcé à la production de LLTS	
Mayotte	Achever les logements existants Développer la construction via l'accession très sociale à la propriété Répondre aux besoins de logements des jeunes	
Réunion	Développer l'offre locative intermédiaire Créer des structures collectives et d'hébergement Améliorer le parc social existant	

Les financements apportés au titre de cette directive et dédiés aux personnes morales peuvent venir en complément des autres financements accordés par Action Logement Services.

Les réhabilitations des LLS et LLTS financées par la LBU depuis moins de 15 ans et qui n'y sont plus éligibles de ce fait pourront être financées par Action Logement.

Les autres réhabilitations qui seront financées par Action Logement feront l'objet d'une demande de cofinancement par l'opérateur auprès de l'Etat dès lors que ces opérations sont éligibles à la LBU.

Pour les opérations de production de logements locatifs sociaux, il est nécessaire de respecter un principe de mixité sociale entre les catégories de logements en LLTS, LLS et PLS/LI/PLI.

GUADELOUPE

	Priorités territoriales
Personnes Morales	Eradiquer le parc locatif social indigne Développer une offre locative de qualité en centre-ville et centre bourg Soutenir la production de LLTS
Personnes Physiques	Eradiquer le parc locatif social indigne

Personnes morales

Bénéficiaires

Les bénéficiaires sont maîtres d'ouvrage des opérations financées

Opérations financées

Priorités		Périmètres d'intervention
Eradiquer le parc locatif social indigne	Opérations de démolition de logements locatifs sociaux indignes	Toute localisation
Développer une offre locative de qualité en centre-ville et centre bourg	Opérations de construction/ de réhabilitation de logements locatifs/ de transformation de locaux ou bureaux ou d'immeubles en logements locatifs	Centre-ville et centre bourg
	Opérations de production d'une offre nouvelle de logements en structures collectives et d'hébergement	Centre-ville et centre bourg
	Opérations de production de logements locatifs intermédiaires	Centre-ville et centre bourg
Soutenir la production de LLTS	Opérations de production d'une offre nouvelle de LLTS	Toute localisation

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

- Les opérations de production de logements sociaux (LLTS, LLS, PLS) bénéficient d'un agrément de l'Etat. Ces logements sont soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas des plafonds réglementaires.

- Les opérations de démolition de logements locatifs sociaux occupés et indignes doivent être suivies d'opérations de reconstruction :
 - Les opérations de démolition de logements locatifs sociaux doivent bénéficier d'une autorisation administrative de démolition.
- Les opérations de production de logements en structures collectives et d'hébergement sont destinées à un public diversifié.
- Les opérations de production de logements intermédiaires bénéficient d'un agrément de l'Etat ou d'une collectivité délégataire. Ces logements sont soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas des plafonds réglementaires.

Caractéristiques

Montant - Durée - Taux du prêt amortissable

Opérations	% d'intervention maximum / prix de revient TTC	Modalités du taux d'intérêt	Taux	Durée maximum (différé d'amortissement inclus)	Différé d'amortissement maximum
Démolition	50 %	Fixe	0,25 %	40 ans	15 ans
Production de Logements locatifs sociaux LLS/PLS	35 %	Fixe	0,25 %	40 ans	15 ans
Production de Logements locatifs sociaux LLTS	60 %	Fixe	0,25 %	40 ans	15 ans
Production de logements locatifs intermédiaires	40 %	Fixe	0,25 %	40 ans	15 ans
Réhabilitation de logements locatifs	50 %	Fixe	0,25 %	20 ans	10 ans

Pour les opérations de démolition, le financement est de 50 % maximum du coût TTC de la démolition, plafonné à 50 000 € par logement démoli. Les dépenses éligibles sont les suivantes : honoraires, études, travaux, frais de relogement.

Contreparties

En contrepartie des financements accordés aux maîtres d'ouvrage en prêt amortissable, Action Logement Services obtient des contreparties locatives. Le nombre de réservations locatives est négocié entre le maître d'ouvrage et Action Logement Services.

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 le Comité d'Investissement dédié, en lien avec la Commission de Crédit d'Action Logement Services.

Personnes physiques

Bénéficiaires

Les bénéficiaires sont les ménages salariés, d'une entreprise du secteur privé quelle que soit sa taille, propriétaires et occupants un logement indigne en centre-ville et centre bourg et à titre expérimental jusqu'au 31 décembre 2022, tous les ménages propriétaires occupants accompagnés dans le cadre d'une opération d'amélioration de l'habitat.

Opérations finançables

- Opérations d'amélioration de logements existants indignes de propriétaires occupants salariés en centre-ville et centre bourg.

Conditions d'éligibilité

Condition relative au logement

- Le logement doit être la résidence principale du bénéficiaire.

Conditions relatives au bénéficiaire

- Le bénéficiaire est une personne physique.
- Le ménage doit justifier de ressources inférieures ou égales au plafond de ressources LLTS.

Critères « Action Logement » : Instruction de la demande d'aide

Action Logement Services apprécie la recevabilité du dossier au regard des critères suivants liés à la solvabilité :

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

Montant- Durée -Taux du prêt amortissable

Montant maximum	Taux d'intérêt fixe	Durée maximum	Différé d'amortissement maximum	Echéance
100 000 €	1%	20 ans	10 ans	Mensuelle

Intervention à hauteur de 100 % du coût TTC des travaux, dans la limite de 100 000 €.

Assurances obligatoires à la charge du bénéficiaire

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

GUYANE

	Priorités
Personnes Morales	Développer une offre locative de qualité en centres existants Soutenir la production de LLTS
Personnes Physiques	Contribuer à la régularisation des constructions informelles dans le cadre d'opérations labellisées RHI

Personnes morales

Bénéficiaires

Les bénéficiaires sont maîtres d'ouvrage des opérations financées

Opérations finançables

Priorité :		Périmètres d'intervention
Développer une offre locative de qualité en centres existants	Opérations de construction/ de réhabilitation de logements locatifs/ de transformation de locaux ou bureaux ou d'immeubles en logements locatifs	Centre-ville et centre bourg
	Opérations de production d'une offre nouvelle de logements en structures collectives et d'hébergement	Centre-ville et centre bourg
Soutenir la production de LLTS	Opérations de production d'une offre nouvelle de LLTS	Toute localisation

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

- Les opérations de production de logements sociaux bénéficient d'un agrément de l'Etat. Ces logements sont soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas des plafonds réglementaires.
- Les opérations de production de logements en structures collectives et d'hébergement sont destinées à un public diversifié.

Caractéristiques

Montant - Durée - Taux du prêt amortissable

Opérations	% d'intervention maximum / prix de revient TTC	Modalités du taux d'intérêt	Taux	Durée maximum (différé d'amortissement inclus)	Différé d'amortissement maximum
Production de logements locatifs sociaux LLS/PLS	35 %	Fixe	0,25 %	40 ans	15 ans
Production de logements locatifs sociaux LLTS	60%	Fixe	0,25 %	40 ans	15 ans
Réhabilitation de logements locatifs	50 %	Fixe	0,25 %	20 ans	10 ans

Contreparties

En contrepartie des financements accordés aux maîtres d'ouvrage en prêt amortissable, Action Logement Services obtient des contreparties locatives. Le nombre de réservations locatives est négocié entre le maître d'ouvrage et Action Logement Services.

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 le Comité d'Investissement dédié, en lien avec la Commission de Crédit d'Action Logement Services.

Personnes physiques

Bénéficiaires

Les bénéficiaires sont les ménages salariés, d'une entreprise du secteur privé quelle que soit sa taille, propriétaires et occupants sans titre de leur logement et, à titre expérimental jusqu'au 31 décembre 2022, tous les ménages accompagnés dans le cadre d'une opération d'amélioration de l'habitat.

Opérations finançables

- Opérations de régularisation foncière des constructions informelles de propriétaires occupants, suivie ou non de travaux.

Conditions d'éligibilité

Condition relative au logement

- Le logement doit être la résidence principale du bénéficiaire.

- Le logement doit être situé dans le périmètre d'une opération d'amélioration de l'habitat (RHI, OPAH, OGRAL, OIN). Le logement doit faire l'objet d'une vérification de la qualité du bâti par un tiers qualifié.

Conditions relatives au bénéficiaire

- Le bénéficiaire est une personne physique.

Critères « Action Logement » : Instruction de la demande d'aide

Action Logement Services apprécie la recevabilité du dossier au regard des critères suivants liés à la solvabilité :

Conformément 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, afin d'apprécier la recevabilité du dossier.

Caractéristiques

Montant- Durée -Taux du prêt amortissable

Opérations	Montant maximum	Taux d'intérêt	Durée maximum	Echéance
Régularisation foncière	30 000 €	0 %	10 ans	Mensuelle
Régularisation foncière suivie de travaux	50 000 €	0 %	10 ans	Mensuelle

Assurances obligatoires à la charge du bénéficiaire

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

MARTINIQUE

	Priorités
Personnes Morales	Revitaliser les centres-villes et les centres-bourgs pour accroître l'offre locative Répondre aux besoins de logements des jeunes Soutenir la production de LLTS
Personnes Physiques	Répondre aux besoins de logements des jeunes

Personnes morales

Bénéficiaires

Les bénéficiaires sont maîtres d'ouvrage des opérations financées

Opérations financières

Priorités		Périmètres d'intervention
Revitaliser les centres-villes et les centres-bourgs pour accroître l'offre locative	Opérations de production de logements locatifs intermédiaires	Centre-ville et centre bourg
	Opérations de construction/démolition-reconstruction et de réhabilitation de logements locatifs/de transformation de locaux ou bureaux ou d'immeubles en logements locatifs	Centre-ville et centre bourg
Répondre aux besoins de logements des jeunes	Opérations de production d'une offre nouvelle de logements en structures collectives et d'hébergement	Toute localisation
	Opérations de réhabilitation de logements locatifs destinés aux jeunes	Toute localisation
Soutenir la production de LLTS	Opérations de production d'une offre nouvelle de LLTS	Toute localisation

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

- Les opérations de production de logements intermédiaires bénéficient d'un agrément de l'Etat ou d'une collectivité délégataire. Ces logements sont soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas des plafonds réglementaires.
- Les opérations de démolition de logements locatifs sociaux doivent être suivies d'opérations de reconstruction :
 - Les opérations de démolition de logements locatifs sociaux doivent bénéficier d'une autorisation administrative de démolition.
- Les opérations de production de logements sociaux (LLTS, LLS, PLS) bénéficient d'un agrément de l'Etat ou d'une collectivité délégataire. Ces logements sont soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas des plafonds réglementaires.
- Les opérations de production de logements en structures collectives et d'hébergement sont destinées à un public jeune.
- Les opérations de réhabilitation de logements locatifs destinés aux jeunes doivent être assorties d'un conventionnement de location à loyer modéré.

Caractéristiques

Montant - Durée - Taux du prêt amortissable

Opérations	% d'intervention maximum / Prix de revient TTC	Modalités du taux d'intérêt	Taux	Durée maximum	Différé d'amortissement Maximum (différé d'amortissement inclus)
Production de logements locatifs intermédiaires	40%	Fixe	0,25 %	40 ans	15 ans
Démolition	50 %	Fixe	0,25 %	40 ans	15 ans
Production de logements locatifs sociaux LLS/PLS	35 %	Fixe	0,25 %	40 ans	15 ans
Production de Logements locatifs sociaux LLTS	60%	Fixe	0,25 %	40 ans	15 ans
Réhabilitation de logements locatifs	50 %	Fixe	0,25 %	20 ans	10 ans
Production de logements en structures collectives pour les jeunes (PLS/LLS)	35 %	Fixe	0,25 %	40 ans	15 ans
Production de logements en structures collectives pour les jeunes (LLTS)	60%	Fixe	0,25 %	40 ans	15 ans
Réhabilitation de logements locatifs destinés aux jeunes (parc public/privé)	50 %	Fixe	0,25 %	20 ans	10 ans

Pour les opérations de démolition, le financement est de 50 % maximum du coût TTC de la démolition, plafonné à 50 000 € par logement démoli. Les dépenses éligibles sont les suivantes : honoraires, études, travaux, frais de relogement.

Contreparties

En contrepartie des financements accordés aux maîtres d'ouvrage en prêt amortissable, Action Logement Services obtient des contreparties locatives. Le nombre de réservations locatives est négocié entre le maître d'ouvrage et Action Logement Services.

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 le Comité d'Investissement dédié en lien avec la Commission de Crédit d'Action Logement Services.

Personnes physiques

Bénéficiaires

Toute personne physique, propriétaire bailleur, titulaire d'un droit réel (titre de propriété, bail à réhabilitation, usufruit locatif...).

Opérations finançables

Opération de réhabilitation de logements existants du parc privé pour loger des jeunes.

Critères d'octroi

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, afin d'apprécier la recevabilité du dossier.

Conditions d'éligibilité

Le bailleur s'engage à signer un bail d'habitation avec un jeune de moins de 30 ans qui occupera le logement à titre de résidence principale.

Le bailleur s'engage à appliquer un loyer modéré défini par une convention avec Action Logement Services.

Caractéristiques

Montant- Durée -Taux du prêt amortissable

Montant maximum	Taux d'intérêt fixe	Durée maximum	Différé d'amortissement maximum	Echéance
30 000 €	1%	20 ans	10 ans	Mensuelle

Intervention à hauteur de 100 % du coût TTC des travaux, dans la limite de 30 000 €.

Contreparties

En contrepartie des financements accordés, Action Logement Services obtient une contrepartie locative. Le nombre de réservations locatives est négocié entre le propriétaire bailleur et Action Logement Services.

Assurances obligatoires à la charge du bénéficiaire

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

Garanties à la charge du bénéficiaire

Action Logement Services pourra demander la mise en place de garanties dans une situation qui le justifie, selon la catégorie de la personne physique bénéficiaire.

MAYOTTE

	Priorités
Personnes Physiques	Achever les logements existants Développer la construction via l'accession très sociale à la propriété
Personnes Morales	Répondre aux besoins de logements des jeunes

Personnes morales

Bénéficiaires

Les bénéficiaires sont maîtres d'ouvrage des opérations financées.

Opérations financières

Priorités		Périmètres d'intervention
Répondre aux besoins de logements des jeunes	Opérations de production d'une offre nouvelle de logements familiaux, structures collectives et d'hébergement	Toute localisation
	Opérations de réhabilitation de logements locatifs destinés aux jeunes	Toute localisation

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

- Les opérations de production de logements sociaux (LLTS, LLS, PLS) bénéficient d'un agrément de l'Etat ou d'une collectivité délégataire. Ces logements sont soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas des plafonds réglementaires.
- Les opérations de production de logements en structures collectives et d'hébergement sont destinées à un public jeune.
- Les opérations de réhabilitation de logements locatifs destinés aux jeunes doivent être assorties d'un conventionnement de location à loyer modéré.

Caractéristiques

Montant - Durée - Taux du prêt amortissable

Opérations	% d'intervention maximum / Prix de revient TTC	Modalités du taux d'intérêt	Taux	Durée maximum (différé d'amortissement inclus)	Différé d'amortissement maximum
Production de logements locatifs LLS/PLS	35 %	Fixe	0,25 %	40 ans	15 ans
Production de logements locatifs LLTS	60%	Fixe	0,25 %	40 ans	15 ans
Production de logements en structures collectives pour les jeunes (PLS/LLS)	35 %	Fixe	0,25 %	40 ans	15 ans
Production de logements en structures collectives pour les jeunes (LLTS)	60%	Fixe	0,25 %	40 ans	15 ans
Réhabilitation de logements locatifs destinés aux jeunes (parc public/privé)	50 %	Fixe	0,25 %	20 ans	10 ans

Contreparties

En contrepartie des financements accordés aux maîtres d'ouvrage en prêt amortissable, Action Logement Services obtient des contreparties locatives. Le nombre de réservations locatives est négocié entre le maître d'ouvrage et Action Logement Services.

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 le Comité d'Investissement dédié, en lien avec la Commission de Crédit d'Action Logement Services.

Personnes physiques

Bénéficiaires

Les bénéficiaires sont les ménages salariés, d'une entreprise du secteur privé quelle que soit sa taille, propriétaires de leur logement ou accédants à la propriété et, à titre expérimental jusqu'au 31 décembre 2022, tous les ménages accompagnés dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété ou d'une opération d'amélioration de l'habitat.

Opérations financières

- Opérations de travaux d'achèvement de logements existants précédées, le cas échéant, d'une régularisation foncière,
- Opérations de production de logements en accession très sociale à la propriété.

Conditions d'éligibilité

Condition relative au logement

- Le logement doit être la résidence principale du bénéficiaire.
- Le logement doit être situé :
 - Pour les opérations d'achèvement de logements existants :
 - Option 1 : dans des communes situées dans le périmètre de l'OIN,
 - Option 2 : 60% au moins des dossiers doivent être situés à l'ouest ou au sud de l'île.
 - Pour les opérations de production de logements en accession très sociale à la propriété :
 - En priorité dans des secteurs géographiques de rééquilibrage, hors partie Est de l'île.
- Les travaux doivent être réalisés par des entreprises labellisées par les services de l'Etat.

Conditions relatives au bénéficiaire

- Le bénéficiaire est une personne physique,
- Pour les opérations de production de logements en accession très sociale à la propriété, le bénéficiaire doit percevoir au plus, au moment de la demande de l'aide, 1,2 X SMIC,
- Pour les opérations de travaux d'achèvement de logements existants, le bénéficiaire doit justifier d'un titre de propriété.

Critères « Action Logement » : Instruction de la demande d'aide

Action Logement Services apprécie la recevabilité du dossier au regard des critères suivants liés à la solvabilité :

Conformément 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, afin d'apprécier la recevabilité du dossier.

Conformément aux articles L.312-14 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

Montant- Durée -Taux du prêt amortissable

Opérations	Montant maximum	Taux d'intérêt fixe	Durée maximum	Différé total maximum	Echéance
Travaux	50 000 €	0%	20 ans	15 ans	Mensuelle
Construction	100 000 €	0%	20 ans	15 ans	Mensuelle

Pour les travaux d'achèvement de logements existants : intervention à hauteur de 100 % du coût TTC des travaux, dans la limite de 50 000 €.

Pour les opérations de construction de logements en accession très sociale : intervention à hauteur de 100 % du coût TTC des travaux, dans la limite de 100 000 €.

Pour les opérations de travaux, majoration possible d'un montant maximum de 30 000 € aux conditions suivantes :

- Une partie du logement achevé est donnée en location,
- Le loyer doit respecter un loyer plafond,
- Action Logement Services dispose d'un droit de réservation.

Assurances obligatoires à la charge du bénéficiaire

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

LA REUNION

	Priorités
Personnes morales	Développer l'offre locative intermédiaire Créer des structures collectives et d'hébergement Améliorer le parc social existant (réhabilitation)

Personnes morales

Bénéficiaires

Les bénéficiaires sont maîtres d'ouvrage des opérations financées.

Opérations financables

Priorités		Périmètres d'intervention
Développer l'offre locative intermédiaire	Opérations de production de logements locatifs intermédiaires	Toute localisation
Créer des structures collectives et d'hébergement	Opérations de production d'une offre nouvelle de logements en structures collectives et d'hébergement	Toute localisation
Améliorer le parc social existant	Opérations de réhabilitation de logements locatifs sociaux et très sociaux	Toute localisation

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

- Les opérations de production de logements sociaux (LLTS, LLS, PLS) bénéficient d'un agrément de l'Etat. Ces logements sont soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas des plafonds réglementaires.
- Les opérations de production de logements en structures collectives et d'hébergement sont destinées à un public diversifié dont prioritairement les jeunes.
- Les opérations de production de logements intermédiaires bénéficient d'un agrément de l'Etat ou d'une collectivité délégataire. Ces logements sont soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas des plafonds réglementaires.

Caractéristiques

Montant - Durée - Taux du prêt amortissable

Opérations	% d'intervention maximum / prix de revient TTC	Modalités du taux d'intérêt	Taux	Durée maximum (différé d'amortissement inclus)	Différé d'amortissement maximum
Production de logements locatifs intermédiaires	40 %	Fixe	0,25 %	40 ans	15 ans
Réhabilitation de logements locatifs	50 %	Fixe	0,25 %	20 ans	10 ans
Construction de structures collectives et d'hébergement	35 %	Fixe	0,25 %	40 ans	15 ans

Contreparties

En contrepartie des financements accordés aux maîtres d'ouvrage en prêt amortissable, Action Logement Services obtient des contreparties locatives. Le nombre de réservations locatives est négocié entre le maître d'ouvrage et Action Logement Services.

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 le Comité d'Investissement dédié, en lien avec la Commission de Crédit d'Action Logement Services.