

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 au 13ème alinéa de l'article L.313-3 du CCH et de la convention relative au Plan d'investissement volontaire d'Action Logement portant avenant

Offre de services du Groupe Action Logement

PERSONNES MORALES – Dotations en fonds propres pour le renforcement de l'effort de production de logements

Référence :
PM_DFP_2_DIRPIV

Mode d'intervention

Acquisition ou souscription de titres de participation

Date de validation

Conseil d'administration

Action Logement Groupe

11/06/2020

Date

d'application

12/06/2020

Définition

Financements sous forme d'apports en fonds propres par Action Logement Immobilier destinés à l'acquisition ou à la souscription de titres de participation d'organismes ayant pour but de développer l'accès au logement des salariés par une offre nouvelle de logements sociaux, de logements intermédiaires respectant les plafonds de ressources et de loyers définis à l'article L.302-16 du CCH et de logements destinés à la colocation.

Bénéficiaires

Les dotations en fonds propres bénéficient aux opérateurs suivants :

- SAHLM définies à l'article L.422-2 du CCH ;
- SA coopérative de production d'habitations à loyer modéré définies à l'article L.422-3 du CCH ;
- SCIC HLM (sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré) L.422-3-2 du CCH ;
- SEM de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux définies à l'article L.481-1 du CCH ;
- SA coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété définie à l'article L.215-1 du CCH ;
- Sociétés mentionnées à l'article L.313-20-1-2° du CCH, dont les statuts contiennent des clauses conformes à des clauses types fixées par décret.

Enveloppes

- La convention quinquennale 2018-2022 entre l'Etat et Action Logement fixe le montant des enveloppes maximales de dotations en fonds propres mobilisables chaque année, l'une réservée au logement locatif social et l'autre réservée au logement intermédiaire.
- Une enveloppe pluriannuelle complémentaire prévisionnelle de 320 M€ est inscrite dans le Plan d'investissement volontaire d'Action Logement, réservée aux filiales d'Action Logement Immobilier afin d'accroître leur production. Cette enveloppe dédiée au logement locatif social abonde celle prévue par la convention quinquennale 2018-2022.
- Une enveloppe pluriannuelle complémentaire prévisionnelle de 500 M€ est inscrite dans le Plan d'investissement volontaire d'Action Logement. Cette enveloppe abonde celle dédiée au logement locatif intermédiaire prévue par la convention quinquennale 2018-2022.

Principes de distribution

Les principes de distribution pour l'affectation de chacune de ces enveloppes reposent sur l'objectif essentiel de favoriser l'accès au logement des salariés et sont fixés comme suit :

Principes en matière de logement locatif social :

- En zones tendues pour le développement de la production ;
- En zones non tendues pour la réhabilitation/restructuration thermique et pour la revitalisation des cœurs de villes ;
- Dans les territoires où l'offre de logement pour les salariés est insuffisante.

Principes en matière de logement intermédiaire :

- Pour le développement d'une production permettant de répondre à toutes les catégories de salariés dans les zones tendues caractérisées par une forte amplitude entre le loyer du parc social et ceux pratiqués dans le parc privé ;
- Pour la réalisation d'opérations de logements intermédiaires en lien avec du logement locatif social permettant de répondre aux objectifs de mixité sociale souhaitée par les collectivités locales.
- Pour la réalisation de travaux de remise à niveau de logements locatifs permettant une offre améliorée de logements intermédiaires.

Principes en matière de produits répondants aux besoins spécifiques des salariés et des entreprises :

- Pour la production de produits adaptés au parcours résidentiel des salariés en lien avec leur parcours professionnel (Logements des jeunes, logements répondant aux besoins de mobilité, colocation, structures collectives, logements d'insertion...) ;
- Pour la réalisation d'opérations à caractère innovant ou expérimental.

Contreparties

Les apports en fonds propres font l'objet de droits de réservations selon des règles établies par Action Logement Services et à son bénéfice exclusif.

Mode opératoire

- Orientations stratégiques fixées par Action Logement Groupe
- Apport en fonds propres par Action Logement Immobilier :
 - Action Logement Groupe définit au titre d'une année déterminée l'enveloppe de subvention à distribuer par Action Logement Services à Action Logement Immobilier sur la base des demandes de financement d'Action Logement Immobilier justifiées par les engagements prévisionnels de production ;
 - En conformité avec la décision d'Action Logement Groupe, Action Logement Services attribue et verse cette subvention à Action Logement Immobilier ;
 - Action Logement Immobilier affecte cette subvention aux opérateurs concernés sous forme d'apport en fonds propres sur la base de leurs engagements prévisionnels de production ;
 - Les versements des fonds propres pourront notamment être effectués par Action Logement Immobilier sous forme d'avances en comptes courants d'associés puis capitalisés selon la réalisation effective des objectifs.
- Bilan de suivi par Action Logement Groupe à l'Etat