

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 – Dotations en fonds propres et Subventions pour l'intervention dans les copropriétés dégradées

Référence :
PM_ICD_2_DIRPIV

Mode d'intervention

Subventions et fonds propres

Date de validation

Conseil d'administration

Action Logement Groupe

11/06/2020

Date

d'application

12/06/2020

Définition

Financements sous forme de subventions et d'apports en fonds propres destinés à accompagner le redressement de copropriétés dégradées ou le recyclage de copropriétés très dégradées identifiées au niveau national ou régional dans le Plan Initiative Copropriétés lancé le 10 octobre 2018 par l'Anah et faisant l'objet d'un projet porté par les collectivités locales.

On entend par « **redressement de copropriétés dégradées** » les actions permettant, dans le cadre du maintien du statut de l'ensemble immobilier en copropriété, la réalisation de travaux de mise aux normes des logements et des parties communes et un rééquilibrage de l'occupation à terme entre propriétaires occupants et propriétaires bailleurs.

On entend par « **recyclage de copropriétés très dégradées** » les actions conduisant, dans le cadre de la disparition du statut de copropriété, à la transformation complète de l'ensemble immobilier en logements locatifs sociaux remis aux normes.

Bénéficiaires

Les bénéficiaires finaux sont les filiales ESH d'Action Logement Immobilier et l'Association Foncière Logement et ses filiales, qui portent l'acquisition des logements dans des copropriétés dégradées ou très dégradées.

Enveloppe

Ces financements sont distribués dans la limite des enveloppes prévisionnelles inscrites dans le Plan d'investissement volontaire d'Action Logement et conditionnés à la mobilisation de la ressource finançant ce plan. Ils se décomposent de la façon suivante :

- 95 M€ sous forme de fonds propres ;
- 50 M€ sous forme de subventions.

Principes de distribution

Pour les copropriétés dégradées, les principes de distribution reposent sur l'objectif essentiel de permettre le redressement des copropriétés par la mobilisation de dotation en fonds propres et des subventions pour acquérir et porter à titre transitoire ou pérennes des lots de copropriété et conduire la réalisation de travaux de mise aux normes dans les parties communes et les parties privatives des ensembles immobiliers.

Pour les copropriétés très dégradées, les principes de distribution reposent sur l'objectif essentiel de permettre le recyclage des copropriétés par la mobilisation de dotation en fonds propres et des subventions pour acquérir l'intégralité des immeubles et conduire la réalisation de travaux de mise aux normes dans les parties communes et

les parties privatives concernées permettant ainsi la transformation des immeubles concernés en immeubles de logements locatifs sociaux pérennes.

Dans tous les cas, les financements en subvention et en fonds propres sont indissociables.

Opérations financières

▪ Types d'opérations financières

- Opérations identifiées par l'Anah dans le Plan Initiative Copropriétés ;
- Acquisition de lots d'habitation et des parties communes afférentes ainsi que les frais afférents ;
- Ces lots pourront constituer une partie ciblée ou l'intégralité des immeubles ; ils pourront être acquis directement auprès des copropriétaires ou ils pourront être rachetés auprès d'un tiers (collectivités locales et opérateurs) ;
- Travaux de mise aux normes et de rénovation énergétique des parties communes et des parties privatives des biens acquis et honoraires ;
- Frais annexes concourant à la réalisation des opérations : frais de relogement, missions d'AMO pour accompagner la réalisation des travaux, pertes de recettes locatives pour les logements laissés délibérément vacants, mission de syndic, ... ;

▪ Logements cibles attendus

- Offre de logements locatifs sociaux,
 - Offre de logements locatifs intermédiaires,
 - Offre de logements portés par l'AFL,
 - Les logements pourront être des logements familiaux ou des logements meublés ou tout type de produit favorisant la fluidité des parcours résidentiels des salariés et la mobilité professionnelle.
- Pour les copropriétés dégradées qui auront fait l'objet d'un redressement, possibilité de cession, à terme, de tout ou partie du patrimoine ainsi constitué en accord avec la collectivité locale porteuse du projet.

Contreparties

Les logements produits sont dédiés au logement des salariés mais ne font pas l'objet de droits de réservation.

Mode opératoire

- Orientations stratégiques fixées par Action Logement Groupe ;
- Apport en fonds propres :
 - Action Logement Groupe définit au titre d'une année déterminée l'enveloppe de subvention à distribuer par Action Logement Services, sur la base des demandes de financement d'Action Logement Immobilier et de l'Association Foncière Logement ou de ses filiales justifiées par leurs engagements prévisionnels sur les programmes ;
 - En conformité avec la décision d'Action Logement Groupe, Action Logement Services attribue et verse ces subventions à Action Logement Immobilier et à l'Association Foncière Logement ou à ses filiales ;
 - Concernant Action Logement Immobilier, celle-ci l'affecte sous forme d'apport en fonds propres aux filiales ESH concernées sur la base de leurs engagements prévisionnels sur les programmes ;
 - Les versements des fonds propres par Action Logement Immobilier peuvent être effectués sous forme d'avances en comptes courants d'associés puis capitalisés selon la réalisation effective des objectifs.
- Octroi de subventions :
 - Action Logement Services engage puis verse les subventions auprès des filiales ESH d'Action Logement Immobilier et de l'Association Foncière Logement ou de ses filiales, dans le cadre de conventions sur la base des engagements prévisionnels et d'un barème défini par un document d'application établi par Action Logement Services.
- Bilan de suivi par Action Logement Groupe à l'Etat dans le cadre du comité de pilotage du PIV.