

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 -Accompagnement en fonds propres et prêts de la transformation de bureaux et de locaux d'activité en logements

Référence :
PM_FTI_2_DIRPIV

Mode d'intervention	Fonds propres et prêts		
Date de validation Conseil d'administration Action Logement Groupe	30/06/2020	Date d'application	01/07/2020

Définition

Financements de la Foncière de Transformation Immobilière sous forme de fonds propres par Action Logement Immobilier et de prêts par Action Logement Services, destinés à accompagner la transformation de bureaux et de locaux d'activité vacants en logements sociaux et intermédiaires, en accord avec les objectifs des collectivités locales.

Bénéficiaire

Filiale d'Action Logement Immobilier dédiée à la transformation de bureau et locaux d'activité en logements : Foncière de Transformation Immobilière.

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 :

- Fonds propres : 600 M€
- Prêts : 600 M€

Principes de distribution

L'objectif est d'accompagner la Foncière de Transformation Immobilière afin de lui permettre de conduire des opérations d'acquisition et de portage, programmées en accord avec les collectivités locales, situées en zones tendues et dont la finalité est le développement de l'offre de logements sociaux et intermédiaires.

Le financement prend la forme d'apports en fonds propres par Action Logement Immobilier et de prêts d'Action Logement Services.

Les fonds versés sous forme d'apports en fonds propres par Action Logement Immobilier lui sont apportés par Action Logement Services sous forme de subventions.

Opérations financières

Acquisition de biens immobiliers destinés à être transformés en logements, pour la part affectable au logement social et intermédiaire, ainsi que l'ensemble des actions complémentaires prévues par l'objet social de la Foncière de Transformation Immobilière et comprenant notamment toutes opérations d'aménagement, de travaux de démolition partielle ou totale, de travaux de dépollution et de travaux de mise en sécurité, toutes actions d'ingénierie sociale et juridique susceptibles de lever les freins grevant ces biens et y empêchant la conclusion et la réalisation de programmes de logements.

Les apports en fonds propres visent également à permettre à la Foncière de Transformation Immobilière de se doter des moyens nécessaires à l'exercice de son activité.

- Principe de cession à terme par la foncière de tout ou partie du patrimoine constitué ainsi et donné à bail aux opérateurs sociaux et intermédiaires.

Caractéristiques

Les apports en fonds propres sont constitués par des augmentations de capital de la Foncière de Transformation Immobilière ainsi que, si nécessaire, par des comptes courants d'associés consolidables en capital.

Les caractéristiques des prêts sont définies par Action Logement Services dans le cadre suivant :

- Taux fixe réduit ou nul.
Le taux sera déterminé par ALS en fonction des conditions de marché dans lesquelles la ressource obligatoire aura été mobilisée, de sorte que les prêts soient octroyés au maximum « à prix coûtant » pour ALS.
- Maturité maximale : 50 ans.
- Amortissement du capital : remboursement du capital in fine ; remboursement anticipé du capital autorisé sans frais.

Contreparties

Le financement ne donne pas lieu à contreparties en droits de réservation ou de désignation par la Foncière de Transformation Immobilière puisqu'elle n'est pas gestionnaire des logements produits mais la foncière s'engage à conditionner les baux octroyés aux preneurs à bail à un engagement de leur part de logement des salariés et plus largement des publics cibles d'Action Logement (Jeunes, étudiants...).

Cet engagement de la Foncière de Transformation Immobilière fera l'objet d'un suivi annuel et d'un objectif inscrit dans sa feuille de route.

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 la Foncière de Transformation Immobilière ;
 - 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 à la Foncière de Transformation Immobilière sous forme d'apport en fonds propres.
- Apport en prêts par Action Logement Services :
 - Action Logement Services instruit, attribue et procède aux versements sur la base des demandes de financement de la Foncière de Transformation Immobilière ;
- Bilan de suivi par Action Logement Groupe à l'Etat dans le cadre du Comité de pilotage du PIV.