

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-Financement des Organismes de Foncier Solidaire

Référence :
PM_OFS_2_DIRPIV

Mode d'intervention

Fonds propres et prêts subordonnés

**Date de validation
Conseil d'administration
Action Logement Groupe**

04/02/2021

**Date
d'application**

23/03/2021

Définition

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

Bénéficiaires

Organismes de Foncier Solidaire agréés.

Enveloppe

Ces financements sont distribués dans la limite de l'enveloppe prévisionnelle de 200 M€ inscrite dans le Plan d'Investissement Volontaire d'Action Logement et conditionnée à la mobilisation de la ressource finançant ce plan.

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.

▪ Conditions préalables à l'intervention

Les OFS accompagnés répondent à trois 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.

- Ils ne sont pas dédiés au traitement exclusif des opérations de production de logements d'un unique opérateur. Ils doivent ainsi être en situation de pouvoir assurer le service d'OFS pour des opérations qui seraient portées en accord avec la collectivité locale, dont la production et la commercialisation des logements seront prises en charge par des opérateurs publics ou privés.
 - Action Logement est associé à la gouvernance de l'OFS par la mise en place a minima d'un droit à l'information.
- **Critères de dimensionnement de l'intervention**
Le dimensionnement de l'intervention est établi sur la base d'une analyse du plan de développement à moyen terme de l'organisme, au regard des critères suivants :
- Les territoires visés : ils comprennent les zones tendues, les territoires à enjeu spécifique de logement des salariés et les périmètres d'éligibilité Action Cœur de Ville ; les QPV éligibles aux financements du NPNRU sont exclus.
Les territoires à enjeu spécifique comprennent notamment ceux sur lesquels l'activité touristique complexifie le logement des salariés.
 - Le besoin de logement des salariés sur le territoire.
 - Les normes fixées par l'OFS en matière de qualité des logements : Notamment efficacité énergétique, 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. Ces deux critères seront appréciés en fonction des marchés locaux en visant un coût mensuel global pour l'accédant, redevance comprise, inférieur à l'offre PSLA.
 - Les perspectives à la revente pour l'accédant : conditions de rachat et de revente fixées par l'OFS.

Opérations finançables

- Acquisition et portage 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...)
- Les apports en fonds propres visent aussi à doter les OFS des moyens nécessaires à l'exercice de leur activité.

Caractéristiques

- **Apports en fonds propres**
Les apports en fonds propres prennent la forme, selon la forme statutaire de l'OFS, de versements en capital, en fonds associatifs ou, en cas d'impossibilité, en subventions. Les fonds propres sont délivrés par Action Logement Immobilier. Ces fonds sont préalablement apportés à Action Logement Immobilier sous forme de subventions d'Action Logement Services. Les fonds associatifs et subventions sont délivrés par Action Logement Services.

Montant : Plafonné à hauteur des apports effectués par les membres fondateurs et sans excéder 500 K€ par OFS.
- **Prêts subordonnés**
Les prêts subordonnés sont assortis d'une clause de déclassement destinée à sécuriser les financeurs de rangs supérieurs.

Ces prêts sont délivrés par Action Logement Services qui en fixe les caractéristiques financières dans le cadre suivant :

| | |
|--------------------------|--|
| Montant | 15 000 € maximum par logement |
| Durée | 40 ans maximum |
| Amortissement du capital | Prêt amortissable |
| | Différé de remboursement du capital de 10 ans maximum en franchise d'intérêt |
| Taux | Fixe |

Le taux sera déterminé par Action Logement Services en fonction des conditions de marché dans lesquelles la ressource obligataire aura été mobilisée, de sorte que les prêts soient octroyés au maximum « à prix coûtant » pour Action Logement Services.

Contreparties

Le financement ne donne pas lieu à des contreparties en droits de réservation, que l'opérateur commercialisateur ne pourrait garantir. 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 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.

Mode opératoire

- Orientations stratégiques fixées par Action Logement Groupe
- Dossiers de partenariat instruits localement sous la responsabilité du Directeur Régional d'Action Logement Services en associant le CRAL et les filiales d'ALI impliquées dans le projet.
- Validation du budget global d'accompagnement pluriannuel des OFS par un Comité national associant ALG et les représentants d'ALS et d'ALI concernés.
- Modalités d'octroi :
 - Fonds propres : Action Logement Groupe définit au titre d'une année déterminée, l'enveloppe de subvention qu'Action Logement Services attribue et verse à Action Logement Immobilier qui l'affecte aux OFS sous forme d'apport en fonds propres.
 - Prêts subordonnés et subventions : En fonction du budget global d'accompagnement validé par le Comité national, Action Logement Services instruit, attribue et procède aux versements sur la base des demandes de financement des OFS, et d'un budget pluriannuel de l'OFS, ajustés le cas échéant dans le cadre d'une clause de revoyure annuelle. La revoyure permet d'apprécier la concordance de la production effective avec les attendus ainsi que l'effectivité de la diffusion des offres auprès des salariés.
- Bilan de suivi par Action Logement Groupe à l'Etat dans le cadre du Comité de pilotage du PIV.

Dérogations

Les demandes de dérogation à la directive font l'objet d'un examen par la commission de crédit d'Action Logement Services.