

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 –
Soutien à la restructuration des bailleurs sociaux – en
métropole et dans les DROM**

Référence provisoire :
PM_RESTBS_2_DIRPIV

Mode d'intervention

Apports en fonds propres et souscriptions de titres participatifs

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

05/11/2019

**Date
d'application**

06/11/2019

Définition

Financements, sous forme d'apports en fonds propres par Action Logement Immobilier ou de souscription de titres participatifs par Action Logement Services, destinés à soutenir et à accompagner la restructuration des bailleurs sociaux conformément aux orientations de la loi n° 2018-1021 du 23/11/2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

Bénéficiaires

Les organismes HLM et les SEM

Enveloppe

Ces financements sont distribués dans la limite de l'enveloppe prévisionnelle de 300 M€ inscrite dans le plan d'investissement volontaire d'Action Logement et conditionnés à la mobilisation de la ressource finançant ce plan.

Principes

- Le financement prend la forme d'apports en fonds propres notamment à titre minoritaire par l'intermédiaire d'Action Logement Immobilier et de ses filiales pour les ESH, les SEM et les SAC ou de souscription de titres participatifs par Action Logement Services pour les OPH, dans le respect du principe de non-discrimination.
- Le bénéficiaire doit s'inscrire dans le cadre d'un projet de restructuration conformément aux orientations de la loi ELAN et dans une logique de partenariat d'Action Logement avec les collectivités locales pour des projets de territoire partagés.
- Les financements sous forme d'apports en fonds propres par Action Logement Immobilier peuvent porter sur :
 - Les opérations de fusion/absorption d'OPH, d'ESH, de société coopérative HLM ou de SEM avec les ESH du Groupe Action Logement préservant leur position majoritaire ;
 - Les Sociétés de coordination (SAC) avec des OPH, des ESH, des sociétés coopératives HLM ou des SEM constituées répondant à un projet territorial local à des conditions de gouvernance et d'opérationnalité garantissant sur la durée les orientations stratégiques du Groupe Action Logement ;

- Les participations minoritaires dès lors qu'elles présentent un caractère stratégique pour le logement des salariés.
- Les financements sous forme de titres participatifs pour les OPH par Action Logement Services doivent prioritairement porter sur des projets de restructuration favorisant le logement des salariés.

Caractéristiques

Ces financements ne comportent pas de contreparties en droits de réservation ou de désignation pour le logement des salariés.

- Pour les financements sous forme d'apports en fonds propres :
 - Le montant est défini en fonction du projet.
- Pour les financements sous forme de souscription de titres participatifs pour les OPH :
 - La rémunération des titres participatifs comprend une part fixe, une part variable ainsi qu'une revalorisation du nominal à partir de la quinzième année.
 - La part de taux fixe est basée sur l'(OAT 20 ans + 20bp) X 60% soit 0,72% selon les conditions actuelles du marché. La part variable est calculée sur la variation glissante du ratio d'autofinancement X 40% (autofinancement courant / loyers, analysé en variation glissante entre l'année N et N-1). Le taux global est plafonné à 1,8% puis à 1,9% à partir de la 16eme année.
 - A partir de la quinzième année le nominal du titre est revalorisé de 1% par an ; les intérêts restent calculés sur la valeur nominale du titre participatif.
 - Pour les organismes dont le ratio d'autofinancement de l'année est inférieur à 3% (autofinancement d'exploitation courante / Loyers) la part variable est de 0,01%.
 - Dérogations : Les demande de dérogations font l'objet d'un examen par la Commission de Crédit d'Action Logement Services

Mode opératoire

- Orientations stratégiques fixées par Action Logement Groupe
- Affectation des fonds propres par Action Logement Immobilier
- Affectation des titres participatifs par Action Logement Services
- Bilan de suivi par Action Logement Groupe à l'Etat dans le cadre du Comité de pilotage du PIV