

## 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 à l'article L.313-3 du CCH



**PERSONNES MORALES**

# Dotations en fonds propres, titres participatifs et subventions pour soutenir la production de logements locatifs sociaux et intermédiaires et l'accompagnement des acteurs du secteur

## MODE D'INTERVENTION :

Dotations en capital, souscription de titres participatifs ou subventions

## DATE DE VALIDATION, CONSEIL D'ADMINISTRATION ACTION LOGEMENT GROUPE :

27 mai 2025

## DATE D'APPLICATION :

27 mai 2025

## REFERENCE :

PM\_DFP\_DIR

## DÉFINITION

Financements sous forme de subventions versées à Action Logement Immobilier pour l'acquisition ou la souscription d'actions ou de parts proposées par des organismes de logement social ou intermédiaire, ou sous forme de subventions d'investissements ou de titres participatifs aux organismes, distribués par Action Logement Services.

Ces financements viennent accompagner les investissements et renforcer les fonds propres ou quasi-fonds propres des organismes bénéficiaires avec l'objectif de développer l'accès au logement des salariés par une offre nouvelle de logements, locatifs sociaux ou intermédiaires à forte qualité environnementale, respectant les plafonds de ressources et de loyers définis à l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH).

Ces financements visent également l'amélioration de la qualité énergétique ou la transformation de locaux non destinés à l'habitation du parc existant au profit des salariés locataires.

## BÉNÉFICIAIRES

Les subventions sont réalisées par Action Logement Services auprès des organismes visés au deuxième à quatrième alinéas de l'article L.411-2 ainsi que ceux visés à l'article L.481-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les dotations en quasi-fonds propres par souscription de titres participatifs sont réalisées par Action Logement Services auprès des organismes visés au deuxième à quatrième alinéas de l'article L.411-2 ainsi que ceux visés à l'article L.481-1 du code de la construction et de l'habitation nécessitant un accompagnement à l'opérateur.

## 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 à l'article L.313-3 du CCH

Les dotations en capital sont effectuées par Action Logement Immobilier et bénéficient aux opérateurs suivants :

- SA d'HLM 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) définies à l'article 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,
- Les filiales de logement locatifs intermédiaires des organismes HLM dont les statuts contiennent des clauses conformes à des clauses types fixées par décret visé au 2° de l'article L 313-20-1 du CCH.

## CRITÈRE D'OCTROI

---

La directive est mise en œuvre dans le respect du principe de non-discrimination (Art. L.313-17-3 du CCH) tel que défini ci-après : la distribution des financements du logement social et du logement intermédiaire pour des opérations mentionnées aux b) et c) de l'article L.313-3 du CCH est mise en œuvre dans le respect des principes de non-discrimination entre les personnes morales éligibles et de prévention des conflits d'intérêt. L'existence de liens capitalistiques directs entre Action Logement et les personnes morales bénéficiaires ne peut constituer un critère de sélection qui conduirait à avantager ces personnes morales, sans préjudice des différentes natures que pourraient prendre des emplois. Ce principe est à apprécier chaque année et au regard des services destinés aux salariés pour leur permettre d'accéder au logement et d'être au plus près de l'emploi. La directive est en effet mise en œuvre dans l'objectif d'utiliser les fonds de la participation des employeurs à l'effort de construction à destination des salariés en accompagnant la production par le soutien aux opérations lancées ou, en amont, en soutenant les opérateurs souhaitant renforcer leur performance.

Dans une perspective de réindustrialisation des territoires et de renforcement du lien emploi-logement, le Groupe Action Logement souhaite accompagner les opérateurs ou groupes d'opérateurs de logement social et intermédiaire qui produisent des logements et les mettent à disposition des salariés.

Concernant les opérateurs ou groupes d'opérateurs de logement social et intermédiaire qui n'auraient pas immédiatement les moyens de produire, le Groupe Action Logement entend mettre ses ressources et savoir-faire à leur disposition pour les accompagner dans leur développement à court et moyen terme.

Pour accompagner la production d'une offre nouvelle par le secteur du logement social et intermédiaire, les dotations en fonds propres, titres participatifs et subventions seront dirigés vers des opérateurs ou des groupes d'opérateurs présentant leur dossier et répondant aux conditions suivantes :

- la production de logements locatifs sociaux et intermédiaires ou destinés à l'accession, décomptés en ordres de service à l'échelle du groupe ou de l'opérateur ;
- une contrepartie en matière de logement des salariés, notamment à travers un engagement de droits de réservations sur la production neuve présentée et, pour compléter, le parc existant de logement, dont l'intérêt en termes de lien emploi-logement est apprécié par Action Logement Services ;
- et le cas échéant, la mise en œuvre d'une stratégie de décarbonation de leur parc.

Pour accompagner les acteurs du secteur du logement social et intermédiaire ne pouvant répondre immédiatement à l'enjeu d'une production nouvelle, les dotations en fonds propres et titres participatifs pourront être dirigés vers des opérateurs ou des groupes d'opérateurs présentant leur dossier et répondant aux conditions suivantes :

- une contrepartie en matière de logement des salariés notamment à travers un engagement à court terme de droits de réservations sur le parc de logement, confortée par une convention de financement et de réservation conclue avec Action Logement Services ;
- la mise en œuvre d'une stratégie de décarbonation de leur parc.

## CONTREPARTIES

---

Les dotations en fonds propres, souscriptions de titres participatifs ou subventions font l'objet de contreparties, à travers des droits de réservation ou, pour l'accession sociale à la propriété, des règles de commercialisation privilégiée selon des règles établies par Action Logement Services et à son bénéfice exclusif.

## 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 à l'article L.313-3 du CCH

## MODE OPÉRATOIRE

---

- Présentation des dossiers par le groupe ou l'entité concernée avant le 30 juin 2027 dans le cadre d'une plateforme mise en place par Action Logement Services ;
- Validation du budget annuel global par un Comité national de coordination associant ALG et les représentants d'ALS concernés,
- Instruction des dossiers présentés par les candidats par Action Logement Services au fil de l'eau ;
- En fonction du budget global validé par le Comité national de coordination, Action Logement Groupe définit au titre d'une année déterminée avant le 1<sup>er</sup> décembre :
  - o l'enveloppe annuelle de subventions aux organismes de logements sociaux accordée par Action Logement Services ;
  - o l'enveloppe annuelle de titres participatifs émis par les organismes de logements sociaux et souscrits par Action Logement Services ;
  - o l'enveloppe annuelle de subventions qu'Action Logement Services verse à Action Logement Immobilier qui l'affecte aux bénéficiaires sous forme d'apport en fonds propres ou prises de participation, par acquisition ou souscription d'actions ou parts
- Bilan de suivi annuel par Action Logement Groupe présenté en Conseil d'administration.

## MODALITÉS DE VERSEMENT DES FONDS

---

- 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 ;
- Il en va de même pour les subventions et titres participatifs comprenant une phase de notification puis un versement effectif compte tenu de la réalisation des objectifs ;
- Le plafond de rémunération total des titres participatifs est basé sur la référence du TLA, et capé en fonction de la durée de détention, sans dépasser le TLA +1,5% ;
- Le cas échéant, le groupe bénéficiaire est responsable de la répartition au sein des entités qui le composent ;
- Hormis les interventions destinées à accompagner la consolidation des acteurs du secteur, les financements accordés au titre de la présente directive seront adossés à des opérations répondant aux critères de la directive « Personnes morales – Critères d'octroi ».