



# Document Cadre Obligations Durables

septembre 2019

# Sommaire

Introduction .....	2
Présentation du groupe Action Logement et place d'Action Logement Services au sein du groupe .....	2
Présentation d'Action Logement Services .....	3
Activités d'Action Logement Services .....	4
1. Contexte global d'intervention .....	7
2. Rationnel pour l'émission d'obligations durables .....	11
3. Document cadre obligations durables .....	12
3.1 Utilisation des fonds .....	12
3.2 Processus d'identification et de sélection des projets .....	18
3.3 Gestion des fonds .....	22
3.4 Reporting .....	23
3.5 Vérifications externes .....	25
Annexes .....	26

# Introduction

Action Logement Services est une société par actions simplifiée, constituée en 2016 par décret<sup>1</sup>, membre du groupe Action Logement et dont l'associé unique est Action Logement Groupe (« **ALG** »).

Action Logement Services a pour objet de financer des actions dans le domaine du logement, en particulier pour le logement des salariés, afin de favoriser l'emploi et de contribuer à la dynamique économique sur l'ensemble du territoire français. À ce titre, elle assure la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction en France (la « **PEEC** ») et l'octroi de prêts, d'aides financières et de services pour les salariés, les entreprises et les bailleurs sociaux et intermédiaires.

Action Logement Services est agréée en France en tant que société de financement.

Action Logement Services développe ses activités dans une logique d'utilité sociale et de développement durable.

## Présentation du groupe **Action Logement** et place d'**Action Logement Services** au sein du groupe

Le groupe Action Logement a été créé par ordonnance<sup>2</sup> ; il comprend une holding de tête, ALG, et regroupe notamment un pôle de services, porté par Action Logement Services, et un pôle immobilier social et intermédiaire principalement porté par Action Logement Immobilier.

ALG est une association soumise aux dispositions de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901<sup>3</sup>, dont les membres assurent une gestion paritaire : son conseil d'administration est composé de représentants des organisations syndicales d'employeurs et de salariés (les « **Partenaires Sociaux** »).

Les missions d'ALG sont définies à l'article L. 313-18-1 du Code la construction et de l'habitation (le « **Code** ») et comprennent en particulier celles de conclure une convention quinquennale avec l'Etat

---

<sup>1</sup> Décret n° 2016-1769 du 19 décembre 2016

<sup>2</sup> Ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016, article 1<sup>er</sup> alinéa 3°

<sup>3</sup> Loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901 relative au contrat d'association

relative à la PEEC, de déterminer les orientations stratégiques et de surveiller l'équilibre financier du groupe Action Logement.

La PEEC est une ressource d'intérêt général, créée par la loi en 1953 pour généraliser la démarche volontaire de certains employeurs en faveur du logement de leurs salariés, en imposant aux entreprises du secteur privé de contribuer au financement de la construction de logements à hauteur de 1% de leur masse salariale (le « 1% logement »). La PEEC est, depuis 1992, de 0,45% de la masse salariale. Elle est versée par toutes les entreprises privées d'au moins 20 salariés<sup>4</sup>.

En 2016, la collecte de la PEEC a fait l'objet d'une réorganisation en la plaçant sous une seule structure de pilotage, ALG, et en regroupant les 20 organismes existants (appelés comités interprofessionnels du logement (CIL)) qui assuraient localement sa collecte et sa distribution en un collecteur unique, Action Logement Services.

Le Code prévoit que les ressources de la PEEC perçues par Action Logement Services et leurs règles d'utilisation (les « **Emplois** ») sont fixées par une convention quinquennale conclue entre l'Etat et ALG. La dernière convention quinquennale a été signée le 16 janvier 2018, pour la période 2018-2022 (la « **Convention Quinquennale** »), pour un total de 15 milliards d'euros d'Emplois. La Convention Quinquennale a notamment fait l'objet d'un avenant signé le 25 avril 2019 portant sur un plan d'investissement complémentaire de 9 milliards d'euros (le « **Plan d'Investissement Volontaire** » ou « **PIV** ») sur la période 2019-2022. La Convention Quinquennale et le PIV représentent un engagement total de 23,4 milliards d'euros d'Emplois sur la période 2018-2022.

## Présentation d'Action Logement Services

Action Logement Services est l'organe du groupe Action Logement en charge de la mise en œuvre de la Convention Quinquennale. Les statuts d'Action Logement Services et ses missions sont définis par la loi et notamment le Code.

---

<sup>4</sup> Ce seuil passera de 20 à 50 salariés à partir de 2020 en application de la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises (dite « **loi PACTE** »)

Le Code et les statuts d'Action Logement Services prévoient en particulier que :

- ALG détient 100% du capital d'Action Logement Services ;
- La gouvernance d'Action Logement Services est paritaire et trois commissaires du gouvernement représentent l'Etat au sein de son conseil d'administration ;
- Action Logement Services est un acteur de l'économie sociale et solidaire (l' « **ESS** ») ; et
- Action Logement Services ne verse aucun dividende à ALG.

La vocation d'Action Logement Services est d'assurer le financement d'actions et de politiques publiques en faveur du logement en France. Ses activités ont pour objet de faciliter l'accès et le maintien dans le logement pour les salariés, favorisant ainsi leur accès à l'emploi. Action Logement Services contribue à la dynamique économique des territoires français, en délivrant des prêts, des garanties, des aides financières et des services aux personnes physiques (en priorité aux salariés), aux entreprises et aux bailleurs sociaux. Le déploiement de ces dispositifs s'inscrit dans une démarche d'utilité sociale et environnementale. Ces missions sont assurées par environ 3 100 collaborateurs répartis dans 13 délégations régionales et plus de 160 implantations.

## Activités d'Action Logement Services

Pour remplir ses missions, Action Logement Services déploie cinq activités principales :

- **La collecte de la PEEC**

Action Logement Services collecte la PEEC auprès des entreprises du secteur privé. Elle assure la gestion de cette ressource annuelle récurrente et spécifique au service des entreprises, des salariés et des territoires. En relation avec les entreprises, elle renforce le lien entre l'emploi et le logement et rend compte de ses actions auprès des employeurs qui la finance.

En 2018, la collecte totale nette a atteint 1 695 millions d'euros.

- **Le financement du logement social et intermédiaire**

Action Logement Services apporte un soutien financier notamment sous forme de prêts, de subventions ou de dotations en fonds propres auprès des bailleurs de logements sociaux et intermédiaires. Action Logement Services estime être le 2<sup>ème</sup> financeur du logement social en France.

L'encours de crédit aux personnes morales s'élevait à 11 947 millions d'euros au 31 décembre 2018.

- **L'attribution de logements dans le parc social**

En contrepartie de son action de financement du logement social et intermédiaire, Action Logement Services bénéficie de droits de réservation de logements. Ces droits permettent à Action Logement Services de désigner des candidats locataires salariés pour l'attribution de logements sociaux, intermédiaires ou libres. Ce service contribue directement au renforcement du lien avec les entreprises versant la PEEC.

96 901 ménages ont accédé à un logement via Action Logement Services en 2018, dont 30,3% en Ile-de-France.

- **La distribution d'aides et services aux personnes physiques**

Action Logement Services accompagne principalement les salariés dans leurs parcours résidentiels en leur proposant des services et des aides financières (notamment sous forme de prêts et de cautions) qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi. Action Logement Services concentre ses efforts sur les actions en lien avec les parcours professionnels, avec l'amélioration énergétique des logements ou leur adaptation au vieillissement et à la dépendance, ainsi que sur l'accompagnement des publics prioritaires : salariés aux ressources modestes ou en mobilité, jeunes en accès à l'emploi ou en formation.

Le nombre de bénéficiaires des aides et services d'Action Logement Services a atteint 550 000 personnes en 2018 pour 641 millions d'euros d'engagements financiers octroyés sur l'année. Le portefeuille de crédits aux personnes physiques était de 4 057 millions d'euros au 31 décembre 2018.

- **La participation aux politiques publiques du logement et de la ville**

Action Logement Services participe au financement des politiques publiques du logement et de la ville. A ce titre, Action Logement Services contribue aux budgets de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (l' « **ANRU** ») et du Fonds National des Aides à la Pierre (le « **FNAP** »). En outre, Action Logement Services initie et déploie des politiques d'utilité sociale en coordination avec l'Etat et ses agences, tel que le programme de revitalisation des centres des villes moyennes, Action Cœur de Ville.

635 millions d'euros ont été engagés en 2018 pour le financement des politiques publiques. L'ANRU représente 75% de ces engagements.

# 1. CONTEXTE GLOBAL D'INTERVENTION

- **Ancrage historique des missions du groupe Action Logement**

La création du 1% logement dans les années d'après-guerre, où la reconstruction était un enjeu économique et social fort, répondait à une urgence : proposer des logements au plus près des bassins d'emplois, pour faciliter l'arrivée d'une main d'œuvre nouvelle, accompagner le développement économique et améliorer les conditions de vie et la protection des salariés. Les Partenaires Sociaux et l'Etat imaginent donc de prélever 1% sur la masse salariale des entreprises du secteur privé pour mener à bien deux missions : d'une part financer et construire des logements, d'autre part délivrer des aides fléchées vers l'accès au logement des ménages à revenus modestes.

- **Evolution de l'offre d'Action Logement Services**

La réforme d'Action Logement a insufflé une dynamique de transformation et développé la capacité d'innovation du groupe au service de son utilité sociale. Dans les territoires, les équipes d'Action Logement Services travaillent en étroite collaboration avec les acteurs locaux du logement pour faire évoluer les aides, afin qu'elles répondent plus largement à la mutation forte des modes de vie et des parcours professionnels.

L'élaboration de la Convention Quinquennale a été guidée par des principes majeurs, tels que le renforcement de l'utilité sociale des aides et des services, l'équité dans la distribution des aides entre les personnes morales éligibles, l'octroi de droits de réservation en contrepartie des financements aux bailleurs et le maintien du lien de proximité avec les territoires.

Il en résulte pour Action Logement Services une offre davantage marquée par la poursuite d'une utilité sociale partagée et d'une efficacité plus marquée pour accompagner les bailleurs sociaux et intermédiaires dans la production de logements de qualité, répondant aux normes environnementales qui assurent en France une réponse adaptée des secteurs de la construction et du logement aux enjeux environnementaux.



- **Fondement et transformation du lien emploi – logement**

L'existence du groupe Action Logement repose sur un consensus reconnu depuis plusieurs décennies par l'ensemble de nos parties prenantes et, en premier lieu, par les Partenaires Sociaux : le logement est un levier puissant pour accompagner l'accès et le maintien dans l'emploi et le dynamisme économique des territoires. Si disposer d'un logement ne garantit pas mécaniquement d'accéder à un emploi, à l'inverse, ne pas disposer d'un toit est un frein absolu à l'inclusion dans le monde du travail. Or dans le parc privé, les conditions imposées à la signature d'un bail ou d'un crédit immobilier sont dirimantes pour toute personne ne disposant pas de revenus stables ; dans le parc social, les processus d'octroi usuels assortis d'importantes files d'attente peinent à prendre en charge les situations les plus fragiles rencontrées par exemple par les jeunes ou les personnes en situation d'accès à l'emploi ou de mobilité professionnelle. L'évolution des prix de l'immobilier, rapportée aux salaires, a créé des tensions particulièrement fortes dans les zones d'emploi les plus dynamiques. La liberté de choix des ménages salariés en matière de logement locatif ou en accession à la propriété s'est considérablement réduit. Les distances domicile – travail se sont accrues, voire sont devenues des facteurs d'éloignement de certaines populations les plus précaires d'opportunités de formation ou de toute forme d'emploi.

Action Logement est le seul organisme en France à proposer un dispositif global répondant à la problématique du lien emploi-logement.

- **Mutation du secteur du logement social**

L'autre grand défi du groupe Action Logement et plus particulièrement d'Action Logement Services est d'inscrire son action dans un modèle de logement social en mutation.

Sous l'effet de la loi de finances 2018, mettant en œuvre la réduction de loyers de solidarité (une baisse des loyers imposée par l'Etat aux bailleurs sociaux pour compenser la baisse des aides personnelles au logement (les « **APL** ») subie par les locataires du parc social), certains équilibres financiers du secteur ont été bousculés. En tant que 2<sup>ème</sup> financeur du

secteur<sup>5</sup>, capable grâce à la PEEC de proposer des financements sous forme de dotations en fonds propres ou quasi fonds propres, de subventions ou de prêts bonifiés assortis de conditions de garantie et de taux extrêmement favorables, Action Logement Services a une responsabilité accrue dans cette évolution.

La loi ELAN est également venue impacter le logement social en France en 2018 sous plusieurs angles et notamment :

- En engageant un mouvement de consolidation des acteurs pour davantage d'efficacité dans le déploiement des politiques du logement ;
- En activant le levier de la vente de logements HLM pour faciliter et sécuriser l'accession sociale à la propriété tout en apportant des solutions nouvelles de renouvellement des fonds propres des organismes.

Plus généralement, le montant des financements accordés par Action Logement Services aux politiques publiques de l'habitat illustre l'importance des enjeux sociétaux de logement abordable, de rénovation urbaine et de cohésion sociale auxquels Action Logement Services prend part.

#### ○ **Mise en place du Plan d'Investissement Volontaire**

Les Partenaires Sociaux ont décidé d'infléchir de façon très significative la stratégie et la politique financière du groupe Action Logement. Le groupe Action Logement s'est donc engagé dans une démarche volontaire et innovante, en apportant avec le Plan d'Investissement Volontaire la démonstration d'une capacité d'action additionnelle visant à répondre aux urgences du moment tout en contribuant à apporter des solutions structurantes aux défis de demain.

---

<sup>5</sup> Sur la base des informations publiques publiées par la Banque des Territoires et l'USH, l'Emetteur estime être le deuxième financeur du logement social en France - Source USH, HLM en chiffres 2018 - <https://www.union-habitat.org/union-data/les-moyens-financiers>

Le Plan d'Investissement Volontaire de 9 milliards d'euros se veut une réponse forte aux questions concrètes de pouvoir d'achat, tout particulièrement des salariés aux revenus modestes.

Sept axes prioritaires ont été retenus. Ils concernent :

- les enjeux de la rénovation énergétique des logements,
- les problèmes de mobilité que rencontrent de nombreux salariés dans leurs déplacements contraints entre leur logement et leur lieu d'emploi,
- la nécessité d'une société plus inclusive prenant en compte, en particulier, la question des salariés âgés et la prise en charge de leur dépendance,
- la transformation de bâtiments de bureaux vides et de zones d'activité en déshérence en logements,
- l'attention nécessaire portée aux territoires ultra-marins et à leurs contraintes spécifiques,
- l'accompagnement de la croissance de l'offre de logements abordables de qualité adaptés aux besoins de chacun,
- la nécessité de résorber l'habitat dégradé voire indigne.

## 2. RATIONNEL POUR L'ÉMISSION D'OBLIGATIONS DURABLES

Le Plan d'Investissement Volontaire s'ajoute intégralement aux engagements de la Convention Quinquennale signée avec l'Etat, par laquelle 15 milliards d'euros seront déjà apportés au financement de la dynamique du logement sur la période 2018-2022.

Pour financer ce plan de 9 milliards d'euros au bénéfice de la cohésion sociale et territoriale de la France, Action Logement Services va activer ses ressources en mobilisant davantage ses réserves et en ayant un recours accru à un endettement maîtrisé et soutenable.

Compte tenu des objectifs d'utilité sociale de ces dispositifs, de l'ancrage d'Action Logement Services dans l'ESS, des contributions recherchées à des enjeux d'intérêt général, sociaux et environnementaux, il est naturel qu'Action Logement Services s'engage sur un programme d'émission obligataire durable : tant l'utilisation des fonds, les critères et la méthodologie de sélection des projets, que le reporting et l'évaluation de ces dispositifs témoignent de l'engagement d'Action Logement Services vis-à-vis des Objectifs du Développement Durable (**ODD**) qui relèvent de sa mission au service du lien emploi – logement.

Ce document cadre est conçu pour intégrer l'ensemble des thèmes qui constituent la mission d'Action Logement Services, pour faciliter l'accès récurrent d'Action Logement Services au marché obligataire et fournir ainsi aux investisseurs des émissions d'obligations durables fréquentes. Dans l'espoir de mobiliser un nouvel écosystème financier responsable en attirant des investisseurs qui cherchent à concentrer leurs investissements sur des actifs respectueux de l'environnement et de la société, Action Logement Services a conçu son document cadre d'émission d'obligations durables conformément aux Green Bond Principles 2018 (GBP), Social Bond Principles 2018 (SBP) et Sustainability Bond Guidelines 2018 de l'International Capital Market Association (ICMA). Ce document cadre se veut aligné sur les meilleures pratiques du marché.

En outre, Action Logement Services s'efforcera d'aligner ce document cadre sur le système de classification des activités de l'U.E. (la "Taxonomie") et sur le Standard Obligations Vertes Européen, dans la mesure du possible, afin de se conformer aux recommandations de la Commission Européenne.

## 3. DOCUMENT CADRE OBLIGATIONS DURABLES

### 3.1 Utilisation des fonds

Le produit net des émissions obligataires durables sera utilisé par Action Logement Services dans la continuité de son action au service de l'emploi et du logement : financer les contributions aux budgets des politiques publiques, les aides et services aux personnes (notamment sous forme de prêts et de cautions) et les opérations de logement social et intermédiaire en France.

Une présentation spécifique des diverses missions d'Action Logement Services et du Plan d'Investissement Volontaire est disponible en Annexe 1 du document.




Un montant équivalent au produit net des émissions d'obligations durables sera utilisé pour financer et/ou refinancer, en tout ou en partie, un portefeuille de projets sociaux et/ou environnementaux correspondant aux catégories de projets et aux critères d'éligibilité définis ci-après.

Tout projet qui ne répondrait pas aux critères d'investissement d'Action Logement Services est par définition exclu du périmètre d'éligibilité.

Certaines typologies de projets financés présentent à la fois des caractéristiques sociales et environnementales (la construction et la restructuration de logements sociaux ou intermédiaires par exemple). Dans ce contexte et lorsque c'est applicable, les projets financés se conformeront tant aux critères d'éligibilité sociaux qu'aux critères d'éligibilité environnementaux présentés ci-dessous.

Les diverses conditions d'éligibilité (ressources, géographie...) applicables dans le contexte réglementaire français et dans le cadre du champ de compétences d'Action Logement Services sont décrites en Annexes du présent document.

○ **Catégories de projets Sociaux**

Catégorie de Projets	Exemples de Projets	Populations Cibles	Objectifs sociaux		Objectifs de Développement Durable
Accès à des services de base	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Aide à l'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Personnes vieillissantes (70 ans et +) ou personnes en situation de dépendance (GIR 1 à 4), dont le revenu net fiscal est inférieur au plafond « ressources modestes » de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)</li> <li>○ Géographie : France Métropolitaine et DROM</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Lutter contre le mal logement</li> <li>○ Faciliter le maintien dans le logement de personnes dépendantes</li> <li>○ Améliorer l'accès aux soins et la qualité de la prise en charge pour les personnes âgées et handicapées aux ressources modestes</li> </ul>		<p><b>3.8</b> Faire en sorte que chacun bénéficie d'une couverture sanitaire universelle, comprenant une protection contre les risques financiers et donnant accès à des services de santé essentiels de qualité et à des médicaments et vaccins essentiels sûrs, efficaces, de qualité et d'un coût abordable</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Rénovation des établissements médico-sociaux (EMS) et soutien financier aux gestionnaires d'EMS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amélioration des capacités d'accueil et de soin</li> <li>• Remise aux normes</li> <li>• Restructuration lourde</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Résidences collectives publiques ou privées non lucratives pour personnes âgées dépendantes et pour personnes handicapées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Améliorer l'autonomie (maintien à domicile) et l'état de santé de la population</li> <li>○ Réduire les inégalités sociales de santé</li> </ul>		<p><b>10.2</b> D'ici à 2030, autonomiser toutes les personnes et favoriser leur intégration sociale, économique et politique, indépendamment de leur âge, de leur sexe, de leur handicap, de leur race, de leur appartenance ethnique, de leurs origines, de leur religion ou de leur statut économique ou autre</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Aide aux salariés en difficulté</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diagnostic et orientation vers les services sociaux adaptés</li> <li>• Aides financières (telles que l'aide au refinancement de prêts immobiliers)</li> <li>• Solutions de logement d'urgence</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Salariés rencontrant des difficultés liées au logement<sup>6</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Lutte contre le mal logement</li> <li>○ Prévention des exclusions</li> <li>○ Prévention et lutte contre la précarité</li> </ul>		

<sup>6</sup> Selon les conditions d'éligibilité définies à l'Annexe 1 : Présentation des dispositifs proposés par Action Logement Services

Accès à un logement à un coût abordable

- **Développement de l'offre de logements sociaux et intermédiaires (individuels ou collectifs) en France**
  - *Apports en capital et prêts aux bailleurs sociaux et intermédiaires*
  - *Financement des opérations de construction neuve, d'acquisition-amélioration et de réhabilitation*
- **Restructuration de copropriétés dégradées et très dégradées**
  - *Pour la transformation en logement social*
  - *Pour démolition-reconstruction*

- **Accession sociale à la propriété**
  - *Opérateur National de Vente HLM – création d'un outil universel pour accélérer la vente HLM auprès des locataires du parc social*
  - *Prêts Accession Plus pour les salariés achetant leur logement HLM ou accédant à la propriété par la levée d'une option PSLA*

- **Financement des politiques publiques liées au logement**
  - *Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)*
  - *Association Foncière Logement (AFL)*
  - *Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP)*
  - *Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL)*
  - *Plan National Action Cœur de Ville*

- Géographie : France Métropolitaine et DROM
- Organismes du logement social et organismes agréés pour la production de logement intermédiaire en TVA réduite (Art. 279-0 bis A du CGI) pour le logement de ménages sous condition de ressources

- Vente HLM : locataires du parc social, dont les ressources sont donc majoritairement inférieures à des plafonds fixés par décret
- PSLA : personnes physiques sous conditions de ressources<sup>7</sup>
- Géographie : France Métropolitaine et DROM

- Population des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)
- Plan national Action Cœur de Ville : population des 222 villes moyennes identifiées en France pour participer à ce programme de revitalisation<sup>8</sup>

- Lutte contre le mal logement
- Accès au logement
- Soutien à l'emploi dans le territoire visé
- Mixité sociale



**1.2** D'ici à 2030, réduire de moitié au moins la proportion d'hommes, de femmes et d'enfants de tout âge qui vivent dans la pauvreté sous tous ses aspects, telle que définie par chaque pays et quelles qu'en soient les formes




**1.4** D'ici à 2030, faire en sorte que tous les hommes et les femmes, en particulier les pauvres et les personnes vulnérables, aient les mêmes droits aux ressources économiques et qu'ils aient accès aux services de base, à la propriété et au contrôle des terres et à d'autres formes de propriété, à l'héritage et aux ressources naturelles et à des nouvelles technologies et des services financiers adéquats, y compris microfinance



**8.3** Promouvoir des politiques axées sur le développement qui favorisent des activités productives, la création d'emplois décents, l'entrepreneuriat, la créativité et l'innovation et stimulent la croissance des microentreprises et des petites et moyennes entreprises et facilitent leur intégration dans le secteur formel, y compris par l'accès aux services financiers

<sup>7</sup> <https://www.anil.org/psla/>

<sup>8</sup> <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/programme-action-coeur-de-ville>





Catégorie de Projets	Exemples de Projets	Populations Cibles	Objectifs sociaux		Objectifs de Développement Durable	
Accès à un logement à un coût abordable	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Organismes Fonciers Solidaires (OFS)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Dotations en fonds propres ou prêts participatifs en fonction de la forme statutaire de l'OFS</i></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ménages sous conditions de ressources (PLSA<sup>9</sup>). Le contrôle de ce critère à chaque mutation du bâti garantit la pérennité de la destination sociale des logements<sup>10</sup></li> <li>○ Géographie : France Métropolitaine, principalement les zones de tension entre l'offre et la demande de logements</li> </ul>	○ Lutte contre le mal logement		<b>10.2</b> D'ici à 2030, autonomiser toutes les personnes et favoriser leur intégration sociale, économique et politique, indépendamment de leur âge, de leur sexe, de leur handicap, de leur race, de leur appartenance ethnique, de leurs origines, de leur religion ou de leur statut économique ou autre	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Aides à la mobilité Emploi-Logement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Aides pour faciliter le rapprochement domicile - travail ou l'accès à l'emploi</i></li> <li>• <i>Aides à la couverture du dépôt de garantie</i></li> <li>• <i>Aides au logement des jeunes</i></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Salariés des entreprises du secteur privé non agricole</li> <li>○ Jeunes de moins de 30 ans</li> <li>○ Géographie : France Métropolitaine et DROM</li> </ul>	○ Accès au logement			○ Soutien à l'emploi dans le territoire visé
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Lutte contre l'habitat indigne</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Acquisition et réhabilitation de logements indignes, insalubres, en péril ou anciens dégradés dans les centres villes</i></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Population précaire victime du mal-logement en raison du caractère indigne ou insalubre de son habitation</li> <li>○ Géographie : 6 territoires d'accélération contre l'habitat indigne définis par le gouvernement français</li> </ul>	○ Mixité sociale			

<sup>9</sup> <https://www.anil.org/psla/>

<sup>10</sup> <https://www.hlm.coop/ressources/all/9716>



○ **Catégories de projets Environnementaux**

Catégorie de Projets	Exemples de Projets	Populations Cibles	Objectifs Environnementaux		Objectifs de Développement Durable
Efficacité énergétique	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Travaux de rénovation énergétique du parc privé</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Travaux réalisés par une entreprise agréée RGE<sup>11</sup></i></li> <li>• <i>La rénovation est conforme aux normes de performance énergétique fixées dans le règlement ad hoc transposant la directive sur la performance énergétique des bâtiments (DPEB)<sup>12</sup></i></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Salariés propriétaires occupants sous plafond de ressources (« ressources modestes ANAH »)</li> <li>○ Propriétaires bailleurs salariés modestes ou logeant des salariés</li> <li>○ Géographie : France Métropolitaine (zones B2 et C, et villes ACV) et DOM</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Lutte contre la précarité énergétique</li> <li>○ Evitement des émissions de GES</li> </ul>		<p><b>7.1</b> D'ici 2030, garantir l'accès de tous à deux services énergétiques fiables et modernes, à un coût abordable</p>
Bâtiments écologiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Transformation de locaux d'activité et bureaux en logements sociaux et intermédiaires</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Portage foncier long terme des terrains de bureaux et locaux d'activités ou en ZAE</i></li> <li>• <i>Alignés avec les normes de construction basse consommation Européennes « NZEB »</i></li> <li>• <i>Conformes aux standards de construction RT 2012 en France<sup>13</sup></i></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Organismes du logement social et organismes agréés pour la production de logement intermédiaire en TVA réduite (Art. 279-0 bis A du CGI)</li> <li>○ Géographie : France métropolitaine (A bis, A et B1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Lutte contre la précarité énergétique</li> <li>○ Evitement des émissions de GES</li> </ul>		<p><b>11.1</b> D'ici à 2030, assurer l'accès de tous à un logement et des services de base adéquats et sûrs, à un coût abordable, et assainir les quartiers de taudis</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Financement de la construction et/ou acquisition de logements sociaux et intermédiaires (individuels ou collectifs)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Alignés avec les normes de construction basse consommation Européennes « NZEB »</i></li> <li>• <i>Conformes aux standards de construction RT 2012 en France<sup>14</sup></i></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Organismes du logement social et intermédiaire, logeant des ménages sous conditions de ressources</li> <li>○ Géographie : France Métropolitaine et DROM</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Préservation des sols (lutte contre l'artificialisation)</li> </ul>		<p><b>13.</b> Mesures relatives à la lutte contre le changement climatique</p>

<sup>11</sup> <https://www.ademe.fr/entreprises-monde-agricole/labels-certifications/entreprises-batiment/comprendre-mention-reconnu-garant-lenvironnement>

<sup>12</sup> [https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/fr\\_building\\_renov\\_2017\\_fr.pdf](https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/fr_building_renov_2017_fr.pdf)

<sup>6 13</sup> Seuils de performance énergétique RT 2012 : Logements 50 kWh/m<sup>2</sup>/an, Bureaux 70 kWh/m<sup>2</sup>/an, Commerces 320 kWh/m<sup>2</sup>/an, Hôtels, maisons de retraite 100 kWh/m<sup>2</sup>/an, Logistique 50 kWh/m<sup>2</sup>/an

<sup>6 14</sup> Seuils de performance énergétique RT 2012 : Logements 50 kWh/m<sup>2</sup>/an, Bureaux 70 kWh/m<sup>2</sup>/an, Commerces 320 kWh/m<sup>2</sup>/an, Hôtels, maisons de retraite 100 kWh/m<sup>2</sup>/an, Logistique 50 kWh/m<sup>2</sup>/an

## Catégorie de Projets

## Exemples de Projets

## Populations Cibles

## Objectifs Environnementaux



## Objectifs de Développement Durable

### Prévention et Maîtrise de la Pollution

- **Démolition de logements sociaux obsolètes et vacants**
  - *Traitement physique, chimique, biologique & thermique*

- Tout organisme HLM
- Géographie : zone B2 et C hors ANRU
- Zone éligible au programme Action Cœur de Ville

- Préservation des sols (lutte contre l'artificialisation)
- Gestion des déchets



**11.1** D'ici à 2030, assurer l'accès de tous à un logement et des services de base adéquats et sûrs, à un coût abordable, et assainir les quartiers de taudis



**15.3** D'ici à 2030, lutter contre la désertification, restaurer les terres et sols dégradés, notamment les terres touchées par la désertification, la sécheresse et les inondations, et s'efforcer de parvenir à un monde sans dégradation des sols

## 3.2 Processus d'identification et de sélection des projets

Les bénéficiaires, les opérations finançables, les conditions d'éligibilité et les caractéristiques des différents financements issus de la PEEC sont décrits dans des directives émises par Action Logement Groupe, publiées sur le site internet du groupe Action Logement et opposables aux tiers. Ces directives assurent l'alignement entre les politiques portées par le groupe Action Logement et leur mise en œuvre opérationnelle au bénéfice de l'emploi et du logement.

### Financement des personnes morales

Le processus d'évaluation et de sélection des projets éligibles s'appuie sur une directive spécifique « Critères d'octroi des financements » validée par le conseil d'administration d'ALG<sup>15</sup>, qui s'applique aux dispositifs de financement des personnes morales suivants :

- Production de logements locatifs sociaux familiaux en métropole (PLAI/PLUS/PLS) et production de logements en PLS dans les DROM
- Production de logements locatifs intermédiaires familiaux en métropole et dans les DROM
- Actions dans les DROM : production et réhabilitation de logements locatifs sociaux familiaux et de logements en structures collectives ; production de logements en accession à la propriété ; acquisition-amélioration et amélioration de logements existants
- Production de logements locatifs sociaux en structures collectives, de logements dans le cadre du Plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, de logements meublés pour les salariés saisonniers du tourisme et de résidences hôtelières à vocation sociale mobilité en métropole
- Production de places en structures d'hébergement en métropole
- Programme Action Cœur de Ville

---

<sup>15</sup> [https://groupe.actionlogement.fr/sites/alg/files/20190130\\_alg\\_directive\\_criteres\\_doctroi\\_pm.pdf](https://groupe.actionlogement.fr/sites/alg/files/20190130_alg_directive_criteres_doctroi_pm.pdf)

Toute demande de financement sera étudiée dans la limite des enveloppes annuelles d'engagement définies dans la Convention Quinquennale, et dans le respect du principe de non-discrimination tel que défini dans l'article L.313-17-3 du CCH.

La décision d'octroi de financements à des personnes morales par Action Logement Services se fondera sur une évaluation financière de la situation du maître d'ouvrage et sur une appréciation de l'adéquation de l'offre produite par l'opération sur un territoire à la demande des entreprises et des salariés sur ce même territoire. L'ensemble de ces critères permet d'établir la cotation de chaque opération selon des indices de pondération propres à Action Logement Services. L'objet de ce scoring est pour Action Logement Services de leur attribuer un degré d'intérêt et un niveau de priorité dans l'octroi des financements. Seule la confirmation d'une situation financière dégradée ou de non-conformité d'un maître d'ouvrage pourrait conduire Action Logement Services à suspendre sa décision de financement.

L'adéquation de l'offre produite par l'opération à la demande du territoire est appréciée selon les critères suivants :

- Attractivité économique du territoire : utilité de production de logements locatifs sociaux pour répondre aux besoins des entreprises et des salariés ; cette mesure tient compte de la dynamique économique, du potentiel de développement et de la résilience du territoire, de la tension du marché locatif privé et de la saturation de la demande de logements sociaux.
- Attractivité de l'opération : localisation, niveau des loyers et des redevances, conception du programme (dont la qualité du bâti incluant sa performance environnementale) ; critères supplémentaires pour les Programmes Action Cœur de Ville (analyse de la qualité du projet urbain d'ensemble, caractère stratégique des immeubles et des parcelles concernés).
- Inscription de l'opération dans les partenariats signés par Action Logement et dans le cadre des politiques de l'habitat.
- Situation des droits de réservation acquis par Action Logement Services au regard de la demande exprimée par les entreprises assujetties, notamment pour faire face à un évènement économique ponctuel.

## **Financement des personnes physiques**

Chaque aide et service d'Action Logement Services fait l'objet d'une directive spécifique validée par le conseil d'administration d'ALG, précisant les critères d'octroi et les populations éligibles. Ces directives sont librement accessibles sur le site internet du groupe Action Logement :

<https://groupe.actionlogement.fr/nos-directives>

Les cibles de bénéficiaires incluent principalement les salariés des entreprises du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus, quelles que soient leur ancienneté et la nature de leur contrat de travail. Certaines des aides proposées par Action Logement Services, comme la caution VISALE ou l'aide Mobili-Jeunes® par exemple, sont dites en « droit ouvert », c'est-à-dire que toute personne qui répond aux critères d'éligibilité peut en bénéficier sans intervention d'un employeur assujetti à la PEEC.

Les conditions d'éligibilité visent à assurer, pour la plupart des dispositifs, qu'au moins 80% des ménages bénéficiaires doivent avoir un revenu fiscal de référence inférieur aux plafonds de ressources applicables au logement intermédiaire définis à l'article R.302-27 du CCH.

## **Contrôle et suivi**

L'application des directives, notamment le respect du processus de sélection et d'évaluation des projets selon les critères d'éligibilité définis ci-dessus, fait l'objet d'un rapport annuel au conseil d'administration d'ALG.

## **Evaluation de l'atteinte des objectifs**

La Convention Quinquennale prévoit de mesurer l'atteinte des objectifs d'intérêt général poursuivis par les emplois de la PEEC, notamment au profit des salariés. Une démarche d'évaluation a donc été initiée par le groupe Action Logement.

Cette démarche sera conduite sous la direction d'un Comité d'évaluation associant les Partenaires Sociaux et le cas échéant des personnalités représentant différentes parties prenantes. La composition et le fonctionnement de ce comité seront définis prochainement.

Dans le cadre d'émission des obligations durables, le Comité d'évaluation se réunira une fois par semestre et sera notamment responsable de ce qui suit :

- Examiner et valider la sélection des projets en fonction des catégories de projets admissibles et des critères d'admissibilité définis à la section 4.1 ;
- Proposer de remplacer certains projets s'ils ne répondent plus aux critères d'éligibilité ;
- Gérer toute mise à jour future du Cadre d'émission d'obligations durables ;
- Examiner et valider le rapport annuel d'impact communiqué aux investisseurs ;
- Surveiller les examens externes (Seconde Opinion et vérificateur).

La démarche d'évaluation s'appuiera sur une cartographie des enjeux sociaux et environnementaux pour Action Logement Services et une matrice de matérialité de ces enjeux. Dans une démarche de progrès, un ensemble d'indicateurs de suivi d'utilité sociale, qui permette de suivre de façon lisible et récurrente l'impact général des dispositifs d'Action Logement Services, sera mis en œuvre.

### 3.3 Gestion des Fonds

Le produit net des obligations durables d'Action Logement Services sera alloué au financement de nouveaux projets et/ou au refinancement de projets existants identifiés comme éligibles au sens des critères d'éligibilité environnementaux et/ou sociaux présentés ci-dessus.

De plus, chaque dispositif d'Action Logement Services est associée à un code produit unique et la Convention quinquennale et le Plan d'Investissement Volontaire sont structurés avec une ligne pour chaque aide à laquelle est associée une enveloppe financière maximale dédiée.

En utilisant les codes produits associés à chaque dispositif, Action Logement Services est en capacité d'identifier les engagements émis, que ce soit au titre du Plan d'Investissement Volontaire ou pour l'ensemble de la production, assurant ainsi l'identification claire et le suivi précis des fonds levés. Chaque ligne de financement peut faire l'objet d'un suivi individuel au regard de sa ligne d'émission obligatoire.

D'autre part, en situation de refinancement, les projets identifiés ne pourront pas avoir été démarrés plus de 12 mois avant l'émission de chaque obligation durable et la part des fonds allouée à des refinancements sera limitée à 30% pour chaque émission.

Le suivi de l'allocation des produits nets pour chaque Obligation Durable sera assuré par le Comité d'évaluation du groupe Action Logement qui décidera annuellement de l'adossement des décaissements aux différentes obligations.

Action Logement Services fera ses meilleurs efforts pour allouer le produit de l'obligation aux projets éligibles dans un délai maximum de deux ans après l'émission de chaque obligation.

Les montants levés et non encore affectés sont gérés par les équipes de la gestion de trésorerie d'Action Logement Services. Cette liquidité est placée sur des comptes à terme rémunérés ou sur des actifs considérés comme non risqués. Ils seront libellés en euros, de maturité inférieure à 1 an, à taux variable contre Eonia ou Euribor et notés à minima A1/P1. Des titres négociables à court terme (Neu CP) ou european commercial paper (ECP) d'émetteurs Supranationaux, Souverains ou Agences (SSA) ou bancaires sont privilégiés.

## 3.4 Reporting

Action Logement Services s'engage à publier un reporting annuel sur les obligations durables, jusqu'à l'allocation complète des produits de chaque émission. Il s'appuiera sur des indicateurs d'impact environnemental et social et si nécessaire sur des études plus approfondies menées dans le cadre des évaluations prévues dans les directives validées par le Conseil d'Administration d'Action Logement Groupe.

Ce reporting sera publié annuellement et présentera :

- Le montant total de fonds alloué à date ;
- La part de financement versus refinancement ;
- Le montant total de fonds en attente d'allocations et le type de placements temporaires (selon le principe de « meilleur effort »).

Par catégorie de Projets Verts et Sociaux Eligibles :

- Le nombre et la nature des Projets Eligibles financés ;
- La répartition géographique des projets financés ;
- Le montant total investi par catégorie de projets.

Action Logement Services a l'intention, dans la mesure du possible, de faire état annuellement et jusqu'à l'allocation complète des fonds de l'impact environnemental et social des projets financés/refinancés. Toutefois, comme le grand nombre de financements et d'aides sous-jacents limite la quantité de détails qui peuvent être fournis, l'information pourra être présentée en termes génériques ou par catégorie agrégée de projets éligibles.

En outre, le cas échéant et sous réserve d'obligations de confidentialité, Action Logement Services peut fournir des exemples de projets, aides et financements qui ont bénéficié du (re)financement des obligations durables.



Action Logement Groupe monitore de manière très précise l'impact social et/ou environnemental de son activité dans le cadre du suivi de l'exécution de la Convention Quinquennale. A ce titre, un nombre important de données sur les différents financements, aides et soutiens aux politiques publiques est disponible et pourra faire l'objet d'une communication aux investisseurs dans le cadre du reporting sur les obligations durables. L'état d'exécution semestriel de la Convention Quinquennale est conforme aux dispositions de l'ordonnance du 20/10/2016 (Art.L313-18-3). Cette présentation porte notamment sur le montant et la répartition territoriale des ressources PEEC consacrées à chaque emploi. Une liste indicative d'indicateurs qui pourraient être présentés dans le contexte de ce reporting est disponible en Annexe 3 de ce document.

Action Logement Services s'efforcera d'aligner son reporting sur les modèles de reporting proposés par le Standard Obligations Vertes de la Commission Européenne et le Handbook - Harmonized framework for impact reporting publié par l'International Capital Market Association (ICMA).

Le rapport d'allocation et le rapport d'impact seront mis à la disposition des investisseurs sur le site Internet du groupe Action Logement<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> <https://groupe.actionlogement.fr/relations-investisseurs>

## 3.5 Vérificateurs Externes

- **Seconde Opinion**

Vigeo Eiris a été mandaté pour évaluer le cadre d'obligations durable, sa transparence et sa gouvernance ainsi que sa conformité avec les Green et Social Bond Principles 2018 de l'ICMA. Les résultats seront documentés dans [●] Second-Party Opinion, qui sera disponible sur le site Web d'Action Logement Services.

Tout changement important apporté à ce document cadre sera soumis à l'examen du fournisseur de la Seconde Opinion.

- **Vérificateur Indépendant**

A compter d'un an après chaque émission d'obligation durable et jusqu'à ce que l'allocation complète des fonds soit effectuée, un auditeur indépendant vérifiera annuellement les informations suivantes :

- Affectation du produit net au portefeuille de projets éligibles ;
- Conformité des projets financés par le produit des obligations durables avec les critères définis à la section Utilisation des fonds et Gestion des Fonds du document cadre.

## 4. ANNEXES

### Annexe 1 : Présentation des dispositifs proposés par Action Logement Services

Dispositif	Conditions d'éligibilité	Exemples de mesures et projets	Descriptif de l'action
<p><b>Aide à l'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance</b></p>	<p><b>Conditions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Situation de prévention</i> : personnes <b>vieillissantes</b>, âgées de <b>70 ans et plus, sans condition de GIR</b></li> <li>• <i>Situation d'urgence</i> : personnes en <b>situation de dépendance GIR 1 à 4 sans condition d'âge</b></li> <li>• Le logement doit être la résidence principale du bénéficiaire, y compris celle des ascendants hébergés au domicile de leur descendant</li> <li>• Le logement doit être situé dans le parc privé</li> </ul> <p><b>Salariés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bénéficiaire affilié au régime général de l'assurance vieillesse ;</li> <li>• Bénéficiaire ascendant d'un salarié d'une entreprise privée de + de 10 salariés.</li> </ul> <p><b>Statut</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Propriétaires occupants ;</li> <li>• Propriétaires bailleurs privés respectant le loyer de marché du secteur ;</li> <li>• Locataire en perte d'autonomie (GIR 1 à 4) et avec l'accord de son propriétaire ;</li> <li>• Salariés hébergeant une personne répondant aux conditions.</li> </ul> <p><b>Ressources</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Revenu net fiscal de référence du bénéficiaire propriétaire occupant ou salarié hébergeant une personne bénéficiaire inférieur au plafond « ressources modestes » de l'ANAH<sup>17</sup> ;</li> <li>• Pour les propriétaires bailleurs, ce plafond s'applique aux ressources du locataire, avec engagement du propriétaire de ne pas augmenter le loyer après travaux.</li> </ul> <p><b>Géographie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• France entière, DOM inclus.</li> </ul>	<p><b>Travaux Principaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fourniture et pose d'une douche à l'italienne, avec un sol anti-dérapant</li> <li>• Fourniture et pose d'un lavabo PMR</li> <li>• Fourniture et pose d'une cuvette de WC réhaussé + réservoir + barre d'appui ergonomique</li> </ul> <p><b>Travaux Connexes</b> (dans la limite de 50% des travaux)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dépose et mise en décharge ;</li> <li>• Fourniture et pose d'une porte de douche ou d'une paroi fixe ;</li> <li>• Barres d'appui ergonomique, siège de douche ;</li> <li>• Revêtement de sol et murs ;</li> <li>• Réfection électrique ;</li> <li>• Eclairage de sécurité ;</li> <li>• Elargissement de la porte d'accès sanitaires</li> </ul>	<p><b>Aide Financière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Subvention de 5 000 € maximum par logement, limitée à la résidence principale ;</li> <li>• Quotité de 100% des travaux éligibles pour assurer l'absence de reste à charge dans la limite du plafond ;</li> <li>• Aide autonome, cumul possible avec les aides de l'ANAH, de la CNAV et des Conseils départementaux pour des travaux complémentaires simultanés ou à venir ;</li> <li>• Cumul possible avec le crédit d'impôt dépendance, dans la limite du reste à charge éventuel.</li> </ul>

<sup>17</sup> <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/les-conditions-de-ressources/>

<p><b>Démolition de logements sociaux obsolètes et vacants, reconstruction partielle induite</b></p>	<p><b>Démolition</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Opérateurs éligibles</b> : Tout organisme HLM ;</li> <li>• <b>Logements concernés</b> : Tous logements des parcs des organismes HLM ;</li> <li>• <b>Zones d'intervention</b> : Zones B2 et C, villes éligibles au programme Action Cœur de Ville toutes zones, hors périmètres éligibles aux financements du NPNRU.</li> </ul> <p><b>Reconstruction partielle induite</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Opérateurs éligibles</b> : Organisme HLM ayant fait l'objet d'un financement démolition d'Action Logement ;</li> <li>• <b>Logements concernés</b> : Tous types (Logements locatifs familiaux, structures collectives, en PLAI, PLUS, PLS, LI, logements en accession sociale) ;</li> <li>• <b>Zones d'intervention</b> : Pas de contraintes données à l'OLS mais un accord d'Action Logement sur le lieu de reconstruction dans le respect des besoins emploi-logement.</li> </ul>	<p><b>Démolition</b></p> <p>30 000 logements à démolir sur 4 ans en zone B2 et C hors ANRU (zone financée).</p> <p><b>Reconstruction partielle induite</b></p> <p>16 000 logements à construire en zone B2 et C hors ANRU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit un logement pour deux démolitions ;</li> <li>• Dont 70% hors sites de démolition ;</li> <li>• Dont 38% en logements individuels.</li> </ul>	<p><b>Démolition</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aide unitaire : 50% du coût TTC de démolition plafonné à 8 000€ de subvention par logement. Cumulable avec les aides des tiers (FNAP, RIAD, Collectivités)</li> <li>• Enveloppe de 250 M€ pour environ 30 000 logements démolis.</li> </ul> <p><b>Reconstruction Partielle induite</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prêt de 25 000 euros par logement, aux conditions de droit commun du financement par Action Logement Services de la construction.</li> <li>• Enveloppe : 250 M€ pour environ 10 000 logements sur 4 ans.</li> </ul>
<p><b>Foncière transformation de locaux d'activité et bureaux en logements</b></p>	<p><b>Opérateurs éligibles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Logement social et intermédiaire</u> : Tous les organismes du logement social, les organismes agréés pour la production de logement intermédiaire en TVA réduite ;</li> <li>• <u>Logements libres et bureaux</u> : Tous opérateurs.</li> </ul> <p><b>Opérations concernées</b></p> <p>Logements réglementés, libres et bureaux.</p> <p><b>Zones d'intervention</b></p> <p>France métropolitaine. Zones A bis, A et B1.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potentiel de production de 24 000 nouveaux logements en zone tendue.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Foncière dédiée à l'acquisition d'immobiliers d'activité et de bureaux obsolètes pour favoriser la construction de logements en assurant le portage long terme des terrains.</li> <li>• 1,2 milliard d'euros investis par Action Logement (50% en prêt, 50% en fonds propres).</li> <li>• Production prioritaire en logements sociaux et intermédiaires locatifs ou accession.</li> <li>• Un projet partagé avec les collectivités locales qui déterminent les programmes.</li> </ul>
<p><b>Rénovation énergétique</b></p>	<p><b>Conditions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Financement de travaux de rénovation énergétique complète d'un logement (maison individuelle ou appartement) ;</li> <li>• Les travaux doivent être effectués par une entreprise agréée RGE ;</li> <li>• Le recours par le propriétaire à un AMO est obligatoire.</li> </ul> <p><b>Salariés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bénéficiaires propriétaires occupants sous plafond de ressources (ANAH Modeste) ;</li> <li>• Propriétaires bailleurs modestes ou logeant des salariés ;</li> </ul> <p><b>Géographie</b></p> <p>Logements situés en zone B2, C, villes ACV et DOM.</p>	<p><b>Subventions</b></p> <p>Sans reste à charge avec un plafond de 20 000€ (15 000€ pour les propriétaires bailleurs), autonome et cumulable avec les aides existantes.</p> <p><b>Prêts</b></p> <p>Prêts complémentaires de 10 000 à 30 000€ permettant de financer un éventuel reste à charge ou d'autres travaux de réhabilitation.</p>	<p>Enveloppe de 1 milliard d'euros pour la rénovation énergétique des logements du parc privé, pour les salariés propriétaires occupants, ou pour les propriétaires bailleurs particuliers logeant des salariés.</p>

<p><b>Habitat Indigne – Intervention de Foncière Logement pour les territoires et le logement des salariés</b></p>	<p><b>Conditions</b> Offre de logements familiaux à destination des salariés, complétée par une gamme en meublés et résidences services pour cadres en mobilité-formation, jeunes en formation.</p> <p><b>Opérations globales et massives</b> Conditions : Secteurs dynamiques en termes d'emploi, potentiel de revalorisation des loyers du quartier au regard des loyers pratiqués dans le reste de la ville.</p> <p><b>Opérations intermédiaires plus légères de couture ou réparation</b> Le modèle économique doit s'appuyer sur un niveau de marché et de tension réelle.</p> <p><b>Opérations ponctuelles</b> Interventions limitées dans les secteurs les moins tendus.</p>	<p>Acquisition et traitement de 2000 à 3000 logements indignes, insalubres, en péril ou anciens dégradés dans les centres villes.</p> <p><b>Opérations globales et massives</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Marignane : 16 immeubles, 9 parcelles, 120 à 150 logements. 25M€ pour 30% de logements restructurés et 70% de neuf ;</li> <li>• Centre-ville de Marseille. 400 logements pour 75M€ ;</li> <li>• Autres territoires tendus : 650 à 850 logements.</li> </ul> <p><b>Opérations plus légères de couture ou réparation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 40 à 60 logements en 2 ou 3 immeubles par site (8€/m2 moyen).</li> </ul> <p><b>Opérations ponctuelles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 200 logements (6€/m2 en moyenne) sur une dizaine de site.</li> </ul>	<p>300 millions d'euros investis par Action Logement Services (150 M€ de prêts bonifiés, 150 M€ en subventions).</p> <p><b>Opérations globales et massives</b> Sur les sites où toute opération limitée est vouée à l'échec.</p> <p><b>Opérations intermédiaires plus légères de couture ou réparation</b> Réalisation de quelques immeubles sur le mode de la « dent-creuse ».</p> <p><b>Opérations ponctuelles</b> Interventions en s'appuyant sur l'existence des besoins des salariés.</p>
<p><b>Copropriétés très dégradées et dégradées</b></p>	<p><b>Conditions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Copropriétés dites « très dégradées » (128 copropriétés au niveau national) dont le maintien dans un statut privé n'est pas possible, au vu de leur état de dégradation, et dont il est envisagé le recyclage (démolition-reconstruction ou transformation en logement social).</li> <li>• Copropriétés « dégradées » (700 copropriétés) dont le maintien en copropriété est souhaité et qui nécessite un travail fin de redressement qui passera notamment par l'acquisition de lots de copropriétés.</li> </ul>	<p><b>Copropriétés très dégradées</b> Intervention sur 1 700 logements pour 65 M€ de fonds propres et 50 M€ de subventions.</p> <p><b>Copropriétés dégradées</b> Intervention sur 800 logements pour 30 M€ de fonds propres.</p>	<p>Enveloppe de 145 millions d'euros pour favoriser le redressement de copropriétés identifiées dans le cadre du plan national « Initiative Copropriétés ».</p>
<p><b>Aide à la mobilité emploi logement</b></p>	<p><b>Bénéficiaires</b> Tous les salariés des entreprises du secteur privé non agricole quelles que soient leur ancienneté et la nature de leur contrat de travail.</p> <p><b>Conditions relatives au logement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le logement doit être la résidence principale du bénéficiaire ;</li> <li>• Le logement peut être situé dans le parc locatif privé, intermédiaire ou social (hors CROUS).</li> </ul> <p><b>Conditions relatives aux bénéficiaires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le bénéficiaire doit être titulaire ou cotitulaire d'un bail ou d'une convention d'occupation pour les structures collectives ;</li> <li>• Le bénéficiaire doit percevoir au plus, au moment de la demande de l'aide, 1,5 x SMIC ;</li> <li>• <i>Situation du bénéficiaire.</i></li> </ul>	<p>Montant de l'aide : 1 000 € (non-renouvelable).</p>	<p><b>Subvention</b> Aide accordée par Action Logement Services à une personne physique en situation d'emploi ou d'accès à l'emploi, afin de faciliter le rapprochement du domicile du lieu de travail ou de faciliter l'accès à l'emploi et le recrutement.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le délai entre la date d'effet du bail et la date du premier jour du nouvel emploi ou de la formation ne doit pas excéder 3 mois.</li> <li>La demande doit être déposée au plus tard dans les 3 mois qui suivent la date d'effet du bail ou de la convention d'occupation pour les structures collectives.</li> </ul> <p><b>Géographie</b> France entière, DOM inclus.</p>		
<b>Rénovation des établissements médico-sociaux et soutien aux gestionnaires</b>	<p><b>Conditions</b> Résidences collectives publiques ou privées non lucratives pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et les personnes handicapées (FAM, MAS, FPH).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réhabilitation des bâtis et leur ouverture à de nouveaux usages.</li> <li>Professionnalisation de la fonction immobilière rendue nécessaire pour des opérations de restructuration techniquement complexes et financièrement lourdes (de 50 à 80% du coût d'une opération neuve).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Enveloppe de 550 millions d'euros pour la rénovation des établissements médico-sociaux et le soutien de leurs gestionnaires.</li> <li>Capacité de déploiement du programme : 11 000 places, soit la reprise de 150 à 200 établissements.</li> <li>Renforcement de la structure financière des gestionnaires d'EHPAD et d'établissements pour personnes handicapées.</li> </ul>
<b>Organismes Fonciers Solidaires</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Associé de l'OFS de Lille Métropole ;</li> <li>Souscription au capital d'un OFS en Nouvelle Aquitaine via Domofrance.</li> <li>Accompagnement financier des accédants et des opérations de l'OFS Nantes Métropole.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>200 M€ de fonds propres ou quasi fonds propres, permettant d'envisager la production d'environ 14 000 logements (14 k€ en moyenne par logement) sur une durée de 3 à 5 ans ;</li> <li>Prise de participation au capital des OFS ou prêts participatifs dans la limite de 40% de la charge foncière des logements.</li> <li>Objectif de rémunération de ces fonds, dans les limites de la réglementation HLM.</li> <li>Contrepartie sous forme de droit d'attribution des 1<sup>ers</sup> Baux Réels Solidaires preneurs à des ménages salariés d'entreprises cotisantes à la PEEC.</li> </ul>
<b>Production et réhabilitation de logements locatifs sociaux en métropole</b>	<p><b>Bénéficiaires</b> Toutes personnes morales, organismes bénéficiaires définis dans les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain telles que prévues dans le Règlement Général de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine relatif au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction de logements.</li> <li>- Acquisition de logements en VEFA.</li> <li>- Acquisition de logements ou d'immeubles avec ou sans travaux d'amélioration.</li> <li>- Acquisition de locaux ou d'immeubles en vue de leur transformation en logements locatifs sociaux.</li> </ul> </li> <li>Requalification de logements locatifs sociaux.</li> </ul>	<p>Financement sous forme de prêts pour des opérations de construction neuve ou de requalification d'immeubles dans le cadre de programmes immobiliers de renouvellement urbain inscrits dans le NPNRU.</p>

<p><b>Production de logements locatifs sociaux familiaux en métropole</b>  <b>Production de Prêt Locatif Social (PLS) dans les DROM</b></p>	<p><b>Conditions d'éligibilité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'opération bénéficie d'un agrément de l'Etat ou d'une collectivité délégataire</li> <li>- Les opérations d'acquisition avec ou sans travaux sont finançables si les logements financés n'étaient pas conventionnés auparavant.</li> <li>- Les logements destinés à la colocation doivent être conventionnellement maintenus dans ce statut pour une durée minimale de 9 ans.</li> </ul>	<p>Opérations d'acquisition d'immeubles (y compris de terrains) suivies ou non de travaux d'amélioration, ou opérations de construction de logements locatifs sociaux familiaux, y compris les places de colocation et les logements étudiants.</p>	<p>Financement distribué par Action Logement Services, sous forme de prêts, pour la production de logements locatifs sociaux familiaux, afin de loger prioritairement des salariés.</p>
<p><b>Production de logements locatifs intermédiaires familiaux – en métropole et dans les drom</b></p>	<p><b>Conditions d'éligibilité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les logements financés doivent bénéficier d'un PLI, ou d'un agrément au titre du LI, ou faire l'objet d'une convention de logement intermédiaire avec l'Anah.</li> <li>• Les opérations d'acquisition avec ou sans travaux sont finançables si elles aboutissent à la production de logements intermédiaires.</li> <li>• Les logements destinés à la colocation doivent être conventionnellement maintenus dans ce statut pour une durée minimale de 9 ans.</li> </ul>	<p>Opérations d'acquisition d'immeubles (y compris de terrains) suivies ou non de travaux d'amélioration, ou opérations de construction de logements locatifs intermédiaires, y compris les places de colocation, bénéficiant d'un financement en PLI (Prêt Locatif Intermédiaire), pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas les plafonds réglementaires PLI.</p>	<p>Financement distribué par Action Logement Services, sous forme de prêts, pour la production de logements locatifs intermédiaires familiaux, afin de loger prioritairement des salariés.</p>
<p><b>Actions dans les DROM</b>  <b>Production et Réhabilitation de logements locatifs sociaux familiaux et de logements en structures collectives</b>  <b>Production de logements en accession à la propriété</b>  <b>Acquisition-Amélioration et Amélioration de logements existants</b></p>	<p><b>Conditions d'éligibilité</b>  <u>Financements destinés aux personnes morales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'opération bénéficie d'un agrément de l'Etat</li> <li>• Les opérations situées dans les périmètres des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain ne peuvent bénéficier de financements sous forme de prêt au titre de la PEEC.</li> </ul> <p><u>Financements destinés aux personnes physiques :</u>  Action Logement Services procède à une étude de solvabilité financière du demandeur à partir des données communiquées par celui-ci.  <b>Géographie</b>  Guadeloupe, Guyane, Martinique, Mayotte, La Réunion.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opérations d'acquisition d'immeubles (y compris de terrains) suivies ou non de travaux d'amélioration, ou opérations de construction de logements locatifs sociaux et très sociaux.</li> <li>• Opérations de réhabilitation de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un agrément de l'Etat pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas des plafonds réglementaires.</li> </ul>	<p>Financement distribué par Action Logement Services, sous forme de prêts, pour la production et la réhabilitation de logements locatifs sociaux familiaux ou en structures collectives, pour la production de logements en accession à la propriété et pour l'amélioration ou l'acquisition-amélioration de logements existants de propriétaires occupants, afin de loger prioritairement des salariés.</p>
<p><b>Production de logements locatifs sociaux en structures collectives, de logements dans le cadre du Plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, de logements meublés pour les salariés saisonniers du tourisme et de résidences hôtelières à vocation sociale-mobilité (RHVS mobilité)</b></p>	<p><b>Conditions d'éligibilité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'opération bénéficie d'un agrément de l'Etat ou d'une collectivité délégataire.</li> <li>• Les opérations RHVS ainsi que leur exploitant doivent être agréés par le représentant de l'Etat du département du lieu d'implantation des résidences.</li> <li>• Les opérations de création de logements relatives au traitement des foyers de travailleurs migrants</li> </ul> <p><b>Géographie</b>  Métropole.</p>	<p>Opérations d'acquisition d'immeubles (y compris de terrains) suivies ou non de travaux d'amélioration ou opérations de construction de logements locatifs sociaux en structures collectives et de logements meublés pour salariés saisonniers du tourisme, pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas des plafonds réglementaires.</p>	<p>Financement distribué par Action Logement Services, sous forme de prêts, pour la production de logements locatifs sociaux en structures collectives, de logements dans le cadre du Plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, de logements meublés pour salariés saisonniers du tourisme et de résidences hôtelières à vocation sociale mobilité appelées RHVS mobilité, afin de loger prioritairement des salariés.</p>

<p><b>Production de places en structures d'hébergement</b></p>	<p><b>Critères d'octroi</b> Les critères d'octroi sont définis dans la directive « Personnes morales - Critères d'octroi des financements ». Ces critères sont mis en œuvre dans le respect du principe de non-discrimination.</p> <p><b>Géographie</b> En métropole.</p>	<p>Opérations d'acquisition d'immeubles (y compris de terrains) suivies ou non de travaux d'amélioration ou opérations de construction pour les établissements soumis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• À une autorisation préalable comportant un hébergement et assurant l'accueil notamment dans les situations d'urgence, le soutien ou l'accompagnement social, l'adaptation à la vie active ou l'insertion sociale et professionnelle des personnes ou des familles en difficulté ou en situation de détresse.</li> <li>• À une déclaration préalable assurant un hébergement collectif, à titre gratuit ou onéreux, d'adultes et ayant signé une convention avec l'Etat ou une collectivité territoriale.</li> </ul>	<p>Financement distribué par Action Logement Services, sous forme de prêts, pour la production de places en structures d'hébergement, afin de loger prioritairement des salariés.</p>
<p><b>Réhabilitation de logements locatifs sociaux en structures collectives, de logements dans le cadre du Plan de traitement des foyers de travailleurs migrants et de logements meublés pour les salariés saisonniers du tourisme</b></p>	<p><b>Conditions d'éligibilité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les logements financés doivent être conventionnés à l'APL après travaux ;</li> <li>• Opérations en PALULOS : l'opération bénéficie d'un agrément de l'Etat ou d'une collectivité délégataire ;</li> <li>• Les opérations de restructuration des foyers de travailleurs migrants sont régies dans le cadre du PTFTM dont le pilotage et la coordination de la mise en œuvre sont assurés par la Commission Interministérielle Pour le Logement des Populations Immigrées.</li> </ul> <p><b>Géographie</b> En métropole.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opérations de réhabilitation de logements locatifs sociaux en structures collectives, de logements dans le cadre du PTFTM et de logements meublés pour salariés saisonniers du tourisme menées dans le cadre de projets de travaux d'amélioration du patrimoine appartenant notamment à des bailleurs sociaux, pour des travaux de mise aux normes d'habitabilité, d'économie d'énergie, d'économie de charges, de renforcement de la sécurité des personnes et des biens et d'amélioration de la vie quotidienne.</li> <li>• Opérations de réhabilitation de logements locatifs privés destinés à des salariés saisonniers du tourisme.</li> </ul>	<p>Financement distribué par Action Logement Services, sous forme de prêts, pour la réhabilitation de logements locatifs sociaux en structures collectives, de logements dans le cadre du Plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (PTFTM) et de logements meublés pour salariés saisonniers du tourisme, afin de loger prioritairement des salariés.</p>
<p><b>Programme Action Cœur de Ville – Redynamisation des centres des villes moyennes</b></p>	<p><b>Conditions d'éligibilité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les immeubles ou parcelles doivent être affectés à un usage d'habitation en résidence principale (à l'exception du bail mobilité) ou à un usage mixte d'habitation à titre accessoire des commerces, activités, services ou équipements.</li> <li>• Les opérations de démolition-reconstruction sont finançables uniquement en cas d'impératif technique, de surcoût réhabilitaire ou de changement d'usage.</li> </ul> <p><b>Géographie</b> Les périmètres et parcelles concernés doivent être situés dans les périmètres définis dans les conventions cadres pluriannuelles Action Cœur de Ville et/ou dans les périmètres des opérations de revitalisation citées à l'article L.303-2-1 du CCH et localisées dans une commune éligible au plan national Action Cœur de ville.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acquisition-amélioration d'immeubles entiers ;</li> <li>• Acquisition de locaux ou d'immeubles en vue de leur transformation en logements ;</li> <li>• Démolition-reconstruction de logements ou de locaux en vue de leur transformation en logements ;</li> <li>• Construction d'immeubles de logements dans des dents creuses suite à une démolition antérieure ;</li> <li>• Réhabilitation dans le parc privé.</li> </ul>	<p>Financements, sous forme de prêts et de subventions, distribués par Action Logement Services et destinés à accompagner des opérations de revitalisation qui s'inscrivent dans le volet « habitat » des projets de redynamisation des centres villes.</p> <p>Double objectif de l'intervention :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Participer à la redynamisation des centres villes ;</li> <li>- Loger les salariés en favorisant l'emploi et le développement des entreprises.</li> </ul>



<p><b>Démolition de logements sociaux en zone détendue et Production d'une offre nouvelle plus attractive</b></p>	<p><b>Conditions d'éligibilité</b> <u>Démolition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les périmètres QPV bénéficiant de financements NPNRU ne sont pas éligibles.</li> <li>- L'ordre de service de démarrage des travaux de démolition ne peut être antérieur au 25 avril 2019.</li> <li>- Les opérations de démolition sans reconstruction peuvent être financées.</li> </ul> <p><u>Production d'une offre nouvelle attractive :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'opération bénéficie d'un agrément de l'Etat ou d'une collectivité délégataire.</li> <li>- Quelle que soit la nature du financement, les logements doivent être soumis aux conditions de loyer et de ressources n'excédant pas les plafonds réglementaires du logement social pour les opérations en PLAI, PLUS, PLS, LLS, LLTS et les plafonds applicables au logement intermédiaire.</li> </ul> <p><b>Géographie</b> En métropole et dans les DROM, démolition de logements sociaux en zone détendue (B2 et C) et dans les villes labélisées « Action Cœur de Ville ». L'offre nouvelle peut être produite dans la région ou les régions limitrophes de l'opération de démolition.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Offre de logements locatifs sociaux et de logements locatifs meublés en structures collective pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas les plafonds réglementaires.</li> <li>• Offre de logements locatifs intermédiaires</li> </ul>	<p>Financements, sous forme de subventions et de prêts distribués par Action Logement Services et destinés à accompagner des opérations de démolition de logement social dans les zones détendues et dans les villes labélisées « Action Cœur de Ville », et des opérations de production d'une offre nouvelle attractive de logements locatifs dans la limite d'un logement construit pour trois logements démolis.</p>
<p><b>Aide Mobili-Jeune</b></p>	<p><b>Bénéficiaires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jeunes de moins de 30 ans en formation professionnelle en alternance (contrat d'apprentissage ou de professionnalisation) dans une entreprise du secteur privé non agricole.</li> <li>• Les mineurs non-émancipés et les majeurs protégés bénéficient de l'aide à condition que le contrat de location soit signé par le représentant légal et que le nom du bénéficiaire figure sur le contrat.</li> </ul> <p>Le bénéficiaire doit percevoir au plus 100 % du SMIC en vigueur au moment de la demande de l'aide.</p> <p><b>Géographie</b> Conditions relatives au logement Le logement doit être situé sur le territoire métropolitain ou dans les DROM. Le logement peut être situé dans le parc privé, intermédiaire ou social.</p>		<p>Subvention accordée par Action Logement Services à une personne physique en formation professionnelle afin de l'aider à supporter les dépenses liées à l'accès ou au changement de logement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Montant</b> du loyer ou de la redevance, déduction faite de l'aide au logement justifiée ou évaluée : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimum 10 € par mois ;</li> <li>- Maximum 100 € par mois.</li> </ul> </li> <li>• <b>Durée</b> : prise en charge durant toute la période de formation professionnelle pour une durée d'un an. Le demandeur peut solliciter l'aide à nouveau chaque année, tant qu'il est éligible.</li> </ul>

<p><b>AVANCE LOCA-PASS®</b></p>	<p><b>Bénéficiaires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Salariés des entreprises du secteur privé non agricole, quelles que soient leur ancienneté et la nature de leur contrat de travail. Les préretraités sont assimilés à des salariés en activité.</li> <li>• Jeunes de moins de 30 ans</li> <li>• Les mineurs non émancipés et les majeurs protégés peuvent bénéficier de l'AVANCE LOCA-PASS® à condition que le contrat de location ou la convention d'occupation en structure collective soit signé par le représentant légal et que le nom du bénéficiaire figure sur ces documents.</li> </ul> <p><b>Cible de bénéficiaires</b> Au moins 30 % des ménages bénéficiaires doivent avoir moins de 30 ans.</p>		<p>Prêt sans intérêt distribué par Action Logement Services et destiné à couvrir en tout ou partie le dépôt de garantie exigé par le propriétaire à l'entrée dans les lieux du locataire dans le logement, constituant sa résidence principale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Montant : 1 200 € maximum ;</li> <li>• Durée de remboursement : 25 mois maximum au-delà de la période de différé d'amortissement ;</li> <li>• Différé d'amortissement : maximum 3 mois ;</li> <li>• Mensualité minimum : 20 € sauf la dernière</li> <li>• Taux d'intérêt nominal annuel : taux = 0%</li> </ul>
<p><b>PRÊT ACCESSION PLUS</b></p>	<p><b>Bénéficiaires</b> Salariés des entreprises du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus, quelles que soient leur ancienneté et la nature de leur contrat de travail. Les préretraités sont assimilés aux salariés.</p> <p><b>Conditions relatives au logement</b> Pour les opérations d'acquisition d'un logement ancien sans travaux, le DPE du logement acquis dans l'ancien doit être classé en catégorie E au minimum.</p> <p><b>Cibles de bénéficiaires</b> Au moins 80% des ménages bénéficiaires doivent avoir un revenu fiscal de référence inférieur aux plafonds de ressources applicables au logement intermédiaire.</p> <p><b>Géographie</b> Territoire métropolitain ou dans les DROM</p>		<p>Prêt distribué par Action Logement Services à des personnes physiques pour le financement d'opérations d'acquisition, dans le cadre de vente de logements HLM, ou de levées d'option d'opérations réalisées en PSLA (Prêt Social pour la Location-Accession) d'un logement affecté à leur résidence principale ou à celle de leur conjoint, de leurs ascendants ou descendants.</p>
<p><b>PRÊT ACCESSION</b></p>	<p><b>Bénéficiaires</b> Salariés des entreprises du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus, quelles que soient leur ancienneté et la nature de leur contrat de travail. Les préretraités sont assimilés aux salariés.</p> <p><b>Cibles de bénéficiaires</b> Au moins 80% des ménages bénéficiaires doivent avoir un revenu fiscal de référence inférieur aux plafonds de ressources applicables au logement intermédiaire.</p> <p><b>Conditions relatives au logement</b> <u>Pour les opérations d'acquisition d'un logement ancien sans travaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le DPE du logement acquis dans l'ancien doit être classé en catégorie D au minimum.</li> </ul> <p><u>Pour les opérations d'agrandissement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les travaux d'agrandissement par addition, surélévation ou mise en état d'habitabilité de locaux qui n'étaient pas destinés à l'habitation, doivent conduire à la création d'une surface habitable d'au moins 14 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><b>Géographie</b> Territoire métropolitain ou dans les DROM.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construction, acquisition d'un logement neuf ;</li> <li>• Acquisition d'un logement ancien sans travaux ;</li> <li>• Agrandissement par un propriétaire de son logement par addition, surélévation ou mise en état d'habitabilité de locaux qui n'étaient pas destinés à l'habitation.</li> </ul>	<p>Prêt distribué par Action Logement Services à des personnes physiques pour le financement de l'acquisition, suivie ou non de travaux d'amélioration, de la construction ou de l'agrandissement d'un logement affecté à leur résidence principale ou à celle de leur conjoint, de leurs ascendants ou descendants.</p>

<p><b>PRÊT TRAVAUX</b></p>	<p><b>Bénéficiaires</b> Salariés des entreprises du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus, quelles que soient leur ancienneté et la nature de leur contrat de travail. Les préretraités sont assimilés aux salariés.</p> <p><b>Cibles de bénéficiaires</b> Au moins 80% des ménages bénéficiaires doivent avoir un revenu fiscal de référence inférieur aux plafonds de ressources applicables au logement intermédiaire.</p> <p><b>Conditions relatives aux bénéficiaires</b> La personne bénéficiaire de l'aide doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Propriétaire occupant du logement ;</li> <li>- Propriétaire bailleur dans le cas des travaux d'amélioration de la performance énergétique.</li> </ul> <p><b>Conditions relatives au logement</b> Il doit être utilisé en tant que résidence principale.</p> <p><b>Géographie</b> Territoire métropolitain ou dans les DROM.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Travaux d'amélioration de la performance ;</li> <li>• Travaux d'amélioration, d'accessibilité et d'adaptation et comprenant également les dépenses d'entretien et de revêtement des surfaces ;</li> <li>• Travaux d'amélioration ouvrant droit à une subvention de l'Anah en faveur des propriétaires occupants ;</li> <li>• Tous travaux réalisés dans les copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat et comportant des actions pour les copropriétés dégradées ;</li> </ul>	<p>Prêt distribué par Action Logement Services à des personnes physiques pour le financement de travaux d'amélioration de la résidence principale, y compris dans les parties communes des copropriétés.</p>
<p><b>AIDE MOBILI-PASS®</b></p>	<p><b>Critères d'exclusion</b> Ne sont pas éligibles à l'aide :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travailleurs saisonniers ;</li> <li>- Les salariés travaillant à domicile (télétravail) ;</li> <li>- Les stagiaires de la formation professionnelle n'ayant pas le statut de salarié d'entreprise, sauf en cas de plan de sauvegarde de l'emploi.</li> </ul> <p><b>Cibles de bénéficiaires</b> Au moins 30 % des ménages bénéficiaires doivent avoir moins de 30 ans. Au moins 70 % des ménages bénéficiaires doivent avoir un revenu fiscal de référence inférieur aux plafonds de ressources applicables au logement intermédiaire.</p>	<p>Sont pris en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les loyers et charges locatives pour un logement nu ou meublé destiné à être occupé à titre de résidence principale ;</li> <li>- Les redevances d'occupation en cas de logement en structure collective ;</li> <li>- Les frais d'hôtel ou d'hébergement en chambre d'hôtes ou en gîte.</li> <li>- Les dépenses connexes au changement de logement.</li> </ul>	<p>Prêt distribué et/ou subvention accordée par Action Logement Services à une personne physique en situation d'accès à l'emploi, de mobilité professionnelle ou de formation dans le cadre d'un plan de sauvegarde de l'emploi, afin de l'aider à supporter les dépenses relatives à un changement de logement.</p> <p><b>Plafond de l'aide</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 500 € en zone A, A bis et B1 ;</li> <li>• 3 000 € en zone B2 et C.</li> </ul> <p>Cette aide peut être composée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'une subvention pour financer les frais d'accompagnement à la recherche d'un logement locatif dans la limite de 2 200 € en zone A, A bis et B1 et de 1 900 € en zone B2 et C.</li> <li>- Et/ou d'un prêt pour acquitter les autres dépenses finançables</li> </ul>

<b>REFINANCEMENT DE PRETS IMMOBILIERS</b>	<p><b>Bénéficiaires</b> Le bénéficiaire doit être en situation de déséquilibre financier suite à une contrainte qui ne relève pas d'une volonté délibérée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avoir subi une diminution des revenus du ménage d'au moins 25% ;</li> <li>- Ou avoir subi une augmentation des charges à caractère immobilier, les faisant passer à plus de 35% des revenus ;</li> <li>- Ou avoir saisi la commission de surendettement des particuliers d'une demande de traitement de sa situation de surendettement.</li> </ul> <p><b>Géographie</b> Le logement doit être situé sur le territoire métropolitain ou dans les DROM.</p>		<p>Prêt à taux réduit distribué par Action Logement Services à une personne physique accédant à la propriété pour refinancer des prêts immobiliers plus onéreux relatifs à sa résidence principale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Montant</b> : 40 000 € maximum.</li> <li>• <b>Durée</b> : libre, avec ou sans différé d'amortissement.</li> </ul>
<b>ACCES A L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE</b>	<p>Les publics prioritaires sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jeunes de moins de 30 ans ;</li> <li>• Salariés en mobilité professionnelle ;</li> <li>• Salariés se rapprochant de leur lieu de travail ;</li> <li>• Salariés en difficultés sociales ou familiales pour accéder à un logement ;</li> <li>• Salariés d'une entreprise dont la situation économique évolue (développement ou restructuration) ;</li> <li>• Salariés au statut d'accédant en situation de retour à un statut de locataire (sécurisation d'une opération d'accession)</li> </ul>		<p>Instruction d'une demande de logement social et proposition par Action Logement Services d'un dossier de candidature d'une personne physique auprès d'un bailleur, pour l'attribution d'un logement locatif social à usage de résidence principale sur le contingent de réservations locatives d'Action Logement auprès de ce bailleur, ou d'un contingent non réservé ou « remis à disposition pour un tour » par le bailleur.</p>

<b>AIDE AUX SALARIES EN DIFFICULTE</b>	<b>CIL-PASS ASSISTANCE®</b>	<p><b>Conditions relatives aux bénéficiaires</b> Les situations prises en charge comportent une problématique logement telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un impératif de maintien dans le logement des locataires, des propriétaires et des accédants à la propriété en difficulté ; la logique d'intervention est la prévention des expulsions ;</li> <li>• Une situation de surendettement qui compromet le maintien ou l'accès à un logement ;</li> <li>• Des situations d'urgence : Rupture professionnelle, décès, maladie, sinistre ou catastrophe naturelle, conflits familiaux, etc. ;</li> <li>• Un besoin d'accès au logement de ménages fragiles (statuts précaires, ressources faibles, sortie d'un logement inadapté, etc.) ou confrontés à des situations prioritaires (suroccupation, logement indigne, etc.) ;</li> <li>• Tous les cas où le maintien ou l'accès au logement est problématique ;</li> </ul> <p><b>Géographie</b> Territoire métropolitain ou dans les DROM.</p>		<p>Service d'assistance dédié à une personne physique en difficulté dans son parcours résidentiel. Il s'agit d'un service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge des situations des bénéficiaires par un conseiller social CIL-PASS ASSISTANCE®.</p>
--	-----------------------------	---	--	--

	<p><b>ALLEGEMENT DES CHARGES DE LOGEMENT (PROPRIETAIRE)</b></p>	<p><b>Conditions d'éligibilité</b> Le bénéficiaire doit être en situation de déséquilibre financier suite à une contrainte qui ne relève pas d'une volonté délibérée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avoir subi une diminution des revenus du ménage d'au moins 25% ;</li> <li>- Ou avoir subi une augmentation des charges à caractère immobilier, les faisant passer à plus de 35% des revenus ;</li> <li>- Ou avoir saisi la commission de surendettement des particuliers d'une demande tendant au traitement de sa situation de surendettement.</li> </ul> <p><b>Géographie</b> Territoire métropolitain ou dans les DROM.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mensualités d'emprunts immobiliers contractés pour le financement de la résidence principale du bénéficiaire de l'aide ;</li> <li>• Financement des charges de copropriété, de la taxe foncière, de la taxe d'habitation, de la taxe ou redevance d'ordures ménagères, des frais d'assurance habitation ;</li> <li>• Frais de procédure judiciaire (dépens, actes et procédures d'exécution), frais dus aux officiers ministériels (notaires, huissiers, etc.), honoraires d'avocats et d'experts.</li> </ul>	<p>Prêt sans intérêt distribué, dans le cadre du service CIL-PASS ASSISTANCE®, par Action Logement Services à une personne physique accédant à la propriété ou propriétaire pour alléger les charges de logement relatives à sa résidence principale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Montant</b> : 18 000 € maximum.</li> <li>• <b>Durée</b> : libre, avec ou sans différé d'amortissement.</li> <li>• <b>Taux d'intérêt nominal annuel</b> : taux = 0%.</li> </ul>
	<p><b>ALLEGEMENT DES CHARGES DE LOGEMENT (LOCATAIRE)</b></p>	<p><b>Conditions d'éligibilité</b> Le bénéficiaire doit être en situation de déséquilibre financier suite à une contrainte qui ne relève pas d'une volonté délibérée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avoir subi une diminution des revenus du ménage d'au moins 25% ;</li> <li>- Ou avoir subi une augmentation des charges à caractère immobilier, les faisant passer à plus de 35% des revenus ;</li> <li>- Ou avoir saisi la commission de surendettement des particuliers d'une demande tendant au traitement de sa situation de surendettement.</li> </ul> <p><b>Géographie</b> Territoire métropolitain ou dans les DROM.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Echéances de loyer nettes des aides au logement et charges locatives de la résidence principale du bénéficiaire de l'aide.</li> <li>• Indemnités d'occupation de la résidence principale du bénéficiaire de l'aide ;</li> <li>• Double charge de logement liée à une contrainte ne relevant pas d'une volonté délibérée, sur 6 mois maximum ;</li> <li>• Taxe d'habitation, taxe ou redevance d'ordures ménagères, assurance habitation dans la limite d'une annuité ;</li> <li>• Frais de procédure judiciaire, frais dus aux officiers, honoraires d'avocats et d'experts.</li> </ul>	<p>Prêt sans intérêt distribué, dans le cadre du service CIL-PASS ASSISTANCE®, par Action Logement Services à une personne physique locataire pour alléger les charges de logement relatives à sa résidence principale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Montant</b> : 18 000 € maximum.</li> <li>• <b>Durée</b> : libre, avec ou sans différé d'amortissement.</li> <li>• <b>Taux d'intérêt nominal annuel</b> : taux = 0%.</li> </ul>
	<p><b>AIDE POUR L'ACCES A UN LOGEMENT LOCATIF</b></p>	<p><b>Conditions d'éligibilité</b> Le bénéficiaire doit être dans l'une des situations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence de capacité de remboursement, même d'un prêt à taux zéro ;</li> <li>- Dépôt de dossier de surendettement auprès de la Banque de France ;</li> <li>- Plan de surendettement de la Banque de France en cours d'exécution</li> <li>- La moyenne journalière du reste à vivre, au moment de la demande, est strictement inférieure à 10 €.</li> </ul> <p><b>Géographie</b> Territoire métropolitain ou dans les DROM.</p>	<p>Les dépenses suivantes sont prises en charge de façon partielle ou totale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Frais d'agence ;</li> <li>• Achat de mobiliers de première nécessité ;</li> <li>• Frais de déménagement : location d'un véhicule, etc.</li> <li>• Montant du dépôt de garantie.</li> </ul>	<p>Subvention accordée, dans le cadre du service CIL-PASS ASSISTANCE®, par Action Logement Services à une personne physique qui accède au logement en qualité de locataire pour alléger les charges de logement relatives à son entrée dans sa nouvelle résidence principale.</p> <p><b>Montant</b> 1 000 € maximum par poste aidé et dans la limite d'un montant maximum global de 2 000 €.</p>

	<p><b>AIDE SUR QUITTANCE</b></p>	<p><b>Conditions d'éligibilité</b> Le locataire doit être de bonne foi et confronté à des difficultés d'ordre conjoncturel qui fragilisent son maintien dans les lieux ou compromettent son accès à un nouveau logement. Le bénéficiaire doit être dans l'une des situations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence de capacité de remboursement, même d'un prêt à taux zéro ;</li> <li>- Dépôt de dossier de surendettement auprès de la Banque de France ;</li> <li>- Plan de surendettement de la Banque de France en cours d'exécution.</li> <li>- La moyenne journalière du reste à vivre, au moment de la demande, est strictement inférieure à 10€.</li> </ul> <p><b>Géographie</b> Territoire métropolitain ou dans les DROM.</p>	<p>Les dépenses suivantes sont finançables de façon partielle ou totale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Echéances de loyer et charges impayées ou à venir ;</li> <li>• Mensualités de redevance impayées ou à venir ;</li> <li>• Mensualités d'indemnité d'occupation du logement occupé, impayées ou à venir ;</li> <li>• Echéances de loyer et charges ou de redevance en cas de double charge de logement.</li> </ul>	<p>Subvention accordée, dans le cadre du service CIL-PASS ASSISTANCE®, par Action Logement Services à une personne physique locataire pour alléger les charges de logement relatives à sa résidence principale.</p> <p><b>Montant</b> Prise en charge d'un montant maximum de 4 000 €, déduction faite des aides au logement déterminées par l'organisme chargé du versement de ces aides.</p>
	<p><b>AIDE SUR CHARGES ANNEXES DE LOGEMENT</b></p>	<p><b>Conditions d'éligibilité</b> Le locataire doit être de bonne foi et confronté à des difficultés d'ordre conjoncturel qui fragilisent son maintien dans les lieux ou compromettent son accès à un nouveau logement. Le bénéficiaire doit être dans l'une des situations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence de capacité de remboursement, même d'un prêt à taux zéro ;</li> <li>- Dépôt de dossier de surendettement auprès de la Banque de France ;</li> <li>- Plan de surendettement de la Banque de France en cours d'exécution.</li> <li>- La moyenne journalière du reste à vivre, au moment de la demande, est strictement inférieure à 10 €.</li> </ul> <p><b>Géographie</b> Territoire métropolitain ou dans les DROM.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurance habitation annuelle impayée ou à venir ;</li> <li>• Taxe d'habitation impayée ou à venir ;</li> <li>• Taxe ou redevance d'ordures ménagères impayée ou à venir ;</li> <li>• Taxe foncière impayée ou à venir ;</li> <li>• Taxe d'aménagement impayée ou à venir ;</li> <li>• Charges d'eau impayées ou à venir ;</li> <li>• Charges d'énergie impayées ou à venir : gaz, électricité, charbon, fuel, etc.;</li> <li>• Ouverture ou réouverture des compteurs ;</li> <li>• Charges de copropriété impayées ou à venir.</li> </ul>	<p>Subvention accordée, dans le cadre du service CIL-PASS ASSISTANCE®, par Action Logement Services à une personne physique locataire, accédant à la propriété ou propriétaire pour alléger les charges annexes de logement relatives à sa résidence principale.</p> <p><b>Montant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise en charge d'un montant maximum de 500 € par poste aidé et dans la limite d'un montant global de 1 500 €.</li> <li>• Prise en charge d'un montant maximum de 4 000 € pour les charges de copropriété sur une période d'une année.</li> </ul>
	<p><b>AIDE SUR ECHEANCES DE PRETS IMMOBILIERS</b></p>	<p><b>Conditions d'éligibilité</b> Le bénéficiaire doit être de bonne foi et confronté à des difficultés d'ordre conjoncturel qui fragilisent son maintien dans les lieux. Le bénéficiaire doit être dans l'une des situations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence de capacité de remboursement, même d'un prêt à taux zéro ;</li> <li>- Dépôt de dossier de surendettement auprès de la Banque de France ;</li> <li>- Plan de surendettement de la Banque de France en cours d'exécution ;</li> <li>- Absence de prise en charge par l'assurance.</li> </ul> <p><b>Géographie</b> Territoire métropolitain ou dans les DROM.</p>	<p>Les dépenses suivantes sont finançables de façon partielle ou totale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mensualités de prêts immobiliers contractés pour le financement de la résidence principale du bénéficiaire ;</li> <li>• Financement d'arriérés ou de mensualités à venir.</li> </ul>	<p>Subvention accordée, dans le cadre du service CIL-PASS ASSISTANCE®, par Action Logement Services à une personne physique accédant à la propriété pour alléger les mensualités de prêts immobiliers relatives à sa résidence principale.</p> <p><b>Montant</b> Prise en charge d'un montant maximum de 6 000 €, déduction faite des aides au logement déterminées par l'organisme chargé du versement de ces aides.</p>

	<p><b>AIDE POUR L'HEBERGEMENT D'URGENCE</b></p>	<p><b>Conditions d'éligibilité</b>  Le bénéficiaire doit être de bonne foi, en rupture d'hébergement, suite à un événement grave (violence conjugale, sinistre dans le logement, décohobitation brutale) ou devant être mis à l'abri le temps de trouver un logement, même temporaire.  Un projet de relogement doit être parallèlement proposé par le conseiller social CIL-PASS ASSISTANCE® au bénéficiaire.  Le bénéficiaire doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se montrer mobilisé dans les démarches engagées ;</li> <li>- Être joignable afin de pouvoir répondre à toutes propositions de logement même temporaire.</li> </ul> <p><b>Géographie</b>  Territoire métropolitain ou dans les DROM.</p>	<p>Les dépenses d'hébergement auprès des partenaires suivants sont prises en charge de façon partielle ou totale : Hôtel, Résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS), mobil-home, logement chez l'habitant et toute solution de logement ou d'hébergement répondant à la situation d'urgence.</p>	<p>Subvention accordée, dans le cadre du service CIL-PASS ASSISTANCE®, par Action Logement Services à une personne physique en rupture d'hébergement pour alléger les charges relatives à l'accès à un logement d'urgence.</p> <p><b>Montant</b>  Prise en charge de frais d'hébergement d'urgence de façon partielle ou totale selon les situations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 500 € pour une personne seule ;</li> <li>• 2 000 € pour un couple ou un parent isolé avec deux enfants maximum ;</li> <li>• 2 500 € pour un couple ou un parent isolé avec plus de deux enfants.</li> </ul>
--	---	---	--	---

## Annexe 2 : Contexte du Logement Social en France

### Aperçu du secteur du Logement Social en France

Les bailleurs sociaux proposent à des ménages remplissant des conditions de ressources (fixées par décret<sup>18</sup>) des logements locatifs dont les loyers sont inférieurs à des niveaux définis par décret, en moyenne 40% inférieurs aux loyers de marché<sup>19</sup>. Depuis la loi « ALUR » n°2014-366 du 24 mars 2014, les demandes de logement social doivent être intégrées dans le Système National d'Enregistrement (« **SNE** »)<sup>20</sup>. Au 31 décembre 2018, le SNE enregistrait 2.113.590<sup>21</sup> demandes. Les demandeurs peuvent s'inscrire directement en ligne dans ce système ou auprès de différents organismes dont, lorsqu'ils sont salariés d'une entreprise éligible à la PEEC, Action Logement Services.

Pour répondre à une demande importante, le modèle français du logement social repose sur un parc existant de près de 5 millions de logements sociaux<sup>22</sup> répartis sur l'ensemble du territoire métropolitain et Outre-mer, géré par environ 720 organismes de logement social (« **OLS** »), répartis en plusieurs familles dont les deux principales sont les offices publics de l'habitat (« **OPH** », 246 organismes) et les entreprises sociales pour l'habitat (« **ESH** », 217 organismes)<sup>23</sup>. Les autres familles d'organismes HLM sont les coopératives HLM (« **Coop'HLM** »), les sociétés d'économie mixte (« **SEM** ») et les organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion (« **MOI** »). Les logements sociaux sont octroyés aux demandeurs au rythme des libérations de logements existants et de la livraison de logements neufs ou réhabilités. Le taux de mobilité annuelle du parc social était de 9,4% en 2017 et les nouvelles livraisons en 2017 ont atteint le nombre de 78 200 sur la France entière<sup>24</sup>. En 2018, près de 462 000 ménages ont été logés dans le parc social<sup>25</sup> soit environ 21% de la demande.

---

<sup>18</sup> <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869>

<sup>19</sup> Le Grand Débat National : les HLM, une chance pour la France, [https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2019-02/le\\_grand\\_debat\\_national\\_-\\_les\\_hlm\\_une\\_chance\\_pour\\_la\\_france\\_0.pdf](https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2019-02/le_grand_debat_national_-_les_hlm_une_chance_pour_la_france_0.pdf)

<sup>20</sup> <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/statistiques/>

<sup>21</sup> SNE - <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/statistiques>

<sup>22</sup> CGEDD Le parc locatif social au 1er janvier 2018 - Novembre 2018 <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2019-01/datalab-essentiel-160-rpls-janvier-2018-novembre2018.pdf>

<sup>23</sup> USH – HLM en chiffres 2018 <https://www.union-habitat.org/union-data/l-essentiel>

<sup>24</sup> USH – HLM en chiffres 2018 <https://www.union-habitat.org/union-data/l-essentiel>

<sup>25</sup> Statistiques SNE : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/statistiques/>



Pour les années à venir, les organismes HLM se sont engagés à produire chaque année 110 000 logements sociaux nouveaux et à réaliser annuellement la rénovation thermique de 125 000 logements sociaux dans le cadre du Pacte d'investissement pour le logement social<sup>26</sup> annoncé par l'Union Sociale pour l'Habitat (« **USH** ») et l'État le 25 avril 2019.

Les besoins en financement relatifs à ces investissements sont importants car les bailleurs sociaux ont en moyenne recours à 77,5% de dette pour le financement de la production neuve et 74% pour les réhabilitations<sup>27</sup>.

### **Aperçu du secteur du Logement Intermédiaire en France**

Le marché du logement intermédiaire correspond à la tranche des logements dont les loyers se situent entre les loyers du parc social et ceux du parc privé et qui ciblent des ménages avec des revenus spécifiques<sup>28</sup>. Ce marché se développe dans les zones de tension entre l'offre et la demande de logements, où il existe un écart significatif entre les loyers sociaux et privés. En Ile-de-France en particulier, principal marché du logement intermédiaire, Action Logement estime qu'environ 500 000 ménages<sup>29</sup> sont éligibles à ces logements pour une offre existante d'environ 200 000 unités, soit seulement 4% des 5,2 millions de résidences principales franciliennes.

La loi impose des loyers intermédiaires inférieurs aux loyers de marché (généralement entre 15% et 20% plus bas). En contrepartie, les gestionnaires de logement intermédiaire bénéficient d'un régime fiscal favorable. Ce cadre fiscal favorable a permis l'agrément d'environ 8 000 nouveaux logements intermédiaires en Ile-de-France sur la période 2015-2017<sup>30</sup>.

---

<sup>26</sup> <https://www.gouvernement.fr/partage/11013-communique-deux-accords-ambitieux-signes-entre-les-acteurs-du-logement-social-et-l-etat>

<sup>27</sup> Perspectives L'étude sur le logement social, édition 2018 - [https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2019-03/letude\\_de\\_la\\_banque\\_des\\_territoires\\_sur\\_le\\_logement\\_social.pdf](https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2019-03/letude_de_la_banque_des_territoires_sur_le_logement_social.pdf)

<sup>28</sup> <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869>

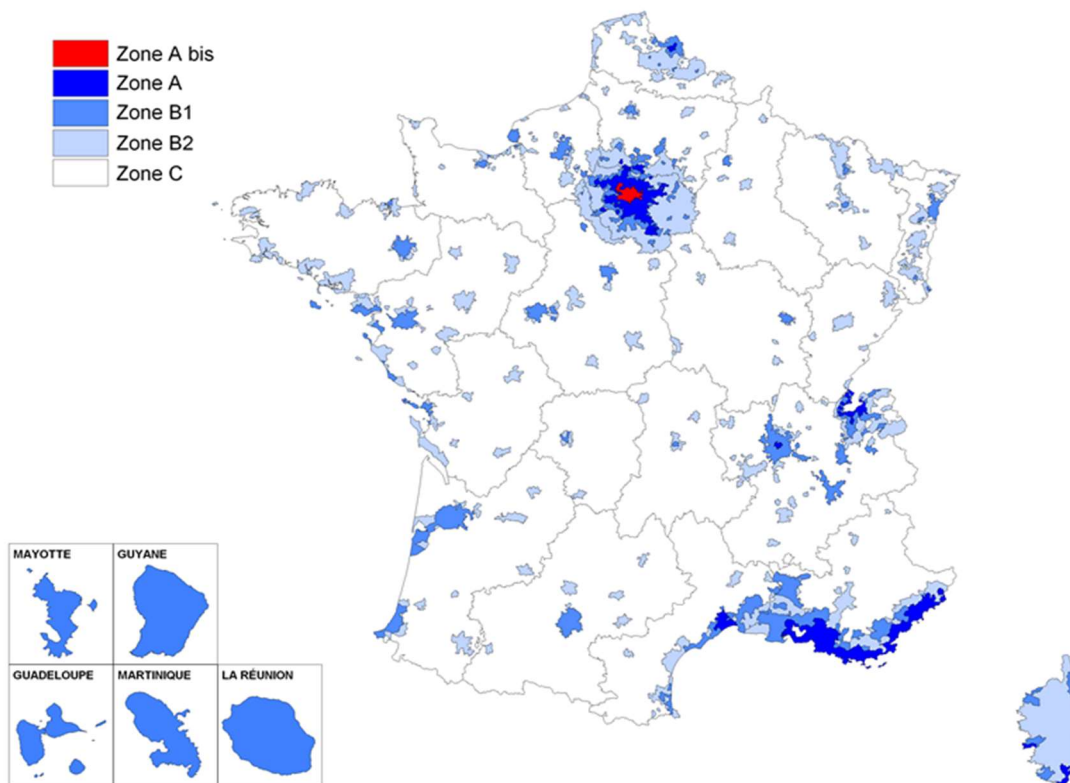
<sup>29</sup> Ile-de-France, « Note Rapide » n°803, mars 2019

<sup>30</sup> DRIHL Tableau de bord Comex Logement, 19 janvier 2018 - [http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/20180119\\_-\\_tb\\_de\\_bord\\_logement\\_vd.pdf](http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/20180119_-_tb_de_bord_logement_vd.pdf)

## Cartographie des besoins en logement

En matière de logement, la tension d'un marché immobilier local est définie par le niveau d'adéquation sur un territoire entre la demande de logements et l'offre de logements disponibles. Une zone est dite « tendue » si l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande (en termes de volume et de prix). A contrario, une zone est détendue si l'offre de logements est suffisante pour couvrir les besoins en demande logements.

L'Etat a défini un zonage A / B / C pour caractériser la tension du marché du logement en découpant le territoire en 5 zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (zone C).



### Annexe 3 : Exemples d'indicateurs d'impact social et/ou environnemental

La Convention Quinquennale prévoit que la société s'engage à mobiliser les financements en faveur des personnes morales en priorité dans les zones d'emplois et les secteurs tendus. A ce titre Action Logement Services pourra par exemple reporter sur :

- Répartition des financements aux personnes morales par région ou selon le zonage A / B / C ;
- Répartition des financements aux personnes morales par type d'organisme ;
- Montant des financements accordés aux politiques publiques d'aide au logement ;
- Répartition des financements aux personnes morales par nature de prêts (PLUS, PLS, PLAI).

Dans le cadre des aides aux personnes physiques, une liste d'indicateurs de performance comprenant par exemple les indicateurs suivants pourra être communiquée :

- Aides en faveur des salariés (par type d'aide) ;
- Répartition régionale des aides en faveur des personnes physiques ;
- Répartition régionale de chaque type d'aide en faveur des personnes physiques ;
- Répartition régionale des attributions locatives aux personnes physiques.

D'autre part, une liste d'exemples d'indicateurs d'impact est communiquée ci-dessous à titre informatif. La liste exhaustive d'indicateurs fournie dans chaque rapport annuel pourra évoluer d'une année sur l'autre en fonction des données collectées par Action Logement Services et des catégories de projets effectivement financées par chaque emprunt obligataire.

Enfin, Action Logement Services a l'intention d'améliorer la qualité de son reporting en continu. Le groupe fait progresser ses outils de collecte de données et de monitoring interne afin de renforcer et de mesurer de manière précise sa contribution sociale et environnementale consolidée

<b>Catégories de Projets Sociaux</b>	<b>Exemples d'indicateurs d'impact</b>
Accès à des services de base	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de ménages bénéficiaires d'aides aux équipements sanitaires</li> <li>• Nombre d'établissements médico-sociaux soutenus et nombre de places dans les établissements correspondants</li> <li>• Nombre de salariés en difficulté bénéficiaires d'aides financières et répartition par type d'aides financières apportées</li> </ul>
Accès à un logement à un coût abordable	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements sociaux construits et/ou acquis financés</li> <li>• Indicateurs de performance environnementale (voir « Bâtiments Ecologiques »)</li> <li>• Nombre de bénéficiaires d'aides (i.e. ménages) pour l'accession sociale à la propriété</li> <li>• Nombre d'OFS supportés</li> <li>• Nombre de logements indignes restaurés</li> </ul>
<b>Catégories de Projets Environnementaux</b>	<b>Exemples d'indicateurs d'impact</b>
Bâtiments Ecologiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements neufs et réhabilités financés</li> <li>• Performance énergétique de ces logements</li> </ul>
Efficience Energétique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements rénovés</li> <li>• Performance énergétique de ces logements</li> <li>• Economies d'énergie (MWh)</li> <li>• Emissions de gaz à effet de serre évitées (t eq. CO2)</li> </ul>
Prévention et maîtrise de la pollution	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements obsolètes détruits</li> <li>• Nombre de logements reconstruits</li> </ul>

## Annexe 4 : Normes de performance énergétique fixées dans le règlement ad hoc transposant la directive sur la performance énergétique des bâtiments (DPEB)<sup>31</sup>

La directive révisée sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD) a été approuvée par le Parlement européen, le 17 avril 2018. Elle constitue la première des huit propositions législatives du train de mesures "Une énergie propre pour tous les Européens", lancé en novembre 2016.

Le texte actualisé vise à "améliorer la performance énergétique des bâtiments neufs et existant, soutenir le déploiement d'infrastructures de recharge électrique, prévoir des stratégies nationales de rénovation et un indicateur d'intelligence."

Le Conseil des ministres de l'Union européenne a adopté le 14 mai 2018 une version révisée de la directive. Le texte a été publié au Journal officiel de l'Union européenne du 19 juin 2018. Les nouvelles dispositions devront être transposées par les Etats membres en droit national au plus tard le 10 mars 2020.

La directive EPBD exige que tous les nouveaux bâtiments à partir de 2021 (bâtiments publics à partir de 2019) soient des bâtiments à énergie quasi nulle (les « **NZEB** » pour *Nearly-Zero Emission Buildings*). Selon l'article 2, on entend par "bâtiment à consommation d'énergie quasi nulle" un bâtiment dont la performance énergétique est très élevée, telle que déterminée conformément à l'annexe I. La quantité d'énergie presque nulle ou très faible requise devrait être couverte dans une très large mesure par des sources renouvelables, y compris les sources produites sur place ou à proximité.

Étant donné que la directive EPBD ne définit pas de seuils ou de fourchettes numériques concrets, ces exigences laissent une marge d'interprétation et permettent donc aux États membres de définir leurs NZEB de manière flexible, en tenant compte des conditions climatiques, des facteurs énergétiques primaires, des niveaux d'ambition, des méthodes de calcul et des traditions de construction propres au pays. C'est aussi la principale raison pour laquelle les définitions des NZEB diffèrent considérablement d'un pays à l'autre. Il est donc difficile de trouver un dénominateur commun pour définir les NZEB à l'échelle européenne.

De plus l'article 9 de la directive EPBD impose aux États membres (EM) non seulement d'établir une définition nationale de la NZEB, mais aussi de promouvoir activement une plus grande pénétration de ces bâtiments sur le marché. Les États membres préparent et soumettent à la Commission européenne les

---

<sup>31</sup> <http://epbd-ca.eu/wp-content/uploads/2018/08/CA-EPBD-IV-France-2018.pdf>

plans nationaux en indiquant clairement définitions et mesures (par exemple politiques et incitations financières) pour la promotion des NZEB. Ces plans nationaux comprennent, entre autres, des objectifs intermédiaires visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments neufs qui doivent être mis à jour tous les trois ans.

En France, la mise en œuvre de la directive EPBD a été confiée au ministère de la transition écologique et solidaire et au ministère de la cohésion territoriale dans le but de reproduire l'expérience de transposition réussie de la directive 91/2002/CE. La France a travaillé à la mise en œuvre de la directive 2010/31/UE depuis 2010. La loi 2010/788 du 12 juillet 2010 et le règlement qui s'en est suivi ont eu un impact significatif et ont contribué à améliorer le processus de certification de la performance énergétique, tandis que la mise en œuvre de la nouvelle norme thermique RT 2012 a porté l'efficacité énergétique des nouveaux bâtiments au niveau NZEB. Enfin, la loi de transition pour la croissance verte (LTECV) du 17 août 2015 a également fourni de nouveaux outils, par exemple, des exigences concernant l'insulation d'éléments de l'enveloppe des bâtiments dans le contexte de travaux de rénovation.

La réglementation thermique actuelle en réponse à la directive EPBD est la RT 2012 (Réglementation Thermique 2012). Elle n'est obligatoire que pour certains bâtiments publics depuis fin 2011, et pour tous les nouveaux bâtiments depuis 2013. Ce règlement est le résultat d'un dialogue de deux ans avec toutes les parties prenantes ainsi que diverses conférences consultatives, où les travaux en cours ont été présentés. La prochaine réglementation thermique est prévue pour 2020 et elle contiendra des objectifs encore plus ambitieux, puisqu'elle comprendra également les exigences environnementales, probablement fondées sur une analyse du cycle de vie. Afin d'anticiper cette nouvelle réglementation un programme d'essais appelé « E+C- » (pour *Energy plus Carbon minus*) a été lancé à fin 2016 par des entrepreneurs volontaires.

La structure de la RT 2012 repose sur trois exigences de performance :

- L'exigence d'efficacité énergétique minimale des bâtiments, qui impose une limitation de la demande d'énergie (chauffage, climatisation et éclairage) basée sur les critères de conception bioclimatique (« **Bbio** ») du projet, où la valeur Bbio doit être inférieure à une valeur maximale appelée Bbiomax ;
- L'exigence de consommation d'énergie primaire, qui impose une limitation de l'énergie primaire consommée (« **Cpe** ») pour l'utilisation combinée du chauffage, du refroidissement, de l'eau chaude sanitaire, de l'éclairage et des appareils auxiliaires (pompes et ventilateurs), le Cpe devant être inférieur à une valeur maximale appelée Cpemax ;

- L'exigence de confort estival, lorsque la température ambiante intérieure de l'immeuble a atteint après les 5 jours les plus chauds de l'année (Tic), ne peut dépasser un niveau de référence calculé pour chaque projet, où Tic doit être inférieur à une valeur de référence maximale appelée Ticref.

Ces trois coefficients sont calculés à l'aide du TH-BCE5, une méthodologie horaire dynamique (les calculs sont toutes les heures d'une année complète), qui décrit chaque composante de l'enveloppe du bâtiment, ainsi que ses caractéristiques et ses systèmes énergétiques. Les valeurs de Bbiomax et Cpemax sont des valeurs absolues, basées sur des benchmarks standards en fonction des types d'actifs et sont modulés en fonction du climat local, de l'altitude et des facteurs de l'environnement immédiat.

De plus, afin de s'assurer que les bâtiments résidentiels sont construits correctement, des experts qualifiés doivent vérifier que l'étanchéité à l'air à leur achèvement ne dépasse pas 0,6 m<sup>3</sup>/h/m<sup>2</sup> pour les maisons unifamiliales et 1 m<sup>3</sup>/h/m<sup>2</sup> pour les immeubles d'appartements.

Enfin, la RT 2012 comprend des exigences relatives à l'utilisation des énergies renouvelables. Elles prennent différentes formes en fonction du type d'énergie, mais celles-ci devraient s'élever à au moins 5 kWhEP/m<sup>2</sup>.an.

En France, le titre "Bâtiments Basse Consommation (« **BBC** »)" est utilisé pour décrire les bâtiments à très faible consommation d'énergie (NZEB). Depuis 2013, tous les nouveaux bâtiments, y compris les bâtiments publics, sont obligatoirement NZEB, puisque les exigences pour les bâtiments à basse consommation d'énergie sont les mêmes que dans la RT 2012. Par conséquent, le niveau optimal des coûts pour NZEB a été évalué en même temps que le niveau RT 2012. Le futur règlement, basé sur le programme d'essais E+C-, fera franchir une nouvelle étape vers la NZEB en ce qui concerne la performance énergétique des nouveaux bâtiments.

335 000 logements neufs (300 000 appartements et 35 000 maisons individuelles) ont été certifiées NZEB avant l'application de la RT 2012. En outre, environ 900 000 nouveaux logements ont été certifiées depuis l'entrée en vigueur de la RT 2012. Par conséquent, le nombre actuel de logements NZEB en France peut être estimé à environ 1,2 million.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> <http://epbd-ca.eu/wp-content/uploads/2018/08/CA-EPBD-IV-France-2018.pdf>