



PLAN D'INVESTISSEMENT VOLONTAIRE OUTRE-MER

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET A DESTINATION DES ACTEURS DU LOGEMENT DE MARTINIQUE

Revitaliser les centres-villes et centres-bourgs pour
accroître l'offre locative

Répondre aux besoins de logements des jeunes
Soutenir la production de logement locatif très social

Cahier des charges

Date de publication	22/04/2021
Date limite de dépôt des candidatures	31/12/2022

1. CONTEXTE GENERAL ET ENJEUX

Les Partenaires sociaux qui animent le groupe Action Logement ont initié un Plan d'investissement volontaire en Outre-mer de 1,5 Milliard d'euros pour 2019-2022 dénommé PIV Outre-Mer pour les besoins des présentes, dont les modalités ont été arrêtées en accord avec l'Etat en 2019 et confortées par l'article 4.-2 du Plan d'investissement volontaire portant avenant à la convention quinquennale 2018-2022 entre l'Etat et Action Logement et de l'avenant à la convention quinquennale 2018-2022 et au plan d'investissement volontaire entre l'Etat et Action Logement en date du 15 février 2021.

Pour que cet engagement soit adapté à la diversité des besoins, priorisé au regard des contextes territoriaux, mais aussi concerté avec l'ensemble des acteurs locaux, une Mission Plan Outre-Mer¹ paritaire a été mise en place.

Cette démarche inédite a permis d'établir un diagnostic partagé pour chaque territoire et de dégager, par territoire, deux priorités d'intervention avec des moyens associés. En outre, il contribue à apporter des solutions structurantes pour traiter les urgences en matière de production et réhabilitation de logements.

Ces priorités, les modalités financières associées, ainsi que diverses dispositions communes, ont été reprises dans la Directive d'Action Logement Groupe « Actions Communes pour les DROM », validée par le Conseil d'Administration d'Action Logement Groupe du 24 mars 2021.

Dans ce cadre, le présent appel à manifestation d'intérêt concerne les mesures pour la Martinique.

2. OBJET DU DISPOSITIF ET DE LA CONSULTATION

2.1. Dispositif général mis en place

L'enjeu du dispositif Action Logement est d'accompagner, par un financement dédié, les organismes de logements sociaux et les salariés de toutes les entreprises privées, sans condition de taille de ces dernières.

A la Martinique, les axes d'intervention prioritaires, calibrés au regard des attentes spécifiques de ce territoire, de leurs habitants, des bailleurs et des entreprises sont de :

- **Revitaliser les centres-villes et les centres-bourgs pour accroître l'offre locative.**
- **Répondre aux besoins de logements des jeunes.**
- **Soutenir la production de logement locatif très social.**

Les projets financés par Action Logement Services concernent donc le logement, qu'il s'agisse de la production d'une offre nouvelle, de l'acquisition et/ou de la réhabilitation de logements existants, ou de la transformation de locaux d'activité en logements.

Dès lors que la fonction logement est largement majoritaire et que les locaux accessoires concernés forment un ensemble indissociable (immeuble entier, étages complets ou contigus, etc.), les financements Action Logement Services peuvent couvrir l'acquisition et/ou la réhabilitation de la fraction des locaux non résidentiels, sans que soit pour autant modifiée

¹ Plan d'investissement volontaire Outre-Mer, 10 juin 2019, Bernard Coloos et Ibrahima Dia.

leur affectation après travaux ou acquisition.

Les projets doivent s'inscrire dans une perspective de diversification sociale. C'est pourquoi, Action Logement souhaite que l'offre créée respecte un principe de mixité sociale entre les catégories de logement.

Toute personne morale titulaire d'un droit réel et maître d'ouvrage des opérations est éligible à l'AMI. A défaut d'opérateur d'ores et déjà identifié, toute personne morale porteuse de tels projets pourra être pris en compte.

A titre complémentaire, les opérations de réhabilitation de logements existants réalisées sur le parc privé pour loger des jeunes seront accompagnées, elles aussi, par un financement dédié au profit des ménages salariés propriétaires. Elles ne résultent cependant pas de cette consultation et sont traitées par le guichet unique, Martinique Habitat, filiale d'Action Logement Services, au fil des demandes.

Le financement du PIV Outre-Mer est cumulable avec les autres dispositifs de financement Action Logement Services, notamment les mesures générales du plan d'investissement volontaire en matière de démolition, à l'exception des financements de l'ANRU.

Un Comité d'investissement interne à Action Logement est mis en place afin de valider les projets du PIV Outre-Mer, et de garantir le principe de non-discrimination dans l'attribution des aides entre les territoires et opérateurs.

2.2. Objet de la consultation

Action Logement organise cette consultation sous forme d'un appel à manifestation d'intérêt afin d'identifier les projets pour lesquels les fonds du PIV Outre-Mer seront mobilisés, au profit des bailleurs sociaux et des opérateurs privés, sans autre limitation que celle de l'enveloppe globale dédiée à l'ensemble des DROM (1,5 Mds€).

2.3. Opérations finançables

2.3.1 Opérations répondant à l'axe d'intervention : revitaliser les centres-villes et les centres-bourgs pour accroître l'offre locative

La dégradation de nombreux immeubles, résidentiels ou non, souvent vacants, l'existence de « dents creuses » dans les centres-villes et centres-bourg, nécessitent la mise en œuvre d'un programme de redynamisation et d'accroissement d'une offre locative diversifiée.

Sont ainsi visés les projets suivants :

- Edification de constructions neuves dans les périmètres où existent des « dents creuses »,
- Réhabilitation des immeubles vacants (vacance totale ou partielle), avec ou sans acquisition préalable du bâti,
- Transformation de locaux d'activité en logements, avec ou sans acquisition préalable du bâti.

2.3.2 Opérations répondant à l'axe d'intervention : répondre aux besoins de logements des jeunes

Les jeunes rencontrent des difficultés pour se loger en raison de la cherté des loyers et du manque de logements et/ou de structures adaptées. L'absence de structures collectives conduit à en faire une priorité en Martinique, sur l'ensemble du territoire, dans une logique de rééquilibrage entre le nord, le sud et le centre.

2.3.3. Opérations répondant à l'axe d'intervention : soutenir la production de logement locatif très social

La faible solvabilité de la demande locative sociale en Martinique rend nécessaire la production d'une offre locative à faible niveau de loyer, pour permettre aux ménages de disposer de taux d'effort acceptables.

Sont ainsi visés les projets suivants :

- Opération de construction de logements locatifs en LLTS.
- Opération de transformation de locaux ou bureaux ou d'immeubles en logements Locatifs très sociaux
- Opération de production d'une offre nouvelle de logements en structures collectives et d'hébergement en LLTS.

2.4. Les financements proposés

2.4.1. Opérations répondant à l'axe d'intervention : revitaliser les centres-villes et les centres-bourgs pour accroître l'offre locative et soutenir la production d'une offre locative très sociale

A. Opérations de production de logements locatifs sociaux

Le financement proposé par Action Logement Services est versé sous forme de prêt amortissable :

- Quotité d'intervention maximum jusqu'à 35 % du prix de revient TTC (logements LLS et PLS) et 60% du prix de revient TTC (logements LLTS).
- Différé en option jusqu'à 15 ans maximum
- Durée maximale du prêt : 40 ans
- Taux fixe à 0,25 %.

Les contreparties de ces financements en droit de réservation sont définies par la directive d'Action Logement Groupe et le point 3.3 des présentes.

B. Opérations de production de logements locatifs intermédiaires

Le financement proposé par Action Logement Services est versé sous forme de prêt amortissable :

- Quotité d'intervention maximum jusqu'à 40 % du prix de revient TTC
- Différé en option jusqu'à 15 ans maximum
- Durée maximale du prêt : 40 ans
- Taux fixe à 0,25 %.

Les contreparties de ces financements en droit de réservation sont définies par la directive d'Action Logement Groupe et le point 3.3 des présentes.

2.4.2. Opérations répondant à l'axe d'intervention : répondre aux besoins de logements des jeunes

A. Opérations de production d'une offre nouvelle de logements en structures collectives et d'hébergement

Le financement proposé par Action Logement Services est versé sous forme de prêt amortissable :

- Quotité d'intervention maximum jusqu'à 35 % du prix de revient TTC (logements LLS et PLS) et 60% du prix de revient TTC (logements LLTS).
- Différé en option jusqu'à 15 ans maximum
- Durée maximale du prêt : 40 ans
- Taux fixe à 0,25 %.

Les contreparties de ces financements en droit de réservation sont définies par la directive d'Action Logement Groupe et le point 3.3 des présentes.

B. Opérations de réhabilitation de logements locatifs destinés aux jeunes

Le financement proposé par Action Logement Services est versé sous forme de prêt amortissable :

- Quotité d'intervention maximum jusqu'à 50% du prix de revient TTC
- Différé en option jusqu'à 10 ans maximum
- Durée maximale du prêt : 20 ans
- Taux fixe à 0,25 %.

Les contreparties de ces financements en droit de réservation sont définies par la directive d'Action Logement Groupe et le point 3.3 des présentes.

3 CRITERES DE SELECTION ET CONTREPARTIES

3.1. Condition d'éligibilité des opérations

3.1.1 Opérations répondant aux axes d'intervention : revitaliser les centres-villes et les centres-bourgs pour accroître l'offre locative et soutenir l'offre la production d'une offre locative très sociale

● Maître d'ouvrage bénéficiaire

Tout opérateur public ou privé, assistant maître d'ouvrage de projets portés par des propriétaires ou investisseurs privés dès lors que les logements sont destinés à être donnés en location à des ménages salariés.

Le porteur du projet doit indiquer à Action Logement, son projet de production d'une offre nouvelle ou de réhabilitation, exprimer son projet selon son état d'avancement, et produire une demande de financement en complétant intégralement le dossier de candidature tel que défini au point 5.2 du présent document.

● Nature des projets

Les opérations de construction, d'acquisition-amélioration ou de simple réhabilitation d'immeubles notamment vacants (vacance totale ou partielle), la transformation de locaux (bureaux ou autres) en logements, situées dans tous les centres villes ou centres-bourg existants, sont éligibles, qu'elles aient été ou non à destination de logement antérieurement.

Les opérations situées en centres villes des communes dites ACV sont éligibles.

Tous types de logements peuvent être éligibles, y compris la réhabilitation et la production d'une offre nouvelle en structures collectives d'hébergement et d'accueil dans les zones concernées, dès lors que les produits offerts sont largement diversifiés tant en ce qui concerne les publics (jeunes travailleurs, ménages en mobilité professionnelle, retraités du privé...) que les montants de loyer et/ou de redevance.

Les bénéficiaires des financements d'Action Logement Services, sont, selon la nature des priorités, soit des ménages salariés des entreprises (quelle que soit leur taille), soit tout opérateur public ou privé dès lors que les logements sont destinés à être mis en location au profit de ménages salariés. Action Logement pourra intervenir comme investisseur via sa filiale : les opérations seront éligibles au financement proposé.

Pour les opérations portant sur la construction de logements dans les « dents creuses », la priorité sera donnée aux projets de construction de logements qui soit de de taille réduite.

Pour les opérations portant sur un logement isolé ou sur des structures de moins de cinq logements, la priorité sera accordée aux opérations en locatif intermédiaire.

L'AMI s'adresse essentiellement aux opérateurs personnes morales. La cible des opérateurs personnes physiques sera traitée par voie de communication locale via le guichet Unique. Le recours à un assistant maître d'ouvrage sera recommandé dans le cadre des opérateurs personnes physiques.

● **Type de logements**

La production d'une offre nouvelle adaptée en logements locatifs, en pleine propriété (hors usufruit locatif social) doit être équilibrée socialement et respecter un principe de mixité sociale entre les catégories de logements (LLTS, LLS, PLS et LLI).

● **Localisation des projets de production nouvelle**

Les nouveaux logements produits ou réhabilités pour être éligibles à ce dispositif doivent être situés dans les centres ville ou centre-bourg. Les projets portant sur des communes d'au moins 4000 habitants seront priorités.

Les logements produits en LLTS pourront être situés sur tout le territoire.

● **Travaux**

Les opérations sont éligibles dès lors que l'ordre de Service (OS) de démarrage des travaux de construction est postérieur au 25 avril 2019 (date de signature de la convention PIV).

3.1.2 Opérations répondant à l'axe d'intervention : répondre aux besoins de logements des jeunes

● **Maître d'ouvrage bénéficiaire**

Est éligible à l'AMI toute personne morale titulaire d'un droit réel et maître d'ouvrage des opérations financées :

- Organismes d'habitat social :
 - Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH)
 - Sociétés coopératives d'HLM (SA COOP)
 - Sociétés d'Économies Mixtes de construction de logements (SEM).
- Organismes agréés « maîtrise d'ouvrage d'insertion »
- Collectivités territoriales ou EPCI

- Autres personnes morales.

Le porteur de projet doit indiquer à Action Logement, son projet de production d'une offre nouvelle et la maturité de celui-ci, ainsi que l'organisation future de la gestion de la structure.

◆ **Nature des projets**

Sont visées les opérations suivantes :

- Opérations de production de logements locatifs sociaux temporaires meublés en structures collectives par :
 - acquisition de terrains en vue de la construction
 - construction de logements à usage locatif
 - acquisition de logements ou d'immeubles avec ou sans travaux d'amélioration
 - acquisition de logements en VEFA
 - acquisition de locaux ou d'immeubles en vue de leur transformation en logements locatifs sociaux.
- Opérations de production de places en structures d'hébergement et de chambres ou logements en foyers-internats par :
 - acquisition de terrains en vue de la construction de structures d'hébergement ou de foyers-internats
 - construction de structures d'hébergement ou de foyers-internats
 - acquisition de logements ou d'immeubles avec ou sans travaux d'amélioration
 - acquisition en VEFA
 - acquisition de locaux ou d'immeubles en vue de leur transformation en structures d'hébergement ou en foyers-internats

Dans un territoire sans APL foyer, la priorité sera donnée aux opérations avec un coût total de loyer et de redevance maîtrisé, grâce à un transfert de certaines charges dans la fraction loyer.

Ces opérations devront permettre la production de logements ou de places d'hébergements destinés prioritairement aux jeunes salariés des entreprises privées, sans condition de taille.

Les opérations pour lesquelles les mairies auront affiché un large soutien aux projets de construction, en particulier via la mise à disposition d'un foncier à prix réduit seront privilégiées.

◆ **Localisation des projets**

Toute localisation, y compris en périmètre ANRU, sous réserve que les opérations n'aient pas déjà bénéficié de concours dans le cadre du NPNRU.

◆ **Travaux**

Les opérations de construction nouvelle sont éligibles dès lors que l'ordre de Service (OS) de démarrage des travaux de construction est postérieur au 25 avril 2019 (date de signature de la convention PIV).

Il est précisé que toutes les demandes de dérogation aux présentes dispositions ou demandes du bénéfice du différé doivent figurer dans le dossier remis et être justifiées par tous moyens à convenance du demandeur.

3.2. Critères d'octroi des financements

Les dossiers éligibles feront l'objet de l'octroi d'un financement, exclusivement sous forme de prêts, avec ou sans différé. Le critère central pour accorder ou non une dérogation et/ou calibrer les modalités du prêt sera bien évidemment l'équilibre financier des opérations concernées.

Les demandes de financement éligibles qui sont proposées par les candidats feront l'objet d'une décision d'octroi sur la base des critères habituels d'Action Logement Services définis dans la directive « Personnes morales – critères d'octroi des financements ».

Ces critères sont les suivants :

- Évaluation financière de la situation du maître d'ouvrage,
- Respect de la réglementation ACPR
- Adéquation de l'offre produite par l'opération sur un territoire, à la demande des entreprises et des salariés sur ce même territoire.
- Respect des principes de non-discrimination dans l'octroi des financements selon le type d'opérateurs.
- Soutien de la Collectivité.

L'existence de liens capitalistiques directs ou indirects entre le Groupe Action Logement et les personnes morales bénéficiaires ne peut constituer un critère de sélection qui conduirait à avantager ces personnes morales, sans préjudice des différentes natures que peuvent prendre ces emplois (Art. L.313-17-3 du CCH).

3.3. Droits de réservation au bénéfice d'Action Logement Services

En contrepartie des financements accordés aux maîtres d'ouvrage en prêt amortissable au titre de la production d'une offre nouvelle de logements locatifs, Action Logement Services demandera au maître d'ouvrage, des réservations locatives pouvant être en partie localisées sur le bien financé ou délocalisées sur le patrimoine du maître d'ouvrage.

Le nombre de réservations locatives, en droit unique, est négocié entre le maître d'ouvrage et Action Logement Services.

4 CONTROLE DES OPERATIONS REALISEES

Action Logement se réserve la possibilité de contrôler la bonne conformité de l'opération réalisée au regard de l'objet initial pour lequel le financement Action Logement a été accordé, en direct ou via un cabinet d'expertise financière. La mission de contrôle, sur une base annuelle, portera sur l'affectation des fonds à l'objet dudit protocole (conformité avec leur objet et sur leur utilisation).

A cet effet, les bénéficiaires personnes morales devront ouvrir des comptes bancaires dédiés à l'ensemble des flux de financement et de dépenses sur l'opération. En cas de sous-traitance des opérations, la clause de contrôle devra être transposée dans le dispositif contractuel.

Par ailleurs, le bénéficiaire donnera accès sans limitation, à Action Logement ou à son représentant, à l'ensemble des éléments comptables et au cadre de gestion mis en œuvre par lui ainsi que par les personnes en charge du suivi des dépenses.

5 CADRE ADMINISTRATIF DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET ET EXAMEN DES DOSSIERS DE CANDIDATURE

5.1 Dossier de consultation

Le dossier de consultation est composé :

- du présent cahier des charges
- de la directive Action Logement – Actions dans les Départements et Régions d’Outre-Mer
- de la directive Action Logement – Personnes Morales - critères d’octroi des financements

Le candidat peut consulter et retirer le dossier à l’adresse <https://ami.actionlogement.fr/>.

5.2 Dossier de candidature

Un dossier de candidature complet est composé, selon la nature de l’opération des pièces suivantes :

Pour l’ensemble des demandes de financement

La fiche de synthèse dûment complétée et signée en format .pdf et .xls.

Demande de financement de la démolition :

- Une note précisant les enjeux de la démolition en regard du projet urbain et social global du quartier, faisant apparaître notamment :
 - Le diagnostic ayant conduit au projet
 - Les conditions de concertation sur le projet
 - L’état du marché local et de la demande sociale sur le secteur justifiant la demande de construction d’une offre nouvelle ainsi que son volume en nombre de logements
 - Les indicateurs de la vacance des logements dans le quartier (son importance, ses causes et les actions entreprises pour y remédier).
- Un plan global du quartier permettant d’apprécier les actions de transformation envisagées,
- Un plan masse faisant apparaître les bâtiments à démolir,
- Des photos et/ou plans de façades des bâtiments à démolir, dans le cadre d’un rapport technique pour attester de la nécessité de démolir.
- Un tableau détaillant les logements à démolir (nombre, typologie des logements, financement d’origine, occupation),
- Une note portant sur le plan de relogement indiquant les modalités de concertation avec les locataires, des indications sur les loyers et charges des logements occupés et des logements dans lesquels seront relogés les locataires et sur l’évolution des taux d’effort, les localisations des relogements et leur échéancier ainsi que les modalités d’accompagnement mis en place par le bailleur,
- Un plan de financement prévisionnel pour les démolitions faisant apparaître les dépenses de l’opération (prix de revient) et les modalités de financement prévisionnelles,
- Un planning détaillé de l’opération complète, y compris la construction d’une offre nouvelle faisant clairement apparaître l’OS de démolition et l’OS de construction
- L’avis de la commission de concertation,
- La délibération de l’organisme concerné,
- La délibération de la commune concernée,
- Le cas échéant, autorisation préfectorale de démolir

Demande de financement d’une offre nouvelle

- une note portant sur le projet de construction d'une offre nouvelle de logement social ou non (localisation, nombre de logements, type d'habitat -individuel, collectif-, typologie des logements – T1, T2, T3, ... - type de structure collective), norme de financement
- un prix de revient prévisionnel TTC de l'opération nouvelle et un plan de financement prévisionnel TTC (le plan de financement prévisionnel doit notamment intégrer la participation Action Logement) pour la production nouvelle faisant apparaître les dépenses de l'opération (prix de revient) et les modalités de financement prévisionnelles
- un planning prévisionnel de l'opération.

Demande de financement de réhabilitation de logements existants

- Le nom et l'adresse du bénéficiaire du financement,
- La description technique et l'adresse de l'opération envisagée,
- L'échéancier de réalisation prévisionnel,
- Le plan de financement prévisionnel envisagé de l'opération exposant les divers coûts,
- Le descriptif des travaux et éventuellement le ou les devis ;
- Le nom et les coordonnées en cas d'AMO.

5.3 Réponse à l'appel à manifestation d'intérêt

La date limite de dépôt du dossier de candidature est fixée au 31 décembre 2022 à 23h59 (fuseau horaire Paris).

La candidature complète est enregistrée et déposée sous format électronique sur la plate-forme sécurisée dédiée à cet appel à manifestation d'intérêt, dès lors que le compte personnel du candidat aura été créé, à l'adresse suivante : <https://ami.actionlogement.fr/>.

Aucune candidature sous format papier ne sera acceptée.

5.4 Examen des dossiers de candidature

Les dossiers seront examinés au fil de l'eau à compter de leur dépôt sur la plateforme.

5.5 Renseignements complémentaires

Pour toute question relative à l'appel à manifestation d'intérêt, le candidat peut s'adresser par courriel à l'adresse désignée ci-dessous :

piv-drom@actionlogement.fr

5.6 Confidentialité

Les informations et documents transmis dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt sont soumis à la plus stricte confidentialité et ne seront communiqués que dans le cadre de l'examen du projet d'acquisition.

L'ensemble des personnes ayant accès aux dossiers est tenu à la plus stricte confidentialité.

5.7 Modifications du processus d'AMI

En tant que de besoin, Action Logement se réserve la possibilité de modifier, reporter ou d'interrompre le processus d'AMI décrit dans le présent cahier des charges.