



Dépôt des demandes de subvention pour la production de logements locatifs sociaux

Cahier des charges et fonctionnement de la plateforme

Accompagnement par Action Logement de la
production de logements locatifs sociaux et très
sociaux et de logements dédiés aux jeunes actifs et aux
étudiants

Date de publication : 3 mai 2021

Dépôt des programmations prévisionnelles jusqu'au 15 juillet 2021

SOMMAIRE

1.	CONTEXTE GENERAL ET ENJEUX.....	3
2.	PROCESSUS.....	4
3.	FINANCEMENTS PROPOSES EN SUBVENTION	6
4.	CONTREPARTIES LOCATIVES.....	9
5.	DOSSIER MIS A DISPOSITION - BIBLIOTHEQUE DE TELECHARGEMENT	9
6.	UTILISATION DE LA PLATEFORME	9
7.	PLANNING PREVISIONNEL	10
8.	RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES.....	10
9.	CONFIDENTIALITE	10
10.	MODIFICATION DU PROCESSUS	10

1. CONTEXTE GENERAL ET ENJEUX

Face à la crise de la Covid-19 survenue au premier trimestre 2020, les partenaires sociaux poursuivent leur engagement dans la lutte contre les effets sociaux et économiques de celle-ci.

Le logement constituant un secteur d'activité central, pilier de la relance, les partenaires sociaux ont réaffirmé leur souhait de contribuer à cette relance à travers la mobilisation d'une enveloppe de 920 millions d'euros supplémentaires pour amplifier la production de logements locatifs sociaux de l'ensemble du secteur.

Action Logement propose ainsi une aide exceptionnelle à engager sur deux ans (2021-2022), versée sous la forme de prêts et de subventions, ciblée sur :

- la production d'une offre accrue de logements sociaux et très sociaux,
- la production de logements à loyers abordables dédiés aux jeunes actifs et aux étudiants.

Mesure de relance de la production	Enveloppes 2021-2022 (M€)		
	Subvention	Prêt	Total
Production Logements Locatifs Sociaux	450	250	700
Production Logements dédiés aux jeunes	65	145	210
Colocation	10		10
Total	525	395	920

Les modalités de ces nouveaux financements ont été adoptées par les Partenaires sociaux réunis en Conseil d'Administration le mercredi 24 mars 2021. Elles concernent l'ensemble des territoires, et s'inscrivent en cohérence avec l'objectif de programmation de l'Etat de 250 000 logements sociaux, dont 90 000 PLAI, sur la période 2021-2022.

Ces financements sont distribués dans la limite des enveloppes inscrites dans la Convention Quinquennale 2018-2022 et ses avenants.

Ils permettent de produire et de réserver des logements sociaux au bénéfice des salariés du secteur privé, et d'accroître ainsi l'offre disponible pour les travailleurs clés.

Action Logement met à disposition de l'ensemble des bailleurs une plateforme permettant de déposer une demande de financement pour l'ensemble de leur programmation de logements locatifs sociaux au titre de l'exercice 2021.

2. PROCESSUS

A. Cadre général

1. Les bailleurs téléchargent sur la plateforme (<https://ami.actionlogement.fr/>) le fichier EXCEL préformaté mis à disposition, qu'ils complètent avec la liste prévisionnelle de leurs opérations 2021 de production de logements locatifs sociaux et très sociaux.

Les bailleurs sont invités à renseigner l'intégralité de leur programmation sociale pour 2021, y compris les opérations non éligibles à la subvention mais pour lesquelles des prêts Action Logement Services peuvent être sollicités.

2. Les bailleurs s'inscrivent sur la plateforme (<https://ami.actionlogement.fr/>) en remplissant le formulaire d'identification.
3. Les bailleurs déposent sur la plateforme le fichier EXCEL de programmation dûment complété.
4. Une fois le dépôt de la programmation des opérations immobilières enregistré, les Délégations Régionales d'Action Logement Services examinent l'intégralité de la programmation : contrôle de l'identification du bailleur, complétude du fichier, critères d'éligibilité.
5. Les Délégations Régionales d'Action Logement Services notifient par mail à chaque bailleur son enveloppe prévisionnelle de subvention réservée au titre de l'année 2021.
6. Les Délégations Régionales d'Action Logement Services instruisent en parallèle les demandes de financement complémentaires sous forme de prêt, selon les pratiques habituelles.
7. Les Délégations Régionales d'Action Logement Services contractualisent avec les bailleurs, selon le barème sur la plateforme, les contreparties sous forme de réservations locatives, au titre des subventions et des prêts, au bénéfice d'Action Logement Services.

Afin de faciliter la mise en œuvre de ces aides, et d'en assurer l'exhaustivité, nous portons également à connaissance les informations suivantes :

- La possibilité qui sera donnée de substituer des opérations de la programmation prévisionnelle 2021 par d'autres, dans la mesure où ces nouvelles opérations répondent bien aux critères d'éligibilité.
- La possibilité, au-delà de l'enveloppe notifiée et jusqu'à fin 2021, de transmettre toute nouvelle opération "au fil de l'eau".
La Délégation Régionale d'Action Logement Services l'instruira et pourra l'accepter dans la limite de l'enveloppe globale inscrite dans l'avenant à la Convention quinquennale 2018-2022 du 15 février 2021.
- Le maintien des subventions notifiées pour les opérations initialement programmées en 2021 et qui feraient l'objet d'un report d'agrément dûment justifié sur 2022.

- En revanche, pour préserver l'équité de l'accès aux aides d'Action Logement, le solde de l'enveloppe notifiée qui n'aurait pas été engagé au 31 décembre 2021 au titre d'opérations éligibles agréées en 2021 ou faisant l'objet d'un report d'agrément en 2022, ne sera pas reconduit sur 2022.

B. Eligibilité des opérations aux subventions

Les opérations de production d'une offre nouvelle éligibles aux subventions, détaillées dans les directives d'Action Logement Groupe annexées à ce cahier des charges, sont les suivantes :

a) Type de logements concernés :

- Logements locatifs sociaux familiaux agréés en PLAI ou PLUS (ou, pour les DROM, en LLS ou LLTS) ;
- Logements locatifs en structures collectives, agréés en PLAI ou PLUS (ou, pour les DROM, en LLS ou LLTS) ;
- Places en structures d'hébergement financées en PRHVS, PLAI ou PLU.

b) Localisation des logements concernés :

- Les logements sont situés en métropole et dans les DROM ;
- Les opérations financées au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ne sont pas éligibles ;
- Les opérations financées au titre du programme Action Cœur de Ville (ACV) ne sont pas éligibles ; cependant, les montants de subvention accordés par Action Logement Services dans le cadre du programme ACV seront a minima aussi favorables que ceux du présent dispositif de subvention.

C. Modalités d'engagement

1. Subventions

Après examen de la programmation prévisionnelle des bailleurs, les Délégations Régionales d'Action Logement Services notifient par mail à chacun des bailleurs une enveloppe de subvention garantie pour l'exercice 2021.

Cette enveloppe de subvention relative à la programmation 2021 ne pourra cependant être effective qu'aux conditions suivantes :

- Respect des conditions d'éligibilité des opérations énoncées dans les directives d'Action Logement Groupe annexées,
- Mise en œuvre des diligences relatives à l'identification du client avant entrée en relation, ainsi que celles relatives à l'évaluation des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, menées conformément aux articles L.561-4-1 et suivant du Code monétaire et financier,
- Obtention d'un agrément au titre de l'exercice 2021 ou d'un report d'agrément dûment justifié sur 2022, pour les opérations immobilières présentées.

- Accord avec Action Logement Services sur l'octroi de contreparties locatives à finaliser d'ici fin 2021, et à formaliser via la signature d'une convention de financement et de réservations.

Au sein de cette enveloppe, les demandes de financements seront par la suite traitées par les Délégations Régionales d'Action Logement Services, opération par opération, et présentées pour engagement aux différentes commissions de crédit d'Action Logement Services.

La contractualisation se fera sous forme d'une convention de financement et de réservations pour chacune des opérations immobilières.

2. Prêts

Les financements complémentaires demandés par les bailleurs sous forme de prêt seront étudiés par les Délégations Régionales d'Action Logement Services conformément aux conditions d'éligibilité et aux critères d'octroi définis dans les directives d'Action Logement Groupe.

Ces demandes de financement sous forme de prêt seront traitées à l'opération, « au fil de l'eau », et présentées aux différentes commissions de crédit d'Action Logement Services.

- Les opérations immobilières peuvent être financées en prêt et en subvention, ou uniquement en subvention, ou uniquement en prêt.
- Prêts et subventions sont cumulables sur une même opération.
Dans ce cas, il est nécessaire de respecter la quotité maximale de financement (60 % du prix de revient prévisionnel en PLA I, 35 % du prix de revient prévisionnel en PLUS et PLS).
- L'instruction des demandes de prêt est indépendante de l'octroi des subventions. La notification de subventions ne présage pas d'un éventuel engagement d'Action Logement Services pour un financement sous forme de prêt.

3. FINANCEMENTS PROPOSES EN SUBVENTION

- ✓ Les subventions sont distribuées sur la base d'un forfait au logement produit défini en fonction de la filière de financement associée, de la région et de la zone d'implantation de l'opération.

A. Logements « hors jeunes » en métropole et dans les DROM

Financements	Filières de Financements associés	Logements financés (production)	Enveloppes
Subvention	PLAI-PLUS-PLU-PRHVS-LLS-LLTS	Logements familiaux ordinaires	Enveloppe 2021-2022 Subvention 450 M€
		Structures collectives (hors PTFTM) : résidence sociale sans projet social jeune, maison-relais, établissements médico-sociaux	
		Logements temporaires	
		RHVS-Mobilité	
		Structures d'hébergement	

Forfait au logement pour le financement en subvention :

Production de logements familiaux ordinaires, production de logements temporaires meublés en structures collectives, et de places en structures d'hébergement

Opérations en PLAI – LLTS – PLU - PRHVS

En € / logement	A bis	A	B1	B2	C
Ile-de-France	7 000	6 000	4 000		
Autres Régions		5 500	4 000	1 500	

Opérations en PLUS – LLS

En € / logement	A bis	A	B1	B2	C
Ile-de-France	2 500				
Autres Régions		2 500	1 500	750	

B. Logements « dédiés aux jeunes » en métropole et dans les DROM

Financements	Filières de financement associées	Logements financés	Enveloppes
Subvention	PLAI-PLUS	Structures collectives jeunes : Foyers de jeunes travailleurs (FJT), Résidences sociales avec projet social « jeunes »	Enveloppe 2021-2022 Subvention 65 M€
		Résidences universitaires	
		Résidences jeunes ou logements jeunes en diffus (agrée au titre de l'article 109 Loi Elan)	
		Logements destinés à la colocation	Enveloppe 2021-2022 Subvention 10 M€

Forfait au logement pour le financement en subvention :

Production de logements dédiés aux jeunes (PLAI, PLUS, LLTS ou LLS) et production de logements destinés aux étudiants (PLUS)

En € / logement	PLAI - LLTS	PLUS - LLS
Zones A et A bis	7 000	6 000
Zone B1	5 000	4 000
Zones B2 et C	3 000	2 000

C. Production de places de colocation dans le neuf et dans le parc existant : enveloppe de 10 M€ de subvention

En € / place	Toutes filières de financements
Zones A et A bis	3 000
Zone B1	
Zones B2 et C	

La subvention de 3 000 € maximum par place pour la création de places de colocation, dans le neuf ou dans le parc existant, est accordée pour financer les travaux spécifiques d'adaptation et d'équipement.

Pour les opérations de production de logements destinés à la colocation, la subvention de production au logement est cumuleable avec la subvention par place de colocation créée.

4. CONTREPARTIES LOCATIVES

En contrepartie des financements accordés aux bailleurs, Action Logement Services obtient des réservations locatives pouvant être en partie localisées dans l'opération financée, ou délocalisées sur le patrimoine du Bailleur.

Le nombre de réservations locatives est déterminé sur la base du barème de valorisation des contreparties figurant en annexe. Ce barème est applicable aux financements distribués sous forme de subvention et de prêt.

La nature de ces contreparties et leur mise en œuvre font l'objet d'échanges et seront convenues entre le bailleur et la Délégation Régionale d'Action Logement Services au plus tard le 31 décembre 2021.

5. DOSSIER MIS A DISPOSITION - BIBLIOTHEQUE DE TELECHARGEMENT

Le dossier est composé des pièces suivantes téléchargeables :

Le tableau Excel de programmation prévisionnelle 2021

Le barème des contreparties locatives

Les directives d'Action Logement :

- « Production de logements locatifs sociaux familiaux en métropole (PLAI/PLUS/PLS) »,
- « 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) Production de places en structures d'hébergement »,
- « Actions dans les Départements et Régions d'Outre-Mer (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 »,
- Directive d'Action Logement – Personnes morales – critères d'octroi des financements

6. UTILISATION DE LA PLATEFORME

Sur la plateforme accessible par le lien <https://ami.actionlogement.fr/>, le bailleur choisit le dispositif « Dépôt des demandes de subvention pour la production de logements locatifs sociaux ».

Le bailleur, via le formulaire d'identification, sélectionne la région pour laquelle il va déposer sa programmation.

Si un bailleur intervient sur plusieurs régions, il complète un formulaire et dépose sa programmation pour chacune des régions concernées.

Le bailleur reporte sur le formulaire les éléments de synthèse issus du tableau de programmation, onglet « *données pour formulaire* ».

Une fois le formulaire dûment complété et le tableau de programmation prévisionnel 2021 déposé sur la plateforme, le dépôt est définitif si le statut du dossier est en « *envoyé* ».

Les notifications des enveloppes de subvention se feront au fur et à mesure des dépôts « *envoyés* » par les bailleurs et après instruction par les Délégations Régionales d'Action Logements Services.

7. PLANNING PREVISIONNEL

Ouverture de la plateforme et publication du cahier des charges : 3 mai 2021.

Dépôt des programmations prévisionnelles jusqu'au 15 juillet 2021.

Notification des « réservations d'enveloppes de subvention » au fur à mesure des dépôts de programmation et après instruction par les Délégations Régionales d'Action Logements Services.

8. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Pour toute interrogation relative à l'appel à manifestation d'intérêt, le bailleur peut formuler ses questions via l'adresse mail mise à disposition.

9. CONFIDENTIALITE

Les informations et documents transmis sont soumis à la plus stricte confidentialité et réservés à l'usage des équipes d'instruction et de validation d'Action Logement Services.

L'ensemble des personnes ayant accès aux dossiers est tenu à la plus stricte confidentialité. Action Logement Services s'interdit de divulguer toute information, document, donnée ou concept, dont il pourrait avoir connaissance.

Action Logement Services ne saurait être tenu pour responsable de divulgation si les éléments communiqués étaient dans le domaine public à la date de la divulgation, ou s'il en avait connaissance, ou les obtenait de tiers par des moyens légitimes.

10. MODIFICATION DU PROCESSUS

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