



Dépôt de la programmation à financer en 2024 dans les territoires ultra-marins, pour la production et la réhabilitation de logements locatifs sociaux, la production de logements locatifs intermédiaires, la démolition et la démolition-reconstruction de logements locatifs sociaux

Guyane – Guadeloupe – Martinique – La Réunion – Mayotte

Appel à Manifestation d'Intérêt

Cahier des charges et fonctionnement de la plateforme

Action Logement Services accompagne prioritairement les opérations immobilières favorisant le lien emploi-logement et respectant les principes de développement durable et de transition énergétique

Date de publication : **29 avril 2024**

Dépôt des programmations prévisionnelles jusqu'au **30 septembre 2024**

SOMMAIRE

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

1. CONTEXTE GENERAL ET ENJEUX

Dans le cadre de sa stratégie RSE 2030, Action Logement a présenté fin novembre 2022 son Plan d'économie d'énergie et de décarbonation.

L'offre de financement d'Action Logement Services concourt à la poursuite des objectifs de cette stratégie en posant la qualité et l'impact environnemental des opérations immobilières financées comme critère d'octroi à part entière.

Les opérations financées devront ainsi favoriser à la fois le logement des salariés et le lien emploi-logement, la décarbonation de la production et de la réhabilitation, ainsi que la sobriété énergétique des parcs sociaux et intermédiaires au bénéfice des occupants.

Action Logement Services met à la disposition des bailleurs une plateforme permettant de déposer l'ensemble de la programmation de logements locatifs sociaux et intermédiaires au titre de l'exercice 2024, afin de solliciter leurs besoins de financement en prêt sur des opérations immobilières répondant aux critères de priorisation détaillés ci-après.

Action Logement Services examine au titre du présent Appel à Manifestation d'Intérêt, les opérations immobilières de **production d'une offre nouvelle**, y compris les opérations d'acquisition et/ou d'acquisition-amélioration (hors Action Cœur de Ville (ACV)), **de réhabilitation et de démolition, ou de démolition-reconstruction**.

2. PROCESSUS

A. Cadre général

1. Les bailleurs téléchargent sur la plateforme (<https://ami.actionlogement.fr/>) le fichier EXCEL préformaté mis à disposition (tableau de programmation), qu'ils complètent avec la liste prévisionnelle de leurs opérations immobilières à financer en 2024.
2. Les bailleurs sont invités à renseigner l'intégralité de leur programmation pour laquelle des prêts Action Logement Services peuvent être sollicités (production et réhabilitation de logements locatifs sociaux, production de logements locatifs intermédiaires, démolition de logements locatifs sociaux, démolition-reconstruction de logements locatifs sociaux).
3. Les bailleurs s'inscrivent sur la plateforme (<https://ami.actionlogement.fr/>) en remplissant le formulaire d'identification.
4. Les bailleurs reportent sur le formulaire les éléments de synthèse issus du tableau de programmation, à partir de l'onglet intitulé « *données pour formulaire* ».

5. Les bailleurs déposent sur la plateforme le fichier EXCEL de programmation dument complété.
6. Une fois le dépôt de la programmation des opérations immobilières enregistré, la Délégation Régionale d'Action Logement Services examine l'intégralité de la programmation : contrôle de l'identification du bailleur, complétude du fichier, instruction des opérations sur la base des différents critères de priorisation à respecter : lien emploi-logement, maturité de l'opération et critères relatifs à la qualité et à l'impact environnemental des opérations, notamment.
7. La Délégation Régionale d'Action Logement Services contractualise les contreparties sous forme de réservations locatives, avec les bailleurs, au titre des prêts, au bénéfice exclusif d'Action Logement Services.

Pour les opérateurs ayant bénéficié de financements Action Logement Services au titre du Plan d'Investissement Volontaire 2020-2022 et/ou de l'AMI de Droit Commun 2023, un état d'avancement des opérations financées et engagées et de la mise à disposition des contreparties locatives auprès d'Action Logement Service, pourra être exigé.

Après avis des Comités Territoriaux d'Action Logement, un Comité d'investissement et une commission de crédit interne à Action Logement Services seront mis en place afin de valider les projets proposés, et de garantir le principe de non-discrimination dans l'attribution des aides entre les territoires et opérateurs.

B. Opérations de production d'une offre nouvelle, y compris les opérations d'acquisition et/ou d'acquisition-amélioration – Opérations de réhabilitation.

Les critères de priorisation pris en compte pour les opérations immobilières sont les suivants :

➤ Priorité 1 :

B. 1 Le lien emploi-logement des salariés d'entreprises

Les critères permettant d'apprécier l'adéquation de l'offre produite ou réhabilitée avec la demande des salariés d'entreprises sur le territoire, sont les suivants :

B.1.1 Attractivité économique du territoire : utilité de production ou de réhabilitation de logements locatifs sociaux et intermédiaires pour répondre aux besoins des entreprises et des salariés :

- Dynamique économique du territoire,
- Tension du marché de la location libre,

- Saturation de la demande des locataires dans le parc locatif social ou intermédiaire.

B.1.2 Attractivité de l'opération :

- Localisation (situation du programme dans son environnement, présence de services de proximité : commerces, écoles, crèches, équipements sportifs, équipements administratifs, déserte en transports...),
- Niveau des loyers et des redevances,
- Conception du programme (typologie des logements proposés, qualité du bâti, répartition des surfaces...).

B.1.3 Situation des droits de réservation acquis par Action Logement Services au regard de la demande exprimée par les entreprises assujetties

Les opérations immobilières ne respectant pas ces critères de priorisation seront écartées.

➤ Priorité 2 :

B. 2 Les critères relatifs à la qualité et à l'impact environnemental

Pour l'examen des opérations de **construction neuve**, et afin d'intégrer le critère d'appréciation de la qualité et de l'impact environnemental de l'opération à financer, il sera demandé, au plus tard au stade de l'ordonnancement du décaissement, une attestation garantissant la visée des critères d'éligibilité de la Réglementation Thermique, Acoustique et Aération (RTAA-DOM), fournie par la maîtrise d'œuvre de l'opération dont les exigences réglementaires sont :

	Objectifs	Moyens	Mesures
Réglementation THERMIQUE Des spécificités RTG et RTM *	<ul style="list-style-type: none"> • Confort hygrothermique • Économies d'énergie • Recours aux énergies renouvelables 	• Ventilation naturelle de confort	<ul style="list-style-type: none"> • Ouvertures sur au moins deux façades d'orientations différentes et dans chaque pièce principale du logement • Taux d'ouverture minimale des façades des pièces principales du logement • Équilibre de la répartition des ouvrants sur les façades • Exigences sur les ventilateurs de plafond
		• Protection solaire	<ul style="list-style-type: none"> • Facteurs solaires maximaux pour les parois opaques et les baies • Interdiction des fenêtres en toiture
		• Énergie solaire	<ul style="list-style-type: none"> • Utilisation de panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire
Réglementation ACOUSTIQUE	<ul style="list-style-type: none"> • Confort acoustique • Santé 	• Protection contre les bruits intérieurs	<ul style="list-style-type: none"> • Isolation acoustique des murs séparatifs et des planchers • Distance minimale entre les baies des logements • Niveaux sonores maximaux pour les équipements
		• Protection contre les bruits extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> • Exigences sur l'isolement acoustique des bâtiments
Réglementation AERATION	<ul style="list-style-type: none"> • Qualité de l'air 	• Ventilation naturelle d'hygiène	<ul style="list-style-type: none"> • Surface minimale d'ouverture des baies donnant dans les pièces de service
		• Prise en compte de l'isolement acoustique	<ul style="list-style-type: none"> • Débits minimaux d'air extérieur entrant

En complément de ces points, une démarche bas-carbone ayant recours aux matériaux bio et géo-sourcés, locaux et/ou issus des démolitions (réemplois ou réutilisations des matériaux), et à des modes énergétiques décarbonées, ou s'inscrivant dans une démarche de sobriété foncière, sera recherchée.

Pour l'examen des opérations de **réhabilitation**, **d'acquisition** ou **d'acquisition-amélioration**, il sera demandé, au plus tard au stade de l'ordonnancement du décaissement, une attestation fournie par la maîtrise d'œuvre de l'opération, justifiant de la prise en compte, à minima, des points suivants :

- Equipement de tous les logements par des brasseurs d'air dans les chambres et les séjours,
- Production d'eau chaude réalisée par énergie renouvelable (*via solaire thermique, photovoltaïque couplé à un ballon thermodynamique, ...*),
- Parties communes équipées d'un éclairage LED (*Light Emitting Diode*) ou très basse consommation.

En complément de ces points, les valeurs cibles de la RTAA-DOM pour les baies ainsi que les parois opaques verticales et horizontales seront recherchées.

Enfin, les opérations devront répondre d'une étiquette DPE A, B, ou C, lorsque celui-ci est applicable.

➤ Priorité 3 :

Pour les opérations immobilières de production neuve, d'acquisition ou d'acquisition-amélioration, de réhabilitation, favorisant le lien emploi-logement des salariés d'entreprise, mais n'atteignant pas ces seuils de qualité environnementale ci-dessus, Action Logement Services se fonde sur les autres opérations financées du maître d'ouvrage concerné, pour apprécier l'engagement de ce dernier à poursuivre une stratégie environnementale ambitieuse.

Les opérations de ces maîtres d'ouvrage porteurs d'une stratégie environnementale ambitieuse seront alors prioritaires sur celles des autres maîtres d'ouvrage.

➤ Priorité 4 :

En cas de solde disponible sur les enveloppes 2024, les opérations immobilières de production d'une offre nouvelle, d'acquisition ou d'acquisition-amélioration favorisant le lien emploi-logement des salariés d'entreprise, qui ne relèvent pas des critères listés ci-dessus, mais qui participent néanmoins à l'effort environnemental, seront examinées sur la base des critères complémentaires suivants :

- Qualité du bâti,
- Choix de matériaux et de procédés constructifs bas-carbone,
- Sobriété foncière,
- Renaturation des espaces extérieurs,
- Mixité d'usage,
- Préservation et restauration de la biodiversité,
- Recours à l'économie circulaire et à l'économie locale,

et, plus globalement, tout élément concourant à la transition écologique et visant une amélioration de l’empreinte carbone des opérations.

Les opérations de production de logements locatifs sociaux doivent bénéficier d’un agrément préfectoral délivré au titre de 2024 ou d’une année antérieure.

Les opérations de production de logements intermédiaires en dispositif d’aide à l’investissement LI doivent bénéficier d’une déclaration d’informations (demande d’agrément fiscal déposée ou obtenue) datée de 2024 ou d’une année antérieure (hors territoire de Mayotte).

Les opérations de production de logements intermédiaires réalisées en PLI, doivent faire l’objet d’un accord de prêt d’un établissement de crédit (ou d’un dépôt de dossier justifié), daté de 2024 ou d’une année antérieure.

Les opérations de réhabilitation doivent faire l’objet d’un Ordre de Service (OS) de démarrage des travaux daté du 31 décembre 2026 au plus tard.

C. Opérations de démolition

Les opérations de démolition doivent bénéficier d’une autorisation administrative de démolition datée du 31 décembre 2027 au plus tard.

D. Modalités d’engagement en prêt long terme

Les engagements sous forme de prêt, relatifs à la programmation 2024, ne pourront être effectifs 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 pour les logements conventionnés produits, d’une déclaration d’informations déposée pour le dispositif d’aide à l’investissement LI, d’un accord de prêt d’un établissement de crédit pour le PLI, ou d’une autorisation administrative de démolition pour les opérations à démolir,

- Accord avec Action Logement Services sur l’octroi de contreparties locatives à finaliser d’ici fin 2024, et à formaliser via la signature d’une convention de financement et de réservation.

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

A noter que les opérations immobilières financées au titre du programme Action Cœur de Ville (ACV) ne sont pas traitées dans le cadre du présent Appel à Manifestation d’Intérêt.

3. FINANCEMENTS PROPOSES

Les prêts sont distribués sur la base d’une quotité maximale du prix de revient de chaque opération, définie en fonction de la filière de financement associée (voir quotité maximale inscrite dans les directives en annexe).

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 sur la plateforme de dépôt des demandes.

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.

5. DOSSIER MIS A DISPOSITION - BIBLIOTHEQUE DE TELECHARGEMENT

Le dossier est composé des pièces suivantes téléchargeables :

- Le tableau Excel de programmation prévisionnelle 2024 intégrant les opérations immobilières répondant aux critères environnementaux,
- Le barème des contreparties locatives,
- Les directives d’Action Logement Groupe :
 - « Actions dans les Départements et Régions d’Outre-Mer (DROM) : production et réhabilitation de logements locatifs sociaux et très sociaux, production de logements locatifs intermédiaires, démolition de logements locatifs sociaux »,

- « Critères d’octroi des financements dédiés aux personnes morales ».

6. UTILISATION DE LA PLATEFORME

Sur la plateforme accessible par le lien <https://ami.actionlogement.fr/>, le bailleur choisit le dispositif « Dépôt de la programmation 2024 dans les DROM ».

Le bailleur, via le formulaire d’identification, sélectionne le département pour lequel il va déposer sa programmation.

Si un bailleur intervient sur plusieurs départements, il complète un formulaire et dépose sa programmation pour chacun des départements concernés.

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

Une fois le formulaire dûment complété et le tableau de programmation prévisionnel 2024 déposé sur la plateforme, le dépôt est définitif si le statut du dossier est en « *envoyé* ».

7. PLANNING PREVISIONNEL

Ouverture de la plateforme et publication du cahier des charges le **29 avril 2024**.

Dépôt des programmations prévisionnelles **jusqu’au 30 septembre à 23 h 59** (fuseau horaire de Paris).

8. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Pour toute interrogation relative au dispositif de « Dépôt de la programmation 2024 dans les DROM » le bailleur peut formuler ses questions via l’adresse mail mise à disposition ou en lien avec son correspondant Action Logement Services.

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 le processus écrit dans le présent cahier des charges.