



## APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Cahier des charges pour la proposition à la vente  
d'immeubles de bureaux ou de locaux d'activité  
En vue d'une transformation en logements

v 15/11/2019

Date de publication	19 novembre 2019
Date limite de dépôt des candidatures	29 février 2020

## TABLE DES MATIERES

1.	Contexte général et enjeux .....	2
<b>1.1</b>	<b>Présentation générale du Groupe Action Logement</b> .....	2
<b>1.2</b>	<b>Contexte et enjeux</b> .....	3
2.	Objet de la foncière .....	4
3.	Objet de la consultation et planning .....	4
3.1	Objet de la consultation .....	5
3.2	Planning prévisionnel de la consultation .....	5
4.	Critères d'éligibilitE.....	5
5.	Cadre administratif de la consultation et condition d'examen des dossiers .....	6
5.1	Dossier de consultation .....	6
5.2	Dossier de candidature.....	6
5.3	Délai et modalité de réponse .....	6
5.4	Processus dans lequel s'inscrit l'AMI.....	6
5.5	Renseignements complémentaires.....	8
5.6	Confidentialité .....	8
5.7	Modifications du processus d'AMI .....	8

## 1. CONTEXTE GENERAL ET ENJEUX

### 1.1 Présentation générale du Groupe Action Logement

**Action Logement Groupe** est la structure faîtière associative de pilotage du groupe. Elle donne l'impulsion politique et garantit la cohérence stratégique de l'action des différentes entités du Groupe.

Elle a notamment pour missions de :

- Signer avec l'État la convention fixant les emplois de la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) ;
- Déterminer les orientations stratégiques du groupe Action Logement ;
- Déterminer les conditions d'emploi des ressources financières du Groupe et en surveiller l'équilibre financier ;
- Veiller à ce que les aides et les services soient distribués avec équité entre l'ensemble des personnes éligibles, dans tous les territoires.

La gouvernance paritaire d'Action Logement Groupe, composée de représentants des organisations d'employeurs et de salariés, est reproduite au sein de ses cinq filiales principales :

- Action Logement Services

- Action Logement Immobilier
- L'Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives
- Foncière Logement
- Action Logement Formation

**Action Logement Services**, société par actions simplifiée unipersonnelle (SASU), assure la collecte et la gestion de la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) et contribue au financement du logement social et intermédiaire ainsi que des politiques publiques (ANRU).

La vocation de cette société de financement est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi et contribuer à la dynamique économique des territoires, en délivrant des prêts, des aides financières et des services pour les salariés, les entreprises et les bailleurs. Ces missions sont assurées par plus de 3 000 collaborateurs répartis dans 13 délégations régionales et plus de 160 implantations. Dans le cadre des opérations de restructuration menées en 2017, toutes les activités de services du Groupe ont été réaffectées à Action Logement Services au sein de filiales dédiées à chaque métier.

**Action Logement Immobilier**, société par actions simplifiée unipersonnelle (SASU), met en œuvre la stratégie immobilière du Groupe. Elle détient les titres des participations de l'ensemble des filiales immobilières, soit 500 filiales sous contrôle, dont 58 Entreprises sociales pour l'habitat (ESH) et près de 250 participations minoritaires. Plus de 15 000 collaborateurs travaillent au sein de ces filiales.

Action Logement Immobilier porte l'une des deux missions principales du Groupe : construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'écohabitat, d'évolution de la société et de mixité sociale.

En tant que holding et actionnaire, Action Logement Immobilier a vocation à assurer pour le Groupe la mission d'accompagnement et de sécurisation du pilotage de ses filiales et participations. Elle s'assure des équilibres financiers et de gestion permettant la mise en œuvre des objectifs attendus par le Groupe, métier par métier, entité par entité, territoire par territoire, notamment en matière de production de logements neufs, de réhabilitation du patrimoine, de rentabilité et de fonds propres.

Pour plus d'informations sur le groupe, veuillez consultez le site web officiel <https://groupe.actionlogement.fr/>.

## **1.2 Contexte et enjeux**

Les territoires tendus, et notamment la région parisienne, ont besoin de plus de logements mais les fonciers disponibles pour la construction neuve sont aujourd'hui limités.

Le recyclage de bureaux, de locaux d'activité et de terrains d'activités obsolètes est une solution qui permet de revitaliser l'espace urbain tout en économisant 50% de gaz à effet de serre par rapport à la construction neuve. Il permet aussi de rechercher un rééquilibrage géographique au sein des métropoles entre les emplois et les logements, une plus grande mixité fonctionnelle de certains quartiers et une requalification urbaine de certaines zones d'activités.

Le Gouvernement s'est saisi de la question en facilitant le recyclage des locaux d'activité au travers de la Loi ALUR et en fédérant les acteurs autour de cet enjeu.

Action Logement participe à cet effort en créant, sous l'impulsion des partenaires sociaux, une Foncière dédiée à l'acquisition puis à la cession ou au portage de long terme de bureaux, de locaux d'activité et de terrains d'activité présentant une vacance significative et devenus obsolètes dans les zones tendues. Cette Foncière sera dotée d'une capacité d'investissement de 1,2 milliards d'euros.

Cet engagement financier s'inscrit dans le cadre de la Convention du 25 avril 2019 relative au Plan d'Investissement Volontaire valant avenant à la Convention Quinquennale 2018-2022, signée entre l'Etat et Action Logement Groupe le 25 avril 2019.

La Foncière aura pour objet de :

- Faire l'acquisition de bureaux, de locaux d'activité et de terrains d'activité (en diffus ou dans des zones d'activité), obsolètes et difficiles à recycler,
- Concevoir, en relation étroite avec les collectivités, des projets de transformation en logements (ou en structure d'hébergement collectif) pour ces fonciers, en se donnant le temps nécessaire pour les mener à maturité,
- Choisir des opérateurs de logement, chargés de réaliser les travaux de transformation puis de louer ou vendre les logements réalisés. Ces opérateurs de logement, publics et privés, seront choisis en liaison étroite avec les collectivités locales concernées et en veillant à une équité globale de traitement,
- Permettre ainsi la création d'une offre pertinente, principalement composée de logements à loyers maîtrisés au profit des salariés et de l'emploi en Ile de France.

La transformation des bureaux se fera essentiellement par des travaux de transformation du bâti existant : façades vitrées à reprendre, reprise des circulations intérieures aux bâtiments, reprise des cloisonnements et création des pièces humides, ...

La transformation des locaux ou terrains d'activité, en diffus ou dans des zones d'activité obsolètes, nécessitera généralement des travaux incluant des démolitions partielles, des constructions neuves, des réaménagements de parcelles, ...

Dans les 2 cas, il sera recherché les voies d'une densification possible, pour valoriser au mieux le foncier disponible (surélévation, construction complémentaire sur parcelle, ...).

Une partie des locaux, notamment en RdC, pourra être dédié, au besoin, à un usage de bureaux, de commerces ou de services.

Il est bien précisé que la concrétisation des opérations de transformation en logements, comprenant la réalisation des études de projet détaillées et la réalisation des travaux, sera à la charge des promoteurs privés et des opérateurs de logement libre, social et intermédiaire avec qui la Foncière aura contractualisé la sortie des opérations.

## **2. OBJET DE LA FONCIERE**

L'objet de la Foncière est d'assurer l'acquisition de bureaux ou de locaux d'activité obsolètes, en diffus ou dans des zones d'activités, d'assurer si besoin un portage de court ou moyen terme de ces fonciers jusqu'à ce que les projets de transformation en logements puissent être effectivement engagés avec des opérateurs de logement, puis d'assurer de façon privilégiée :

- un portage de longue durée, sous la forme de baux emphytéotiques (ou similaire), pour les sorties en logements locatifs sociaux et intermédiaires,
- une revente, pour les sorties en logements libres / commerces.

Le portage de longue durée réalisé par la Foncière pour la production de logements sociaux et intermédiaires permettra aux organismes de logement social ou intermédiaire d'assurer l'équilibre économique de leurs opérations en réduisant très fortement le coût du foncier.

## **3. OBJET DE LA CONSULTATION ET PLANNING**

### 3.1 Objet de la consultation

La consultation est organisée sous la forme d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) auprès des propriétaires désireux de céder leurs immeubles de bureaux et/ou locaux d'activité en pleine propriété à la Foncière, en vue d'une transformation en logements. Ces projets de transformation seront menés en étroite concertation avec les collectivités.

L'appel à manifestation est ouvert à tous les propriétaires.

Les immeubles de bureaux et les locaux d'activité vacants éligibles doivent être situés en France métropolitaine, dans les zones A et A bis, à savoir la région parisienne, la côte d'Azur, les agglomérations de Lyon, Marseille / Aix en Provence, Montpellier, Lille, Genève / Annemasse et une partie de la Corse.

### 3.2 Planning prévisionnel de la consultation

19/11/2019 : Publication du présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)  
29/02/2020 : Date limite de dépôt des candidatures  
Les candidatures seront présélectionnées dans un délai de 45 jours à compter de leur date de dépôt  
2020 : Analyses techniques et juridiques détaillées, élaboration des projets, sélection des opérateurs de logement, formalisation des offres, ...

## 4. CRITERES D'ELIGIBILITE

Seront examinées les candidatures répondant aux critères suivants :

**Vendeurs** : Tous propriétaires.

**Caractéristiques obligatoires** :

Les immeubles proposés devront être entiers, non résidentiels, d'une surface de plancher d'au moins 1500 m<sup>2</sup> ou ayant une assise foncière de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Ils devront être situés en France métropolitaine, dans une commune classée en zone A bis ou A<sup>1</sup>, à savoir grossièrement les agglomérations de Paris, Lyon, Aix-Marseille, Montpellier, Lyon, la côte d'Azur et la partie française de l'agglomération de Genève. Identification précise sur : <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>.

Les bureaux ou locaux d'activités proposés peuvent être situés en diffus ou dans des zones d'activités.

Les immeubles doivent présenter un minimum de 50% de lots vacants ou dont la libération dans moins de deux ans est actée.

Un immeuble entier sous le régime de la copropriété peut être proposé dans le cadre d'une candidature conjointe de la totalité des copropriétaires.

---

<sup>1</sup> La Foncière pourra étendre, dans un second temps, son périmètre d'intervention aux agglomérations tendues figurant dans la zone B1.

## **Environnement et localisation :**

Les immeubles proposés devront se situer dans un environnement compatible avec une transformation en logements.

Ils devront de préférence ne pas être trop éloignés d'une desserte en transports en commun (moins de 800 mètres à titre indicatif).

Une attention toute particulière sera réservée aux opportunités proposées dans des communes assez faiblement dotées en logement social ou intermédiaire.

## **5. CADRE ADMINISTRATIF DE LA CONSULTATION ET CONDITION D'EXAMEN DES DOSSIERS**

### **5.1 Dossier de consultation**

Le dossier de consultation est composé des pièces suivantes :

- Le présent cahier des charges

Le ou les propriétaires peuvent retirer le cahier des charges et candidater en ligne depuis la plateforme dédiée à l'AMI : <https://amitbl.actionlogement.fr>

### **5.2 Dossier de candidature**

Le dossier de candidature est à remettre complet, composé des pièces suivantes :

- La fiche candidature dûment complétée en ligne depuis la plateforme dédiée à l'AMI
- Les plans du bâtiment,
- Un plan de situation.
- Un titre de propriété

La manifestation d'intérêt du candidat n'aura pas pour effet d'engager le candidat à vendre, ni d'engager Action Logement à acquérir, tout engagement étant soumis à la signature d'une promesse ou d'un acte dont les clauses et conditions auront été négociées et acceptées par les parties.

### **5.3 Délai et modalité de réponse**

La date limite de dépôt du dossier de candidature est fixée au **29 février 2020 à 23h59**.

La candidature complète doit être réalisée en ligne sur la plateforme sécurisée accessible depuis le lien suivant : <https://amitbl.actionlogement.fr>

Aucune candidature sous format papier ne sera acceptée.

### **5.4 Processus dans lequel s'inscrit l'AMI**

#### **5.4.1 Processus général et délais**

Le processus se décompose en trois phases :

- Première analyse des candidatures et pré-sélection des actifs,

- Analyse approfondie des actifs sélectionnés en première phase,
- Offre d'achat et contractualisation des actifs retenus.

Action Logement Immobilier effectuera la première analyse des candidatures et la présélection des actifs proposés par les propriétaires dans le cadre de l'AMI dans un délai maximal de 45 jours courant à compter du dépôt de la candidature.

L'analyse approfondie des actifs qui auront été présélectionnés à l'issue de cette première phase nécessitera un délai indicatif de 2 /3 mois, début 2020. Ce délai sera variable selon la maturité et la complexité des situations.

La transmission d'une offre d'achat pour les actifs définitivement retenus supposera l'établissement préalable d'un projet de transformation, établi en concertation avec les parties prenantes (Foncière, collectivités locales, opérateurs, ...).

#### 5.4.2 Première analyse des candidatures

Les candidats proposent les bureaux, locaux d'activité ou terrains d'activité qu'ils souhaitent vendre en transmettant un dossier de candidature conforme au point 5.2 du présent cahier des charges.

Les dossiers de candidature incomplets ou imprécis pourront faire l'objet d'une demande de pièces ou de précisions complémentaires.

Les dossiers de candidatures seront analysés en vérifiant les critères mentionnés au point 4 du présent cahier des charges et en évaluant la capacité à transformer les bureaux ou locaux d'activité proposés en des programmes de logement de qualité. Un contact sera aussi pris avec les Maires des communes concernées.

A l'issue de cette analyse, seront présélectionnés les actifs appelés à être analysés de façon approfondie en seconde phase.

La pré-sélection des actifs ne constitue pas, à ce stade du processus, un engagement d'achat

#### 5.4.3 Analyse approfondie des candidatures présélectionnées

Au cours de la seconde phase, les actifs font l'objet d'une analyse approfondie, incluant notamment :

- Une vérification des titres de propriété et des contraintes juridiques éventuelles,
- Une analyse technique des locaux proposés (diagnostics techniques, conception du bâtiment et possibilités de transformation, dispositions d'urbanisme, ...),
- Un approfondissement de la concertation avec les collectivités locales concernées,
- Une recherche d'opérateur(s) de logement susceptible d'être intéressé(s),
- Une étude de faisabilité d'un projet de transformation en logement, avec un coût estimatif des travaux nécessaires.

Il sera demandé au candidat de permettre l'accès à des visites de locaux et de transmettre tous les documents utiles en sa possession, notamment les diagnostics ou repérages amiante ou plomb, les diagnostics de structure, les études de sol, ...

Au cours de cette phase, et pour une durée de 4 (quatre) mois à compter de l'information faite au candidat sur la présélection de sa candidature, le candidat accorde à Action Logement Immobilier et à la Foncière une exclusivité dans les discussions et les négociations.

A l'issue de cette phase, une offre indicative d'achat pourra être adressée au vendeur, en cohérence avec les exigences économiques des différentes parties prenantes. Cette offre indicative ne constitue pas une promesse unilatérale d'achat.

En cas d'échec des négociations, le candidat s'interdit toute réutilisation des études de faisabilité qui auront pu être réalisées durant cette phase.

#### 5.4.4 Offre d'achat et contractualisation

En cas d'aboutissement des analyses et des négociations, le conseil d'administration de la foncière pourra se prononcer sur une offre engageante.

Elle se matérialisera par la signature d'une promesse synallagmatique intégrant, le cas échéant, des conditions suspensives.

### **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 : [ami.transformation-bureaux@actionlogement.fr](mailto:ami.transformation-bureaux@actionlogement.fr)

Une Foire aux Questions pourra être mise en ligne sur la plateforme dédiée à l'AMI afin de répondre aux questions posées par les candidats.

Les questions doivent être réceptionnées au plus tard 15 jours avant la date limite de remise des candidatures.

Les précisions apportées seront communiquées à tous les candidats, par écrit et sur la plateforme, dans les meilleurs délais et au plus tard 6 jours avant la date limite de remise des offres.

### **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.