



Dépôt de la programmation à financer en 2023, en métropole, pour la production de logements locatifs sociaux et intermédiaires

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 : **24 avril 2023**

Dépôt des programmations prévisionnelles jusqu'au **31 juillet 2023**

SOMMAIRE

1. CONTEXTE GENERAL ET ENJEUX.....	3
2. PROCESSUS.....	4
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	10
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.

Pour 2023, Action Logement Groupe fait évoluer ses conditions d'octroi pour le financement des opérations immobilières. Les opérations financées devront ainsi favoriser à la fois le logement des salariés et le lien emploi-logement, la décarbonation de la production 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 2023, 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 ACV, NPNRU, et hors PTFTM).

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 2023.
2. Les bailleurs sont invités à renseigner l'intégralité de leur programmation locative sociale et intermédiaire pour laquelle des prêts Action Logement Services peuvent être sollicités (logements ordinaires et structures collectives).
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 dûment complété.
6. 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, instruction des opérations sur la base des différents critères de priorisation à respecter : lien emploi-logement et critères relatifs à la qualité et à l'impact environnemental des opérations.
7. Les Délégations Régionales d'Action Logement Services contractualisent les contreparties sous forme de réservations locatives avec les bailleurs, selon le barème déposé sur la plateforme, au titre des prêts, au bénéfice d'Action Logement Services.

B. Production d'une offre nouvelle, y compris les opérations d'acquisition et/ou d'acquisition-amélioration

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 avec la demande des salariés d'entreprises sur le territoire, sont les suivants :

B.1.1 Attractivité économique du territoire : utilité de production 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 fournie par la maîtrise d'œuvre de l'opération, justifiant d'une démarche visant à l'application de la réglementation RE 2020 - palier 2025 à minima (indicateurs « Ic construction » + « Ic énergie » (pour les logements collectifs))

Ou

- Une attestation fournie par un organisme certifié par le Comité Français d'Accréditation (COFRAC) justifiant de l'entrée dans une démarche de certification ou de labellisation (opération bas-carbone, Haute Qualité Environnementale) garantissant dans son référentiel, la visée des deux principaux objectifs :

- Diminuer l'impact carbone de la construction des bâtiments principalement, et du chantier,
- Donner la priorité à la décarbonation liée aux consommations d'énergie pendant le cycle de vie du bâtiment.

➤ Rappel des paliers des indicateurs « Ic construction » et « Ic énergie » de la RE 2020 :

	Valeur de l'Ic construction max moyen (en kg CO2/m ² /an)			
« Ic construction » Y compris chantiers	Palier 2022 (de 2022 à 2024)	Palier 2025 (de 2025 à 2027)	Palier 2028 (de 2028 à 2030)	Palier 2031 (à partir de 2031)
Maisons individuelles ou accolées	640	530	475	415
Logements collectifs	740	650	580	490

	Valeur de l'Ic énergie max moyen (en kg CO2/m ² /an)		
« Ic énergie »	Palier 2022 (de 2022 à 2024)	Palier 2025 (de 2025 à 2027)	Palier 2028 (de 2028 à 2030)
Maisons individuelles ou accolées	160	160	160
Logements collectifs raccordés à un Réseau de Chaleur Urbain (RCU)	560	320	260
Logements collectifs Autres	560	260	260

Pour l'examen des opérations d'acquisition seule 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, visant une sortie en étiquette énergétique A, B ou C.

➤ Priorité 3 :

Pour les opérations immobilières de production neuve, d'acquisition ou d'acquisition-amélioration, favorisant le lien emploi-logement des salariés d'entreprises, 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 2023, les opérations immobilières de production d'une offre nouvelle, d'acquisition ou d'acquisition-amélioration favorisant le lien emploi-logement des salariés d'entreprises, 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.

C. Modalités d'engagement en prêt long terme

Les engagements sous forme de prêt, relatifs à la programmation à financer en 2023, 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 (2023 ou année antérieure), d'une déclaration d'informations pour le dispositif

d'aide à l'investissement du LI, ou d'un accord de prêt d'un établissement de crédit pour le PLI,

- Accord avec Action Logement Services sur l'octroi de contreparties locatives à finaliser d'ici fin 2023, 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 suivantes ne sont pas traitées dans le cadre du présent Appel à Manifestation d'Intérêt :

- Opérations financées au titre du dispositif Action Cœur de Ville (ACV),
- Opérations financées au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU),
- Opérations financées au titre du Plan de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants (PTFTM).

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 2023 intégrant les opérations immobilières,

- Le barème des contreparties locatives,
- Les directives d'Action Logement Groupe :
 - « Production de logements locatifs sociaux familiaux en métropole (PLAI/PLUS/PLS) »,
 - « Production de logements locatifs en structures collectives, production de logements locatifs sociaux dans le cadre du PTFTM, production de places en structures d'hébergement, en métropole »,
 - « Production de logements locatifs intermédiaires familiaux en métropole »,
 - « 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 à financer en 2023 en Métropole pour la production de logements locatifs sociaux et intermédiaires ».

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, à partir de l'onglet intitulé « *données pour formulaire* ».

Une fois le formulaire dûment complété et le tableau de programmation prévisionnel 2023 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 : **24 avril 2023**.

Dépôt des programmations prévisionnelles jusqu'au **31 juillet 2023**.

8. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Pour toute interrogation relative au dispositif de « Dépôt de la programmation à financer en 2023 en Métropole pour la production de logements locatifs sociaux, et intermédiaires », le bailleur peut formuler ses questions via l'adresse mail mise à disposition, ou en lien avec son correspondant Action Logement Services en région.

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.