



**Dépôt des demandes de garantie par Action Logement
Services des prêts délivrés par la Banque des Territoires
visant à soutenir la construction de logements locatifs
intermédiaires dans l'hexagone et les territoires ultra-
marins**

Appel à Manifestation d'Intérêt

Cahier des charges et fonctionnement de la plateforme

Date de publication : **lundi 29 avril 2024**

Dépôt des demandes de garantie **jusqu'à consommation de l'enveloppe**

SOMMAIRE

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

PRESENTATION GENERALE DU GROUPE ACTION LOGEMENT

Depuis 70 ans, la vocation d'Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires.

Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, ses 20 000 collaborateurs mènent, sur le terrain, deux missions principales :

- Construire, gérer et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'écohabitat, de renouvellement urbain et de mixité sociale.

Le groupe Action Logement compte 45 filiales ESH, 5 filiales de logement intermédiaire et un patrimoine de plus d'un million de logements sociaux et intermédiaires. Action Logement Immobilier gère également un portefeuille de participations minoritaires dans plus de 100 organismes de logement social (ESH, SEM et coopératives).

- Accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle.
Le Groupe s'attache particulièrement à proposer des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi, des bénéficiaires, qu'ils soient jeunes actifs, salariés en mobilité ou en difficulté.

Fort de la création du Groupe voulue par les partenaires sociaux, Action Logement est devenu un acteur incontournable de la politique du logement au service des entreprises et des salariés.

Pour ce faire, le Groupe dispose des outils suivants :

- Une structure faîtière paritaire de pilotage, Action Logement Groupe,
- Un pôle « services » dédié aux besoins des salariés pour rapprocher le logement de l'emploi et financer le logement et les politiques publiques du logement. Ce pôle regroupe Action Logement Services (ALS) et ses filiales, ainsi que l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL),
- Un pôle « immobilier » qui produit directement une offre de logements abordables pour loger les publics éligibles au logement social ou intermédiaire et plus particulièrement les salariés des entreprises. Ce pôle est composé d'Action Logement Immobilier (ALI, structure de portage des titres de participations des ESH), de ses filiales immobilières, ainsi que de l'Association Foncière Logement (AFL), opérateur dédié à la mixité sociale et à la diversification de l'offre de logement dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville.

1. CONTEXTE GENERAL ET ENJEUX

Pour accélérer la construction de logements locatifs intermédiaires, ALS propose de cautionner les prêts délivrés par la Banque des Territoires, destinés à l'ensemble des opérateurs.

Annoncé dans le cadre du Pacte pour le Logement Intermédiaire signé le 20 mars 2024, ce dispositif contribuera à la production de près de 4 000 logements, au plus près des bassins d'emploi.

Axe stratégique pour Action Logement, le logement locatif intermédiaire représente un maillon essentiel pour proposer des logements de qualité, durables et abordables aux salariés d'entreprises, contribuant ainsi à leur parcours résidentiel dynamique et ascendant.

Pour développer la production de logements intermédiaires et afin d'accompagner l'ensemble des opérateurs (ESH, OPH, Coopératives, SEM, SAC...), ALS propose une nouvelle offre de garantie spécifique.

Cette caution portera sur un volume maximal de 600 millions d'euros de « prêts logement intermédiaire » délivrés par la Banque des Territoires.

ALS lance le présent appel à manifestation d'intérêt auprès de l'ensemble des opérateurs, leur permettant de déposer ainsi une demande de garantie dans les conditions explicitées ci-après.

A ce titre, ALS met à la disposition des bailleurs une plateforme sécurisée.

Celle-ci permet de déposer l'ensemble des demandes de garantie de logements locatifs intermédiaires financés par la Banque des Territoires, sur des opérations immobilières répondant aux critères de priorisation détaillés au paragraphe 2-B du présent cahier des charges.

Les bénéficiaires sont les structures juridiques suivantes :

- SA d'HLM définies à l'article L.422-2 du CCH, et leurs filiales de logements intermédiaires,
- Offices Public de l'Habitat (OPH) définis à l'article L.421-1 du CCH,
- SA coopérative de production d'habitations à loyer modéré définies à l'article L.422-3 du CCH,
- SCIC HLM (sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré) définies à l'article L.422-3-2 du CCH,
- SEM de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux définies à l'article L.481-1 du CCH,
- Sociétés mentionnées à l'article L.313-20-1-2° du CCH, dont les statuts contiennent des clauses conformes à des clauses types fixées par décret,

- SAC définies à l'article 423-1-2 du CCH, spécialement agréées pour une activité de production et de gestion de LLI (R.423-85 alinéa 2 du CCH).

2. PROCESSUS

A. Cadre général

1. Les bailleurs s'inscrivent sur la plateforme à l'adresse suivante : <https://ami.actionlogement.fr/>, en remplissant le formulaire d'identification,
2. Les bailleurs saisissent chaque opération immobilière pour laquelle ils souhaitent qu'ALS se porte caution en détaillant le ou les prêts à délivrer par la Banque des Territoires (il conviendra de distinguer les financements relatifs au foncier de ceux du bâti),
3. L'instruction de chaque dossier est réalisée une fois le dossier réputé complet (formulaire complété avec la lettre d'offre ou lettre d'intention de la Banque des Territoires (avec les caractéristiques du ou des prêts) ainsi qu'avec le dossier de présentation de l'opération immobilière) et en statut « *envoyé* » sur la plateforme,
4. Après instruction, les dossiers sont examinés en Commission de Crédit Nationale (CCN) d'ALS,
5. A l'issue de la CCN d'ALS, et si avis favorable, une proposition de tarification pour chaque demande de cautionnement est envoyée au bailleur pour chacune des opérations concernées.

La proposition de tarification est valable 10 jours ouvrés,

6. Cette proposition de tarification est émise sous condition suspensive de validation par le Conseil d'Administration d'ALS, et par conséquent, lors de sa plus proche séance,
7. A réception de l'acceptation de la proposition d'ALS par le bailleur, puis de la confirmation d'engagement du CA d'ALS, la convention de cautionnement signée par ALS est envoyée au bailleur,
8. Sous réserve de la convention retournée signée par le bailleur et du règlement de la prime appelée, ALS transmet l'acte de cautionnement relatif au dossier concerné à la Banque des Territoires.

B. Critères d'éligibilité et de priorisation

En prérequis, et pour considérer la complétude d'un dossier, le bailleur doit être en capacité pour chacune des opérations :

- De remplir le formulaire de l'opération immobilière,

- De déposer une lettre d'offre ou lettre d'intention de la Banque des Territoires (avec les caractéristiques du ou des prêts) concernant le(s) prêt(s) sollicité(s) pour l'opération immobilière,
- De déposer un dossier de présentation de l'opération immobilière.

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

Priorité 1 :

Date de dépôt de la demande complète

Chaque demande de caution complète (dossier en statut « *envoyé* ») sera numérotée par ordre chronologique afin de traiter les dossiers par ordre de dépôt sur la plateforme.

Priorité 2 :

Le besoin de logement des salariés sur le territoire visé

Pour ALS, établissement financier dédié au logement des salariés et inscrivant ses financements dans le cadre des principes d'emploi de l'article 5 de la convention quinquennale 2023-2027, les critères permettant d'apprécier l'adéquation de l'offre produite avec la demande des salariés d'entreprises sur le territoire, sont les suivants :

Attractivité économique du territoire : utilité de production de logements locatifs 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 intermédiaire.

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 proposés,
- Conception du programme (typologie des logements proposés, qualité du bâti, répartition des surfaces, ...).

C. Modalités d'engagement des garanties

Les garanties d'ALS relatives au présent appel à manifestation d'intérêt, ne pourront être effectives qu'aux conditions suivantes :

- Respect des conditions d'éligibilité des opérations énoncées dans la directive d'Action Logement Groupe annexée,

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.

3. GARANTIES PROPOSEES

Les garanties sont accordées dans le respect du principe de non-discrimination mentionné à l'article L.313-17-3 du CCH et rappelé à l'article 5 de la convention quinquennale 2023-2027.

Elles sont accordées sur la base d'une tarification quittancée « *up front* ¹ » selon le profil de risque du bailleur à cautionner (situation financière - notation FIBEN), de la durée des prêts à garantir et des différés d'amortissement éventuels délivrés par la Banque des Territoires (prêts fonciers et prêts travaux), ainsi que de la qualité du programme présenté.

La garantie délivrée par ALS est une caution solidaire avec renonciation au bénéfice de discussion et de division. ALS cautionne la totalité des capitaux empruntés auprès de la Banque des Territoires ainsi que les intérêts, frais et accessoires.

ALS peut accepter de cautionner une opération dès lors que le plan de financement ne prévoit pas d'autres types de garantie.

4. DOSSIER MIS A DISPOSITION - BIBLIOTHEQUE DE TELECHARGEMENT

Le dossier est composé des pièces suivantes téléchargeables :

- La directive d'Action Logement Groupe intitulée « Garantie logement intermédiaire au titre des prêts délivrés par la Banque des Territoires »,
- Le cahier des charges et fonctionnement de la plateforme.

5. UTILISATION DE LA PLATEFORME

Sur la plateforme accessible via le lien <https://ami.actionlogement.fr/>, le bailleur choisit le dispositif « Dépôt des demandes de garantie par Action Logement Services des prêts délivrés par la Banque des Territoires visant à soutenir la construction de logements locatifs intermédiaires dans l'hexagone et les territoires ultra-marins ».

¹ Paiement en une fois d'avance

Le bailleur, via le formulaire d'identification, dépose sa demande de garantie pour chaque opération immobilière à financer.

Une fois l'ensemble des dossiers complétés (cf. 2B) sur la plateforme sécurisée, le dépôt est considéré comme définitif dès lors que le dossier est en statut « *envoyé* ».

6. PLANNING PREVISIONNEL

Ouverture de la plateforme et publication du cahier des charges le **lundi 29 avril 2024**.
Dépôt des demandes de garanties **jusqu'à consommation de l'enveloppe**.

7. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Pour toute interrogation relative au dispositif de « Dépôt des demandes de garantie par Action Logement Services des prêts délivrés par la Banque des Territoires visant à soutenir la construction de logements locatifs intermédiaires dans l'hexagone et dans les territoires ultra-marins », le bailleur peut formuler ses questions via l'adresse mail mise à sa disposition (**ami.garantie@actionlogement.fr**), ou par l'intermédiaire de son correspondant ALS en région.

8. 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'ALS.

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

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

9. MODIFICATION DU PROCESSUS

En tant que de besoin, ALS se réserve la possibilité de modifier, reporter ou interrompre le processus décrit dans le présent cahier des charges.