



PERSONNES MORALES

Dotations en fonds propres, titres participatifs et subventions pour soutenir la production de logements locatifs sociaux et intermédiaires et la consolidation des acteurs du secteur

MODE D'INTERVENTION : Dotations en capital, souscription de titres participatifs ou subventions	DATE D'APPLICATION : 26/07/2023
DATE DE VALIDATION, CONSEIL D'ADMINISTRATION ACTION LOGEMENT GROUPE : 26/07/2023	REFERENCE : PM_DFP_DIR

DÉFINITION

Financements distribués par Action Logement Services, sous forme de subventions versées à Action Logement Immobilier pour l'acquisition ou la souscription d'actions ou de parts proposées par des organismes de logement social ou intermédiaire, ou sous forme de subventions d'investissements ou de titres participatifs directement aux organismes.

Ces financements viennent accompagner les investissements et renforcer les fonds propres des organismes bénéficiaires avec l'objectif de développer l'accès au logement des salariés par une offre nouvelle de logements, locatifs sociaux ou intermédiaires à forte qualité environnementale, respectant les plafonds de ressources et de loyers définis à l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH). Ces financements visent également l'amélioration de la qualité énergétique ou la transformation de locaux non destinés à l'habitation du parc existant au profit des salariés locataires.

BÉNÉFICIAIRES

Les dotations en fonds propres par souscription de titres participatifs et les subventions sont réalisées par Action Logement Services.

Les dotations en capital sont effectuées par Action Logement Immobilier et bénéficient aux opérateurs suivants :

- SA d'HLM définies à l'article L.422-2 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,

- SA coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété définie à l'article L.215-1 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.

CRITÈRE D'OCTROI

La directive est mise en œuvre dans le respect du principe de non-discrimination (Art. L.313-17-3 du CCH) tel que défini ci-après : la distribution des financements du logement social et du logement intermédiaire pour des opérations mentionnées aux b) et c) de l'article L.313-3 du CCH est mise en œuvre dans le respect des principes de non-discrimination entre les personnes morales éligibles et de prévention des conflits d'intérêt. L'existence de liens capitalistiques directs entre Action Logement et les personnes morales bénéficiaires ne peut constituer un critère de sélection qui conduirait à avantager ces personnes morales, sans préjudice des différentes natures que pourraient prendre des emplois. Ce principe est à apprécier au regard des dossiers effectivement présentés jusqu'au 30 septembre de l'année n.

La directive est également mise en œuvre dans l'objectif d'utiliser les fonds de la participation des employeurs à l'effort de construction à destination des salariés en accompagnant la production par le soutien aux opérations lancées ou, en amont, en soutenant les opérateurs souhaitant renforcer leur performance.

Dans une perspective de réindustrialisation et de renforcement du lien emploi-logement, le Groupe Action Logement souhaite accompagner les opérateurs ou groupes d'opérateurs de logement abordable qui produisent des logements et les mettent à disposition des salariés. Concernant les opérateurs ou groupes d'opérateurs de logement abordable qui n'auraient pas immédiatement les moyens de produire, le Groupe Action Logement entend mettre ses ressources et savoir-faire à leur disposition pour les accompagner dans leur développement.

Pour accompagner la production d'une offre nouvelle par le secteur du logement abordable, les subventions, dotations en fonds propres et titres participatifs seront dirigés vers des opérateurs ou des groupes d'opérateurs présentant leur dossier et répondant aux conditions suivantes :

- une production annuelle ambitieuse de logements locatifs sociaux et intermédiaires ou destinés à l'accession sociale, décomptés en ordres de service à l'échelle du groupe ou de l'opérateur ;
- une contrepartie en matière de logement des salariés notamment à travers un engagement de droits de réservations sur la production neuve et le parc de logement ;
- un objectif d'accession à la propriété, atteinte par les leviers de l'accession sociale ou de la vente à des particuliers, en priorisant les occupants du parc, ou à travers des sociétés anonymes de ventes HLM ;
- et la mise en œuvre d'une stratégie de décarbonation de leur parc, cohérente avec la stratégie nationale bas carbone.

Pour accompagner la consolidation des acteurs du secteur du logement social et intermédiaire ne pouvant répondre immédiatement à l'enjeu d'une production ambitieuse, les aides pourront être dirigées vers des opérateurs ou des groupes d'opérateurs de logement abordable présentant leur dossier et répondant aux conditions suivantes :

- une contrepartie en matière de logement des salariés notamment à travers un engagement de droits de réservations sur le parc de logement ;
- une proposition de participation à la gouvernance avec un pacte d'actionnaire ou une convention stratégique conclue avec le Groupe Action Logement et présentant les enjeux d'une consolidation à moyen terme ;
- et la mise en œuvre d'une stratégie de décarbonation de leur parc, cohérente avec la stratégie nationale bas carbone.

CONTREPARTIES

Les dotations en fonds propres, souscriptions de titres participatifs ou subventions font l'objet de contreparties, notamment à travers des droits de réservation selon des règles établies par Action Logement Services et à son bénéfice exclusif.

MODE OPERATOIRE

- Présentation des dossiers par le groupe ou l'entité concernée avant le 30 septembre de l'année n (le 31 octobre pour 2023) ; les dossiers présentés au-delà des délais seront réputés déposés sur l'année suivante et instruits en conséquence ;
- Orientations stratégiques fixées par Action Logement Groupe avec définition d'une cotation des dossiers présentés ;
- Action Logement Services est chargé de l'instruction des dossiers qui lui ont été soumis et les présente à Action Logement Groupe,

DIRECTIVE

Prise en application de l'article L.313-18-1 II du Code de la construction et de l'habitation (CCH),
et de la convention visée à l'article L.313-3 du CCH

- Validation du budget global par un Comité national associant ALG et les représentants d'ALS concernés,
- En fonction du budget global validé par le Comité national, Action Logement Groupe définit au titre d'une année déterminée :
 - o l'enveloppe de subventions qu'Action Logement Services verse à Action Logement Immobilier qui l'affecte aux bénéficiaires sous forme d'apport en fonds propres ou prises de participation par acquisition ou souscription d'actions ou parts ;
 - o l'enveloppe de subventions et de titres participatifs émis par les organismes de logements sociaux et souscrits par Action Logement Services.
- Les versements des fonds propres pourront notamment être effectués par Action Logement Immobilier sous forme d'avances en comptes courants d'associés puis capitalisés selon la réalisation effective des objectifs. Il en va de même pour les subventions et titres participatifs comprenant une phase de notification puis un versement effectif compte tenu de la réalisation des objectifs,
- Le cas échéant, le groupe bénéficiaire est responsable de la répartition au sein des entités qui le composent,
- Hormis les interventions destinées à accompagner la consolidation des acteurs du secteur, les financements accordés au titre de la présente directive seront adossés à des opérations répondant aux critères de la directive « Personnes morales – Critères d'octroi »,
- Bilan de suivi par Action Logement Groupe à l'Etat.