



Appel à Manifestation d'Intérêt
30 000 LOGEMENTS POUR L'EMPLOI
Cahier des charges

Date de publication

11 juillet 2023

TABLE DES MATIERES

1.	Contexte général et enjeux	2
1.1	. Présentation générale du Groupe Action Logement.....	2
1.2	Contexte et enjeux de l'AMI	3
2.	Objet de la consultation et planning	4
2.1	Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)	4
2.2	Planning prévisionnel de la consultation.....	4
3.	Critères d'éligibilité	5
4.	Cadre administratif de la consultation et condition d'examen des dossiers	6
4.1	Dossier de consultation	6
4.2	Dossier de candidature.....	6
4.3	Processus et modalités de réponse.....	6
4.4	Renseignements complémentaires	7
4.5	Confidentialité, Informatique et libertés	7
4.6	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 dont Action Logement Services et Action Logement Immobilier.

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/ACV). 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 150 implantations.

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, parmi lesquelles 45 Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) et 5 filiales de logements intermédiaires au services des territoires. Plus de 15 000 collaborateurs travaillent au sein de ses filiales. Les filiales d'Action Logement Immobilier assurent au cœur de chaque territoire, les missions de production et de gestion du parc, en accord avec les besoins locaux des collectivités et des ménages.

Dans le cadre de la convention quinquennale prévue au treizième alinéa de l'art L313-3 du Code de la construction et de l'habitation signée le vendredi 16 juin 2023, l'Etat et les partenaires sociaux d'Action Logement ont fait le choix de réaffirmer leurs trois axes stratégiques prioritaires pour la période 2023-2027 : accompagner les salariés dans leur parcours résidentiel en lien avec l'emploi, répondre à la diversité des besoins dans les territoires métropolitain et ultra-marins, contribuer à la transition écologique et à la stratégie bas-carbone.

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

1.2 Contexte et enjeux de l'AMI

Action Logement a pour mission principale de loger les salariés en accompagnant l'emploi. Au-delà, le Groupe est un opérateur global du secteur du logement. Dans un contexte de demande élevée en logements abordables, il conduit depuis 70 ans une politique ambitieuse de production nouvelle, en partenariat avec les promoteurs et les constructeurs.

Le marché immobilier subit aujourd'hui une crise profonde et aigue, liée à la remontée brutale des taux d'intérêts mais aussi à la conjugaison de multiples facteurs structurels : renchérissement des prix du foncier, enjeux de sobriété foncière, évolution de la fiscalité locale et augmentation des coûts de construction.

Les ventes de logements s'effondrent, faisant peser une grave menace sur l'appareil de production et ainsi sur la capacité à délivrer les logements abordables attendus dans le futur.

Au regard des enjeux, Action Logement entend agir en accompagnant le secteur par un plan d'acquisition d'une cible de 30 000 logements intermédiaires et sociaux, tenant compte des enjeux sociaux et environnementaux pour le pays.

2. OBJET DE LA CONSULTATION ET PLANNING

2.1 Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)

La consultation est organisée sous la forme d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) portant sur tout projet immobilier développé en concertation avec les collectivités locales, dédié totalement ou partiellement à la production d'une offre locative ou en accession sociale et intermédiaire et répondant aux critères d'éligibilité prévus à l'article 3 ci-dessous.

Le dispositif Action Logement vise à un engagement rapide sur les projets ayant fait l'objet d'une réponse au présent AMI, de manière à donner de la visibilité aux porteurs de projets et à faciliter le montage (juridique et financier notamment) avec les parties prenantes (propriétaires du foncier, collectivités publiques, etc.).

Le dispositif vise également à proposer un engagement global sur des projets immobiliers qui comportent également des logements locatifs sociaux.

La mise en œuvre de l'AMI est soutenue par une mobilisation exceptionnelle des ressources logistiques et financières du Groupe.

2.2 Planning prévisionnel de la consultation

12 juillet 2023 : Publication du présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)

31 mars 2024 : Période d'ouverture de l'AMI jusqu'à cette date.

Les personnes souhaitant déposer un dossier de candidature présentant leurs projets immobiliers sont invités à le faire le plus tôt possible à compter de la publication.

A l'issue de cette première fenêtre, au regard du nombre de projets déposés, éligibles et sélectionnés, ainsi que de l'évolution du marché, de l'environnement économique et financière et du retour des discussions avec les porteurs de projets, Action Logement se réserve la faculté, sans obligation de sa part, d'ouvrir une autre fenêtre de candidature.

Cette fenêtre complémentaire porterait sur une durée de deux à six mois. D'autres fenêtres pourraient ultérieurement être envisagées selon les résultats des fenêtres de candidature précédentes.

Une fois régulièrement déposées dans les fenêtres ouvertes par Action Logement, les candidatures, dont les dossiers seront complets, seront examinées et affectées dans un délai de 15 jours, en vue de désigner un interlocuteur au sein du Groupe Action Logement à l'attention des porteurs de projet.

Les filiales du Groupe Action Logement négocieront ensuite avec les promoteurs en vue de formuler une offre dans les meilleurs délais.

3. CRITERES D'ELIGIBILITE

Seront examinées les candidatures répondant aux critères suivants :

Candidats : Les promoteurs immobiliers, nationaux et locaux.

Caractéristiques des projets :

Nature :

- Opérations de production nouvelle en logements locatifs ou en accession intermédiaires et sociaux développées en construction neuve ;
- Opérations de transformation ou déconstruction de locaux d'activité économique pour changement d'usage ;
- Logements familiaux et structures collectives destinés prioritairement aux salariés, parmi lesquels les saisonniers du tourisme ou en mobilité, aux jeunes travailleurs, et aux travailleurs clés.

Mode de production :

- Acquisition en VEFA d'une partie désignée de l'opération présentée. Seules les propositions supérieures à 10 logements dans une opération seront examinées ;
- Maîtrise d'ouvrage directe en tant que de besoin avec tous montages facilitateurs incluant la co-promotion dans le cadre ou non de Sociétés Civiles de Construction Vente (SCCV).

Localisation : Projets situés en France Métropolitaine et dans les DROM

Adéquation de l'offre produite par l'opération à la demande sur le territoire :

Les critères permettant d'apprécier cette adéquation sont les suivants :

1. Attractivité économique du territoire : Ce critère vise à mesurer l'utilité de production de logements locatifs sociaux et intermédiaires pour répondre aux besoins des entreprises et des salariés. Il s'appuie en particulier sur les indicateurs suivants :
 - a. Dynamique économique et potentiel de développement du territoire,
 - b. Tension du marché locatif,
 - c. Saturation de la demande des locataires dans le parc locatif social et intermédiaire.
2. Attractivité de l'opération :
 - a. Localisation : situation du programme dans son environnement, présence de services de proximité (commerces, écoles, crèches, équipements sportifs, équipements administratifs), desserte en transports...,
 - b. Pertinence avec les conditions de marché locales des niveaux de loyers et redevances sociaux ou intermédiaires possibles en fonction du prix de vente proposé et des conditions de financement.
 - c. Typologie des logements proposés et répartition des surfaces.

Appréciation de la qualité et de l'impact environnemental de l'opération :

Action Logement priorisera les opérations suivantes :

- Opération de construction neuve :

- Priorisation des opérations relevant du palier 2025 de la réglementation RE 2020
 - Opération de transformation en logements de locaux non destinés à l'habitation :
 - Priorisation des opérations sortant au niveau BBCA.
- Réalisation d'un bilan carbone.

Autres critères liés aux caractéristiques constructives et à la qualité d'usage :

- Conception BIM de préférence

4. CADRE ADMINISTRATIF DE LA CONSULTATION ET CONDITION D'EXAMEN DES DOSSIERS

4.1 Dossier de consultation

Le dossier de consultation est composé des pièces suivantes :

- Le présent cahier des charges

Les promoteurs locaux et nationaux peuvent retirer le cahier des charges et candidater en ligne depuis la plateforme dédiée à l'AMI : ami.actionlogement.fr/30000

4.2 Dossier de candidature

La candidature complète doit être réalisée en ligne sur la plateforme sécurisée accessible depuis le lien suivant : ami.actionlogement.fr/30000

Aucune candidature sous format papier ne sera acceptée.

Les promoteurs présentent leurs projets immobiliers, opération par opération, en renseignant les champs exigés dans le formulaire en ligne, et ce, afin de permettre à Action Logement de vérifier le caractère éligible desdits projets conformément à l'article 3 ci-dessus. A ce titre, les promoteurs doivent déposer les pièces suivantes :

- Le formulaire dûment complété en ligne depuis la plateforme dédiée à l'AMI
- Une plaquette de présentation de l'opération
- Le tableau des typologies / surfaces

La candidature est prise en compte dès lors que le dossier est déposé complet.

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'un contrat de réservation ou d'un acte dont les clauses et conditions auront été négociées et acceptées par les parties.

4.3 Processus et modalités de réponse

Le processus se décompose en trois phases :

- Première analyse des candidatures et pré-sélection des opérations,
- Analyse approfondie des opérations sélectionnées en première phase,
- Offre d'achat et contractualisation.

Action Logement fera ses meilleurs efforts pour effectuer la première analyse des candidatures et la présélection des opérations proposées dans le cadre de l'AMI dans un délai maximal de 15 jours courant à compter du dépôt de la candidature. Cette phase est conclue par la désignation d'un interlocuteur dédié au sein du groupe Action Logement à l'attention du candidat.

Le temps d'analyse approfondie des opérations qui auront été présélectionnées à l'issue de cette première phase pourra varier en fonction de leurs complexités. Action Logement se fixe un délai cible de 30 jours courants à compter du dépôt, pour répondre par une décision de refus soit par un accord à poursuivre l'examen du dossier en vue de la signature d'un contrat de réservation ou d'un acte dont les clauses et conditions auront été négociées et acceptées par les parties.

La transmission d'une offre d'achat pour les opérations retenues supposera l'établissement préalable d'un projet final établi en concertation avec les autres parties prenantes dont, au premier chef, les collectivités locales concernées.

4.4 Renseignements complémentaires

Pour toute question relative à l'usage de la plateforme d'AMI, le candidat peut s'adresser par courriel à l'adresse désignée ci-dessous : AMI30000@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 7 jours avant la date limite de remise des candidatures.

4.5 Confidentialité, Informatique et libertés

Les informations et documents transmis dans le cadre de l'AMI sont soumis à la plus stricte confidentialité et ne seront communiqués que dans le cadre de l'examen des projets présentés.

L'ensemble des personnes ayant accès aux dossiers est tenu à la plus stricte confidentialité.

La présente obligation de confidentialité s'appliquera pendant toute la durée du présent AMI et demeurera en vigueur pendant les deux (2) années suivant son expiration ou sa résiliation.

Chacune des parties s'engage, en qualité de responsable de traitement, à respecter le Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (dit le « Règlement Général sur la Protection des Données »), ainsi que la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée (dite « Loi Informatique et Libertés »).

Le Candidat est informé qu'Action Logement met en œuvre un traitement de données se rapportant à l'analyse des candidatures et pré-sélection des opérations, offre d'achat et contractualisation.

Conformément aux dispositions de la réglementation européenne et législation relative à la protection des données personnelles, les personnes physiques disposent d'un droit d'accès, d'effacement, de rectification, de limitation et d'opposition sur les données les concernant. Elles peuvent exercer ces droits en s'adressant au délégué à la protection des données d'Action Logement Groupe : protectiondonnees.al@actionlogement.fr

Ces personnes disposent du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL (www.cnil.fr).

4.6 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.