

FINANCEMENT DES ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE (OFS)



AU 31/12/2022

L'ENGAGEMENT D'ACTION LOGEMENT

Depuis 70 ans, la vocation du groupe Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi, et l'une de ses missions principales est la construction de logements sociaux et intermédiaires.

En 2021, le groupe a décidé d'amplifier son engagement en faveur de la mixité sociale en participant à la requalification du cadre de vie des salariés et à la diversification de l'offre de logement. Proposer une offre nouvelle de logements abordables et de qualité, à loyers intermédiaires ou libres ou en accession à la propriété à prix maîtrisé, s'inscrit dans cet objectif de mixité sociale.

En accompagnant les Organismes de Foncier Solidaire (OFS), Action Logement souhaite ainsi développer l'accession sociale à la propriété en Bail Réel Solidaire (BRS).

Trois principes régissent cet accompagnement :

- Une **approche globale à l'OFS** sur sa programmation d'acquisition foncière.
- Une **approche territoriale** en lien avec les collectivités.
- Un dispositif centré sur la politique de l'habitat des **collectivités** et les enjeux **emploi-logement**.

Deux offres de financement proposées par Action Logement aux OFS :

- **Prêt subordonné** : un outil sur mesure conçu pour agir en complémentarité avec celui de la Caisse des Dépôts et Consignations (Prêt GAIA) et des autres financeurs :
 - Prêt de dernier rang (quasi-fonds propres) destiné à faciliter le recours à l'emprunt par les OFS.

- Taux fixe à 0,5 % (soit un TAEG de 0,3 %) sur 40 ans maximum, pour favoriser une redevance locative contenue pour l'accédant et sécuriser le modèle économique des OFS.
- Différé total de 10 ans pour faciliter l'amorçage d'activité des OFS.
- Jusqu'à 15 000 € de financement maximum par logement à produire en BRS.

• Apport en fonds propres ou subventions :

500 k€ maximum par OFS pour participer à la constitution du fonds de roulement au démarrage des structures.

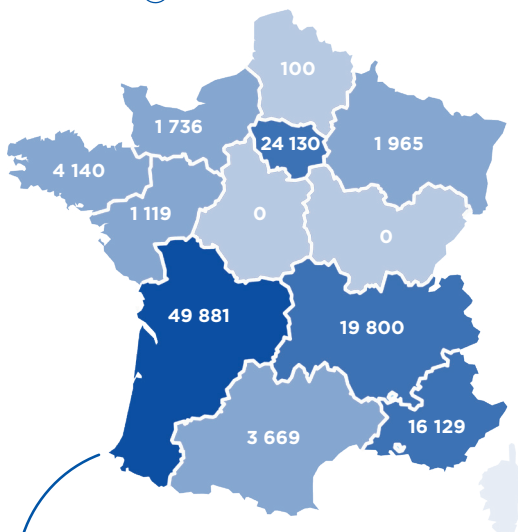
PRODUCTION D'ACTION LOGEMENT SUR 2021-2022



37 organismes de foncier solidaire partenaires



122,7 M€ engagés



Dont :

Prêts	122 060 k€
Subventions	350 k€
Fonds propres	260 k€



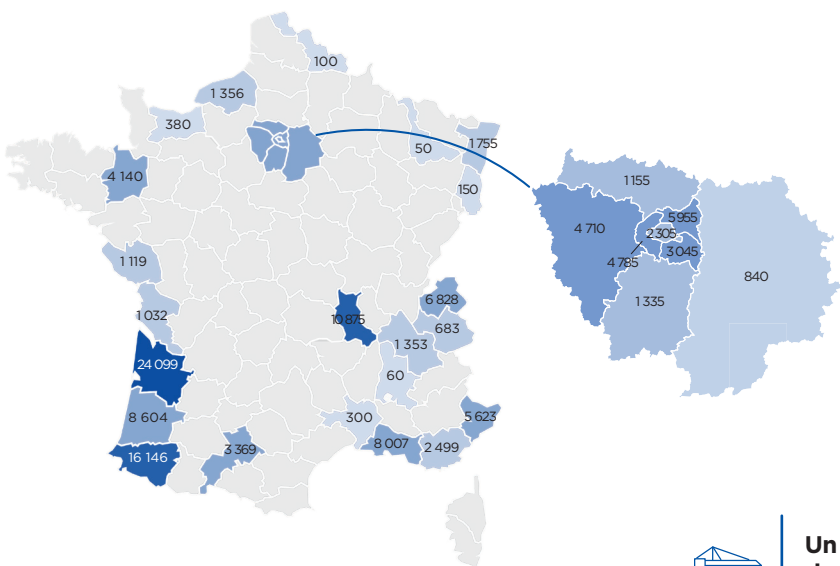
8 537 logements accompagnés



8 % des fonds orientés vers les filiales Action Logement Immobilier bénéficiant d'un agrément OFS.

ANALYSE DES OPÉRATIONS FINANCIÉES

Des engagements financiers d'Action Logement corrélés aux zones de tensions locatives malgré les différences d'avancement des différents OFS.



Une offre accompagnée et socialement utile :

- Décote moyenne de 35 % entre le prix du logement neuf en pleine propriété* et celui du BRS
- Pour des logements accessibles à des ménages dont les revenus sont proches des plafonds PLUS
- Redevance modérée avec une moyenne de 1,57 €/m²/mois

* Base notaires 2022 - prix médian de zone



Un financement unitaire modulé selon les enjeux de territoire

11 à 15 k€/logement produit

COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS

Une diffusion privilégiée dans les canaux d'Action Logement

Sur l'ensemble des logements accompagnés qui ont été commercialisés, **78 % ont été attribués à des salariés d'entreprises.**

Action Logement accompagne les OFS tout au long du BRS

Lors des reventes, la grande majorité de ces logements sont replacés auprès d'autres salariés, grâce au canal de commercialisation que propose Action Logement.



Un dispositif déployé en combinaison avec les aides financières Action Logement pour les salariés accédants

50 Primes Accession et 300 prêts accession (dont 46 % vers des accédants sans apport personnel) à comparer aux 1 200 logements en BRS réservés ou vendus en 2022 par les acteurs.

UN DISPOSITIF APPRÉCIÉ PAR LES ACTEURS

Ce dispositif apprécié par les acteurs renforce l'ancrage territorial du groupe Action Logement.

• **Signature des conventions de partenariat avec les OFS, à l'occasion d'évènements organisés en régions**

Le dispositif a permis à Action Logement et aux filiales Action Logement Immobilier de s'inscrire aux tours de tables d'OFS de place et de resserrer les liens avec de grandes collectivités (Paris, Lyon, Bordeaux...)

• **Participation d'Action Logement lors des journées OFS, avec animation de tables rondes**

Action Logement salué par les acteurs pour la qualité de son dispositif, l'agilité et la réactivité des équipes nationales et régionales (Journées nationales des Organismes de Foncier Solidaire, Paris, décembre 2022).



13 - Aix-en-Provence



94 - Thiais



78 - Andrésy

ÉVOLUTION DU DISPOSITIF POUR 2023



Le dispositif mis en place dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire (PIV) est intégré à l'offre courante : financements Action Logement de Droit Commun.



Le taux fixe du prêt subordonné évolue et passe à 1,5 % (soit un TAEG de 0,88 %), sur 40 ans maximum.



Suppression de l'offre en apport en fonds propres et subventions qui visait à accompagner le lancement des OFS (650 k€ engagés sur la période du PIV).



Exclusion des ORT ACV éligibles aux financements ACV.



Suppression de l'obligation d'être en mesure de porter des fonciers pour des opérateurs tiers sur demande de collectivités pour les OLS agréés.



Introduction d'une quote-part cible de financement de production durable en cohérence avec les engagements de décarbonation du Groupe.

ActionLogement 
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

Action Logement Services

SAS au capital de 20.000.000 d'euros - Siège social : 19/21 quai d'Austerlitz 75013 Paris - 824 541 148 RCS Paris

Immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 17006232 - Société de financement agréée et contrôlée par l'ACPR

[actionlogement.fr](https://www.actionlogement.fr)  @ActionLogement