

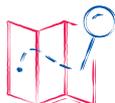
# OPÉRATION D'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ



Financement mixte accordé par Action Logement pour accompagner des opérations de revitalisation et redynamisation des centres-villes

Financement accordé dans le cadre du Programme national Action Cœur de Ville pour la production d'une offre d'accession sociale à la propriété, s'inscrivant dans le cadre du projet d'ensemble porté par la commune éligible.

## LOCALISATION



Le projet immobilier portant sur un immeuble entier doit se situer dans une ville éligible au programme Action Cœur de Ville.

## BÉNÉFICIAIRES



Les bénéficiaires personnes morales titulaires d'un droit réel (titre de propriété, bail à réhabilitation, usufruit locatif, etc.) sont maîtres d'ouvrage des opérations financées.

- Organismes d'habitat social :
  - Offices Publics de l'Habitat (OPH) et filiales.
  - Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) et filiales.
  - Sociétés coopératives d'HLM (SA COOP).
  - Établissements publics locaux.
- Autres personnes morales.

## OPÉRATIONS FINANÇABLES



- Acquisition-amélioration d'immeubles entiers.
- Acquisition de locaux ou d'immeubles entiers en vue de leur transformation en logements.
- Démolition-reconstruction de logements ou de locaux en vue de leur transformation en logements.
- Construction neuve dans des dents creuses situées en tissu urbain continu..

## CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ



Les opérations devront justifier des conditions suivantes :

- Acquisition-amélioration : atteinte d'une performance énergétique équivalente à une étiquette A, B ou C.
- Démolition-reconstruction : justification de l'impossibilité technique de réhabiliter le bâti existant, preuve du réemploi et/ou de la revalorisation des matériaux issus de la démolition initiale et avance de phase par rapport à la réglementation environnementale en vigueur.
- Construction neuve : avance de phase par rapport à la réglementation environnementale en vigueur.

## LOGEMENTS CONCERNÉS



Logements en accession sociale à la propriété :

- En accession directe : Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), ou en Vente d'Immeuble à Rénover (VIR).
- En location accession (financement PSLA), en bail réel solidaire (BRS), en SCI d'accession progressive à la propriété (SCI APP) ou en démembrement.

## CARACTÉRISTIQUES DES FINANCEMENTS



Action Logement finance les opérations d'accession sociale à la propriété en mobilisant un financement mixte composé d'un prêt et d'une subvention. »

PRODUCTION	MODE DE PRODUCTION	FINANCEMENTS MOBILISABLES ET OBJET DU FINANCEMENT		
		PRÊT AMORTISSABLE	PRÊT COURT TERME	SUBVENTION
Logements en accession sociale à la propriété	Accession directe	-	Charge foncière	Objectif de 75 % des logements de l'opération commercialisés auprès de salariés du secteur privé
	Location accession PSLA	-		
	Démembrement accession	-		
	BRS	-	Travaux + honoraires	
	SCI APP	Travaux + honoraires	-	



### Prêt court terme (durée - taux) :

À l'exception des opérations en bail réel solidaire, le prêt a pour objet d'accompagner le maître d'ouvrage dans la période de production. Action Logement finance le **coût du foncier à hauteur de 100 %** comprenant l'acquisition, les frais annexes (notaires, droits...), les frais de mise en état (dépollution, démolition, viabilisation...) et les études liées au projet (diagnostics, faisabilité, études architecturales...). Pour les opérations en bail réel solidaire, Action Logement finance le montant des **travaux éligibles y compris honoraires y afférents, dans la limite de 1 000 € TTC par m<sup>2</sup> de surface habitable.**

Le prêt court terme doit être remboursé en totalité à la vente du dernier logement et, au plus tard, à l'échéance du prêt.

ACCESSION SOCIALE	Taux d'intérêt	Durée maximum	Amortissement
Accession directe (VEFA, VIR) Démembrement	Fixe	3 ans	Remboursement total du capital en fin de période
Location accession en financement PSLA	Fixe	5 ans	Remboursement total du capital en fin de période

ACCESSION SOCIALE	Taux d'intérêt	Durée maximum	Amortissement
Bail réel solidaire	Fixe	3 ans	Remboursement total du capital en fin de période

### Prêt long terme amortissable (durée - taux) :

Le prêt long terme est mobilisable uniquement pour **les opérations d'accession réalisées dans le cadre d'une SCI APP.** Il finance les travaux sur les parties privatives et communes des immeubles.

OPÉRATIONS FINANÇABLES	Taux d'intérêt	Taux de référence	Taux plancher	Durée maximum	Amortissement	Différé d'amortissement maximum	Échéance
Acquisition-amélioration Acquisition de locaux ou immeubles pour transformation d'usage	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A -225pb	0,25 %	30 ans	Progressif	5 ans	Trimestrielle
Démolition-reconstruction Construction	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A -225pb	0,25 %	40 ans	Progressif	5 ans	Trimestrielle

Pour ces opérations, le financement maximum, en prêt long terme plus subvention, est plafonné au **montant des travaux éligibles, y compris honoraires afférents, dans la limite de 1 000 € TTC par m<sup>2</sup> de surface habitable.**

### Subvention :

La subvention forfaitaire, couplée obligatoirement au prêt, est plafonnée à **15 000 € TTC par logement produit**, et versée au maître d'ouvrage. En contrepartie, le maître d'ouvrage devra s'engager à promouvoir la commercialisation d'au moins 75 % des logements de l'opération auprès de salariés du secteur privé. Le versement sera effectué au maître d'ouvrage, après vérification de l'éligibilité de l'accédant, en justifiant son statut de salarié et l'obligation faite à ce dernier d'occuper le bien subventionné, au titre de sa résidence principale, durant une période minimale de 5 ans. Si l'objectif de 75 % n'est pas atteint, la subvention sera réajustée à la baisse, en fonction du nombre de logements manquants.

## À NOTER



Les financements apportés par Action Logement au titre du dispositif Action Cœur de Ville ne sont pas cumulables avec les autres financements Action Logement. Ils ne sont pas cumulables avec la prime ANRU à l'accession sociale dans le cadre du NPNRU.

**Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.**

# OPÉRATIONS LOCATIVES RELEVANT DU PARC SOCIAL ET INTERMÉDIAIRE



Financement mixte accordé par Action Logement pour accompagner des opérations de revitalisation et redynamisation des centres-villes

Financement accordé dans le cadre du Programme national Action Cœur de Ville pour la production d'une offre locative nouvelle conventionnée dans le parc social et intermédiaire, s'inscrivant dans le cadre du projet d'ensemble porté par la commune éligible.

## LOCALISATION



Le projet immobilier portant sur un immeuble entier doit se situer dans une ville éligible au programme Action Cœur de Ville au sein du périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

## BÉNÉFICIAIRES



Les bénéficiaires, personnes morales titulaires d'un droit réel (titre de propriété, bail à réhabilitation, usufruit locatif, etc.) sont maîtres d'ouvrage des opérations financées.

- Organismes d'habitat social :
  - Offices Publics de l'Habitat (OPH) et filiales.
  - Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) et filiales.
  - Sociétés coopératives d'HLM (SA COOP).
  - Établissements Publics Locaux.
- Organismes agréés «maîtrise d'ouvrage d'insertion».
- Toute personne morale bénéficiaire du régime fiscal du logement intermédiaire (art 279-0 bis A du CGI).
- Autres personnes morales.

## OPÉRATIONS FINANÇABLES



- Maîtrise foncière et études préalables à la réalisation de l'opération, uniquement pour les opérations en acquisition-amélioration ou de transformation d'usage.
- Acquisition-amélioration d'immeubles entiers.
- Acquisition de locaux ou d'immeubles entiers en vue de leur transformation en logements.
- Démolition-reconstruction de logements ou de locaux en vue de leur transformation en logements.
- Construction d'immeubles de logements dans des dents creuses situées en tissu urbain continu.

Il est précisé que seuls les travaux sur les parties communes de l'immeuble et les parties privatives des logements, hors parties privatives liées aux locaux commerciaux, sont financés.

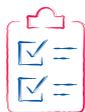
## LOGEMENTS CONCERNÉS



- Logements locatifs sociaux, y compris les places de colocation, bénéficiant d'un agrément de l'État en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), en PLS (Prêt Locatif Social), pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas des plafonds réglementaires.
- Logements locatifs intermédiaires, y compris les places de colocation, respectant les conditions de loyers et de ressources n'excédant pas les plafonds réglementaires du logement intermédiaire sous réserve d'un engagement contractuel de location pendant 9 ans minimum.
- Logements en accession sociale à la propriété (voir fiche spécifique).
- Restructuration lourde et d'adaptation globale de logements locatifs sociaux (voir fiche spécifique).



## CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ



- Les opérations ne devront pas avoir démarré au moment du dépôt de dossier de demande de financement.
- Les opérations en acquisition-amélioration devront justifier de l'atteinte de l'étiquette A, B ou C.
- Les opérations en construction neuve et démolition-reconstruction devront être en avance de phase par rapport à la réglementation environnementale en vigueur.
- Plus particulièrement, les opérations de démolition-reconstruction devront justifier du réemploi des matériaux issus de la démolition.

## CARACTÉRISTIQUES DES FINANCEMENTS



Action Logement finance les opérations prioritairement en prêt amortissable ; celui-ci peut cependant être complété par une subvention (pour les opérations d'acquisition-amélioration uniquement) en fonction de l'intérêt du projet et de l'équilibre global de l'opération.

Le financement maximum en prêt long terme et subvention est plafonné au montant des travaux éligibles, y compris honoraires y afférents dans la limite de 1000 € TTC par m<sup>2</sup> de surface habitable en acquisition-amélioration.

Les opérations de construction neuve et de démolition-reconstruction sont financées en prêt à hauteur de 500 € TTC par m<sup>2</sup> de surface habitable.

### Prêt court terme (durée - taux) :

Pour les opérations en acquisition-amélioration uniquement, le prêt court terme finance le portage foncier pendant la phase des travaux. Action Logement finance le coût du foncier à hauteur de 100 %, comprenant l'acquisition, les frais annexes (notaires, droits...), les frais de mise en état (dépollution, démolition, viabilisation...) et les études liées au projet (diagnostics, faisabilité, études architecturales...).



TAUX D'INTÉRÊT	DURÉE MAXIMUM	AMORTISSEMENT
Fixe	3 ans	Remboursement total du capital en fin de période

### Prêt long terme amortissable (durée - taux) :

OPÉRATIONS FINANÇABLES	TAUX D'INTÉRÊT	TAUX DE RÉFÉRENCE	TAUX PLANCHER	TAUX D'INTÉRÊT À LA DATE DU 15/06/23	DURÉE MAXIMUM	AMORTISSEMENT	DIFFÉRE D'AMORTISSEMENT MAXIMUM	ÉCHÉANCE
Acquisition-amélioration Acquisition de locaux ou immeubles pour transformation d'usage	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A -225pb	0,25 %	0,75 %	30 ans	Progressif	5 ans	Trimestrielle
Démolition-reconstruction Construction	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A -225pb	0,25 %	0,75 %	40 ans	Progressif	5 ans	Trimestrielle

## CONTREPARTIES



Le maître d'ouvrage mobilise des réservations locatives au bénéfice d'Action Logement en contrepartie des financements qui lui sont accordés. À la mise en service, au moins 50 % des logements de l'opération seront réservés au profit des candidats salariés présentés par Action Logement. Les droits de désignation négociés sur la durée des prêts porteront sur le parc du bailleur.

## À NOTER



Les financements apportés par Action Logement au titre du dispositif Action Cœur de Ville ne sont pas cumulables avec les autres financements Action Logement destinés à la production de logement social.

**Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.**

# Opérations locatives relevant du parc privé



Financement mixte accordé par Action Logement pour accompagner des opérations de revitalisation et redynamisation des centres-villes

Financement accordé dans le cadre du Programme national Action Cœur de Ville pour la production d'une offre locative nouvelle dans le parc privé, s'inscrivant dans le cadre du projet d'ensemble porté par la commune éligible.

## LOCALISATION



Le projet immobilier doit porter sur un immeuble entier (maison ou immeuble collectif) situé dans le centre-ville d'une ville éligible au programme Action Cœur de Ville, au sein du périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

## BÉNÉFICIAIRES



Les bénéficiaires, personnes morales ou physiques, titulaires d'un droit réel (titre de propriété, bail à réhabilitation, usufruit locatif, etc.) sont maîtres d'ouvrage des opérations financées relevant du parc privé.

- Sont considérées comme personnes morales :
  - Les associations, fondations, sociétés civiles immobilières.
  - Les collectivités territoriales ou EPCI.
  - Les autres personnes morales : EPL, EPF, EPA....
- Sont considérées comme personnes physiques :
  - Une personne physique.
  - Une indivision de personnes physiques.
  - Une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré.
  - Une société civile immobilière constituée de personnes physiques sans lien familial.

## OPÉRATIONS FINANÇABLES



- Acquisition-amélioration d'immeubles entiers.
- Acquisition de locaux ou d'immeubles entiers en vue de leur transformation en logements.
- Réhabilitation d'immeubles entiers.

Les copropriétés ne sont pas éligibles au financement. Le financement porte sur les travaux des logements et des parties communes de l'immeuble (hors parties privatives liées aux locaux commerciaux).

## CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ



- Le bailleur s'engage à louer les logements à des salariés proposés par Action Logement et à des plafonds de loyers et de ressources inférieurs aux plafonds du logement locatif intermédiaire pendant 9 ans.
- Les programmes financés peuvent comprendre 25 % de logements à loyer libre : logements dont les loyers et les ressources des locataires dépassent les plafonds du logement locatif intermédiaire.
- Les logements rénovés doivent atteindre a minima une étiquette C après travaux.

## CARACTÉRISTIQUES DES FINANCEMENTS



Action Logement finance les opérations prioritairement en **prêt amortissable** ; celui-ci peut cependant être complété par une subvention, en fonction de la complexité technique de l'opération, des prestations envisagées et de la participation des autres partenaires financiers. Le financement maximum en prêt long terme et subvention est plafonné au **montant des travaux éligibles, y compris honoraires y afférents, dans la limite de 1 000 € TTC par m<sup>2</sup> de surface habitable.**



Les opérations de 2 logements ou moins peuvent être financées en subvention uniquement.

### Prêt long terme amortissable (durée - taux) :

Le prêt\* est d'une durée maximale de 20 ans, dont 2 ans de différé possible.

Taux d'intérêt (au 15/06/2023)	Durée maximum	Amortissement	Différé d'amortissement maximum	Échéance
1,25 %	20 ans	Progressif	2 ans	Mensuelle

\* Les conditions financières du prêt long terme pourront être actualisées semestriellement, selon un barème établi par la Direction Financière quelle que soit la variation de rémunération du livret A. Les conditions qui s'appliquent seront celles en vigueur au moment du dépôt du dossier (date de signature du formulaire). Il sera demandé au bénéficiaire du prêt de souscrire une assurance emprunteur sur 100 % du capital emprunté en cas de décès, perte totale et irrévocable d'autonomie (PTIA). Les conditions en vigueur s'appliqueront pour toute la durée du prêt. Action Logement propose une assurance emprunteur pour couvrir le contrat de prêt. Les investisseurs restent libres de solliciter l'assureur de leur choix. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de dix jours. Le crédit immobilier sera garanti par une hypothèque. Les frais relatifs à la prise de garantie hypothécaire sont à la charge du bénéficiaire du prêt. Pour la bonne validité de cette garantie, il vous est demandé d'opter pour une sûreté équivalente auprès de votre établissement bancaire. Dans le cas où la garantie vous a été consentie par un organisme de cautionnement (Crédit Logement, CAMCA, CEGC...), vous devrez y renoncer au profit d'une hypothèque afin de bénéficier de notre financement.

### Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

Taux d'intérêt nominal annuel au 15 juin 2023 : 1,25 % hors assurance obligatoire.

Exemple de remboursement au 19 avril 2023 pour un emprunteur âgé de 39 ans au moment de l'entrée dans l'assurance : pour un prêt amortissable de 100 000 € au taux nominal annuel débiteur fixe de 1,25 %, soit un TAEG fixe de 1,50 %, assurance décès PTIA comprise\*\*, une durée de 20 ans comprenant un différé partiel en capital de 24 mois :

- pendant la période de différé de 24 mois : mensualités de 104,17 € correspondant aux intérêts pour un total de 2 500,08 € sur la période.
- pendant la période d'amortissement de 216 mois : mensualités de 694,85 € correspondant à l'amortissement du capital et aux intérêts pour un total de 108 396,84€.

Soit un coût total de crédit de 10 896,92 € et un montant total dû par l'emprunteur de 110 896,92 €.

\*\* Dans l'exemple, en cas de souscription de l'assurance proposée, le taux annuel effectif de l'assurance est de 0,14 %. Le coût mensuel de l'assurance, compris dans chaque mensualité, est de 11,67 € par mois. Le montant total dû au titre de cette assurance est de 2 800 €. Simulation susceptible d'évoluer en fonction de la situation du demandeur et de la législation. Les conditions définitives seront précisées dans l'offre de prêt. L'assurance décès-PTIA proposée par Action Logement Services est souscrite auprès des mutuelles MUTLOG immatriculée au répertoire SIREN sous le n°325 942 969 et MUTLOG Garanties immatriculée au répertoire SIREN sous le n°384 253 605, Mutuelles soumises aux dispositions du livre II du Code de la Mutualité - 75 quai de la Seine, 75940 PARIS cedex 19.

## CONTREPARTIES



En contreparties des financements octroyés, Action Logement obtient du maître d'ouvrage, des réservations locatives à destination de salariés d'entreprises privées. Les réservations portent, à minima, sur 75 % des logements financés (y compris les logements financés en loyers libres). La durée de réservation des logements est fixée à 9 ans.

## À NOTER



Les financements apportés par Action Logement au titre du dispositif Action Cœur de Ville ne sont pas cumulables avec les autres financements Action Logement. En revanche, ils peuvent se cumuler avec le dispositif gratuit de sécurisation locative (Visale).

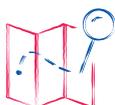
# OPÉRATIONS DE RESTRUCTURATION LOURDE DE LOGEMENTS SOCIAUX EXISTANTS



Financement mixte accordé par Action Logement pour accompagner des opérations de restructuration lourde de logements sociaux existants

Financement accordé dans le cadre du Programme national Action Cœur de Ville, en vue d'une remise sur le marché d'une offre équivalente à une production neuve et s'inscrivant dans le cadre du projet d'ensemble porté par la commune éligible.

## LOCALISATION



L'opération portant sur un immeuble entier doit se situer dans une ville éligible au programme Action Cœur de Ville au sein du périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et doit justifier d'une localisation au sein de l'hyper-centre de la commune concernée.

## BÉNÉFICIAIRES



Les bénéficiaires, personnes morales titulaires d'un droit réel (titre de propriété, bail à réhabilitation, usufruit locatif, etc.) sont maîtres d'ouvrage des opérations financées.

- Organismes d'habitat social :
  - Offices Publics de l'Habitat (OPH) et filiales.
  - Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) et filiales.
  - Sociétés coopératives d'HLM (SA COOP).
  - Établissements Publics Locaux.
- Organismes agréés « maîtrise d'ouvrage d'insertion ».

## OPÉRATIONS FINANÇABLES



- Traitement qualitatif d'un immeuble entier (possibilité d'usage à titre accessoire de commerces, activités, services ou équipements).
- Requalification globale et durable du bâti concerné en termes d'attractivité et de performance énergétique des logements (exigence énergétique après travaux : label BBC Rénovation, étiquette A, B ou C) .
- Intervention permettant une amélioration notable de la qualité de vie des locataires (confort, réduction des charges, amélioration acoustique et de la qualité de l'air dans les logements ...) et d'adaptation typologique au besoin.

Il est précisé que les travaux éligibles portent sur les parties communes de l'immeuble et les parties privatives des logements, à l'exception des parties privatives liées aux locaux commerciaux qui ne sont pas éligibles.

## LOGEMENTS CONCERNÉS



Les logements conventionnés APL sous plafonds de ressources PLUS, PLAI et PLS.



## CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ



- Les opérations doivent contribuer au projet de revitalisation du cœur de ville ancien et en conséquence bénéficier d'un accord préalable de la ville.
- Les opérations ne devront pas avoir démarré au moment du dépôt de dossier de demande de financement (date de l'ordre de service).
- Les opérations devront justifier de l'atteinte de l'étiquette A, B ou C.
- Les opérations ne doivent pas comporter plus de 40 logements.
- Le coût des travaux doit représenter à minima 70 000 € TTC/logement.

## CARACTÉRISTIQUES DES FINANCEMENTS



Action Logement finance les opérations en prêt amortissable complété, sous conditions, par une subvention. Le financement en prêt long terme et subvention est plafonné au montant des travaux éligibles, y compris honoraires, **dans la limite de 500 € TTC par m<sup>2</sup> de surface habitable**.

La quotité maximum de subvention est fixée à :

- 30 % en cas de l'obtention du label BBC Rénovation ;
- 50 % en cas de l'obtention du label BBC Rénovation et s'il s'agit d'une opération comprenant 10 logements ou moins pour laquelle une des conditions suivantes doit également être remplie :
  - l'immeuble est entièrement vacant avant travaux ;
  - ou bien son étiquette énergétique est F ou G avant la rénovation.

### Prêt long terme amortissable (durée - taux) :

TAUX D'INTÉRÊT	TAUX DE RÉFÉRENCE	TAUX PLANCHER	TAUX D'INTÉRÊT À LA DATE DU 15/06/23	DURÉE MAXIMUM	AMORTISSEMENT	DIFFÉRE D'AMORTISSEMENT MAXIMUM	ÉCHÉANCE
Variable avec double révisabilité limitée	Livret A -225pb	0,25 %	0,75 %	30 ans	Progressif	3 ans	Trimestrielle

## CONTREPARTIES



Le maître d'ouvrage mobilise des réservations locatives au bénéfice d'Action Logement en contrepartie des financements qui lui sont accordés. Le nombre de réservations en désignation unique est négocié entre le maître d'ouvrage et Action Logement, sur l'ensemble du parc du maître d'ouvrage. Il représente à minima 30 % des logements financés, avec une priorité donnée sur les logements vacants après travaux et dans les communes Action Cœur de Ville.

## À NOTER



Les financements apportés par Action Logement au titre du dispositif Action Cœur de Ville ne sont pas cumulables avec les autres financements Action Logement.

**Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.**