

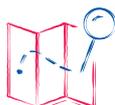
OPÉRATION D'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ



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 reconstruction 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 m² 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	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 %	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 m² 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.