



BAILLEUR SOCIAL

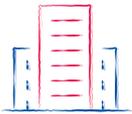


MOBILISEZ LES FINANCEMENTS ACTION CŒUR DE VILLE
D'ACTION LOGEMENT POUR DÉVELOPPER ET AMÉLIORER
VOTRE PARC EN CŒUR DE VILLE !

Le programme national « Action Cœur de Ville », lancé par l'État en 2018, a vocation à soutenir la revitalisation des centres-villes de 242 villes moyennes, par le biais d'actions de restructuration de l'habitat et des espaces publics et par le développement d'une nouvelle offre commerciale et de services rendus plus accessibles.

Pour la deuxième phase du programme, Action Logement poursuit son soutien aux bailleurs, notamment sociaux, pour continuer à développer des projets de logements locatifs et en accession, qualitatifs et attractifs, dans les centres-villes anciens.

QUELS ORGANISMES ?



- 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.

QUELS PROJETS IMMOBILIERS ?



Opérations de logements sociaux et intermédiaires ou en accession sociale à la propriété.
L'immeuble doit être traité entièrement.

- Maîtrise foncière préalable à la production de logements, pour les opérations d'acquisition-amélioration.
- Acquisition/amélioration d'immeubles entiers de logements.
- Acquisition de locaux d'immeubles ou démolition/reconstruction de logements ou de locaux en vue de leur transformation en logements.
- Construction d'immeubles de logements dans des dents creuses (parcelle de centre-ville libre de construction s'inscrivant dans un continuum bâti).
- Restructuration lourde et globale d'immeubles entiers dans le parc social, en centre-ville.



QUELS AVANTAGES ?

- **La possibilité de développer et de requalifier son patrimoine** dans le cadre d'une stratégie de développement local, au service des objectifs de sobriété foncière.
- **Des locataires salariés** proposés par Action Logement.
- La possibilité de **participer en tant qu'acteur d'utilité sociale à la revalorisation et l'adaptation du tissu urbain existant** à de nouveaux usages.



QUEL FINANCEMENT ?



Production neuve de logements locatifs sociaux et intermédiaires :

Action Logement finance le coût des travaux TTC (y compris honoraires y afférents) portant sur les parties privatives et communes des logements (à l'exclusion des locaux commerciaux).

- Pour les opérations en acquisition-amélioration, ce financement, jusqu'à 1 000 €/m² de surface habitable, est composé prioritairement d'un **prêt à taux bonifié et peut être complété d'une subvention** en fonction de l'intérêt du projet et de l'équilibre global de l'opération, sur justification du déficit d'exploitation.
- En construction neuve et démolition-reconstruction, ce financement, composé uniquement de prêt à taux bonifié, peut aller jusqu'à 500 €/m² pouvant être majoré jusqu'à 1 000 €/m² en cas de contraintes techniques ou architecturales. La mobilisation de subvention pourra être étudiée si l'opération comprend une partie en acquisition-amélioration.
- **Un financement par un prêt court terme à taux fixe d'une durée maximum de 3 ans**, complémentaire aux financements long terme, est possible pour les opérations d'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux et intermédiaires. **Il portera sur le coût du foncier et honoraires afférents à hauteur de 100 %.**

Restructuration du patrimoine social pour des immeubles de 40 logements au plus :

Financement en prêt à taux bonifié plafonné à 500 €/m² et qui peut être couplé à une subvention sous réserve de l'obtention du label BBC Rénovation.

Accession sociale à la propriété :

- **Un financement par un prêt court terme à taux fixe d'une durée maximum de 3 à 5 ans.** Selon le produit d'accession, il portera sur le coût du foncier à hauteur de 100 % ou sur les coûts travaux à hauteur de 1 000 €/m² de surface habitable. Les SCI APP pourront bénéficier d'un mix prêt long terme/subvention jusqu'à 1 000 €/m² de surface habitable pour financer le coût des travaux.
- **La subvention forfaitaire, couplée obligatoirement au prêt, est fixée 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 des salariés du secteur privé.

QUELLES CONDITIONS ?



- **Localisation :** l'immeuble entier doit être situé dans une ville éligible au dispositif ACV, en centre-ville (dans le périmètre ORT) et s'inscrire dans le cadre du projet d'ensemble porté par la commune.
- **Loyers :**
 - **Pour les logements locatifs sociaux (production nouvelle ou restructuration)**, les logements doivent bénéficier d'un agrément et respecter les plafonds de loyer et de ressources PLAI/PLUS/PLS.
 - **Pour les logements intermédiaires**, les logements doivent respecter les plafonds de loyer et de ressources PLI/LI ou LLI.
- **Critères environnementaux :**
 - Pour les interventions sur le bâti existant, les logements rénovés devront atteindre l'étiquette A, B ou C.
 - Les opérations de construction neuve et de démolition-reconstruction devront anticiper les seuils de la RE2020 (avance de phase).
 - Les opérations de démolition-reconstruction devront justifier le recyclage et/ou le réemploi des matériaux issus de la démolition.
- **Réservation de logements :** en contrepartie, Action Logement obtient des réservations locatives sous forme de droits uniques. À la mise en service, au moins 50 % des logements de l'opération seront réservés au profit des candidats salariés présentés par Action Logement. Pour les opérations de restructuration lourde du parc social existant, les contreparties devront représenter a minima 30 % des logements financés.
- **Prix de cession des logements en accession sociale :** le prix de cession devra être inférieur aux plafonds définis par arrêté pour l'accession HLM et les plafonds de ressources des accédants ou locataires-accédants devront respecter les plafonds tels qu'appliqués pour le logement intermédiaire accession.



Les travaux ne doivent pas avoir commencé avant le dépôt de la demande de financement.