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).

Action Cœur de Ville

ActionLogement
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

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 de la valorisation et/ou 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 m2 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 m2 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	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 %	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, à l'exclusion du Prêt Haut de Bilan bonifié (PHB).

Octobre 2023 - Directive du 23 mars 2023
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 17006252 - Société de financement agréée et contrôlée par l'ACPR - Ce document ne revêt pas de valeur contractuelle et a une finalité purement informative.