

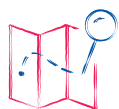
OPÉRATIONS DE RESTRUCTURATION LOURDE DE LOGEMENTS SOCIAUX EXISTANTS



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 m² 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.