



OPÉRATIONS LOCATIVES RELEVANT DU PARC SOCIAL ET INTERMÉDIAIRE

FINANCEMENT MIXTE ACCORDÉ PAR ACTION LOGEMENT SERVICES 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 et dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et/ou dans celui défini dans la convention pluriannuelle partenariale 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).
 - Entreprises Publiques Locales (EPL).
- Organismes agréés « maîtrise d'ouvrage d'insertion ».
- Toute personne morale bénéficiaire du régime fiscal du logement intermédiaire (art 279-0 bis A du CGI).

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 d'immeubles de logements dans des dents creuses, suite à une démolition antérieure.

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

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, bénéficiant d'un financement en PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) ou du dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif intermédiaire (LI) visé à l'article 279-0 bis A du code général des impôts, pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas les plafonds réglementaires du logement intermédiaire.
- Logements en accession sociale à la propriété (voir fiche spécifique).

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

Les opérations ne devront pas avoir démarré au moment du dépôt de dossier de demande de financement (date de l'ordre de service).



CARACTÉRISTIQUES DES FINANCEMENTS

Action Logement Services finance les opérations **prioritairement en prêt amortissable** ; celui-ci peut cependant être complété par une subvention au regard 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 1 000 € TTC par m² de surface habitable**. La quotité de subvention est déterminée en fonction de l'équilibre de l'opération.

Prêt court terme (durée - taux) :

Le prêt court terme finance le portage foncier pendant la phase des travaux. Action Logement Services finance le coût du foncier à hauteur de 100 % comprenant l'acquisition, les frais annexes (notaires, droits...) et les études liées au projet (diagnostics, faisabilité, études architecturales préalables...).

TAUX D'INTÉRÊT	TAUX D'INTÉRÊT DURÉE MAXIMUM	AMORTISSEMENT
0 %	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	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 %	0,25 %	30 ans	Progressif	5 ans	trimestrielle
Démolition-reconstruction Construction	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A -225pb	0,25 %	0,25 %	40 ans	Progressif	5 ans	trimestrielle

CONTREPARTIES

Le maître d'ouvrage mobilise des réservations locatives au bénéfice d'Action Logement Services en contrepartie des financements qui lui sont accordés. Les contreparties seront recherchées en priorité sur le bien financé. À titre dérogatoire, une partie de ces réservations pourra être délocalisée sur le patrimoine du maître d'ouvrage.

Le nombre de réservations est négocié entre le maître d'ouvrage et Action Logement Services. Il représente à minima 50 % des logements financés. La durée des réservations équivaut à la durée du prêt accordé : 30 ans à minima et 40 ans pour la construction neuve.

CUMUL POSSIBLE AVEC LES AUTRES FINANCEMENTS D'ACTION LOGEMENT

Les financements apportés par Action Logement Services au titre du dispositif Action Cœur de Ville sont exclusifs des autres financements Action Logement destinés à la production de logement social à l'exclusion d'un Prêt de Haut de Bilan (PHB) qui peut être mobilisé à titre complémentaire.

CONTACT

baillieur.grandest@actionlogement.fr

ActionLogement 

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 17006232 - Société de financement agréée et contrôlée par l'ACPR

www.actionlogement.fr  [@Services_AL](https://twitter.com/Services_AL)