

# ACTION CŒUR DE VILLE

---

JOURNÉE TECHNIQUE / VOLET  
HABITAT / 17 JUIN 2019 / RENNES

## L'INTERVENTION D'ACTION LOGEMENT SUR LES VILLES ACV



Un financement dédié à la **restructuration d'immeubles des cœurs de ville.**



**1, 5 milliard d'euros** d'emplois nouveaux sur 5 ans,



Une **intervention directe d'Action Logement** auprès des collectivités et leurs opérateurs pour les accompagner sur le **développement de la mixité,**



Une intervention d'Action Logement inscrite dans le programme **Action Cœur de Ville**

Visant au delà de la requalification des centres villes de **conforter l'attractivité des territoires pour les entreprises via le placement salarial,**

---

## ACTION CŒUR DE VILLE : LES OBJECTIFS D'ACTION LOGEMENT

---

- ◆ **Développer la production de logements**, notamment le logement des jeunes actifs.
- ◆ **Répondre aux besoins des entreprises et des salariés** dans le cadre du développement économique sur l'ensemble du territoire.
- ◆ **Favoriser la mixité sociale.**
- ◆ Concourir à la **rénovation énergétique du bâti ancien.**
- ◆ Etre **acteur de la politique d'aménagement du territoire.**

Un objectif spécifique :



Inciter au retour des salariés dans les centres des villes moyennes,  
en y proposant une offre de logements diversifiée et attractive.

**Conditions préalables :**

- **Un projet urbain d'ensemble** porté par les collectivités locales et acteurs économiques du territoire et qui permette une redynamisation effective du centre-ville.
- Des immeubles à traiter identifiés et faisant l'objet de **dispositifs de maîtrise foncière** (DUP, acquisition, RHI, promesse)

---

## \_\_\_ FINANCEMENT ACTION CŒUR DE VILLE

---

- ◆ Une **intervention coordonnée avec les communes** à formaliser dans le cadre d'une **convention tripartite** pour identification des premiers immeubles ou parcelles à traiter;
- ◆ Un financement destiné à accompagner les opérateurs à remettre sur le marché **une offre nouvelle de logements locatifs agréés ou conventionné (ANAH) ou d'accession sociale à la propriété**;
- ◆ Un financement inédit fondé sur un couple prêt Long terme/subvention dédié à la **restructuration d'immeubles entiers des cœurs de ville dans la limite de 1 000€/m<sup>2</sup>** avec pour objectif de solvabiliser les opérations :
  - pour les bailleurs sociaux;
  - pour les bailleurs privés (SCI , indivision, personnes physiques);
- ◆ La possibilité de **préfinancer le portage foncier** de l'opération par un prêt court terme;
- ◆ Des **réservations de logements** obtenues par Action logement en contrepartie de ses financements,

## \_\_\_ DETAIL DES AIDES PROPOSÉES – PARC SOCIAL LOCATIF

### 1 Financement des travaux

- Opérations d’acquisition-amélioration ou transformation, démolition- reconstruction, construction (dent creuse)
- Porte sur l’ensemble des travaux des parties privatives des logements et des parties communes de l’immeuble incluant les espaces extérieurs.
- Couple prêt/subvention pouvant aller jusqu’à 1000 € par m<sup>2</sup> de surface habitable de sortie

#### Prêt long terme

<b>Durée</b>	Jusqu’à 30 ans dont un différé possible de 5 ans Jusqu’à 40 ans dont 5 ans de différé
<b>Taux</b>	Variable: Livret A – 225pb (0,25% actuellement)
<b>Subvention</b>	Selon modèle économique

- une aide en complément des autres dispositifs de l’Etat, de ses agences et des collectivités.
- En contrepartie, des logements sont réservés aux salariés pendant 30 ou 40 ans

### 2 Préfinancement du portage foncier

- Il a pour objectif de se substituer à des prêts plus onéreux des autres partenaires pendant la période de production.
- Ce n’est pas un outil de maîtrise foncière.
- C’est un outil complémentaire de l’aide au financement des travaux.

<b>Montant</b>	Jusqu’à 100% du coût d’acquisition
<b>Durée</b>	Jusqu’à 3 ans
<b>Taux</b>	0%

## \_\_\_ DETAIL DES AIDES PROPOSÉES – PARC PRIVE LOCATIF

Financement des travaux de réhabilitation

- Opérations d'acquisition-amélioration ou de réhabilitation
- Porte sur l'ensemble des travaux des parties privatives des logements et des parties communes de l'immeuble incluant les espaces extérieurs.
- Couple prêt/subvention pouvant aller jusqu'à 1000 € par m2 de surface habitable de sortie

Prêt long terme	
<b>Durée</b>	Jusqu'à 20 ans dont un différé possible de 2 ans
<b>Taux</b>	Fixe: 1%
<b>Subvention</b>	Selon modèle économique

- Une aide en complément des autres dispositifs de l'Etat, de ses agences et des collectivités.
- En contrepartie, des logements sont réservés aux salariés pendant 9 ans

# 1 \_\_ PARC PRIVE LOCATIF - LES BÉNÉFICIAIRES – LE PÉRIMÈTRE

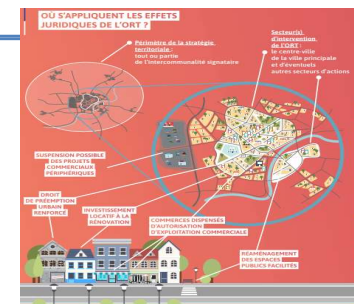
## 2 catégories de bénéficiaires :

- **Les personnes physiques** (y compris en indivision), les **SCI familiales** constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4<sup>ème</sup> degré, **les SCI constituées de personnes physiques sans liens familiaux**.
- **Les personnes morales** :
  - Associations, fondations et autres sociétés civiles ou commerciales,
  - Les collectivités territoriales ou EPCI
  - Les autres personnes morales (EPL, SPL, EPF, EPA...)

## 1 périmètre :

### L'immeuble entier doit se situer

- dans une ville éligible au dispositif ACV
- à l'intérieur du périmètre ORT et / ou dans celui défini dans la convention cadre pluriannuelle



## 2 \_ PARC PRIVE LOCATIF - LES OPÉRATIONS ET LEUR ÉLIGIBILITÉ

- l'acquisition – amélioration
- L'acquisition de locaux en vue de leur transformation en logements
- La réhabilitation
- Les travaux finançables portent sur les parties privatives et communes des logements à l'exclusion des locaux commerciaux



- Les logements doivent faire l'objet d'un **conventionnement ANAH** (LTS, LS, LI), avec ou sans aide pour les travaux, **sur a minima 80% des logements**,
- Le bailleur s'engage à respecter les plafonds de loyers et ressources ANAH pendant 9 ans



- La **déclaration d'ouverture de chantier** est obligatoirement **postérieure** au dépôt du dossier de demande de financement ACV



## 3 \_ PARC PRIVE LOCATIF - LES MODALITÉS DE FINANCEMENT

### Un prêt amortissable en principal qui peut être complété par une subvention

- Englobe les travaux éligibles y compris honoraires y afférents
- Un **montant maximum de 1000 € /m<sup>2</sup> de surface habitable** des logements
- Un taux d'intérêt (hors assurance) de 1 %
- Une durée maximale de **20 ans** avec une possibilité de différé d'amortissement de 2 ans
- Prêt et subvention **non cumulables** avec les autres financements Action Logement Services
- **Souscription obligatoire** d'une assurance couvrant le prêt pour les **garanties Décès, PTIA et ITT**
- Le prêt est susceptible d'être garanti par une **hypothèque** ou une autre sûreté comparable, ou par un **cautionnement solidaire**

---

## 4 \_\_ PARC PRIVE LOCATIF - LES CONTREPARTIES EN RÉSERVATION LOCATIVES

---

- En contrepartie des ses financements Action Logement Services, est bénéficiaire de réservations locatives sur les logements dans l'opération réalisée
- Le nombre de logements est négocié librement entre le bailleur et Action Logement Services, sans toutefois avoir une quotité inférieure à 75 % des logements financés (y compris ceux en loyer libre)
- La durée de réservation des logements est fixée à 9 ans

## \_\_\_ DETAIL DES AIDES PROPOSÉES – ACCESSION SOCIALE

- ◆ Ouverture à des montages innovants d'accèsion à la propriété
- ◆ Couple prêt/subvention

Portage foncier  
ou financement  
des travaux

<b>Montant</b>	Jusqu'à 100% du coût d'acquisition
<b>Durée</b>	Jusqu'à 3 ans ou 5 ans pour le PSLA
<b>Taux</b>	0%
<b>Prêt long terme</b>	
<b>Durée</b>	Jusqu'à 30 ans dont un différé possible de 5 ans Jusqu'à 40 ans dont 5 ans de différé
<b>Taux</b>	Variable: Livret A – 225pb (0,25% actuellement)
<b>Subvention</b>	Selon modèle économique

- ◆ La subvention de 15K€ vient en réduction du prix de vente pour un salarié du secteur privé
- ◆ Obligation pour l'accédant d'occuper à titre de résidence principale le logement pendant au moins 5 ans;

## \_\_\_ RÉCAPITULATIF – ACCESSION SOCIALE

	PSLA	ACCESSION SOCIALE EN VEFA OU VIR	DEMEMBREMENT ACCESSION	BAIL REEL SOLIDAIRE	SCI APP
<b>Assiette</b>	le coût du foncier comprenant l'acquisition, les frais annexes et les études liées au projet	Valeur d'acquisition promoteur	Valeur d'acquisition promoteur.	Coût prévisionnel des travaux (En BRS, le foncier n'est pas porté par l'opérateur)	Prêt de type ACV locatif
<b>Taux</b>	0%				0,25%
<b>Différé max.</b>	5 ans	3 ans			5 ans
<b>Date remboursement / Durée max.</b>	À la levée des options dans un maximum 5 ans	A l'achèvement avec une durée maximale de 3 ans			30 ou 40 ans
<b>Versement subvention</b>	Sur présentation des baux des locataires-accédants	Sur présentation des actes notariés			
<b>Plafond 1000€/m<sup>2</sup></b>	NA	NA		Prêt uniquement	Prêt+subvention

# ACTION LOGEMENT

—  
“ACTION COEUR DE VILLE”

SERGE STRULLU / 06 47 43 24 29

