



# OPÉRATIONS LOCATIVES RELEVANT DU PARC PRIVÉ

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 privé**, 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 ou physiques, titulaires d'un droit réel (titre de propriété, bail à réhabilitation, usufruit locatif, etc.) sont maîtres d'ouvrage des opérations financées relevant du parc privé.

Les bailleurs privés :

- Sont considérés comme personnes morales :
  - Les associations, fondations, sociétés civiles immobilières
  - Les collectivités territoriales ou EPCI.
  - Les autres personnes morales : EPL, EPF, EPA...
- Sont considérées comme personnes physiques :
  - Une personne physique.
  - Une indivision de personnes physiques.
  - Une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré.
  - Une société civile immobilière constituée de personnes physiques sans lien familiaux.

## OPÉRATIONS FINANÇABLES

- Acquisition-amélioration d'immeubles entiers.
- Acquisition de locaux ou d'immeubles entiers en vue de leur transformation en logements.
- Réhabilitation d'immeubles entiers.

Les copropriétés ne sont pas éligibles au financement. 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.

## CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

- Les logements financés doivent faire l'objet d'un conventionnement Anah (très social, social, intermédiaire) ; y compris dans le cas où l'Anah n'apporte pas d'aide aux travaux (conventionnement sans travaux).
- Le bailleur s'engage à louer les logements à des plafonds de loyers et de ressources définis dans le cadre des aides de l'Anah.
- Les programmes financés peuvent comprendre 20 % de logements à loyer libre ; logements dont les loyers et les ressources des locataires dépassent les plafonds du logement locatif intermédiaire.

Les opérations ne devront pas avoir démarré au moment du dépôt de dossier de demande de financement (date de la déclaration d'ouverture de chantier).

## CARACTÉRISTIQUES DES FINANCEMENTS

Action Logement Services finance les opérations prioritairement en **prêt amortissable** ; celui-ci peut cependant être complété par une subvention. 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 m<sup>2</sup> de surface habitable.**



## Taux de référence de l'intervention d'Action Logement :

	ZONE PINEL	A		B1		B2		C	
Avec ANAH	Nature de l'intervention	Prêt	Sub.	Prêt	Sub.	Prêt	Sub.	Prêt	Sub.
	Taux de référence	90%	10%	80%	20%	75%	25%	70%	30%
Sans ANAH	Taux de référence	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%

Cette quotité de référence constitue un maximum qui sera apprécié au regard des caractéristiques des opérations et pourra être modulé par Action Logement Services.

## Prêt long terme amortissable (durée - taux) :

Le prêt principal est d'une durée maximale de 20 ans, dont 2 ans de différé possible.

TAUX D'INTÉRÊT	DURÉE MAXIMUM	AMORTISSEMENT	DIFFÉRÉ D'AMORTISSEMENT MAXIMUM	ÉCHÉANCE
Fixe 1%	20 ans	Progressif	2 ans	Mensuelle

*\*Les conditions financières du prêt long terme pourront être actualisées semestriellement selon un barème établi par la Direction Financière quelle que soit la variation de rémunération du livret A. Les conditions qui s'appliquent seront celles en vigueur au moment du dépôt du dossier (date de signature du formulaire). Il sera demandé au bénéficiaire du prêt de souscrire, auprès de l'assureur de son choix, une assurance emprunteur sur 100% du capital emprunté en cas de décès, perte totale et irrévocable d'autonomie (PTIA), incapacité de travail (ITT). Les conditions en vigueur s'appliqueront pour toute la durée du prêt. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de dix jours et la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit lui rembourser les sommes versées. Le crédit immobilier est susceptible d'être garanti par une hypothèque ou une autre sûreté comparable ou par un cautionnement solidaire. Les frais relatifs à la prise de garantie hypothécaire sont à la charge du bénéficiaire du prêt.*

« Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. »

Exemple de remboursement : pour un prêt amortissable de 100 000 € au taux nominal annuel débiteur fixe de 1 %, une durée de 20 ans comprenant un différé en capital de 24 mois :

- Pendant la période de différé de 24 mois : mensualité de 83,33 €, correspondants aux intérêts pour un total de 2 000 € sur la période.
  - Pendant la période d'amortissement de 216 mois : mensualités de 506,07 €, correspondant à l'amortissement du capital et aux intérêts pour un total de 109 311 €.
- Soit un TAEG fixe de 1 %, un coût total du crédit de 11 311 € et un montant dû par l'emprunteur de 111 311 €.

## 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.

Le nombre de réservations est négocié entre le maître d'ouvrage et Action Logement Services. Il représente a minima 75 % des logements financés (y compris les logements financés en loyers libres). La durée des réservations des logements est fixée à 9 ans.

## 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 Services.

Par contre, ils peuvent se cumuler avec le « pack sécurisation » locative de Louer Pour l'Emploi (LPE), qui comprend notamment un accès à des candidats locataires labellisés, la sécurisation des revenus locatifs et la prise en charge des dégradations locatives.

## CONTACT

**Action Logement** 

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](http://www.actionlogement.fr)  @Services\_AL