



OPÉRATIONS D'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

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 d'accession sociale à la propriété**, 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).
- Autres personnes morales.

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.

LOGEMENTS CONCERNÉS

Logements en accession sociale à la propriété :

- En VEFA (vente directe ou PSLA), en vente d'immeuble à rénover (VIR).
- En location accession (financement PSLA), en bail réel solidaire (BRS), en SCI d'accession progressive à la propriété (SCI APP) ou en démembrement.

CARACTÉRISTIQUES DES FINANCEMENTS

Action Logement finance les opérations d'accession sociale à la propriété en mobilisant un financement mixte composé d'un prêt et d'une subvention.

PRODUCTION	MODE DE PRODUCTION	FINANCEMENTS MOBILISABLE ET OBJET DU FINANCEMENT		
		PRÊT AMORTISSABLE	PRÊT COURT TERME	SUBVENTION
Logements en accession sociale à la propriété	VEFA/VIR	-	Portage foncier + frais annexes	Diminution du prix de vente
	Location accession en financement PSLA	-	Portage foncier + frais annexes	Diminution du prix de vente
	BRS	-	Financement des travaux	Diminution du prix de vente
	Démembrement Accession	-	Portage foncier + frais annexes	Diminution du prix de vente
	SCI APP	Financement des travaux	-	Diminution du prix de vente



Prêt court terme (durée - taux) :

À l'exception des opérations en bail réel solidaire, le prêt a pour objet d'accompagner le maître d'ouvrage dans la période de production. Action Logement Services finance **le coût du foncier à hauteur de 100 %** comprenant l'acquisition, les frais annexes (notaires, droits, etc.) et les études liées au projet (diagnostics, faisabilité, études architecturales, etc.).

ACCESSION SOCIALE	TAUX D'INTÉRÊT	DURÉE MAXIMUM	AMORTISSEMENT
VEFA VIR Démembrement	0 %	3 ans	Remboursement total du capital en fin de période
Location accession en financement PSLA	0 %	5 ans	Remboursement total du capital en fin de période

Pour les opérations en bail réel solidaire, Action Logement Services finance le montant des **travaux éligibles y compris honoraires y afférents, dans la limite de 1 000 € TTC par m² de surface habitable.**

ACCESSION SOCIALE	TAUX D'INTÉRÊT	DURÉE MAXIMUM	AMORTISSEMENT
Bail réel solidaire	0 %	3 ans	Remboursement total du capital en fin de période

Le prêt court terme doit être remboursé en totalité à la vente des logements.

Prêt long terme amortissable (durée - taux) :

Le prêt long terme est mobilisable uniquement pour **les opérations d'accession réalisées dans le cadre d'une SCI APP.** Il finance les travaux sur les parties privatives et communes des immeubles.

OPÉRATIONS FINANÇABLES	TAUX D'INTÉRÊT	TAUX DE RÉFÉRENCE	TAUX PLANCHER	TAUX D'INTÉRÊT	DURÉE MAXIMUM	AMORTISSEMENT	DIFFÉRE 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

Pour ces opérations, le financement maximum en prêt long terme plus subvention est plafonné au montant **des travaux éligibles, y compris honoraires afférents, dans la limite de 1 000 € TTC par m² de surface habitable.**

Subvention :

La subvention est plafonnée à **15 000 € TTC par logement** acquis par un salarié du secteur privé. Elle est versée au maître d'ouvrage et vise à diminuer le prix de vente des logements acquis par les salariés éligibles.

Le versement sera effectué au maître d'ouvrage après vérification de l'éligibilité de l'accédant à travers un acte notarié d'acquisition faisant apparaître le statut de salarié de l'accédant et l'obligation faite à l'accédant d'occupation du bien subventionné au titre de résidence principale durant une période minimale de 5 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. Ils ne sont pas cumulables avec la prime ANRU à l'accession sociale dans le cadre du NPNRU.

CONTACT

actioncoeurdeville.al@actionlogement.fr



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