



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 (sauf dérogation dûment validée par la commune éligible).

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.
- 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 Accession Directe, en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), ou 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 MOBILISABLES ET OBJET DU FINANCEMENT		
		PRÊT AMORTISSABLE	PRÊT COURT TERME	SUBVENTION
Logements en accession sociale à la propriété	Accession Directe	-	Charge foncière	Objectif de 75 % des logements de l'opération commercialisés auprès de salariés du secteur privé
	Location accession PSLA	-		
	Démembrement Accession	-	Travaux + honoraires	
	BRS	-		
	SCI APP	Travaux + honoraires	-	



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...), les frais de mise en état (dépollution, démolition, viabilisation...) et les études liées au projet (diagnostics, faisabilité, études architecturales...).

ACCESSION SOCIALE	TAUX D'INTÉRÊT	DURÉE MAXIMUM	AMORTISSEMENT
Accession directe (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 du dernier logement et, au plus tard, à l'échéance du prêt.

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	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

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 forfaitaire, complémentaire ou non du prêt, est fixée à **15 000 € TTC par logement produit**, et versée au maître d'ouvrage.

En contrepartie, le maître d'ouvrage devra s'engager à promouvoir la commercialisation d'au moins 75 % des logements de l'opération auprès de salariés du secteur privé.

Le versement sera effectué au maître d'ouvrage après vérification de l'éligibilité de l'accédant en justifiant son statut de salarié et l'obligation faite à ce dernier d'occuper le bien subventionné au titre de sa résidence principale durant une période minimale de 5 ans.

Si l'objectif de 75 % n'est pas atteint, la subvention sera réajustée à la baisse en fonction du nombre de logements manquants.

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