



# 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 dans le parc privé**, s'inscrivant dans le cadre du projet d'ensemble porté par la commune éligible.

## LOCALISATION

Le projet immobilier doit porter sur un immeuble entier (maison ou immeuble collectif) situé 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. Le financement porte sur les travaux des logements et des parties communes de l'immeuble (hors parties privatives liées aux locaux commerciaux)

## CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

- 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 25 % 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 :

	TAUX DE RÉFÉRENCE EN SUBVENTION	TAUX DE RÉFÉRENCE EN PRÊT
Avec sub ANAH	30 %	70 %
Sans sub ANAH	Jusqu'à 50 % maximum	En fonction de la quotité de subvention

Cette quotité de référence constitue un maximum qui sera apprécié au regard des caractéristiques des opérations et pourra être modulé par Action Logement Services. Un taux de subvention minimum de 30 % pourra s'étudier pour les opérations permettant d'atteindre à minima l'étiquette D après travaux. À titre dérogatoire, les opérations de 2 logements ou moins peuvent être financées en subvention uniquement.

## 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 0,25 %	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 une assurance emprunteur sur 100 % du capital emprunté en cas de décès, perte totale et irrévocable d'autonomie (PTIA). Les conditions en vigueur s'appliqueront pour toute la durée du prêt.*

Action Logement propose une assurance emprunteur pour couvrir le contrat de prêt. Les investisseurs restent libres de solliciter l'assureur de leur choix.

L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de dix jours. Le crédit immobilier sera garanti par une hypothèque. Les frais relatifs à la prise de garantie hypothécaire sont à la charge du bénéficiaire du prêt.

Pour la bonne validité de cette garantie, il vous est demandé d'opter pour une sûreté équivalente auprès de votre établissement bancaire. Dans le cas où la garantie vous a été consentie par un organisme de cautionnement (Crédit Logement, CAMCA, CEGC...), vous devrez y renoncer au profit d'une hypothèque afin de bénéficier de notre financement.

« 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 0,25 %, une durée de 20 ans comprenant un différé partiel en capital de 24 mois :

- Pendant la période de différé de 24 mois : mensualité de 20,83 €, correspondants aux intérêts pour un total de 500 € sur la période.
- Pendant la période d'amortissement de 216 mois : mensualités de 473,51 €, correspondant à l'amortissement du capital et aux intérêts pour un total de 102 277,29 €.

Soit un TAEG fixe de 0,25 %, un coût total de crédit de 2 777,29 € et un montant total dû par l'emprunteur de 102 777,29 €.

## CONTREPARTIES

En contreparties des financements octroyés, Action Logement Services obtient du maître d'ouvrage des réservations locatives à destination de salariés d'entreprises privées.

Les réservations portent à minima sur 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.

En revanche, ils peuvent se cumuler avec les dispositifs gratuits de sécurisation locative (Visale) et le pack Louer Pour l'Emploi (LPE) dans les territoires partenaires, qui comprend notamment un accès à des candidats locataires labellisés, la sécurisation des revenus locatifs et la prise en charge des dégradations locatives.

## CONTACT

[actioncoeurdeville.al@actionlogement.fr](mailto:actioncoeurdeville.al@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](http://www.actionlogement.fr)  @Services\_AL