Opérations locatives relevant du parc privé

Financement mixte accordé par Action Logement 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 le centre-ville d'une ville éligible au programme Action Cœur de Ville, au sein du périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

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.

- Sont considérées 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 familial.

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 salariés proposés par Action Logement et à des plafonds de loyers et de ressources inférieurs aux plafonds du logement locatif intermédiaire pendant 9 ans ou 12 ans selon le montant du financement.
- 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 logements rénovés doivent atteindre a minima une étiquette énergétique A, B ou C après travaux.

CARACTÉRISTIQUES DES FINANCEMENTS

Action Logement finance les opérations prioritairement en **prêt amortissable** ; celui-ci peut cependant être complété par une subvention, en fonction de la complexité technique de l'opération, des prestations envisagées et de la participation des autres partenaires financiers. 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 1 500 € TTC par m² de surface habitable**. Le financement peut également inclure certains travaux de végétalisation sur les espaces extérieurs dans la limite de 75 % du prix de revient TTC des travaux envisagés.

Les opérations de 2 logements ou moins peuvent être financées en subvention uniquement.

Prêt long terme amortissable (durée - taux) :

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

Taux d'intérêt (au 01/07/2025)	Durée maximum	Amortissement	Différé d'amortissement maximum	Échéance
1,50 %	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 dune hypothèque afin de bénéficier de notre financement.

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

Taux d'intérêt nominal annuel au 1er juillet 2025 : 1,50 % hors assurance obligatoire.

Exemple de remboursement au 19 octobre 2025 pour un emprunteur âgé de 39 ans au moment de l'entrée dans l'assurance : pour un prêt amortissable de 100 000 € au taux nominal annuel débiteur fixe de 1,50 %, soit un TAEG fixe de 1,74 %, assurance décès PTIA comprise**, une durée de 20 ans comprenant un différé partiel en capital de 24 mois :

• pendant la période de différé de 24 mois : mensualités de 125 € correspondant aux intérêts pour un total de 3 000 € sur la période.

• pendant la période d'amortissement de 216 mois : mensualités de 528,56 € correspondant à l'amortissement du capital et aux intérêts pour un total de 114 168,87 €.

Soit un coût total de crédit de 17 168,87 € et un montant total dû par l'emprunteur de 117 168,87 €.

** Dans l'exemple, en cas de souscription de l'assurance proposée, le taux annuel effectif de l'assurance est de 0,24 %. Le coût mensuel de l'assurance, compris dans chaque mensualité, est de 11,67 € par mois. Le montant total dû au titre de cette assurance est de 2 800 €. Simulation susceptible d'évoluer en fonction de la situation du demandeur et de la législation. Les conditions définitives seront précisées dans l'offre de prêt. L'assurance décès-PTIA proposée par Action Logement Services est souscrite auprès des mutuelles MUTLOG immatriculée au répertoire SIREN sous le n°325 942 969 et MUTLOG Garanties immatriculée au répertoire SIREN sous le n°384 253 605, Mutuelles soumises aux dispositions du livre II du Code de la Mutualité - 75 quai de la Seine, 75940 PARIS cedex 19.

CONTREPARTIES

En contreparties des financements octroyés, Action Logement 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 de la réservation des logements sera de 9 ou 12 ans selon le montant du financement.

À NOTER

Les financements apportés par Action Logement au titre du dispositif Action Cœur de Ville ne sont pas cumulables avec les autres financements Action Logement.
En revanche, ils peuvent se cumuler avec le dispositif gratuit de sécurisation locative (Visale).

Avril 2025 - Directive du 27 novembre 2024
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 - Ce document ne revêt pas de valeur contractuelle et a une finalité purement informative.