ACTION LOGEMENT, **PARTENAIRE DU PLAN NATIONAL « ACTION CŒUR DE VILLE »**

Dans le cadre de la Convention quinquennale 2018-2022 signée avec l'État le 16 janvier 2018, Action Logement s'est engagé à lutter contre la fracture territoriale en participant à la revitalisation des centres de villes moyennes, portée par le programme national « Action Cœur de Ville ». Il vise à accompagner les maires concernés dans le projet de revitalisation de leur centre-ville en leur permettant de repenser et de reconfigurer les éléments-clés de leur attractivité : habitat, commerce, emploi, transports, offre culturelle et sportive, etc.

Action Logement intervient sur le volet immobilier du programme « Action Cœur de Ville » afin de développer une offre nouvelle et attractive de logements en partenariat étroit avec les collectivités locales. Ainsi, 1,5 milliard d'euros est consacré sur cinq ans au financement d'opérations locatives ou d'accession sociale à la propriété, considérées comme stratégiques dans le projet de revitalisation porté par les élus locaux.

Les opérations financées par Action Logement peuvent être portées par des opérateurs de logement social et intermédiaire ou des investisseurs privés. Il peut s'agir d'opérations d'acquisition-amélioration d'immeubles entiers, de transformation de locaux en logements, d'opérations de démolition-reconstruction, de construction d'immeubles neufs dans des dents creuses et d'opérations de réhabilitation d'immeubles entiers du parc privé.

Afin de favoriser la mixité sociale et l'attractivité des centres-villes, les logements financés présentent une grande diversité : logements locatifs sociaux, logements locatifs intermédiaires, logements locatifs privés conventionnés, logements locatifs libres et accession sociale à la propriété sécurisée.

Action Logement finance ces opérations grâce à un mode de financement mixte, composé principalement de prêts et de subventions, qui peut aller jusqu'à 1 000 €/m² de surface habitable.

Les délégations régionales d'Action Logement sont chargées de la mise en œuvre de ce programme aux côtés des acteurs des territoires.

Action Cœur de Ville

LE PLAN « ACTION CŒUR DE VILLE » : UN DISPOSITIF AMBITIEUX, UNE DÉMARCHE PARTENARIALE

- 222 communes bénéficiaires.
- Des cofinancements apportés par les partenaires : plus de 5 milliards d'euros mobilisés sur 5 ans dont 1,2 Md€ de l'Anah, 1,7 Md€ de la Caisse des Dépôts et 1,5 Md€ d'Action Logement.
- Un projet local et partenarial qui doit reposer sur 5 axes structurants :
  - Favoriser un développement économique et commercial équilibré,
  - Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions,
  - Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine,
  - Fournir l'accès aux équipements et services publics,
  - Permettre l'émergence d'une offre d'habitat rénové et attractif : de la réhabilitation à la restructuration.

Logements sociaux, intermédiaires et libres, foyers, résidences dédiées aux jeunes actifs ou en formation, aux salariés en mobilité, aux personnes en difficulté… au-delà de son engagement en faveur de la revitalisation des centres villes, le groupe Action Logement est l'un des principaux financeurs du logement en France. Il œuvre à vos côtés pour le développement d'une offre diversifiée de logements abordables, innovants, de qualité, répondant aux normes de performance énergétique et de respect de l'environnement.

UN ANCRAGE LOCAL AU PLUS PRÈS DES TERRITOIRES

Les comités régionaux et territoriaux Action Logement, organes paritaires présents dans chacune des régions françaises, sont les interlocuteurs privilégiés des élus et des partenaires locaux. Au niveau opérationnel, chaque délégation régionale d'Action Logement Services agit au plus près des territoires pour apporter des réponses concrètes aux besoins spécifiques des collectivités locales et soutenir le développement de leurs projets locaux d'habitat.

LE MOTEUR D'UNE DYNAMIQUE POUR L'AVENIR

Le groupe Action Logement favorise l'emploi et contribue au dynamisme économique des territoires en répondant aux besoins spécifiques des entreprises et des salariés dans chaque bassin d'emploi, en soutenant la production des opérations immobilières portées par nos partenaires bailleurs et en favorisant l'attractivité de ces territoires grâce au développement d'une offre de logements diversifiée et de qualité.

CONTACT

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 @ ActionLogement

PLAQ-ACV - Crédits photo : EPOKA - Juillet 2019

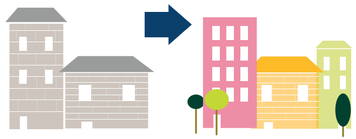
Nos solutions pour financer vos projets immobiliers en centre-ville

ActionLogement

ACTION LOGEMENT
FINANCE VOTRE PROJET

En partenariat avec l'État, Action Logement accompagne la requalification du bâti en centre-ville en accordant des financements mixtes (prêt/subvention) dans le cadre du programme national « Action Cœur de Ville ». Les projets financés doivent d'une part, être considérés comme stratégiques par la commune en s'inscrivant dans le volet immobilier de son projet de revitalisation, et d'autre part, concourir à la production d'une offre nouvelle locative ou d'accession sociale à la propriété destinée aux salariés.

LES FINANCEMENTS « ACTION CŒUR DE VILLE » DISTRIBUÉS PAR ACTION LOGEMENT SERVICES



PARC SOCIAL ET INTERMÉDIAIRE
Logements locatifs agréés et en accession sociale à la propriété

- Acquisition-amélioration d'immeubles entiers.
- Acquisition de locaux ou d'immeubles 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.

PARC PRIVÉ
Logements locatifs conventionnés

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

FINANCEMENTS PARC LOCATIF PRIVÉ

Le financement maximum est plafonné au montant des travaux éligibles, y compris les honoraires afférents, dans la limite de **1 000 € TTC par m²** de surface habitable (logements conventionnés).

PRÊT

Prêt long terme amortissable

Ce prêt, au taux de **1 %***, est d'une durée maximale de **20 ans,** dont 2 ans de différé possible.

+

SUBVENTION

Une **subvention** peut être adjointe en fonction des caractéristiques et de l'équilibre financier de l'opération.

FINANCEMENTS PARC LOCATIF SOCIAL ET INTERMÉDIAIRE

Le financement maximum est plafonné au montant des travaux éligibles, y compris les honoraires afférents, dans la limite de **1 000 € TTC par m²** de surface habitable (logements agréés).

PRÊT

Prêt long terme amortissable

Ce prêt à taux variable **(0,25 %)**, est d'une durée maximale de **30 à 40 ans** en fonction du type d'opération, dont 5 ans de différé possible.

Complété éventuellement par un prêt court terme pour le portage foncier

Ce prêt à **0 %**, d'une durée maximale de **3 ans**, finance le **coût total du foncier,** comprenant l'acquisition et les frais annexes.

+

SUBVENTION

Une **subvention** peut être adjointe en fonction des caractéristiques et de l'équilibre financier de l'opération.

FINANCEMENTS ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ SÉCURISÉE

PRÊT

Prêt court terme ou long terme en fonction du montage de l'opération

Un prêt court terme au taux de **0 %**, est destiné à financer **le coût total du foncier** ou les travaux éligibles, **dans la limite de 1 000 € TTC/m²** de surface habitable, pour les opérations en bail réel solidaire.

Pour **les opérations réalisées dans le cadre d'une SCI APP,** ce prêt finance les travaux sur les parties privatives et communes des immeubles.

+

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.

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 €. 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.

5 ÉTAPES
pour obtenir votre financement

1 — Signature d'une convention immobilière entre Action Logement et la commune/l'EPCI concernés.
Dans le cadre de cette convention, Action Logement et la commune concernée définissent les conditions d'une intervention commune pour favoriser l'émergence d'une offre d'habitat rénové.

2 — Proposition d'un projet immobilier par le maître d'ouvrage
Le maître d'ouvrage, sous couvert de la commune, adresse son dossier de demande de financements « Action Cœur de Ville » à son interlocuteur local d'Action Logement (voir fiche contacts).

3 — Décision d'investissement par Action Logement
Après une instruction du dossier de demande par les services d'Action Logement, une décision est rendue sur la délivrance des financements.

4 — Obtention par le maître d'ouvrage des financements
Les fonds sont ensuite versés au maître d'ouvrage selon un plan de paiements échelonnés et établi en fonction de l'avancement des travaux.

5 — Gestion locative par Action Logement sur les logements réservés
En amont de la livraison, le maître d'ouvrage met à disposition d'Action Logement, les logements réservés sur le bien financé, pour permettre de loger des salariés.

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 sont recherchées en priorité sur le bien financé.
Le nombre de réservations est négocié entre le maître d'ouvrage et Action Logement Services.
Dans le parc privé, elles représentent a minima 75 % des logements financés (y compris les logements en loyers libres). La durée des réservations des logements est fixée à 9 ans.
Dans le parc social et intermédiaire, les contreparties représentent a minima 50 % de la production sur la durée du prêt.

CUMUL AVEC LES AUTRES FINANCEMENTS D'ACTION LOGEMENT SERVICES

Les financements apportés par Action Logement Services au titre du dispositif « Action Cœur de Ville » sont exclusifs des autres financements Action Logement destinés à la production de logements (droit commun, NPNRU).

En revanche, les financements « Action Cœur de Ville » peuvent être associés aux financements de l'offre de Prêt de Haut de Bilan et aux dispositifs de sécurisation d'Action Logement Services (pack sécurisation Louer Pour l'Emploi, Visale).