

FINANCEMENT DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET INTERMÉDIAIRES EN « ACTION CŒUR DE VILLE »

Dispositif existant depuis le 30 janvier 2019

TYPOLOGIE DE L'AIDE

- **Nature de l'aide : prêt, susceptible d'être complété par une subvention**
- **Objet de l'aide :** acquisition-amélioration, acquisition-transformation, démolition-reconstruction en vue de la production d'une offre nouvelle
- **Public bénéficiaire :** propriétaires bailleurs personnes morales (titulaires d'un titre de propriété, d'un bail à réhabilitation ou dans le cadre de l'usufruit locatif)
- **Zonage :** Périmètres « Action cœur de ville »

Critères liés aux travaux

Les opérations doivent être considérées comme stratégiques par les collectivités locales porteuses du projet. Les opérations ne peuvent concerner que des immeubles entiers dont le foncier est maîtrisé. Elles peuvent concerner :

- Les **acquisitions-améliorations** d'immeubles entiers ;
- Les acquisitions de locaux ou d'immeubles en vue de leur **transformation en logements** ;
- Les **démolitions-reconstructions** de logements ou de locaux en vue de leur transformation en logements sociaux ;
- La construction d'immeubles de logements dans des dents creuses suite à une démolition antérieure.

Critère de ressources ou de statut du bénéficiaire

Critères selon règles d'Action Logement en lien avec son statut de société de financement (conformité et solvabilité).

Montant de l'aide

Prêt et subvention plafonnés au montant **des travaux**, y compris des honoraires afférents, dans la **limite de 1 000 € par m²**.

Taux variable égal au taux du livret A moins 2,25 %, avec un taux plancher de 0,25 %.

Différé d'amortissement, dans la limite de 5 ans. La durée des prêts est limitée :

- à **30 ans** pour les opérations d'acquisition-amélioration et d'amélioration-transformation ;
- à **40 ans** pour les opérations de démolition reconstruction.

Le financement principal peut être complété par un **prêt à court terme de 0 % sur 3 ans** correspondant à l'achat du foncier et au coût des études.

Destination finale et contreparties

Le maître d'ouvrage doit investir 15 % de fonds propres minimum dans l'opération. L'immeuble ou la parcelle doivent être affectés à un usage d'habitation principale (usage mixte à titre accessoire possible), avec droit de réservation d'Action Logement. Les logements cibles attendus sont :

- Les logements locatifs sociaux bénéficiant d'un agrément en PLAI, PLUS ou en PLS ;
- Les logements locatifs intermédiaires bénéficiant d'un financement en PLI ou du dispositif fiscal d'aide aux personnes morales à l'investissement locatif intermédiaire (279-0 bis A du CGI).

Quels autres outils ?

- Dispositifs de droit commun en faveur de la construction de logements sociaux
- Le cas échéant pour l'acquisition préalable du foncier, dispositifs de l'Anah en faveur des opérations de résorption de l'habitat indigne

Références :

- Article L.313-18-1 du Code de la construction et de l'habitat.
- Directive du conseil d'administration d'Action Logement Groupe du 30 janvier 2019, « Programme Action cœur de ville ».



FINANCEMENT DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS EN « ACTION CŒUR DE VILLE »

Dispositif existant depuis le 30 janvier 2019

TYPOLOGIE DE L'AIDE

- **Nature de l'aide : prêt, susceptible d'être complété par une subvention**
- **Objet de l'aide :** acquisition-amélioration, acquisition-transformation et réhabilitation
- **Public bénéficiaire :** propriétaires bailleurs personnes morales et physiques (titulaires d'un titre de propriété, d'un bail à réhabilitation, ou dans le cadre de l'usufruit locatif)
- **Zonage :** périmètres « Action cœur de ville »

Critères liés aux travaux

Les opérations doivent être considérées comme stratégiques par les collectivités locales porteuses du projet. Elles peuvent concerner :

- Les **acquisitions-améliorations** d'immeubles entiers ;
- Les acquisitions de locaux ou d'immeubles en vue de leur **transformation en logements** ;
- **Réhabilitation** seule.

Critère de ressources ou de statut du bénéficiaire

Critères de droit commun d'Action Logement en lien avec son statut de société de financement (conformité et solvabilité).

Calcul de l'aide

Prêt et subvention à hauteur de **100 % des travaux**, y compris des honoraires afférents, dans la limite de **1 000 € par m²**.

Taux variable égal au **taux du livret A**, avec un **taux plancher de 1 %**. Différé d'amortissement, dans la limite de 2 ans. La durée des prêts est limitée à 20 ans.

Destination finale et contreparties

Au moins 80 % des logements réhabilités ne doivent pas dépasser les plafonds de loyers et de ressources du locatif intermédiaire.

Conventionnement Anah avec ou sans travaux requis. Engagement de 9 ans et conventionnement Anah avec ou sans travaux, avec droit de réservation d'Action Logement.

Quels autres outils ?

- Dispositifs fiscaux « Louer abordable », voire « Denormandie » ou « Malraux »...
- Aides aux travaux de l'Anah

	ZONE PINEL	A		B1		B2		C	
	Nature	Prêt	Subv.	Prêt	Subv.	Prêt	Prêt	Prêt	Subv.
Avec financement Anah	Part	90 %	10 %	80 %	20 %	75 %	25 %	70 %	30 %
Sans financement Anah	Part	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %

Références :

- Article L.313-18-1 du Code de la construction et de l'habitat.
- Directive du conseil d'administration d'Action Logement Groupe du 30 janvier 2019, « Programme Action cœur de ville ».



FINANCEMENT DE LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ EN « ACTION CŒUR DE VILLE »

Dispositif existant depuis le 30 janvier 2019

TYPOLOGIE DE L'AIDE

- **Nature de l'aide : prêt à long terme amortissable, prêt à court terme et subvention.**
- **Objet de l'aide :** acquisition-amélioration, acquisition-transformation, démolition-reconstruction
- **Public bénéficiaire :** personnes morales
- **Zonage :** périmètres « Action cœur de ville »

Critères liés aux travaux

Les opérations doivent être considérées comme stratégiques par les collectivités locales porteuses du projet. Elles peuvent concerner :

- Les acquisitions-améliorations d'immeubles entiers ;
- Les acquisitions de locaux ou d'immeubles en vue de leur transformation en logements ;
- Les démolitions-reconstructions de logements ou de locaux en vue de leur transformation en logements ;
- La construction d'immeubles de logements dans des dents creuses suite à une démolition antérieure.

Critère de ressources ou de statut du bénéficiaire

Critères selon règles d'Action Logement en lien avec son statut de société de financement (conformité et solvabilité).

Calcul de l'aide

1. Une **subvention** plafonnée à hauteur de 15 000 € par logement finançant la diminution du prix de vente à un salarié du secteur privé ou d'une entreprise cotisante.
2. Un **prêt à court terme de 0 % sur 3 ans** (5 ans en PSLA) correspondant à l'achat du foncier et au coût des études dans le cas d'une vente d'immeuble à rénover (VIR), d'un bail réel solidaire (BRS), d'une opération de location accession (PSLA) ou en en démembrement accession.
3. Pour les **SCI d'accession progressive à la propriété (APP)**, un prêt à amortissement progressif aux mêmes conditions que pour le financement de logements locatifs sociaux et intermédiaires en Action cœur de ville (cf. fiche 3.1).

Destination finale et contreparties

Offre de logements en accession sociale à la propriété :

- en VEFA, en vente d'immeuble à rénover (VIR) ;
- en PSLA, en bail réel solidaire, en SCI d'accession progressive à la propriété ou en démembrement.

Le prix de session respecte les plafonds définis pour l'accession HLM (R. 443-34 du CCH). Le bénéficiaire doit être salarié et occuper le logement à titre de résidence principale pendant 5 ans.

Quels autres outils ?

Aides de l'Anah, éventuellement dans le cadre d'une VIR.

Références :

- Article L.313-18-1 du Code de la construction et de l'habitat.
- Directive du conseil d'administration d'Action Logement Groupe du 30 janvier 2019, « Personnes physiques – Travaux »



PRÊT TRAVAUX PERSONNES PHYSIQUES

Dispositif renouvelé le 30 janvier 2019

TYPOLOGIE DE L'AIDE

- **Nature de l'aide : prêt**
- **Objet de l'aide :** amélioration de la résidence principale et de parties communes d'une copropriété
- **Public bénéficiaire :** propriétaires occupants salariés, et propriétaires bailleurs si travaux de rénovation énergétique. Peuvent également être concernées les SCI entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré
- **Zonage :** aucun

Critères liés aux travaux

- Travaux d'amélioration de la performance énergétique, au sens de l'Éco-PTZ (arrêté du 30 mars 2009) ;
- Travaux d'amélioration d'accessibilité et d'adaptation, selon les critères applicables à la PALULOS (annexes de l'arrêté du 30 décembre 1987) ;
- Travaux d'améliorations ouvrant droit aux subventions de l'Anah en faveur des propriétaires occupants ;
- Tous travaux dans une copropriété faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou d'une Opah comportant des actions pour les copropriétés dégradées.

Critère de durée

Durée libre du prêt, dans la limite de 10 ans.

Montant de l'aide

100 % des travaux, y compris achat des matériaux (si pose effectuée par une entreprise) et diagnostics, dans la limite de 10 000 €. Taux fixe égal au taux du livret A en vigueur au 31 décembre de l'année n - 1, avec un taux plancher de 1 %.

Destination finale et contreparties

L'occupant du logement, en résidence principale, doit être salarié des entreprises du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus. Objectif de 80 % de bénéficiaires aux revenus inférieurs au plafonds de ressources applicables aux logements intermédiaires. Priorité accordée aux acquisitions d'un logement dans le cadre d'une mobilité professionnelle, d'une vente HLM, et, à titre subsidiaire, aux primo-accédants.

Quels autres outils ?

- Cumul possible avec le dispositif Louer pour l'Emploi
- Aides de l'Anah
- Éco-PTZ
- Cumul possible avec les autres prêts d'Action Logement (agrandissement, achat dans l'ancien).



PLAN D'INVESTISSEMENT VOLONTAIRE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

Déploiement à partir de septembre 2019 – Les règles d'attribution feront l'objet d'une directive d'Action Logement.

TYPOLOGIE DE L'AIDE

- **Nature de l'aide : subvention, complétée d'un prêt.**
- **Objet de l'aide :** rénovation énergétique des logements
- **Public bénéficiaire :** propriétaires occupants modestes, propriétaires bailleurs modestes et propriétaires logeant des salariés modestes
- **Zonage :** zone B2, C, villes ACV et DOM

Critère lié aux travaux

Travaux de **rénovation énergétique complète** et d'amélioration d'un logement, dont quote-part de parties communes en immeuble, susceptibles d'être complétés par travaux annexes. Ces derniers doivent comporter au moins :

- Soit l'isolation des combles et planchers ;
- Soit l'isolation des murs extérieurs ou intérieurs.

Critère de ressources ou de statut du bénéficiaire

Propriétaires occupants salariés modestes (référence Anah modeste) mais aussi propriétaires bailleurs modestes ou s'engageant à louer à des salariés.

Montant de l'aide

100 % du coût des travaux de rénovation énergétique, jusqu'à 20 000 € (propriétaire occupant) ou 15 000 € (propriétaires bailleurs).

Prêt complémentaire de 10 000 € à 30 000 € finançant un éventuel reste à charge ou d'autres travaux de rénovation.

Quels autres outils ?

Compatible avec l'ensemble des aides existantes notamment celles de l'Anah, selon des modalités à définir par Action Logement

Le plan d'investissement volontaire d'Action Logement prévoit d'autres mesures futures, susceptibles d'être mobilisées dans le cadre de rénovation et d'amélioration de logements, notamment :

- Une subvention destinée à l'**adaptation du logement des retraités salariés à revenus modestes**, plafonnée à 5 000 €, et compatible avec les crédits d'impôts, aides de l'Anah ou de la caisse de retraite ;
- Des financements pour la **démolition de logements sociaux obsolètes et vacants** en zones distendues (B2 et C) hors quartiers politiques de la Ville (QPV) : une subvention 8 000 € par logement détruit (plafonnée à 50 % du coût TTC de démolition) et un prêt complémentaire de 25 000 € par logement reconstruit.

