



PARTENAIRE

DES OFFICES HLM

DANS LES TERRITOIRES

Depuis plus de 65 ans, Action Logement intervient au plus près des territoires pour répondre aux besoins des salariés à revenus modestes et les soutenir dans leur parcours résidentiel.

Construire des logements, proposer des aides et services pour l'ensemble des acteurs de l'habitat constituent notre mission.

Pour mener à bien cette ambition, les offices HLM comptent parmi nos partenaires essentiels.

➔ **Découvrez nos solutions pour bâtir ensemble le logement de demain**

RENFORCER VOTRE MODÈLE ÉCONOMIQUE

Fonds propres et Haut de Bilan,
des solutions pour soutenir vos projets



SOUSCRIRE

DES TITRES PARTICIPATIFS

- Ils permettent aux OPH de trouver des fonds pour financer des investissements.
- Depuis la loi ELAN, ils peuvent être émis par les OPH et souscrits par Action Logement qui mobilise 300 millions d'euros sur ce dispositif dans le cadre de son Plan d'Investissement Volontaire.
- Ces titres bénéficient de conditions financières attractives (rémunération entre 0,13 et 1,8% pendant les quinze premières années) et sont assimilables à des quasi-fonds propres.
- Pour faciliter les démarches des offices, la Fédération des OPH a mis en place un contrat-type ; chaque OPH peut se rapprocher de la Délégation régionale d'Action Logement pour organiser les conditions de l'émission.
- Ce dispositif n'ouvre pas de droit à réservation pour Action Logement.



BONIFIER DES PRÊTS

DE HAUT DE BILAN 2.0

- Confrontés à la baisse de leurs fonds propres et à une baisse de leurs ressources (RLS, baisse et gel des APL), les OPH ont vu s'amenuiser leur volume d'investissement. Le prêt de Haut de Bilan leur permet de reconstituer des quasi-fonds propres pour envisager de nouveaux investissements dans le locatif social.

- La bonification des PHB 2.0 peut être assimilée à une forme de subvention sur 10 ans, permettant aux bailleurs sociaux d'envisager une montée en puissance de leur politique de construction de logements neufs.
- Ce sont des prêts à 40 ans avec 20 ans de différé d'amortissement à taux 0% (* 20 ans d'amortissement à Livret A + 0,60%).
- La troisième vague de PHB2.0 sera lancée à l'automne 2020.



DÉVELOPPER LA VENTE HLM

- La vente en bloc d'immeubles HLM permet aux offices de reconstituer les fonds propres de l'ensemble des opérateurs du logement social, sans discrimination selon leur statut, pour mener à bien de nouveaux projets de construction.
- L'Opérateur National des Ventes (ONV), créé en 2019 par Action Logement, assure l'achat en bloc des biens. Il finance et réalise les travaux nécessaires à la pérennité et à la sécurité du bien préalablement à la vente et en assure une gestion saine et stable.
- Deux Appels à Manifestation d'Intérêt lancés en 2018 et en 2019, ont permis d'identifier plusieurs milliers de logements, (dont plus de 40% appartenant à des offices) qui seront commercialisés par l'ONV.

RESTRUCTURER VOTRE PATRIMOINE :

des programmes nouveaux ciblés



REVITALISER LES CŒURS

DE VILLE MOYENNE

● Action Logement distribue, sous forme de prêts et de subventions, des financements destinés à accompagner des opérations de revitalisation qui s'inscrivent dans le volet « habitat » du programme national « Action Cœur de Ville ». Cette intervention vise un double objectif : participer à la redynamisation des centres villes et loger les salariés en favorisant l'emploi et le développement des entreprises.

● L'office HLM peut bénéficier de ces interventions pour reconstituer une offre de logements en centre-ville.

● Les offices, propriétaires-bailleurs peuvent être financés par Action Logement pour quatre types d'opérations.

- 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.



FINANCER LE RENOUVELLEMENT

URBAIN

● Action Logement délivre des prêts et subventions pour intervenir dans les quartiers de renouvellement urbain. Principal financeur de l'ANRU, Action Logement mobilise plus de 9 milliards d'€ (2016/2022) pour des programmes de constructions neuves ou de requalification d'immeubles dans le cadre du NPNRU.

● En contrepartie des financements accordés en prêts amortissables et en subventions, Action Logement obtient des contreparties, sous forme de réservations de logements sur une durée de 30 ans. Elles représentent au maximum 12.5 % du nombre total de logements construits et requalifiés.

● D'ici 2022, ce sont 371 quartiers qui seront concernés, soit un potentiel de 96 000 logements réhabilités.

*Pour aller plus loin, consulter
www.actionlogement.fr*

REDESSINER VOTRE PATRIMOINE :

des aides nouvelles ciblées



FINANCER LA DÉMOLITION

DES LOGEMENTS

VACANTS OU OBSOLÈTES

● Action Logement a mis en place un dispositif inédit, doté de 500 millions d'euros, élaboré avec la Fédération des OPH et destiné à démolir des logements sociaux obsolètes ou vacants, puis à procéder à la reconstitution d'une offre locative mieux calibrée au regard des besoins des territoires, des entreprises qui y sont implantées et de leurs salariés.

● Action Logement met à disposition des bailleurs sociaux dont les projets seront retenus une subvention de 8 000 euros par logement, ne pouvant excéder la moitié du coût de démolition et un prêt à hauteur de 25 000 euros par logement construit.

● Un Appel à Manifestation d'Intérêt a permis d'identifier à l'automne 2019, des bailleurs sociaux intéressés par l'initiative. Plus de 860 opérations de démolition sont envisagées représentant un potentiel de 25 000 logements démolis dans 499 communes et 384 opérations de construction prévues d'ici 2024.

● Les logements identifiés par l'AMI sont tous situés en zones B2 et C en dehors des Quartiers Prioritaires de la Ville suivis par l'ANRU ou dans l'une des 222 villes du programme national Action Cœur de Ville.



PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS

EN STRUCTURE D'ACCUEIL

ABORDABLES POUR LES SÉNIORS

● Dans un contexte de vieillissement de la population et de transformation

du modèle de soin aux personnes âgées dépendantes, Action Logement finance une offre adaptée, modernisée et accueillante à la fois pour les résidents et pour les personnels qui y travaillent.

● Énéal a pour ambition de prendre le relai des propriétaires d'EHPAD et de Résidences autonomie confrontés à d'importants besoins d'investissements nouveaux partout en France autour de trois axes clés :

- Être en capacité de maintenir les équilibres économiques et financiers propres à la gestion d'un patrimoine immobilier dédié à une activité spécifique consommatrice de fonds propres

- Proposer des établissements rénovés aux gestionnaires médico-sociaux publics et privés non-lucratifs

- Maintenir des niveaux de loyers maîtrisés pour les gestionnaires médico-sociaux et des redevances adaptées pour les résidents.



TRANSFORMER DES LIEUX D'ACTIVITÉ

VACANTS EN LOGEMENTS

● Action Logement apporte son appui aux bailleurs pour assurer la mutation d'usage de locaux obsolètes ou vacants, situés en zone tendue, et permettre ainsi de reconstituer une offre de logements après travaux d'adaptation.

● La foncière dédiée d'Action Logement, créée en novembre 2019, sélectionne par Appel à Manifestation d'intérêt les projets qui peuvent être soumis par des offices HLM et assure le portage au long terme.

Pour aller plus loin, consulter www.actionlogement.fr