

DIRECTIVE

Prise en application de l'article L.313-18-1 II du Code de la construction et de l'habitation (CCH),
et de la convention visée à l'article L.313-3 du CCH



Programme Action Cœur de Ville Redynamisation des centres des villes moyennes

MODE D'INTERVENTION :

Prêt et subvention

DATE D'APPLICATION :

01/02/2025

DATE DE VALIDATION, CONSEIL D'ADMINISTRATION ACTION LOGEMENT GROUPE :

27/11/2024

REFERENCE :

PM_PP ACV_2_DIR

DÉFINITION

Financements, sous forme de prêts et de subventions, distribués par Action Logement Services et destinés à accompagner des opérations de revitalisation visées au I de l'article L.303-2 du CCH. Ces opérations s'inscrivent dans le volet « habitat » des projets de redynamisation des centres-villes portés par les collectivités retenues dans le cadre du programme national « Action Cœur de Ville ».

Cette intervention vise un double objectif :

- Participer à la redynamisation des centres villes du programme ;
- Loger les salariés en favorisant l'emploi et le développement des entreprises.

Dans le cas où la ville serait aussi bénéficiaire d'un NPNRU, ALS et la ville devront se rapprocher pour organiser la cohérence et la synergie des projets NPNRU et ACV au regard de la stratégie de l'habitat et du marché local du logement.

BÉNÉFICIAIRES

Les bénéficiaires, personnes physiques ou morales, titulaires d'un droit réel (titre de propriété, bail à réhabilitation, usufruit locatif...) sont maîtres d'ouvrage des opérations financées.

OPÉRATIONS FINANÇABLES

- **Types d'opération finançable**
 - Acquisition-amélioration d'immeubles entiers,
 - Acquisition de locaux ou d'immeubles en vue de leur transformation en logements,
 - Démolition-reconstruction d'immeubles ou de locaux en vue de leur transformation en logements,
 - Construction d'immeubles de logements dans des dents creuses situées en tissu urbain continu,

DIRECTIVE

Prise en application de l'article L.313-18-1 II du Code de la construction et de l'habitation (CCH),
et de la convention visée à l'article L.313-3 du CCH

- Restructuration globale de logements locatifs sociaux, pour des logements déjà soumis aux conditions de loyers et de ressources définis par une convention et n'excédant pas des plafonds réglementaires,
 - Réhabilitation seule d'immeubles entiers pour les opérateurs du parc privé.
- **Les travaux sur les parties communes et parties privatives, hors parties privatives liées aux locaux commerciaux, sont financés**
 - **Les travaux de démolition préparatoires à la réalisation de l'opération sont financés dans les conditions décrites ci-après pour les opérations de production de logements locatifs sociaux et intermédiaires.**
 - **Logements cibles attendus**
 - **Offre de logements locatifs sociaux**, y compris les places de colocation, bénéficiant d'un agrément de l'Etat en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), en PLS (Prêt Locatif Social), pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas des plafonds réglementaires.
 - **Offre de logements locatifs intermédiaires**, y compris les places de colocation, pour des logements respectant les conditions de loyers et de ressources n'excédant pas les plafonds réglementaires du logement intermédiaire sous réserve d'un engagement contractuel de location pendant 9 ans minimum.
 - **Offre de logements locatifs privés**, y compris les places de colocation, sous réserve d'un engagement contractuel de location respectant pendant 9 ans des plafonds de loyers et de ressources Pinel ou Anah, le cas échéant.
 - **Offre de logements en accession sociale à la propriété**, en accession directe, en location accession (PSLA, SCI d'accession progressive à la propriété (SCI APP), ou en démembrement (démembrement-accession, BRS). Le prix de cession devra respecter les plafonds définis par arrêté pour l'accession HLM (Art R443-34 du CCH) et les plafonds de ressources des accédants ou locataires-accédants devront respecter les plafonds tels qu'appliqués pour le logement intermédiaire accession.

CRITÈRES D'OCTROI

Le financement d'une opération n'est jamais de droit et doit faire l'objet d'une décision d'octroi au regard de l'éligibilité du projet et dans la limite de l'enveloppe annuelle. Les décisions d'octroi des fonds sont prises dans le cadre des instances de décision d'Action Logement Services.

- **Personnes morales** (Organismes de Logement Social et opérateurs institutionnels)

Les critères d'octroi minimaux sont définis dans la directive « Personnes morales - Critères d'octroi des financements ». Au moins 50% des financements accordés au titre de la présente directive à des opérateurs Personnes Morales sera adossée à des *Opérations de Production Durable* telles que définies dans la directive précitée ou à des opérations de réhabilitation visant à atteindre une performance BBC Rénovation.

La production financée au titre d'ACV priorisera en outre les opérations répondant à des exigences environnementales complémentaires définies comme telles :

- Acquisition amélioration : atteinte de l'étiquette C ;
- Démolition-reconstruction : a minima obligation de valorisation et/ou réemploi des matériaux issus de la démolition avance de phase par rapport à la réglementation environnementale en vigueur ;
- Construction neuve : avance de phase par rapport à la réglementation environnementale en vigueur.

Par ailleurs, ces critères sont mis en œuvre dans le respect du principe de non-discrimination (Art. L.313-17-3 du CCH) tel que défini ci-après : la distribution des financements du logement social et du logement intermédiaire pour des opérations mentionnées aux b) et c) de l'article L.313-3 du CCH est mise en œuvre dans le respect des principes de non-discrimination entre les personnes morales éligibles et de prévention des conflits d'intérêt. L'existence de liens capitalistiques directs entre Action Logement et les personnes morales bénéficiaires ne peut constituer un critère de sélection qui conduirait à avantager ces personnes morales, sans préjudice des différentes natures que peuvent prendre ces emplois.

- **Personnes physiques et assimilés** (SCI personnes physiques) **et personnes morales de droit privé**

Conformément aux articles L.312-14 et suivants et aux articles L.313-16 et suivants du Code de la consommation, Action Logement Services procède à une étude de solvabilité financière du demandeur à partir des données communiquées par celui-ci et, également, à partir des données collectées auprès de sources externes, afin d'apprécier la recevabilité du dossier.

Action Logement Services procède également à une analyse de la qualité du projet urbain d'ensemble développé par la collectivité locale au titre d'Action Cœur de Ville et du caractère stratégique des immeubles et des parcelles concernées.

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

- Les immeubles et parcelles concernés, situés dans une commune éligible au programme national Action Cœur de Ville, doivent participer à l'attractivité et à l'urbanisation de la ville-centre dans le respect des impératifs du ZAN. Ils doivent s'inscrire dans l'urbanisation existante, à proximité des moyens de transport et dans les secteurs d'intervention des opérations de revitalisation citées à l'article L.303-2-1 du CCH.
- Ces immeubles ou parcelles doivent être affectés à un usage d'habitation en résidence principale (à l'exception du bail mobilité) ou à un usage mixte d'habitation à titre accessoire des commerces, activités, services ou équipements.
- Les opérations doivent être considérées comme stratégiques par les collectivités locales porteuses du projet.
- **Dans le parc privé :**
 - Au moins 75 % des logements réhabilités devront respecter les plafonds de loyers et de ressources appliqués par l'Anah et fixés annuellement en logements très sociaux, sociaux et intermédiaires (articles L.321-4 et L.321-8 du CCH) ou Pinel (article 2 terdecies D de l'annexe 3 du CGI) le cas échéant, tel qu'indiqué supra,
 - Les opérations devront viser l'atteinte d'un niveau minimal de performance énergétique : étiquette C. Pour les opérations visant une étiquette énergétique de moindre qualité, le maître d'ouvrage devra justifier de l'impossibilité technique d'atteindre l'étiquette minimale attendue.
- **Les opérations de démolition-reconstruction** sont finançables uniquement en cas d'impératif technique ou de surcoût rédhibitoire de la réhabilitation dûment attesté. Elles devront en outre faire la preuve de réemploi et/ou revalorisation des matériaux issus de la démolition initiale,
- **Les opérations de restructuration lourde** doivent concourir à requalifier durablement les bâtis concernés et leur environnement proche en termes d'attractivité et de performance environnementale des logements,
- **Pour les opérations d'accession sociale à la propriété :**
 - Les maîtres d'ouvrage devront justifier de l'apport de garanties de rachat et de relogement données à l'accédant, telles que prévues à l'article R.443-2 du CCH. Ces garanties pourront être apportées soit en propre par le maître d'ouvrage soit par un organisme tiers,
 - Le salarié bénéficiaire du logement se doit de l'occuper à titre de résidence principale,
 - Les opérations financées devront répondre aux conditions environnementales édictées ci-après pour chaque intervention.

CARACTÉRISTIQUES

1. Opérations de production de logements locatifs sociaux et intermédiaires

Financements destinés aux **Personnes Morales**

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 1 500 € TTC par m² de surface habitable.

Action Logement Services finance les études et travaux préparatoires (dépollution, démolition, viabilisation...) éligibles jusqu'à 250 € TTC par m² de surface de plancher dans la limite de 50 % du montant TTC des travaux et honoraires, en prêt uniquement. Seules les opérations en acquisition/amélioration ou de production de logements en faveur de la sobriété foncière pourront en bénéficier.

Pour les opérations bénéficiant d'une subvention, il est attendu un apport de fonds propres. Les subventions octroyées par les Collectivités Territoriales pourront être incluses dans la quotité minimale attendue.

DIRECTIVE

Prise en application de l'article L.313-18-1 II du Code de la construction et de l'habitation (CCH),
et de la convention visée à l'article L.313-3 du CCH

- **Prêt long terme amortissable**

Opérations Financables	Taux d'intérêt	Taux de référence et marge d'intérêt	Taux plancher	Durée maximum	Amortissement	Différé d'amortissement maximum	Echéance
Acquisition – Amélioration Acquisition de locaux ou immeubles pour transformation d'usage	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225 pb	0,25%	30 ans	Progressif	5 ans	Trimestrielle
Démolition – Reconstruction Construction	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225 pb	0,25%	40 ans	Progressif	5 ans	Trimestrielle

- **Prêt court terme**

Action Logement Services finance le coût du foncier à hauteur de 100 % comprenant l'acquisition, les frais annexes (notaires, droits...), les études liées au projet (diagnostics, faisabilité, études architecturales...) et les travaux préparatoires (dépollution, démolition, viabilisation...). Seules les opérations en acquisition/amélioration ne bénéficiant pas d'un financement long terme des coûts de démolition pourront en bénéficier.

Ce financement doit être remboursé en totalité à la mise en location des logements et, au plus tard, à l'issue de la période de 3 ans.

Opérations Financables	Taux d'intérêt	Durée maximum	Amortissement
Acquisition – Amélioration Acquisition de locaux ou immeubles pour transformation d'usage	Fixe *	3 ans	Remboursement total du capital en fin de période

* Le taux fixe est déterminé périodiquement par Action logement Services en fonction des conditions de marché et des conditions particulières applicables à chaque produit. ALS informe les instances Action Logement Groupe préalablement à tout changement de taux et à leur publication sur le site Internet.

2. Opérations de production de logements locatifs privés

Financements destinés aux **Personnes Physiques** et aux **Personnes Morales**

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 1 500 € TTC par m² de surface habitable.

Seules les opérations d'un ou deux logements financés pourront mobiliser uniquement de la subvention.

- **Prêt long terme amortissable**

Opérations Financables	Taux d'intérêt	Durée maximum	Amortissement	Différé d'amortissement maximum	Echéance
Acquisition – Amélioration Acquisition de locaux ou immeubles pour transformation d'usage Réhabilitation	Fixe *	20 ans	Progressif	2 ans	Mensuelle

3. Opérations de production de logements en accession sociale à la propriété

Financements destinés aux Personnes Morales

Action Logement Services finance les opérations en prêt long terme amortissable, en prêt court terme et/ou en subvention.

Pour les opérations en bail réel solidaire, Action Logement Services finance le montant des travaux éligibles y compris honoraires y afférents, dans la limite de 1 500 € TTC par m² de surface habitable.

- **Subvention**

Pour tous les types d'opération, la subvention est versée au maître d'ouvrage. Le financement maximum d'Action Logement Services est plafonné à 15 000 € TTC par logement permettant de concrétiser l'opération ou, à défaut, de réduire le prix de vente à l'accédant.

Le maître d'ouvrage devra s'engager à promouvoir la commercialisation de la majorité des logements de l'opération auprès des salariés des entreprises.

- **Prêt court terme**

Le prêt a pour objet d'accompagner le maître d'ouvrage dans la période de production. Action Logement Services finance le coût du foncier à hauteur de 100 % comprenant l'acquisition, les frais annexes (notaires, droits...), les frais de mise en état (dépollution, démolition, viabilisation...) et les études liées au projet (diagnostics, faisabilité, études architecturales...).

Ce financement doit être remboursé en totalité à l'achèvement de l'opération et à la vente des logements aux accédants et, au plus tard, à l'issue de la période de 3 ans ou de 5 ans pour le PSLA.

Accession sociale	Taux d'intérêt	Durée maximum	Amortissement
Toutes opérations hors PSLA	Fixe *	3 ans	Remboursement total du capital en fin de période
PSLA	Fixe *	5 ans	Remboursement total du capital en fin de période

- **Prêt long terme amortissable**

Pour les opérations en SCI accession progressive à la Propriété (APP), 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.

Opérations Financées	Taux d'intérêt	Taux de référence et marge d'intérêt	Taux plancher	Durée maximum	Amortissement	Différé d'amortissement maximum	Echéance
Acquisition – Amélioration Acquisition de locaux ou immeubles pour transformation d'usage	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225 pb	0,25%	30 ans	Progressif	5 ans	Trimestrielle
Démolition– Reconstruction Construction	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225pb	0,25%	40 ans	Progressif	5 ans	Trimestrielle

4. Opérations de restructuration lourde de logements locatifs sociaux

Action Logement Services finance les opérations prioritairement en prêt amortissable, complété par une subvention fonction de l'ambition qualitative du projet. 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 500 € TTC par m² de surface habitable.

Les opérations financées correspondent à des bâtis de centre-ville déjà conventionnés. Ils doivent présenter un programme de travaux complet permettant d'adapter l'offre traitée aux évolutions démographiques de la ville et représenter un patrimoine maximal de 40 logements. La localisation en hyper centre devra être particulièrement justifiée.

Les opérations financées devront attester à l'issue des travaux de l'atteinte d'un niveau minimal de performance énergétique et atteindre le niveau BBC Rénovation pour pouvoir bénéficier d'une part de subvention.

DIRECTIVE

Prise en application de l'article L.313-18-1 II du Code de la construction et de l'habitation (CCH), et de la convention visée à l'article L.313-3 du CCH

• Prêt long terme amortissable

Opérations Financières	Taux d'intérêt	Taux de référence et marge d'intérêt	Taux plancher	Durée maximum	Amortissement	Différé d'amortissement maximum	Echéance
Restructuration lourde de logements locatifs sociaux	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225 pb	0,25%	30 ans	Progressif	3 ans	Trimestrielle

• Prêt long terme amortissable

Opérations Financières	Taux d'intérêt	Durée maximum	Amortissement	Différé d'amortissement maximum	Echéance
Acquisition – Amélioration	Fixe *	25 ans	Progressif	2 ans	Mensuelle

CONTREPARTIES

En contrepartie des financements accordés aux maîtres d'ouvrage en prêt amortissable et en subvention, Action Logement Services obtient du maître d'ouvrage, des réservations locatives localisées sur le bien financé. A titre dérogatoire, une partie de ces réservations locatives pourra être délocalisée sur le patrimoine du maître d'ouvrage.

Le nombre de réservations locatives est négocié entre le maître d'ouvrage et Action Logement Services. Il est fonction du type d'intervention.

Ce paragraphe ne s'applique pas aux opérations en accession à la propriété.

ASSURANCES OBLIGATOIRES A LA CHARGE DU BENEFICIAIRE PERSONNE PHYSIQUE

- Assurances décès, perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA).
- L'incapacité totale de travail (ITT) est optionnelle.

GARANTIES A LA CHARGE DU BENEFICIAIRE

Action Logement Services pourra demander la mise en place d'une garantie dans une situation qui le justifie, au regard des critères suivants :

- Sur la base d'une évaluation financière réalisée conformément à l'article 107 de l'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement, soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR),
- Selon le segment du risque,
- Selon la catégorie de la personne morale bénéficiaire,
- Selon la catégorie de la personne physique bénéficiaire.

DÉROGATIONS

Les demandes de dérogation à la directive font l'objet d'un examen par la commission de crédit d'Action Logement Services.