

## DIRECTIVE-PILOTE

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 au 13<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.313-3 du CCH

**Offre de services du Groupe Action Logement**  
distribuée dans la limite de l'enveloppe nationale annuelle

### PERSONNES MORALES - PERSONNES PHYSIQUES

Programme Action Cœur de Ville -

Rénovation des centres des villes moyennes

Référence provisoire :  
PM\_PP ACV\_2\_DIRP

Mode d'intervention	Prêt et subvention		
Date de validation : Conseil d'administration Action Logement Groupe	12/06/2018	Date d'application	Conventions et offres émises à compter du 15/06/2018 au 31/12/2018

### Dispositif pilote

Dans le cadre de la mise en place du programme dédié à la redynamisation des centres des villes moyennes prévu par la convention quinquennale Etat – Action Logement 2018-2022, une première période de lancement du dispositif auprès des collectivités locales retenues par le programme Action Cœur de Ville, a vocation à servir de pilote pour la définition des modalités d'intervention d'Action Logement.

Les conditions de déploiement du dispositif « pilote » sont encadrées par les principes ci-après définis.

La directive définissant le dispositif définitif sera élaborée pour le 31 décembre 2018.

### Définition

Aides distribuées par Action Logement Services et destinées à accompagner le volet « habitat » des projets de redynamisation des centres villes portés par les collectivités.

Cette intervention vise un double objectif :

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

Dans le cadre de l'élaboration et de la conduite des projets NPNRU, Action Logement Services et la Ville se rapprochent afin d'organiser la cohérence et la synergie du projet NPNRU et du projet Action Cœur de Ville au regard de la stratégie habitat et du marché local du logement.

### Bénéficiaires

Les investisseurs personnes physiques ou morales portant un projet d'acquisition-réhabilitation ou de réhabilitation seule, qui s'engagent à rester propriétaires des opérations financées de manière pérenne et à consentir des droits de réservation de logement à Action Logement Services pour loger des salariés.

### Opérations finançables

Travaux liés à des opérations d'acquisition-réhabilitation ou de réhabilitation seule, d'immeubles entiers situés dans un périmètre d'Opération de Revitalisation des Territoires, considérés comme stratégiques par les collectivités porteuses du projet et inscrits comme tels dans la convention-cadre « Action Cœur de Ville » ou dans la convention « cœur de ville » conclue entre Action Logement et la collectivité. En cas d'impératif technique ou de surcoût rédhibitoire, les opérations de démolition pourront être éligibles à titre exceptionnel.

Les immeubles financés ont vocation à être affectés à de l'habitation, pour leur plus grande part.

La transformation en logement de locaux ayant un autre usage, entre dans le champ du dispositif pilote.

Le programme Action Cœur de Ville vise également la revitalisation du commerce en centre-ville. A ce titre, les opérations financées peuvent inclure des locaux commerciaux (notamment pieds d'immeubles).

L'acquisition suivie de travaux ou les travaux seuls doivent permettre la production d'une offre nouvelle de logements locatifs libres, intermédiaires ou sociaux, respectant les normes d'habitabilité et de performance énergétique et répondant aux besoins des salariés.

### **Logements cibles attendus**

Logements locatifs y compris logements en colocation.

- Logements locatifs sociaux : Logements bénéficiant d'un agrément de l'Etat au titre du PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), du PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), du PLS (Prêt Locatif Social), pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas des plafonds réglementaires.
- Logements locatifs intermédiaires : Logements locatifs bénéficiant,
  - o d'un financement en PLI (Prêt Locatif Intermédiaire), pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas les plafonds réglementaires PLI.
  - o du dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif intermédiaire (LI), pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas les plafonds réglementaires LI.
- Logements locatifs libres :
  - o Logements locatifs libres, sous réserve d'un engagement contractuel de location respectant pendant 9 ans des plafonds de loyers et de ressources. Par mesure de cohérence et de simplification, il sera pris en compte les plafonds de revenus et de loyers appliqués par l'Anah et fixés annuellement en logements très sociaux, sociaux et intermédiaires (Articles L321-4 et L321-8 du CCH).

Précisions concernant les logements en colocation :

Pour répondre à la demande des salariés en situation de mobilité, les logements pourront être affectés à la colocation. Ils devront alors respecter les conditions suivantes :

- Typologie minima : T3
- Composition : Une pièce principale sécurisée par colocataire et des espaces partagés de telle sorte qu'un logement T3 correspond à 2 places de colocation, un logement T4 correspond à 3 places de colocation et un logement T5 à 4 places de colocation.

### **Travaux financés**

Le financement portera distinctement sur deux types de travaux :

- Les travaux sur les parties privatives des logements d'une part,
- Les travaux sur les parties communes d'autre part, y compris le stationnement et les espaces verts privatifs de l'immeuble.

L'enjeu du financement distinct est de s'assurer du bon niveau de réhabilitation permettant de garantir une qualité d'habiter, une maîtrise des charges et de conférer ainsi aux logements restructurés une attractivité équivalente à l'offre neuve.

Nature des travaux :

- Travaux prévus aux annexes I, II, et III de l'arrêté du 30 décembre 1987 PALULOS,
- Travaux d'économie d'énergie inscrits sur la liste des travaux éligibles au Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique (CITE) définis au 1 de l'article 200 quater du Code Général des Impôts (CGI),
- Travaux de restructuration (curetage, circulations verticales...)

Ils s'entendent honoraires y afférent inclus.

### **Travaux exclus**

Travaux sur les parties privatives des surfaces destinées à un usage industriel et commercial.

### **Conditions d'intervention**

---

Action Logement Services étudie et accorde les financements dans les conditions suivantes :

- Le maître d'ouvrage devra être titulaire d'un droit réel sur le bien financé (titre de propriété, bail à réhabilitation, usufruit locatif...)

- Analyse de la situation financière du maître d'ouvrage pour s'assurer de sa capacité à porter l'opération et à rembourser les prêts :

- Personnes morales : L'appréciation du risque de crédit sera faite 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 ;

*Principe de non-discrimination :*

*La distribution des financements 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 ou indirects entre le Groupe 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 (Art. L.313-17-3 du CCH).*

- Personnes physiques : 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 telles que prévues à l'article L.312-16 du Code de la consommation, afin d'apprécier la recevabilité du dossier.
- 
- Analyse de l'opération au moment de la demande de financement au regard des éléments suivants :
    - Inscription de l'opération dans la convention-cadre « Action Cœur de Ville » ou dans la convention « Cœur de ville » conclue entre Action Logement et la collectivité
    - Besoins des entreprises du territoire dans le cadre de leurs perspectives de développement ;
    - Besoins des salariés sur le territoire par rapport :
      - au stock de demandeurs de logement sur le territoire,
      - au parc de droits d'Action Logement disponibles et adaptés à leurs besoins ;
    - Localisation (situation du programme dans son environnement, présence de services de proximité, desserte en transports...);
    - Qualité du projet : programmation logement et commerciale, niveau d'intervention sur les parties communes et les parties privatives ;
    - Délais de mise en œuvre ;
    - Typologie des logements ;
    - Analyse financière de l'opération : faisabilité, effet de levier du financement et contrepartie en terme de droits de réservation, engagement en fonds propres de l'opérateur, mobilisation des financements de tous les partenaires ;
    - Niveaux des loyers.

## **Caractéristiques**

---

L'intervention d'Action Logement Services comporte deux volets :

- **Le financement des travaux** sur parties privatives et communes de l'immeuble, sous forme de prêts long terme et de subventions,  
Les modalités de financement seront appréciées projet par projet et notamment :
  - part des travaux finançables au titre des parties communes et des parties privatives,
  - part finançable de chacune de ces deux natures de travaux en prêt long terme et/ou en subventions.
- **Le préfinancement possible du portage foncier** pendant la phase de travaux.  
Ce préfinancement a vocation à être remboursé par l'investisseur dès la mobilisation des financements long terme et au plus tard à la mise en location du bien rénové.

Les financements octroyés dans le cadre de ce dispositif ne sont pas cumulables avec les autres aides financières d'Action Logement Services pour la construction ou la réhabilitation.

Le plan de financement de l'opération doit comprendre au minimum 15% de fonds propres exprimés en pourcentage du prix de revient TTC de l'opération.

▪ **Plafonds de financement :**

Financement des travaux :

Le financement maximum d'Action Logement Services en subvention et prêt long terme cumulés est plafonné au montant des travaux éligibles y compris honoraires y afférents, dans la limite de 1 000 € TTC par m2 de surface habitable, au sens de l'article R111-2 du CCH, (surfaces louables en logements telles qu'elles doivent ressortir à l'issue des travaux).

Préfinancement du portage foncier :

100 % du coût du portage foncier calculé comme suit :

- Acquisition,
- Frais annexes (Notaires et droits),
- Etudes liées au projet (diagnostics, faisabilité, études architecturales, permis de construire, APS travaux...).

▪ **Durée - taux :**

○ **Prêts long terme :**

Opérateur	Taux d'intérêt	Taux de référence	Taux plancher	Taux pratiqué	Durée	Amortissement	Différé d'amortissement maximum	Echéance
Personne morale	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 225pb	0,25%	0,25%	Jusqu'à 30 ans	Progressif	5 ans	Annuelle
Personne physique								Mensuelle

Pour les opérations portant sur un usufruit locatif social ou sur une prise à bail à réhabilitation, les durées de financement sont liées respectivement à la durée de la convention d'usufruit ou à la durée du bail.

○ **Préfinancement :**

Taux d'intérêt	Durée maximum	Amortissement
0%	3 ans	Remboursement total du capital en fin de période

**Garanties de remboursement :**

En cas de préfinancement de l'opération, Action Logement Services pourra exiger un privilège de prêteur de deniers inscrit dans l'acte authentique.

En cas de prêt, Action Logement Service pourra exiger les suretés appropriées.

**Contreparties Droits de réservation**

En contrepartie des financements accordés au maître d'ouvrage en prêt long terme et subvention, l'investisseur consent des réservations locatives à Action Logement Services.

Ces contreparties sont négociées entre le maître d'ouvrage et Action Logement Services. Elles peuvent porter sur les logements de l'opération financée ou sur le parc du maître d'ouvrage ; en logements identifiés ou en flux annuel d'attribution, en droits de suite ou en désignation unique.