

# ACTION CŒUR DE VILLE

## POINT D'ÉTAPE ET ÉVOLUTIONS DU FINANCEMENT D'ACTION LOGEMENT

WEBINAIRE FÉDÉRATION DES COOP HLM

6 MAI 2021



1

RAPPEL DU PROGRAMME ACV

2

BILAN 2020

3

LES EVOLUTIONS 2021 SUR LE LOCATIF SOCIAL ET INTERMÉDIAIRE  
PRODUCTION NOUVELLE LOCATIF SOCIAL ET INTERMÉDIAIRE  
RESTRUCTURATION LOURDE ET GLOBALE PARC SOCIAL

4

ACCESSION SOCIALE: MODALITÉS 2021

# RAPPEL DU PROGRAMME ACV



## UN LEVIER D'ACTION PUISSANT POUR LES COLLECTIVITES



**ACCORD PRÉALABLE** sur les opérations



**PILOTAGE STRATEGIQUE** et anticipé



Mise en place de dispositifs (incitatifs/coercitifs):

- intervention sur le **PARC PRIVE**
- **MAITRISE FONCIÈRE**



**SIGNATURE** d'une **CONVENTION TRIPARTITE**  
(AL – ville – EPCI) avec ou sans réservation de crédits

AVANT



APRES



**AUCH-  
TOITS DE  
GASCOGNE**  
- 11 LOGEMENTS

## UN ACCOMPAGNEMENT SUR MESURE



- ⇒ Logements **locatifs sociaux, intermédiaires**
- ⇒ Logements **privés conventionnés, libres**
- ⇒ Logements en **accession sociale** à la propriété



Attirer des **JEUNES ACTIFS** et des **FAMILLES** en centre-ville



Favoriser la **MIXITÉ SOCIALE**



Réponses **ADAPTEES** et **CALIBREES**  
besoins des **ENTREPRISES** et des **SALARIÉS**

AVANT



Bât. conservé



Bât. démoli



APRES

DUNKERQUE – SIA HABITAT -28-30 RUE SAINT-CHARLES  
33 LOGEMENTS

## UN PARTENARIAT LOCAL GAGNANT-GAGNANT



### CONSTRUIRE UNE VILLE DURABLE

- Rénovation énergétique
- Préservation du patrimoine
- Lutte contre l'artificialisation



### ADAPTER LE BÂTI ANCIEN

- Qualité architecturale et insertion urbaine,
- Programme et qualité d'usage



### PROJET URBAIN INTÉGRÉ

- Aménités/prestations
- Offres et services et innovants



MOULINS – EVOLEA – 12 LOGEMENTS

## L'ACCESSION SOCIALE: UNE OFFRE QUALITATIVE ET COMPLÉMENTAIRE



Réponses **ADAPTEES** et **CALIBREES** à la demande exprimée par les villes



Une offre **COMPLEMENTAIRE** à l'offre locative



Un **ACCOMPAGNEMENT COMPLET** du volet habitat des projets de revitalisation

- ➔ Ne pas créer une offre contre-productive à la revitalisation
- ➔ Proposer une offre attractive face au pavillonnaire de périphérie
- ➔ Répondre aux parcours résidentiels des salariés



AVANT

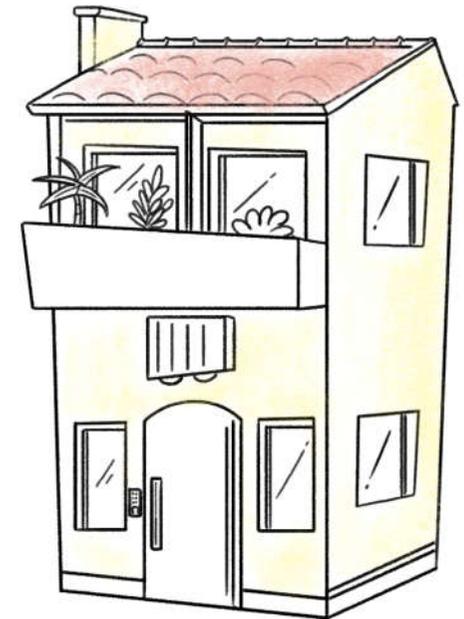


APRES



**SOISSONS – CLESENCE - DEMOLITION-RECONSTRUCTION  
8 LOGEMENTS PSLA + 8 LOGEMENTS PLS**

# BILAN 2020

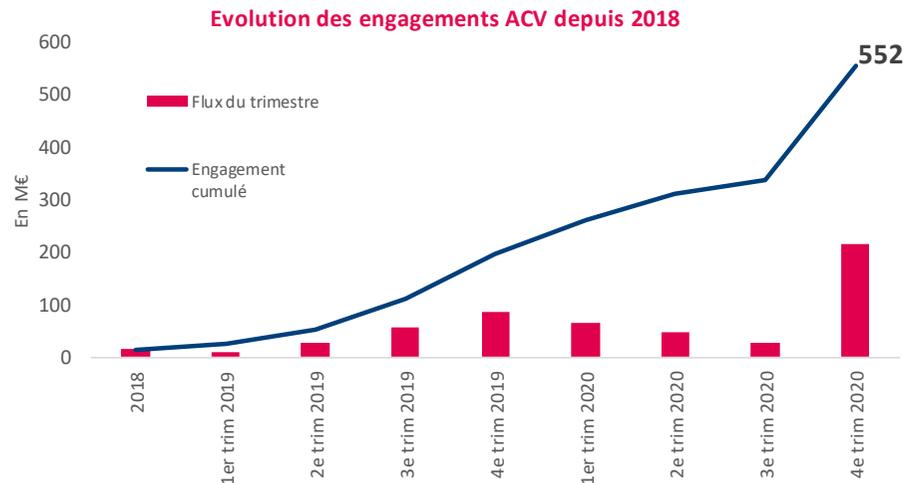


# BILAN 2020

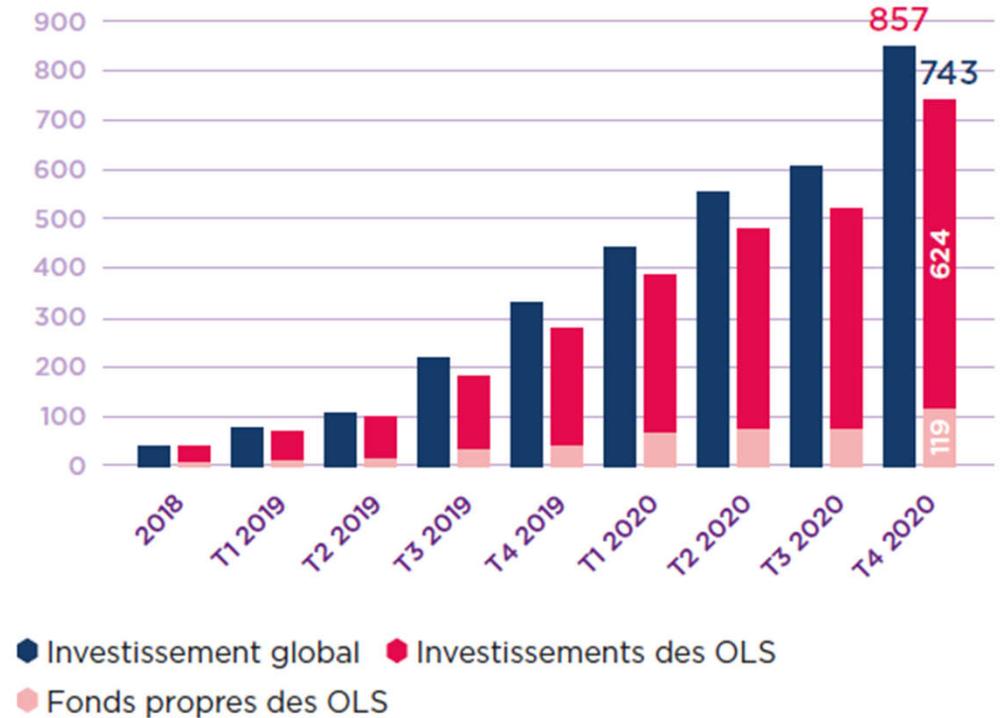
## UNE FORTE ACCELERATION SOUTENUE PAR LES INVESTISSEMENTS DES OLS

**552 M€** engagés au 31/12/2020 (227M€ au 31/12/2019), malgré la crise sanitaire.

Les organismes de logements social portent très fortement le programme : **743 M€** investis dont **119 M€** financés par fonds propres



**Investissement des OLS dans le programme ACV en M€ (en cumulé)**



## BILAN 2020 UN TIERS DES OBJECTIFS REALISES

	PARC PRIVÉ LOCATIF	PARC SOCIAL LOCATIF	ACCESSION SOCIALE	TOTAL
	136 opérations 678 logements	263 opérations 4 907 logements	19 opérations 282 logements	418 opérations 5 867 logements
Subvention	10,6 M€	90,8 M€	3,4 M€	104,8 M€
Prêt Long Terme	22,7 M€	176,4 M€		199,1 M€
Prêt Court Terme		24,3 M€	7,5 M€	31,8 M€
<b>TOTAL</b>	<b>33,3 M€</b>	<b>291,5 M€</b>	<b>10,9 M€</b>	<b>335,8 M€</b>
Réservation de crédits				216,6 M€
<b>Engagement total</b>				<b>552,4 M€</b>

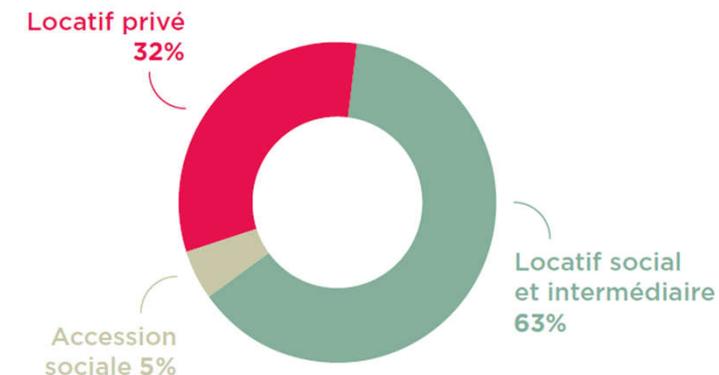
## BILAN 2020 LE RÉINVESTISSEMENT DANS LE BÂTI EXISTANT, CŒUR DE CIBLE DU PROGRAMME

Une intervention largement portée par les bailleurs sociaux avec 61% des opérations financées.

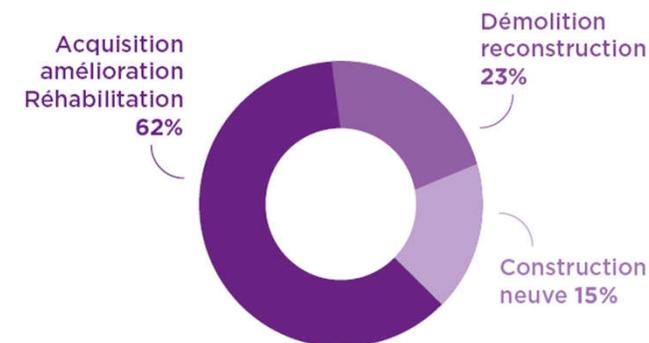
### Objectif de reconstruction de la ville sur elle-même

86% d'opération d'acquisition-amélioration et de démolition-reconstruction lorsque le bâti ne peut pas qualitativement être réinvesti.

Répartition des opérations par type de parc  
(en cumul au 31/12/2020)



Répartition des opérations par type d'intervention  
(en cumul au 31/12/2020)



## BILAN 2020 DES PROFILS D'OPÉRATIONS ET D'OPÉRATEURS BIEN DISTINCTS

Taille moyenne d'opération : **13**  
logements

Parc social et intermédiaire : **18**  
logements

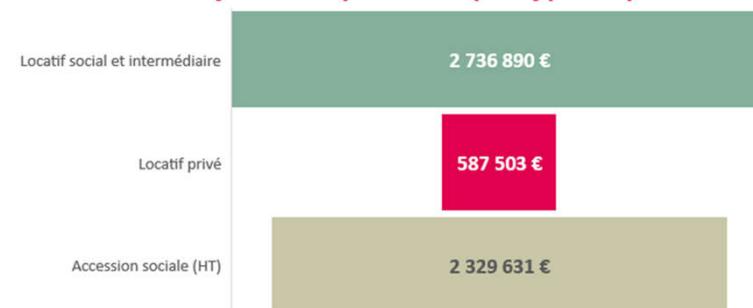
Accession sociale : **15** logements

Coût moyen des opérations en accession sociale **x 3,9** fois coût moyen des opérations dans le parc privé.

Taille moyenne des opérations (hors foyers)  
En nombre de logements (2018-2020)



Coût moyen des opérations par type de parc



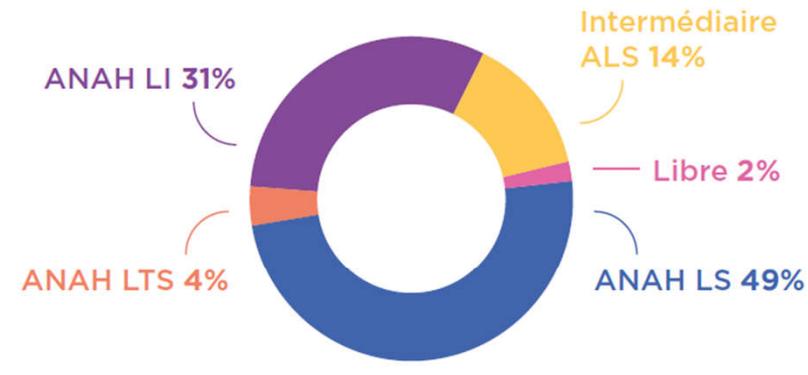
# BILAN 2020 LA MIXITÉ DES PRODUITS, PORTÉE PAR TOUS LES ACTEURS

La diversification des filières de financement mobilisées permet de répondre à un large spectre des besoins et encourage la mixité sociale.

Mode d'accèsion sociale



Les financements en locatif privé  
(en nombre de logements)



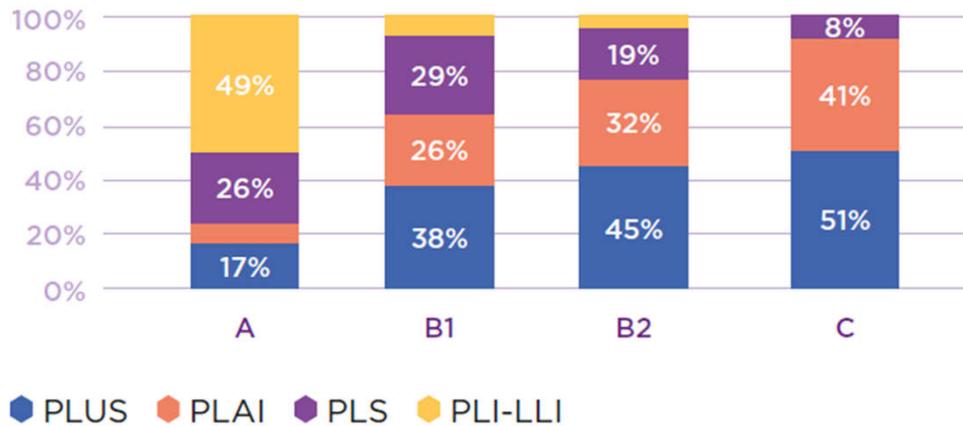
Les financements en locatif social et intermédiaire  
(en nombre de logements)



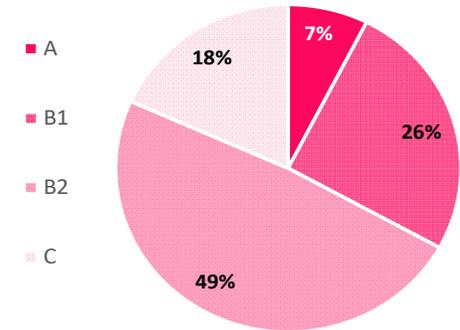
# BILAN 2020 RÉINVESTISSEMENT DANS LES ZONES DE MOINDRE TENSION

La proportion de logements financés est majoritaire dans les zones B2 et C.

**La production financée,  
par filière de financement et par zone  
(en nombre de logements)**



**Répartition des financements selon les zones  
(en nombre de logements)**



En locatif social et intermédiaire, la zone de tension est déterminante dans le niveau de loyer de sortie retenu : le LLI occupe près de la moitié de l'offre financée en Ile-de-France (zone A) alors que les filières PLUS et PLAI représentent 92% des logements financés en zone C.

Les filières utilisées dans les secteurs B1 et B2 sont plus diversifiées.

# BILAN 2020

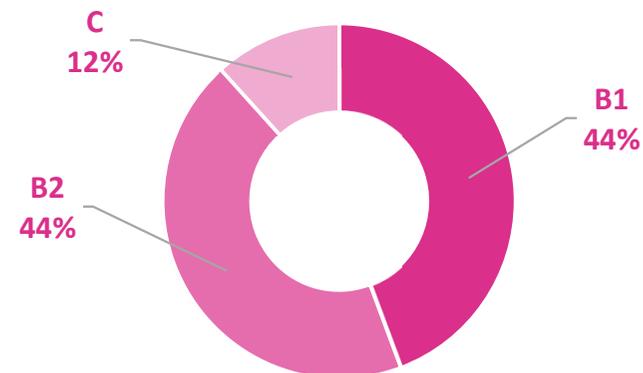
## L'ACCESSION SOCIALE, UNE OFFRE À RENFORCER DANS LES VILLES ACV

Répartition des opérations d'accession sociale par opérateur

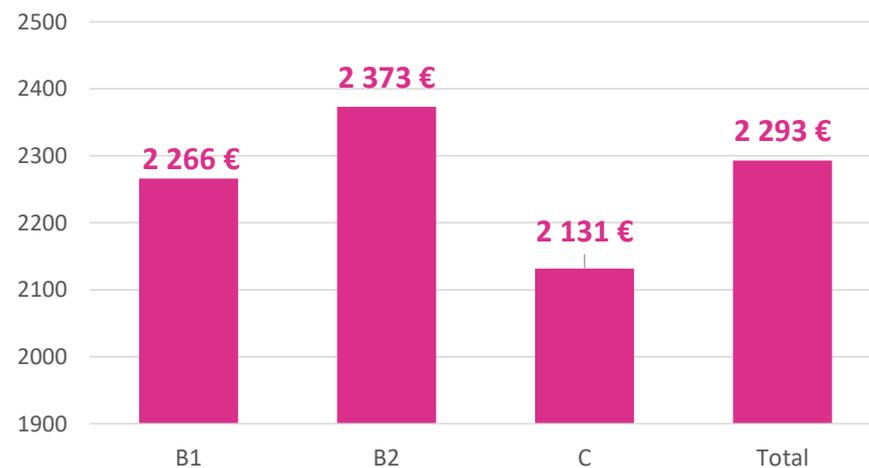


L'accession sociale présente un prix de revient moins élevé >> sinon montage en locatif

Répartition par zone

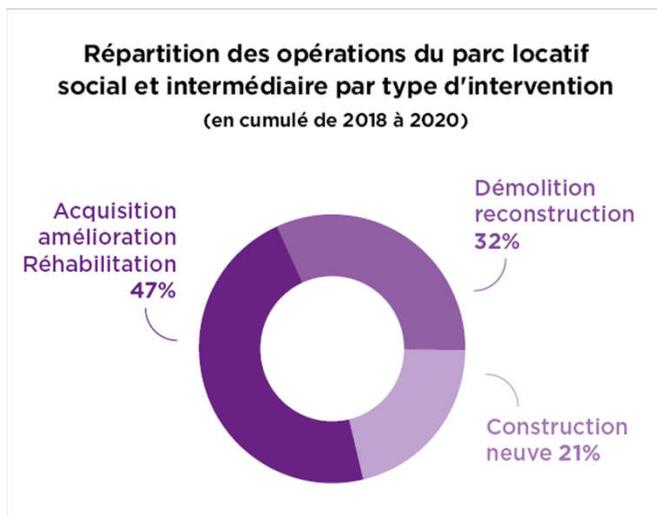


Prix de revient en €/m<sup>2</sup> SH HT



# BILAN 2020

## UNE IMPLICATION FORTE DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE DES OLS

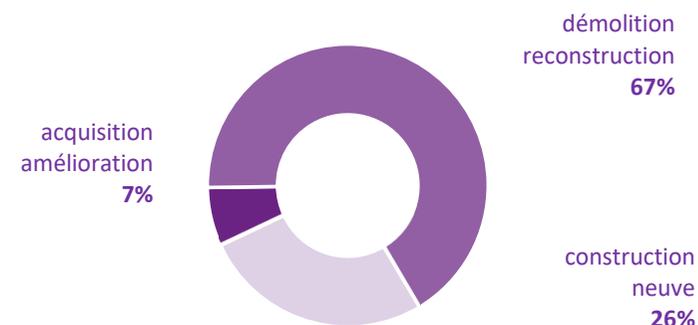


Les opérations de renouvellement de la ville sur elle-même, cible du programme ACV, sont majoritaires en locatif.

Plus coûteuses et moins compatibles avec un bilan d'accession sociales, les opérations en acquisition-amélioration sont moins représentées (7% des logements).

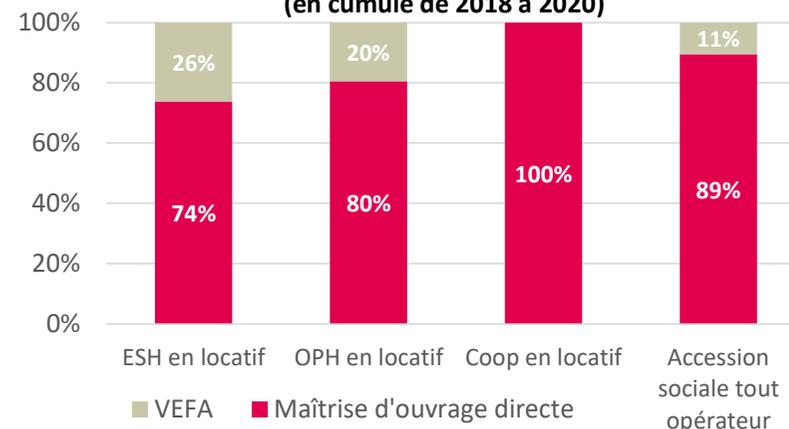
En raison de la complexité des projets, la VEFA reste minoritaire dans le programme ACV (plus de 60% au niveau national). Elle est plus importante dans la production des ESH. Absente dans la production des Coop, et minoritaire en accession sociale (11%)

### Répartition des opérations en accession sociale par type d'intervention



### Mode de production des opérations financées

(en cumulé de 2018 à 2020)



# BILAN 2020

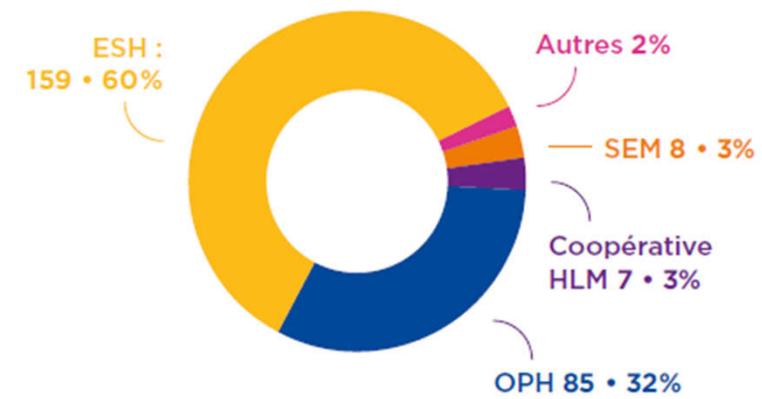
## 60% DES OPÉRATIONS SONT MONTÉES PAR DES ESH

Les ESH portent 60% des opérations et 64% des logements, les 3/4 en construction neuve et démolition-reconstruction. Les ESH sont moins présentes en zone C.

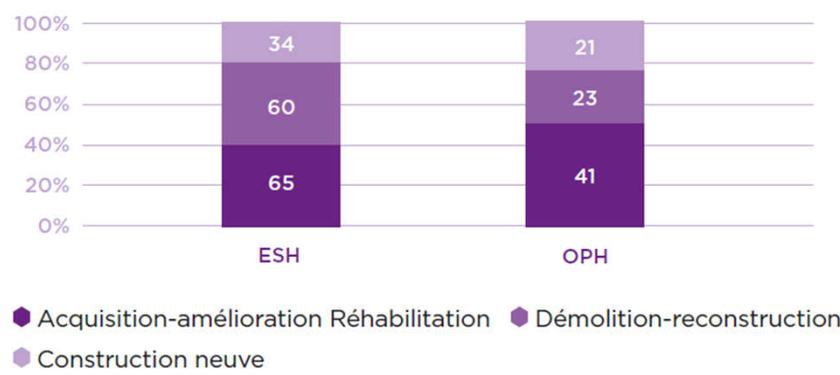
Les OPH portent 1/3 des opérations avec une part un peu plus importante en acquisition-amélioration. En nombre de logements, les proportions par type d'intervention sont similaires.

Les OPH sont peu très présents en zone A.

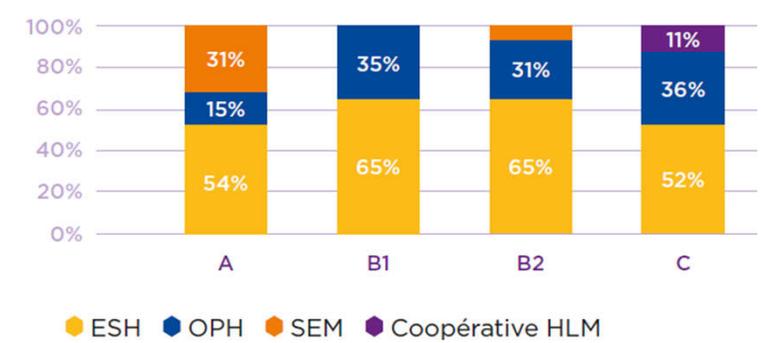
Opérateurs du parc social et intermédiaire  
(en nombre d'opérations)



Type d'OLS et type d'intervention  
(en nb d'opérations)



Type d'OLS et zone de tension  
(en nb d'opérations)



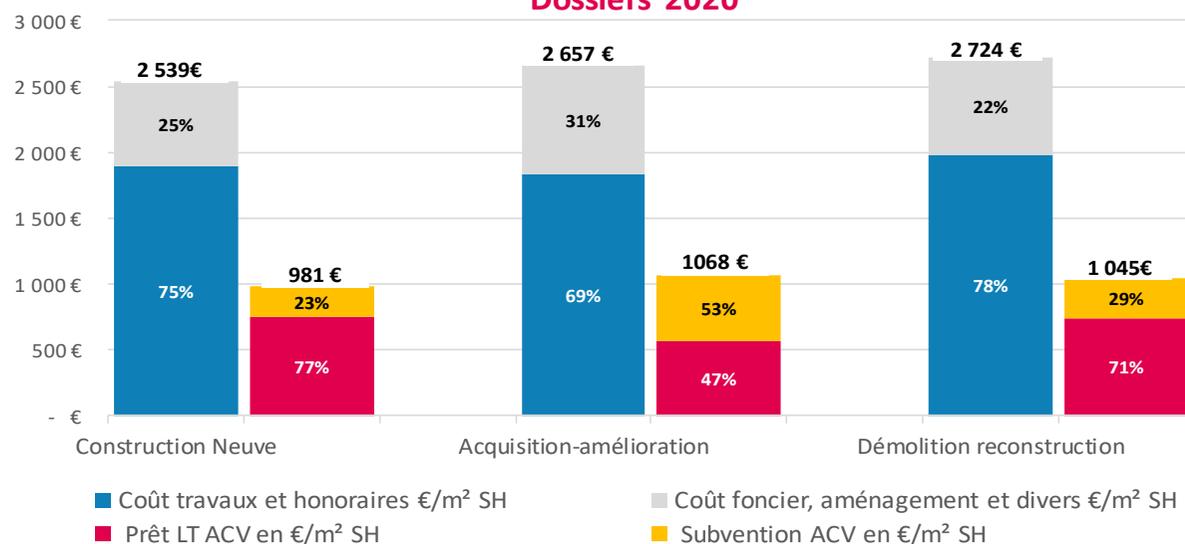
## BILAN 2020 LE FINANCEMENT ACV S'ADAPTE AUX CARACTÉRISTIQUES DES PROJETS

**Un coût d'opération en € TTC /m<sup>2</sup> SH :**  
+ en acquisition-amélioration et en  
démolition-reconstruction, à l'image  
de la complexité de opérations.

**Financement moyen > à 1000 €/m<sup>2</sup> SH**  
en acquisition-amélioration et en  
démolition-reconstruction  
*(dérogations au plafond pour accompagner les  
surcoûts techniques)*

**Une subvention moyenne ACV + en**  
acquisition-amélioration  
*l'équilibre plus difficile à atteindre : surfaces  
annexes moins importantes, locatif intermédiaire  
moins représenté, rendement locatif moindre*

**Accompagnement des opérations par type d'intervention  
(logements familiaux hors structures)  
Dossiers 2020**



# BILAN 2020

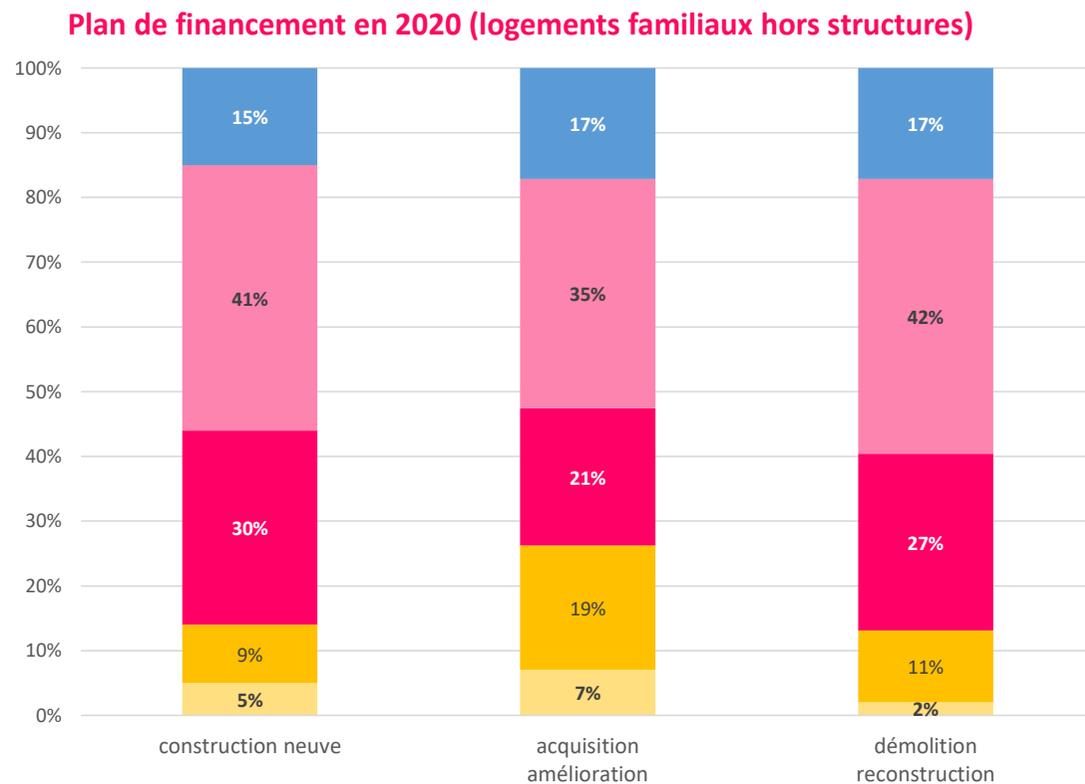
## LE FINANCEMENT ACV S'ADAPTE AUX CARACTÉRISTIQUES DES PROJETS

### Financement global ACV

entre 38 et 40%

dont 9 à 19 % de subvention

- Fonds propres
- Prêts Autres (CDC, autres)
- Prêt ACV
- Subvention ACV
- Subvention Autres (Etat, CL, autres)



LE BILAN ACV 2020 EST DISPONIBLE EN LIGNE :



<https://www.actionlogement.fr/bilans-annuels-action-coeur-de-ville>

# RECAPITULATIF DES FINANCEMENTS ACV

Subvention

Pré- ou  
Financement  
des travaux

Préfinancement  
du portage  
foncier

Contreparties  
Action  
Logement

Financement ACV pour les propriétaires bailleurs/investisseurs	Financement ACV pour les bailleurs sociaux		
PARC PRIVE LOCATIF	PARC SOCIAL LOCATIF	RESTRUCTURATION LOURDE	ACCESSION SOCIALE
EN FONCTION DE LA ZONE D'INTERVENTION ET DE LA MOBILISATION EVENTUELLE DE L'ANAH	EN FONCTION DES CARACTERISTIQUES ET DE L'EQUILIBRE DE L'OPERATION*	60% SUB (300 €/M <sup>2</sup> SH) SI NIVEAU BBC RÉNOVATION 40% SUB (200 €/M <sup>2</sup> SH) SI NIVEAU HPE RÉNOVATION	15 000€ PAR LOGEMENT PRODUIT
Prêt long terme pouvant être complété d'une subvention	Prêt long terme pouvant être complété d'une subvention	Prêt long terme pouvant être complété d'une subvention	BRS = Prêt Court Terme travaux
<b>Montant</b> : Jusqu'à 1000 € / m2 SH (prêt + sub)	<b>Montant</b> : Jusqu'à 1000 € / m2 SH	<b>Montant</b> : Jusqu'à 500 € / m2 SH (prêt + sub)	<b>Durée</b> : Maximum 3 ans
<b>Durée prêt</b> : Jusqu'à 20 ans dont un différé possible de 2 ans	<b>Durée</b> : AA: Jusqu'à 30 ans dont un différé possible de 5 ans CN: Jusqu'à 40 ans dont 5 ans de différé	<b>Durée</b> : Jusqu'à 30 ans dont un différé possible de 5 ans	<b>Taux</b> : 0%
<b>Taux prêt</b> : Fixe: 0,25 %	<b>Taux</b> : Variable: Livret A – 225pb (0,25% actuellement)	<b>Taux</b> : Variable: Livret A – 225pb (0,25% actuellement)	SCI APP = Prêt Long Terme travaux
	<b>Montant</b> : Jusqu'à 100% du coût d'acquisition foncier + frais d'acte + démolition + dépollution + viabilisation + études préalables		<b>Durée</b> : AA: max 30 ans (différé 5 ans) CN: max 40 ans (différé 5 ans)
	<b>Durée</b> : Jusqu'à 3 ans		<b>Taux</b> : Variable: Livret A – 225pb (0,25% actuellement)
	<b>Taux</b> : 0%		PSLA et Accession directe = Prêt CT foncier
75% DES LOGEMENTS POUR UNE DUREE DE 9 ANS	AU MOINS 50% DES LOGEMENTS RESERVES A DES SALARIES	AU MOINS 20% DES LOGEMENTS RESERVES A DES SALARIES	<b>Montant</b> : Jusqu'à 100% acquisition foncier + frais d'acte + démolition + dépollution + viabilisation + études préalables
			<b>Durée</b> : Jusqu'à 3 ans (ou 5 ans PSLA)
			<b>Taux</b> : 0%

\*Plus d'information sur la [fiche produit](#). Les informations présentées dans ce document sont des informations institutionnelles et ne constituent en aucun cas un conseil personnalisé ou une proposition contractuelle et /ou commerciale. Ces informations sont données à titre strictement indicatif et peuvent être modifiées à tout moment, en particulier celles de nature fiscale. Cette présentation a vocation à présenter succinctement les principaux dispositifs en vigueur et n'est pas exhaustive quant à l'information qu'elle présente ( conditions de financement et d'octroi notamment ). Elle ne saurait aucunement se substituer aux fiches produit correspondantes, disponibles sur le site <https://www.actionlogement.fr/>

# LES EVOLUTIONS 2021 DU PARC LOCATIF SOCIAL ET INTERMÉDIAIRE



# PRODUCTION EN LOCATIF SOCIAL ET INTERMÉDIAIRE

## PRODUCTION EN LOCATIF SOCIAL ET INTERMÉDIAIRE LES NOUVEAUTES

### Les objectifs

- **Simplifier l'octroi** des financements en conservant la qualité
- **Encourager** la recherche d'un **niveau de performance environnementale ambitieux**
- **Garantir un niveau de subvention plancher**



**objectif de qualité**



**lisibilité pour les opérateurs**



### Les principes

**1. Forfait minimum (Plan de reprise 2021-2022)** (selon barème)

**2. Forfait certification** > subvention forfaitisée sous condition d'un niveau de performance environnementale > sans justification de l'équilibre

**3. Subvention au cas par cas** en fonction de l'équilibre, pour dépasser la majoration ou définir la quotité adéquate

## PRODUCTION EN LOCATIF SOCIAL ET INTERMÉDIAIRE LES NOUVEAUTES

**Niveau de subvention forfaitaire garanti,  
sous condition d'un niveau de performance environnementale,  
et sans justification de l'équilibre :**

Démolition-reconstruction et construction neuve	NF Habitat HQE RT-20% $1\ 000 \times 30\% = 300 \text{ €/m}^2 \text{ SH}$	
Acquisition-Amélioration	HPE Rénovation $1\ 000 \times 30\% = 300 \text{ €/m}^2 \text{ SH}$	BBC Rénovation $1000 \times 50\% = 500 \text{ € m}^2/\text{SH}$

*Subvention moyenne pour un  
logement de 60 m<sup>2</sup> SH*

*18 000 €/logt*

*30 000 €/logt*

- **Couplage obligatoire avec le prêt ACV**
- Périmètre : PLUS-PLAI (et PLS si non majoritaire et mixé avec PLUS et/ou PLAI)

# RESTRUCTURATION LOURDE ET GLOBALE

## RESTRUCTURATION LOURDE DU PARC SOCIAL NOUVEAUTE

### Constats

- Déqualification du parc social existant / nouvelle offre
- Risque de vacance contraire à l'objectif recherché



### Objectifs

- Complémentarités entre les différents segments de parc
- Parcours résidentiels choisis dans le parc social

## RESTRUCTURATION LOURDE DU PARC SOCIAL NOUVEAUTE

### Comment ?

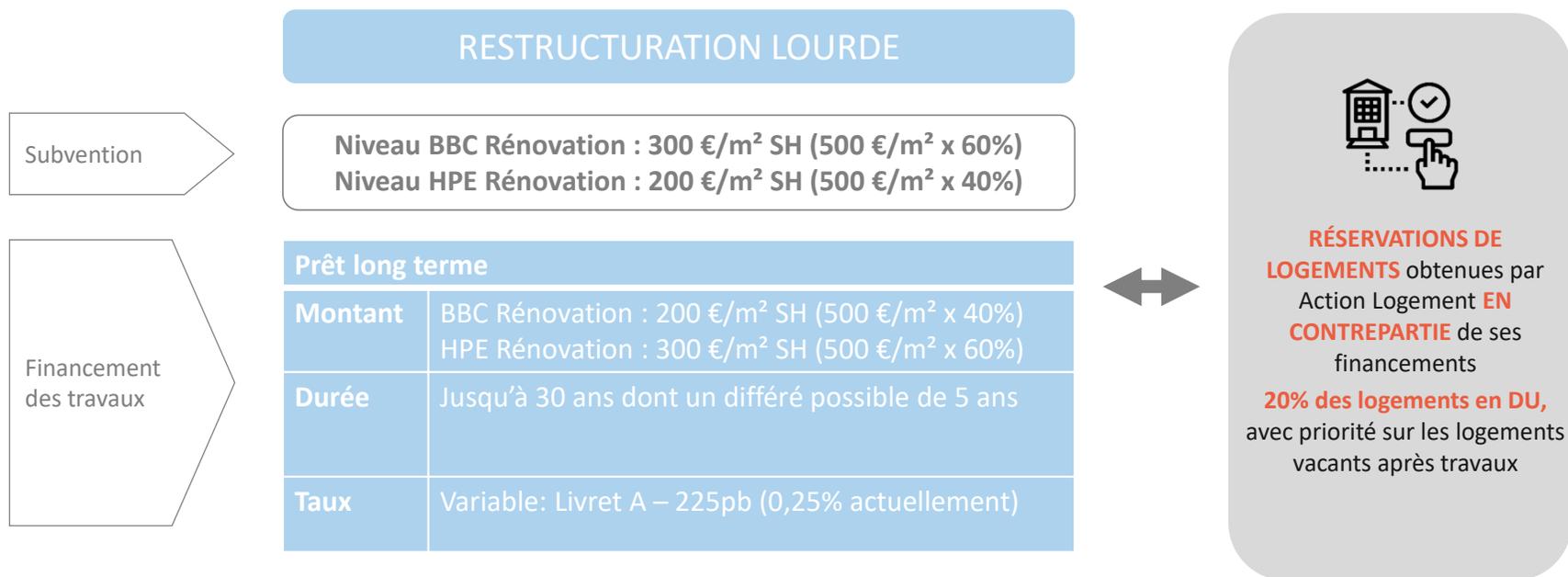
**Restructuration lourde et d'adaptation globale** de l'offre de centre-ville visant un niveau de qualité équivalent à une offre nouvelle (coût d'opération > 50 000 €/logement) :

- ➔ Traitement durable du bâti en termes d'attractivité
- ➔ Avec couplage obligatoire à une rénovation énergétique au **niveau « BBC Rénovation »** (ou HPE Rénovation si le niveau BBC Rénovation ne peut être atteint)
- ➔ **Amélioration la qualité de vie** des locataires (confort, réduction des charges, amélioration acoustique et de la qualité de l'air dans les logements ...)

### Où ?

Opérations de centre-ville localisées en périmètre ORT ou ACV  
(sans dérogation possible)

# RESTRUCTURATION LOURDE DU PARC SOCIAL NOUVEAUTE



- Couplage obligatoire avec le prêt ACV
- Cumulable avec les aides Etat du Plan de Relance (sous réserve accord de l'Etat)

## ACCESSION SOCIALE

## L'OFFRE D'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIÉTÉ



- ⇒ **Accession sociale en VEFA et VIR**
- ⇒ **Bail Réel Solidaire**
- ⇒ **Démembrement accession**
- ⇒ **SCI d'Accession Progressive à la Propriété**



Une offre ouverte à **TOUS LES OPERATEURS** répondant aux standards de l'accession sociale :

- ⇒ Plafonds de prix de vente de l'accession HLM (CCH 443-34)
- ⇒ Plafonds de ressources du logement intermédiaire accession
- ⇒ Garanties de rachat et de relogements ( fournies par l'opérateur ou un tiers)

## RÉCAPITULATIF DES FINANCEMENTS ACV ACCESSION SOCIALE

### Subvention

SUBVENTION DE 15 000 € PAR LOGEMENT PRODUIT

### Pré- ou financement des travaux

#### BRS = Prêt CT travaux

Durée Maximum 3 ans

Taux 0%

#### SCI APP = Prêt LT travaux

Durée AA: max 30 ans (différé 5 ans)  
CN: max 40 ans (différé 5 ans)

Taux Variable: Livret A – 225pb (0,25% actuellement)

### Préfinancement du portage foncier

#### PSLA et Accession directe = Prêt CT foncier

Montant Jusqu'à 100% du coût d'acquisition foncier + frais d'acte + démolition + dépollution + viabilisation + études préalables

Durée Jusqu'à 3 ans (ou 5 ans pour le PSLA)

Taux 0%

### CONTREPARTIES



Objectif : ¼ des logements commercialisés auprès de salariés du secteur privé

La subvention finale est minorée du nombre de logements « manquants »

## LES EVOLUTIONS

### Les constats :

- Le prix de vente ciblé par les opérateurs est déjà concurrentiel avant subvention
- La subvention de 15 000 €/logement améliore la solvabilité des acquéreurs mais ne permet pas le déclenchement des opérations

### > Peu d'opérations financées

- le PCT n'est pas toujours intéressant pour le MOA



### Les objectifs de l'évolution :

- Permettre la **faisabilité d'opérations** en accession dans les centres villes
- **Simplifier** les modalités de financement

## ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE NOUVEAUTE

Jusqu'au  
29 mars 2021

Couple  
« prêt & Subvention »  
**non dissociable**

Subvention 15 000 €/logement  
imputée en diminution  
**du prix de vente**

**Subvention calculée en fonction du  
nombre de logements commercialisés  
auprès de salariés (\*)**

À compter du  
30 mars 2021

Prêt & Subvention  
**dissociables**  
Subvention seule = possible  
Prêt seul = possible

Subvention 15 000 €/logement produit

**Subvention calculée sur la totalité des  
logements** avec un engagement de  
commercialiser les  $\frac{3}{4}$  des logements  
auprès de salariés (\*)

→ **Souplesse**

→ **Amélioration de  
la faisabilité**

→ **Augmentation  
de l'assiette de  
financement**

## ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE NOUVEAUTE

**Versement de la subvention en totalité à la livraison  
en fonction de la commercialisation effective auprès des salariés du secteur privé**

Subvention prévisionnelle = (Nb logts opération x 15 000 €)

Nb logts « manquants » = (Nb logts opération x 75%) –  
(Nb logts commercialisés à des salariés)

**Subvention réelle** = (Nb logts opération x 15 000 €) – (Nb logts « manquants » x 15 000 €)

## ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE NOUVEAUTE

### Exemple : Un projet de 17 logements en accession sociale – Cas 1

1. Montage	2. Commercialisation (Contrat de réservation ou contrat préliminaire)	3. Commercialisation effective (Contrat de location- accession ou contrat de vente)	4. Versement de la subvention
Subvention prévisionnelle = 17 x 15 000 € = <b>255 000 €</b>			
Objectif contreparties prévisionnelles = 17 logements x 75% (arrondi inférieur) soit <b>12 logements</b>	<b>Eligibilité du statut de salarié</b>	Contreparties réelles = <b>17 logements</b>	<b>Subvention réelle = 255 000 €</b>
<i>Coût unitaire prévisionnel de la contrepartie</i> $255\,000 / 12 = 21\,250\text{ €}$			<i>Coût unitaire réelle de la contrepartie</i> $255\,000 / 17 = 15\,000\text{ €}$

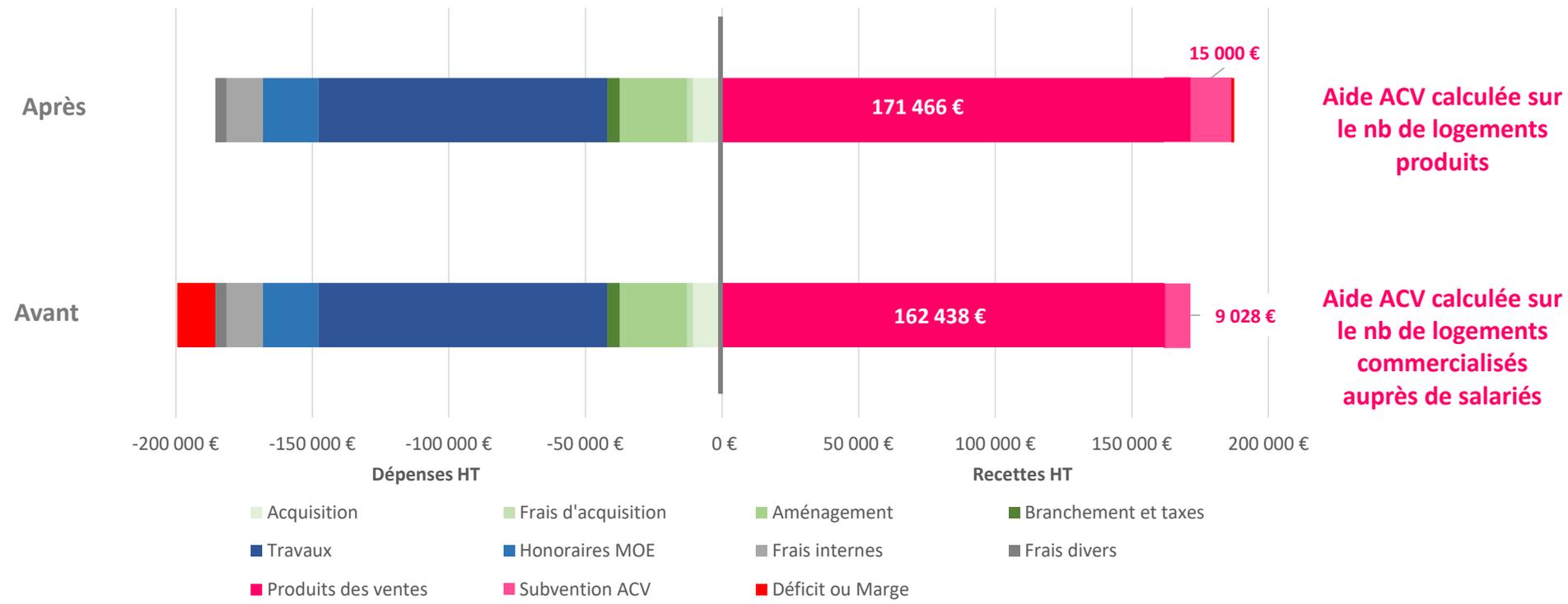
## ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE NOUVEAUTE

### Exemple : Un projet de 17 logements en accession sociale – Cas 2

1. Montage	2. Commercialisation (Contrat de réservation ou contrat préliminaire)	3. Commercialisation effective (Contrat de location- accession ou contrat de vente)	4. Versement de la subvention
Subvention prévisionnelle = 17 x 15 000 € = <b>255 000 €</b>			
Objectif contreparties prévisionnelles = 17 logements x 75% (arrondi inférieur) soit <b>12 logements</b>	<b>Eligibilité du statut de salarié</b>	Contreparties réelles = <b>10 logements</b>	Subvention réelle 255 000 € - (2x15 000 €) = <b>225 000 €</b>
<i>Coût unitaire prévisionnel de la contrepartie</i> $255\,000 / 12 = 21\,250\,€$			<i>Coût unitaire réelle de la contrepartie</i> $225\,000 / 10 = 22\,500\,€$

# ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIÉTÉ NOUVEAUTE

Bilan Accession « avant / après » évolution du dispositif d'accompagnement ACV  
En € HT / logement



**Exemple d'une opération en zone C de 17 logements en construction neuve  
(Surfaces moyennes : 74 m<sup>2</sup> SH et 83 m<sup>2</sup> SU)  
Opération abandonnée en accession et transformée en locatif**



### Bon à savoir

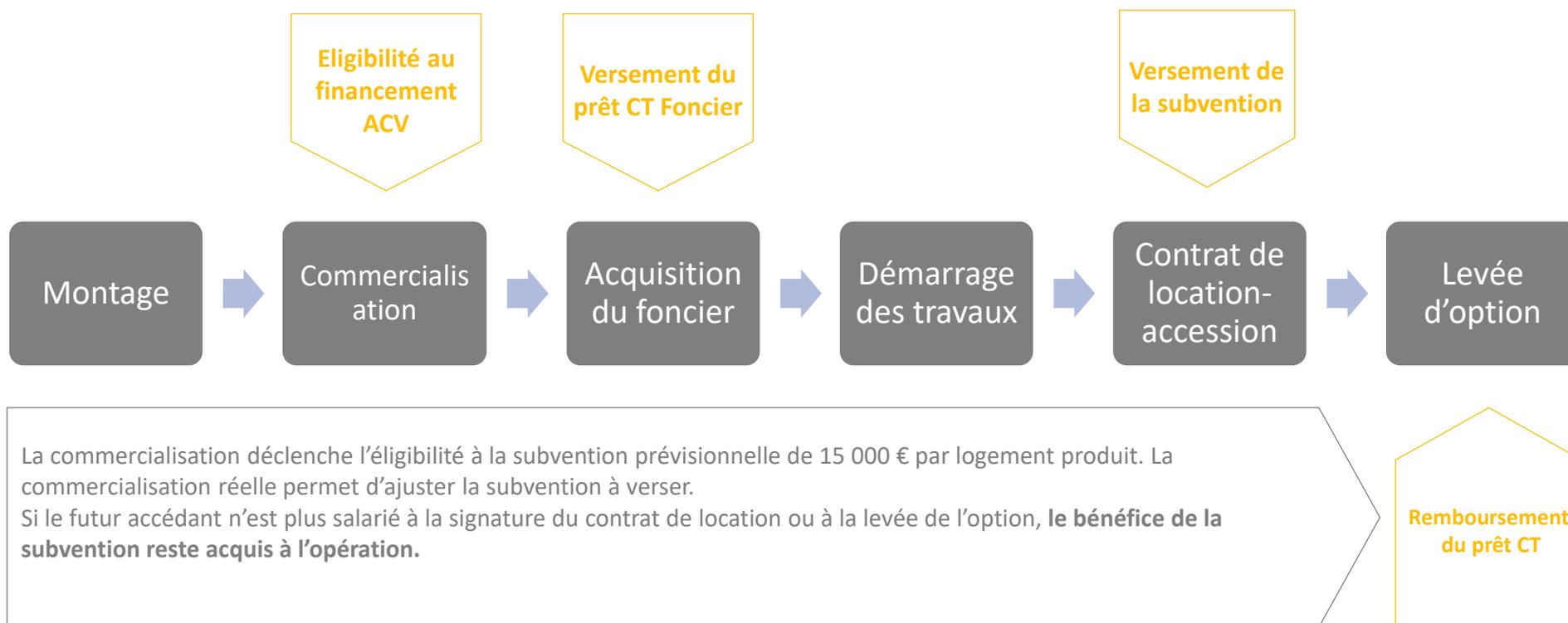
- Si le statut du salarié change entre le contrat de réservation et le contrat de location accession
- Si statut du salarié change entre le contrat de location-accession et la levée d'option
- Si le salarié ne lève pas l'option

**Le versement de la subvention dans son intégralité reste acquis**

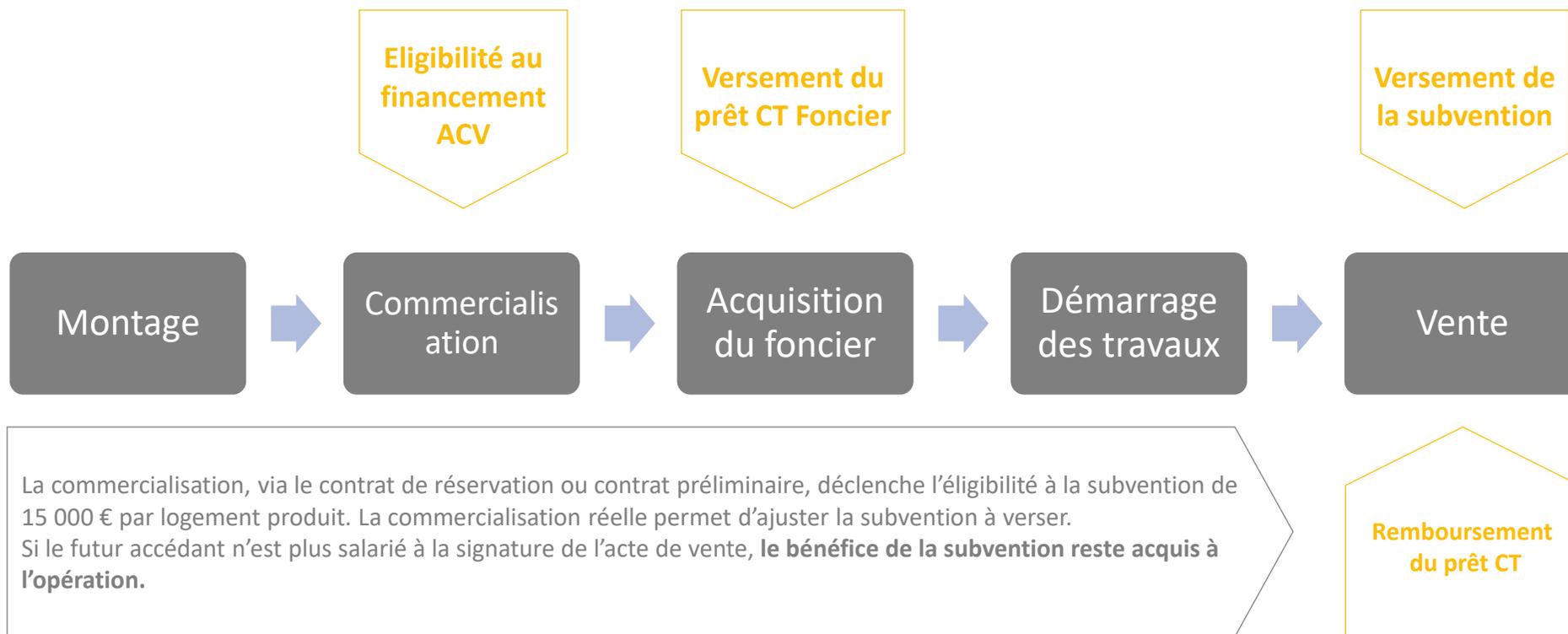


Les agents des trois **fonctions publiques** (Etat, territoriale et hospitalière) ne sont **pas éligibles**.

## MODALITÉS DE VERSEMENT DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION EN PSLA

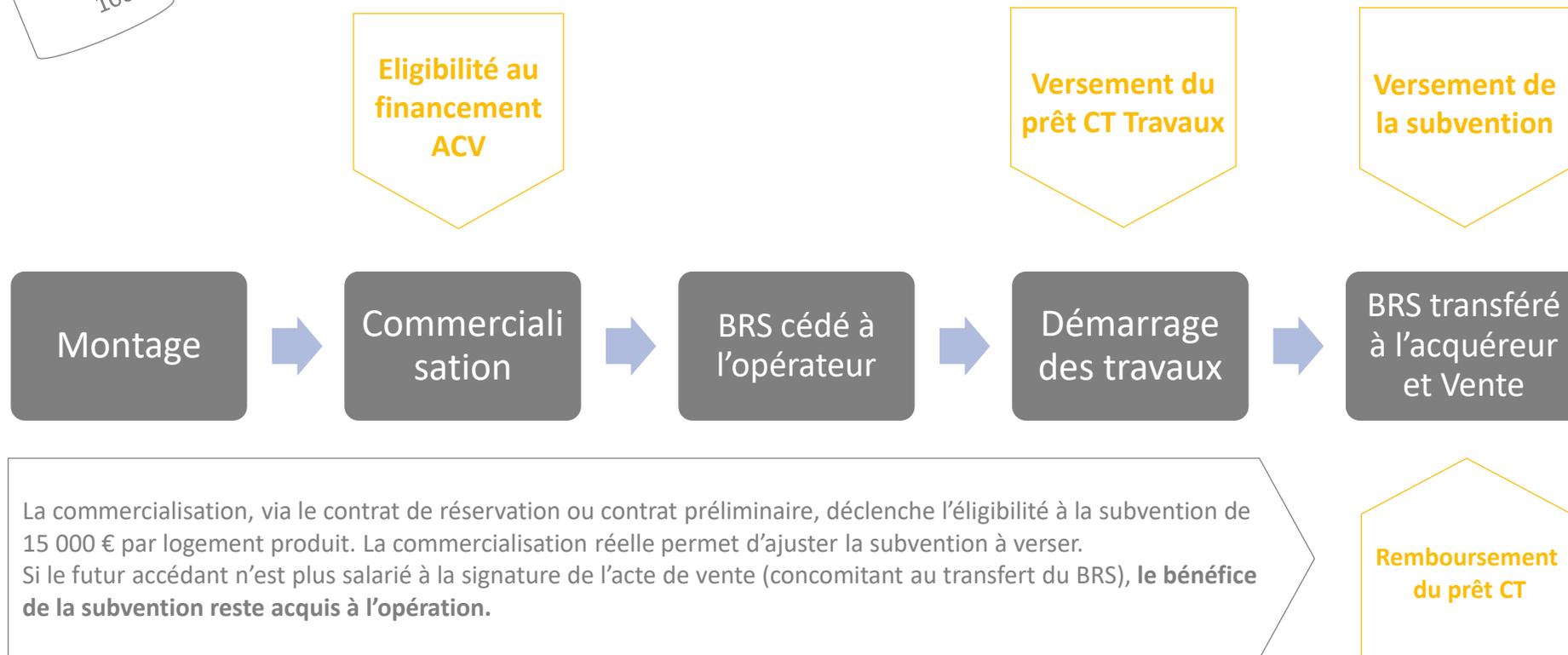


## MODALITÉS DE VERSEMENT DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION EN ACCESSION SOCIALE DIRECTE



## MODALITÉS DE VERSEMENT DANS LE CAS D'UNE OPÉRATION EN BRS

Plafond prêt CT  
1000 €/m<sup>2</sup> SH



## CONCLUSION : LE DISPOSITIF FINANCIER ACCESSION SOCIALE



**Amélioration de la faisabilité et de la commercialité** grâce à la subvention ACV



**En complémentarité avec l'offre d'Action Logement** récemment renforcée en direction des salariés (« prêt accession dans le neuf » de 40 000 € maximum, avec un taux fixe de 0,5% sur 25 ans, sans garantie )



Possibilité de s'appuyer sur le réseau de la relation entreprise d'Action Logement pour **aider à la commercialisation des logements auprès des salariés des entreprises locales**

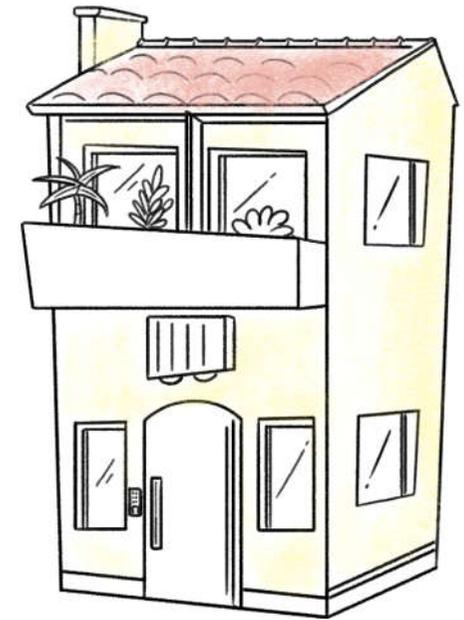
MERCI POUR VOTRE ATTENTION

ActionLogement 

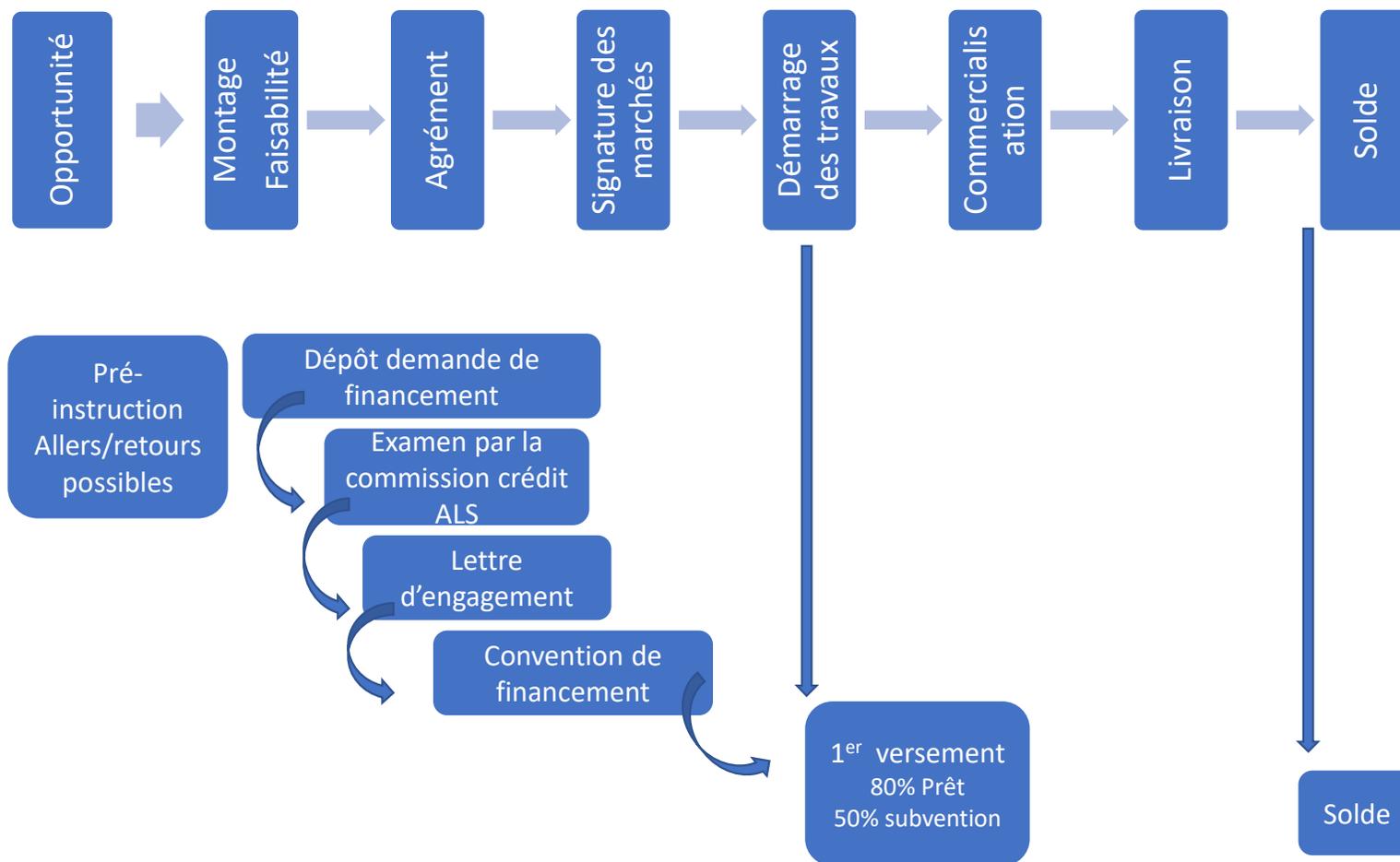
CONTACT: [ACTIONCOEURDEVILLE.AL@ACTIONLOGEMENT.FR](mailto:ACTIONCOEURDEVILLE.AL@ACTIONLOGEMENT.FR)



# ANNEXES



## PROCESS INSTRUCTION – OCTROI – GESTION EN LOCATIF



## DUREE DE VALIDITE DES ENGAGEMENTS

	Commission Crédit	lettre d'engagement	Convention
Engagement	Année N	Signature Année N	Signature avant le 31/12/N+1
Décassement des fonds			<p>Conditions Générales : Demande de débloques à faire dans un délai de 5 ans après la date de signature de la Convention.</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p><u>Conditions CCH pour le dernier versement :</u></p> <p>CN : 1 an après la DAT ou 3 mois après la première occupation du logement.</p> <p>Réhabilitation (restructuration lourde) : 3 mois après la livraison</p> <p>Acquisition-Amélioration : 2 ans après la décision de financement Etat</p>

## LES PIÈCES DU DOSSIERS POUR L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE DE FINANCEMENT EN LOCATIF

- Fiche d'opération complétée par le maître d'ouvrage et/ou le référent « ACV » en direction Régionale, avec l'ensemble des éléments demandés
- Un dossier de présentation générale de l'opération : descriptif global, visuels « avant/après », insertion dans le site, plan de localisation, périmètre de l'ORT ou ACV, des OPAH si existantes, ou autres périmètres jugés pertinents, détail des travaux, tableau des logements avec typologie, SH, SU, annexes, plan des logements
- Le détail du prix de revient prévisionnel HT, TTC et LASM,
- Le détail du plan de financement prévisionnel,
- Pour les demandes de financement forfaitaires sous condition de performance environnementale : contrat de certification Cerqual (NF Habitat HQE RT2012-20%, HPE Rénovation ou BBC Rénovation) ou autre organisme agréé
- Pour les demandes de financement autres : 2 simulations complètes du bilan d'exploitation de l'opération présentant l'ensemble des postes de charges et de recettes, et pour chacune des simulations, le détail des hypothèses retenues :
  - une simulation avec un financement Action Logement Services à 100 % sous forme de prêt,
  - une simulation avec un financement Action Logement Services intégrant, en complément d'un prêt, une part de subvention, afin de contribuer à l'équilibre d'exploitation de l'opération.

## LES PIÈCES POUR LE VERSEMENT DU 1<sup>ER</sup> ACOMPTÉ EN LOCATIF

- Agrément de l'Etat ou du délégataire (pour les opérations soumises à agrément) ;
- Acte d'acquisition ou attestation notariée ou du document justifiant que l'Emprunteur est titulaire d'un droit réel sur l'Immeuble ;
- Ordre de service n°1 de démarrage des travaux (pour les opérations avec travaux) ;
- Justificatif de prise de la garantie lorsqu'une garantie est demandée
- Photo du panneau d'affichage

## LES PIÈCES POUR LE VERSEMENT DU SOLDE EN LOCATIF

- Grille de commercialisation des contreparties (dossier de commercialisation)
- Tableau des surfaces réelles (surface habitable, annexes, surface utile, locaux collectifs résidentiels) détaillé par type de logements (T1, T2...) et par norme de financement PLUS, PLAI, PLS,
- Prix de revient détaillé définitif, HT, et TTC (décomposé selon les postes prévus par l'annexe 1 de l'arrêté du 17 octobre 2011 pour les opérations de construction neuve et d'acquisition-amélioration), certifié conforme et signé par le bailleur ;
- Plan de financement définitif certifié conforme et signé par le bailleur ;
- Déclaration d'achèvement de travaux (si permis de construire délivré) ou du procès-verbal de réception de fin de chantier sans réserve ;
- Certification ou le label justifiant la performance environnementale (pour les opérations dont le niveau de financement a été conditionné à l'obtention d'une certification ou d'un label)

## LES PIÈCES DU DOSSIERS POUR L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE DE FINANCEMENT EN ACCESSION

- Fiche d'opération complétée par le maitre d'ouvrage et/ou le référent « ACV » en direction Régionale, avec l'ensemble des éléments demandés
- Un dossiers de présentation générale de l'opération :
  - descriptif global,
  - visuels « avant/après », insertion dans le site
  - plan de localisation, périmètre de l'ORT ou ACV, des OPAH si existantes, ou autres périmètres jugés pertinents,
  - détail des travaux,
  - tableau des logements avec typologie, SH, SU, annexes
  - plan des logements
- Le détail du prix de revient prévisionnel HT, TTC
- Le détail des financements mobilisables pour le portage de l'opération
- Le détail des recettes prévisionnelles HT et TTC
- Grille de vente détaillé par logement
- Document justifiant la garantie de rachat et de relogement
- Contrat avec un organisme certificateur agréé ou étude thermique démontrant le niveau de performance

## LES PIÈCES POUR LE VERSEMENT EN ACCESSION (1 SEUL VERSEMENT)

### LES PIÈCES COMMUNES

- Agrément de l'Etat ou du délégataire (pour les opérations soumises à agrément) ;
- Photo du panneau d'affichage

### LES PIÈCES POUR LE PRÊT

- Acte d'acquisition ou attestation notariée ou du document justifiant que l'Emprunteur est titulaire d'un droit réel sur l'Immeuble (examen en cours pour autoriser le débloqué sur présentation de la promesse d'acquisition);
- Prêt assis sur la charge foncière (PSLA et Accessions Directe) : ensemble des devis ou factures relatifs aux dépenses éligibles : les frais annexes (notaires, droits...), les frais de remise en état préalables (dépollution, démolition...), les travaux (viabilisation...) et les études liées au projet (diagnostics, études de faisabilité...);
- Prêt assis sur les travaux et honoraires (BRS et SCI APP) Ordre de service n°1 de démarrage des travaux (pour les opérations avec travaux);
- Justificatif de prise de la garantie lorsqu'une garantie est demandée

### LES PIÈCES POUR LA SUBVENTION

- Extrait du contrat de réservation précisant le statut de salarié du secteur privé de l'acquéreur pour vérification de l'éligibilité ;
- et actes notariés ou attestation (de contrat de location-accession ou acte de vente) pour vérification de la réalisation de la commercialisation ;
- Prix de revient et chiffres d'affaires de l'opération, détaillés et actualisés à la date de la demande de versement

# VOS INTERLOCUTEURS ACV CHEZ ACTION LOGEMENT



**NOS ÉQUIPES DÉDIÉES**  
ACTION CŒUR DE VILLE



Pour toute question générale, contactez  
✉ [actioncoeurdeville.al@actionlogement.fr](mailto:actioncoeurdeville.al@actionlogement.fr)

## ● Auvergne-Rhône-Alpes

Thierry LINDREC  
✉ [thierry.lindrec@actionlogement.fr](mailto:thierry.lindrec@actionlogement.fr)  
Emilie MARCHE  
✉ [emilie.marche@actionlogement.fr](mailto:emilie.marche@actionlogement.fr)

## ● Bourgogne-Franche-Comté

Sabah SGHIRI  
✉ [sabah.sghiri@actionlogement.fr](mailto:sabah.sghiri@actionlogement.fr)  
Myriam GERBET  
✉ [myriam.gerbet@actionlogement.fr](mailto:myriam.gerbet@actionlogement.fr)

## ● Bretagne

Serge STRULLU  
✉ [serge.strullu@actionlogement.fr](mailto:serge.strullu@actionlogement.fr)

## ● Centre-Val-de-Loire

Pierre GUYOT  
✉ [pierre.guyot@actionlogement.fr](mailto:pierre.guyot@actionlogement.fr)

## ● DROM

Isabelle PREVOTS  
✉ [isabelle.prevots@actionlogement.fr](mailto:isabelle.prevots@actionlogement.fr)  
Catherine OYE  
✉ [catherine.oye@actionlogement.fr](mailto:catherine.oye@actionlogement.fr)

## ● Grand-Est

Philippe RHIM  
✉ [philippe.rhim@actionlogement.fr](mailto:philippe.rhim@actionlogement.fr)  
✉ [bailleur.grandest@actionlogement.fr](mailto:bailleur.grandest@actionlogement.fr)

## ● Hauts-de-France

Mathilde TOURNAUX  
✉ [mathilde.tournaux@actionlogement.fr](mailto:mathilde.tournaux@actionlogement.fr)

## ● Île-de-France

Angélique CHAIDRON  
✉ [angelique.chaidron@actionlogement.fr](mailto:angelique.chaidron@actionlogement.fr)  
Fabien DAGES  
✉ [fabien.dages@actionlogement.fr](mailto:fabien.dages@actionlogement.fr)

## ● Normandie

Agnès BEAUCAMP  
✉ [agnes.beaucamp@actionlogement.fr](mailto:agnes.beaucamp@actionlogement.fr)

## ● Nouvelle-Aquitaine

Vincent MOLINIER  
✉ [vincent.molinier@actionlogement.fr](mailto:vincent.molinier@actionlogement.fr)

## ● Occitanie

Sandrine CAUQUIL  
✉ [sandrine.cauquil@actionlogement.fr](mailto:sandrine.cauquil@actionlogement.fr)  
Stéphanie PORTE MONROZIES  
✉ [stephanie.portel@actionlogement.fr](mailto:stephanie.portel@actionlogement.fr)

## ● Pays-de-la-Loire

Yves CHARTIER  
✉ [yves.chartier@actionlogement.fr](mailto:yves.chartier@actionlogement.fr)  
Emmanuel MARTIN  
✉ [emmanuel.martin@actionlogement.fr](mailto:emmanuel.martin@actionlogement.fr)

## ● Provence-Alpes-Côte d'Azur

Sergio ROLLERI  
✉ [sergio.rolleri@actionlogement.fr](mailto:sergio.rolleri@actionlogement.fr)