

DIRECTIVE

Prise en application :

- de l'article L.313-18-1 II du Code de la construction et de l'habitation (CCH),
- de la convention visée au 13^{ème} alinéa de l'article L.313-3 du CCH et de la convention d'application tripartite signée entre l'Etat, l'ANRU et l'UESL-Action Logement
- du Règlement Général de l'ANRU relatif au NPNRU (RGA) approuvé par arrêté ministériel du 17 décembre 2020

Offre de services du Groupe Action Logement
distribuée dans la limite de l'enveloppe des prêts bonifiés du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

PERSONNES MORALES – NPNRU – PRODUCTION et REHABILITATION de logements locatifs sociaux en métropole

Référence provisoire :
PM_NPNRU_M_2_DIR

Mode d'intervention	Prêt		
Date de validation du Conseil d'administration Action Logement Groupe	30/06/2021	Date d'application	12/07/2023

Définition

Financement autorisé par l'ANRU et distribué par Action Logement Services, sous forme de prêts pour des opérations de construction neuve ou de requalification d'immeubles dans le cadre de programmes immobiliers de renouvellement urbain inscrits dans le NPNRU, telles qu'elles sont décrites dans le Règlement Général de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine relatif au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Bénéficiaires

Toutes personnes morales, organismes bénéficiaires définis dans les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain telles que prévues dans le Règlement Général de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine relatif au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Opérations finançables

- Les opérations de reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux effectuées par le biais d'opérations de construction ou d'acquisition, suivies ou non de travaux d'amélioration, de logements locatifs sociaux en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) ou en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) bénéficiant d'une Décision Attributive de Subvention (DAS) et/ou d'une Décision d'Autorisation de Prêt (DAP) délivrée par l'ANRU pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas des plafonds réglementaires propres à ces prêts.
- Les opérations de requalification de logements locatifs sociaux qui s'inscrivent dans une stratégie urbaine globale et visent à pérenniser du patrimoine ayant des qualités intrinsèques et bénéficiant d'une Décision Attributive de Subvention (DAS) et/ou d'une Décision d'Autorisation de Prêt (DAP) délivrée par l'ANRU pour des logements soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas les plafonds applicables au logement locatif social. Ces opérations de requalification consistent en l'ensemble des travaux et l'ingénierie nécessaires à la réhabilitation des logements locatifs sociaux, de leurs caves et de leurs parties communes y compris les halls, ainsi que les locaux favorisant le tri sélectif et les parkings sous l'emprise de l'immeuble.

Le cas échéant, les services déconcentrés de l'Etat, 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.

Logements financés :

Toute opération contractualisée dans le cadre de la convention pluriannuelle ou, à titre exceptionnel, du protocole de préfiguration : toute typologie, toute nature et tout type de logement à usage locatif social.

Natures des opérations :

- La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux
 - Construction de logements.
 - Acquisition de logements en VEFA.
 - Acquisition de logements ou d'immeubles avec ou sans travaux d'amélioration.
 - Acquisition de locaux ou d'immeubles en vue de leur transformation en logements locatifs sociaux.
- La requalification de logements locatifs sociaux
 - Réhabilitation de logements locatifs sociaux.

Critères d'octroi

Toute demande de financement sera soumise à l'accord d'Action Logement Services sur la base d'une évaluation financière de la situation du maître d'ouvrage.

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 (ACPR).

Conditions d'éligibilité

- Les opérations NPNRU de reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux en PLAI et PLUS financées par un prêt NPNRU ne peuvent pas faire l'objet d'un autre financement PEEC, sauf, sur décision d'Action Logement Services, pour certaines opérations situées en zones tendues (A et A bis) ou en zone B1 dans certaines grandes métropoles.
- Les opérations inscrites au titre du Plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (PTFTM), faisant déjà l'objet d'une ligne de financement spécifique Action Logement Services, ne sont pas finançables dans le cadre du NPNRU.

Caractéristiques

La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux

- **Prêts amortissables :**

Opérations	Modalités du taux d'intérêt	Taux de référence	Taux plancher	Durée	Amortissement	Différé d'amortissement
PLAI	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A -210pb	0,25%	50 ans	progressif	15 ans
PLUS	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A -210pb	0,25%	40 ans	progressif	11 ans

Le montant du prêt intègre deux composantes en fonction des projets :

- Un financement principal pour toutes les opérations,
- Un financement complémentaire accordé :
 - Pour les opérations de reconstitution situées en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et en dehors du périmètre du projet de renouvellement urbain ;
 - Pour les opérations de reconstitution situées dans les QPV, en cas de contraintes techniques et financières spécifiques telles que les surcoûts liés à des travaux de fondation ou les surcoûts de construction résultant de l'adaptation de la structure ou du mode de construction de l'immeuble aux contraintes foncières du site.

Montant forfaitaire de l'aide pour financement principal, par logement :

En euros

Zone géographique	Montant forfaitaire maximal pour financement principal par logement neuf	
	PLUS	PLAI
	Prêt	Prêt
1 : Grand pôle IDF	8 000	15 000
2 : Couronne grand pôle IDF et métropoles : Aix-Marseille-Provence, Lyon, Nice et Toulon	8 000	11 000
3 : Grands pôles Corse, PACA, RA	6 700	9 000
4 : Autres grands pôles	6 700	7 900
5 : Autres communes	6 700	7 900

Montant forfaitaire de l'aide complémentaire, par logement :

En euros

Zone géographique	Montant forfaitaire maximal pour financement complémentaire par logement neuf	
	PLUS	PLAI
	Prêt	Prêt
1 : Grand pôle IDF	20 000	6 800
2 : Couronne grand pôle IDF et métropoles : Aix-Marseille-Provence, Lyon, Nice et Toulon	12 000	4 000
3 : Grands pôles Corse, PACA, RA	6 700	2 300
4 : Autres grands pôles	5 600	1 900
5 : Autres communes	0	0

Ces montants forfaitaires d'aide (au titre de l'aide pour financement principal et pour l'aide complémentaire) peuvent être majorés pour les opérations d'acquisitions-amélioration de logement locatif social au regard de leur contexte de marché et de leurs caractéristiques patrimoniales (notamment localisation dans un espace protégé au titre du code du patrimoine). Les montants forfaitaires d'aide au logement pour les opérations d'acquisition – amélioration intégrant ces majorations ne pourront être supérieurs à deux fois les montants forfaitaires ci-dessus indiqués pour le neuf.

La requalification de logements locatifs sociaux

- **Prêts amortissables :**

Opérations	Modalités du taux d'intérêt	Taux de référence	Taux plancher	Durée	Amortissement	Différé d'amortissement
Réhabilitation	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A -210pb	0,25%	20 ans	progressif	7 ans

Opérations	% d'intervention maximum en prêt	Subventions distribuées par l'ANRU Base ensemble des coûts HT
Réhabilitation	60% du montant total d'investissement de l'opération, diminué du montant de la subvention	0%, pour la tranche de coûts inférieure à 10 000 € par logement
		10%, pour la tranche de coûts supérieure à 10 000 € par logement pour une réhabilitation label HPE 2009
		20%, pour la tranche de coûts supérieure à 10 000 € par logement pour une réhabilitation label BBC rénovation 2009

Les modalités des prêts définies ci-dessus ne sont pas modifiables.

Ces modalités permettent de respecter les taux d'équivalent - subvention indiqués ci-dessous.

Modes de financement	Filières de financement associées	Logements financés	Equivalent-subvention
Prêts amortissables	PLAI	Toute opération contractualisée dans le cadre de la convention pluriannuelle ou du protocole de préfiguration (logements locatifs sociaux en PLAI/PLUS/Eco-prêt/PAM).	53 %
Prêts amortissables	PLUS		45 %
Prêts amortissables	Eco-prêt/PAM		28 %

Délais d'intervention :

Pour les opérations de construction, le versement des fonds Action Logement Services doit intervenir au plus tard à l'expiration d'un des deux délais suivants :

- a) un an après la délivrance de la déclaration d'achèvement des travaux de l'opération considérée ;
- b) trois mois après la première occupation du logement.

Pour les opérations d'acquisition de logements, le versement des fonds Action Logement Services doit intervenir au plus tard trois mois après l'acquisition ou la décision favorable visée à [l'article R.331-3 du CCH](#) ; ce délai est porté à vingt-quatre mois lorsque l'aide accordée finance également des travaux d'amélioration.

Pour les opérations de requalification, le versement des fonds Action Logement Services doit intervenir au plus tard trois mois après l'achèvement des travaux.

Contreparties

En contrepartie des financements de l'ANRU attribués en subventions et/ou autorisés en prêts, Action Logement Services obtient des réservations locatives selon les modalités de calcul définies dans l'article 6.2 du titre III du Règlement Général de l'ANRU et son annexe 3.

L'identification et la définition des contreparties figurent dans l'annexe de chacune des conventions pluriannuelles NPNRU. Elles sont reprises et précisées dans chaque convention de financement et/ou de réservation signée par Action Logement Services et le maître d'ouvrage.

Garanties à la charge du bénéficiaire

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.

Déroptions

Néant