

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 7 août 2015

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

Référence provisoire 2017 PM NPNRU

Mode d'intervention	Prêt		
Date de validation du Conseil d'administration Action Logement Groupe	03/04/2017	Date d'application	03/04/2017

Définition

Financement attribué par le comité d'engagement de 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.*

*Le principe de non-discrimination prévu aux termes de l'article L 313-17-3 du CCH ne s'applique pas en l'espèce. En effet, il ne concerne que les catégories d'emplois exclusivement mentionnées aux b/ et c/ de l'article L 313-3 du CCH alors que le NPNRU relève du d/ dudit article.

Opérations financières

- 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. 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.

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.
- La requalification de logements locatifs sociaux
 - Réhabilitation de logements locatifs sociaux.

Conditions

- Les opérations 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.
- Les opérations de requalification de logements locatifs sociaux (réhabilitation) financées par un prêt NPNRU ne peuvent pas faire l'objet d'un autre financement PEEC.
- Les opérations d'accession sociale à la propriété (PSLA) financées par une subvention distribuée par l'ANRU peuvent faire l'objet d'un autre financement PEEC.
- 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, ne sont pas finançables dans le cadre du NPNRU.

Caractéristiques

La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux

▪ Prêts amortissables :

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

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

- un financement principal pour toutes les opérations,
- un financement pour surcharge foncière attribué aux opérations situées hors QPV et en dehors du périmètre du projet de renouvellement urbain.

Montants forfaitaires de l'aide pour financement principal, par logement :

En euros

Zone géographique	Montant forfaitaire pour financement principal par logement neuf		
	PLUS	PLAI	
	Prêt	Prêt	Subventions distribuées par l'ANRU
1 : Grand pôle IDF	6 700	12 500	9 900
2 : Couronne grand pôle IDF	6 700	9 000	7 200
3 : Grands pôles Corse, PACA, RA	6 700	9 000	7 200
4 : Autres grands pôles	6 700	7 900	6 300
5 : Autres communes	6 700	7 900	6 300

Montants forfaitaires de l'aide pour surcharge foncière, par logement :

En euros

Zone géographique	Montant forfaitaire pour surcharge foncière par logement neuf		
	PLUS	PLAI	
	Prêt	Prêt	Subventions distribuées par l'ANRU
1 : Grand pôle IDF	16 700	5 700	4 500
2 : Couronne grand pôle IDF	10 000	3 400	2 700
3 : Grands pôles Corse, PACA, RA	6 700	2 300	1 800
4 : Autres grands pôles	5 600	1 900	1 500
5 : Autres communes	0	0	0

La requalification de logements locatifs sociaux

▪ **Prêts amortissables :**

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

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. Ces taux, imposés par les sources juridiques citées en page 1, sont précisés dans la Lettre d'Engagement Mutuel signée entre l'Etat, l'ANRU et l'UESL-Action Logement le 3 novembre 2015.

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 %

Contreparties

En contrepartie des financements accordés en prêts amortissables, Action Logement Services 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 financés par l'ANRU et figurant dans chaque convention pluriannuelle de renouvellement urbain. L'identification et la définition des contreparties figurent dans l'annexe de chacune de ces conventions pluriannuelles, et sont reprises et précisées dans chaque convention de financement et/ou de réservation par opération, signée par Action Logement Services et le maître d'ouvrage.