



BANQUE des
TERRITOIRES



Caisse
des Dépôts
GROUPE

**Du centre-ville
à la ville centre,**
la poursuite de notre
engagement en faveur des
villes Action Cœur de Ville

REPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

an
ct

action
cœur de ville

La Banque des Territoires renouvelle son engagement pour redynamiser vos cœurs de ville

Dans le cadre du programme national Action Cœur de Ville 2023-2026, nous poursuivons notre engagement, en faveur de la redynamisation des villes moyennes. Nous mobilisons tous nos moyens au bénéfice de la transformation écologique.

Premier financeur du programme national Action Cœur de Ville

En 5 ans, ce sont

- 10 000 rendez-vous avec les acteurs des 222 territoires
- 2,4 Md€ mobilisés par la Banque des Territoires et CDC Habitat

2^e phase du programme : 2023-2026

Poursuivre et amplifier les transformations engagées depuis 5 ans avec 2,5 Md€ supplémentaires :

- 90 M€ pour financer les expertises et ingénieries opérationnelles nécessaires à la réalisation des projets
- 500 M€ pour investir dans les opérations portées par des acteurs privés ou de l'économie mixte
- 700 M€ pour financer les projets avec des prêts
- 1,2 Md€ investis par CDC Habitat pour la construction ou la rénovation de 8 000 logements
- 80% de ces moyens seront consacrés à la transformation écologique





Du centre-ville à la ville-centre

Les villes moyennes jouent un rôle essentiel dans leur région ; dans leur cœur, elles participent d'une triple transformation : la transformation écologique, la mutation des modes de vie liée à la transformation démographique et les nouvelles trajectoires économiques. Certaines actions de redynamisation des villes moyennes (sobriété foncière, restructuration commerciale...) ne peuvent se réduire au seul périmètre du centre-ville.

Pour y répondre, notre action s'élargit aux entrées de ville et hors de l'ORT quand l'action doit être globale.

Accompagner vos projets de transformation

Nous soutenons en priorité les projets suivants :

- Transformation écologique et adaptation au changement climatique**
 - Rénovation thermique avec un plan déjé à la rénovation de 2000 bâtiments publics
 - Mobilités actives et décarbonées
 - Nature en ville
 - Sobriété foncière
- Transformation démographique**
 - Production de logements neufs et réhabilités en centre-ville
 - Habitat inclusif
 - Lutte contre les déserts médicaux
- Transformation économique et commerciale**
 - Foncières de redynamisation territoriales
 - Activités productives de proximité (industrielle, alimentaire, artisanale...)
 - Entrées de ville
 - Quartiers gares

Concrétiser vos projets avec notre gamme complète d'offres, de la conception au financement

La Banque des Territoires mobilise l'ensemble de ses ressources pour faciliter la mise en œuvre concrète de vos projets.

- Notre offre comprend :
- des cofinancements de missions d'ingénierie (études et AMO),
 - le financement des projets par une gamme étendue de prêts et des consignations,
 - des possibilités d'investissements dans les sociétés de projet ou le développement d'activités de services.

Pour vos opérations en faveur de l'habitat

Le groupe CDC Habitat, opérateur global de l'habitat d'intérêt public, accompagne les collectivités locales du programme Action Cœur de ville dans leurs projets de restructuration de l'habitat. Pour la deuxième phase de mise en œuvre du programme, ce sont aujourd'hui 54 villes en France métropolitaine et l'ensemble des communes situées en Outre-mer auxquelles CDC Habitat propose diverses interventions selon les problématiques locales :

- le développement d'une offre de logements neufs et diversifiée, du logement social à l'accès en passant par le logement locatif aux loyers maîtrisés ;
- le soutien des bailleurs sociaux membres du réseau CDC Habitat Partenaires et intervenant en Cœur de ville, via la mise à disposition d'expertises, de soutien technique et l'élaboration de projets de co-développement ;
- notre solution de portage et de requalification des copropriétés dégradées dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés ;
- le déploiement du dispositif « Axel, vos services pour l'emploi » et d'autres services d'innovation sociale.



Des projets pilotes pour des solutions localement innovantes

Nous renforçons notre accompagnement opérationnel des projets complexes

Proposer aux villes une intervention renforcée pour 120 sites pilotes

Vous avez un projet concernant un sujet d'avenir :

- L'utilisation des solutions fondées sur la nature dans l'adaptation au changement climatique
- La reconstruction d'entrées de villes
- La transformation de « quartiers de gares »
- La mise en place d'une trajectoire de sobriété foncière

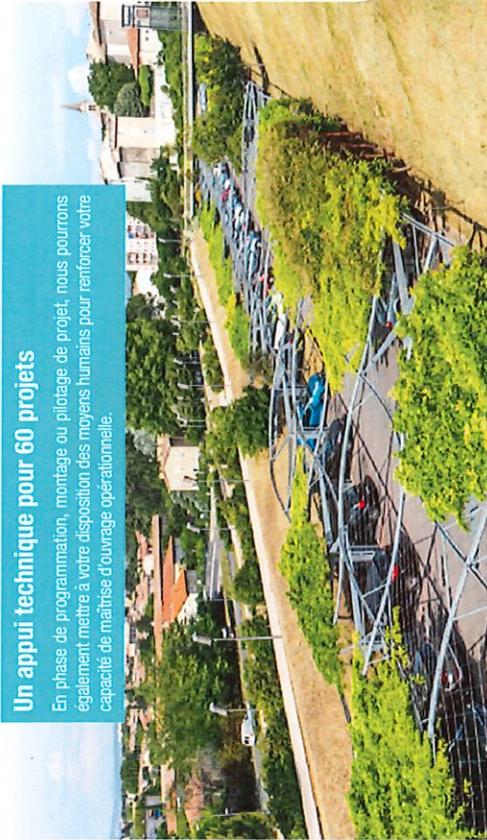
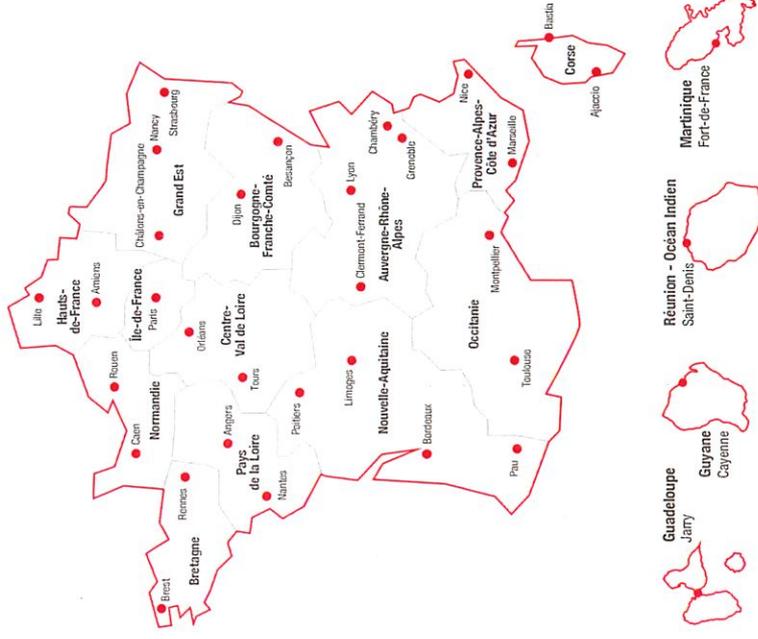
Chaque projet pilote fera l'objet d'un accompagnement individualisé sur-mesure défini par une convention spécifique. Le choix des sites pilotes s'établira dans un dialogue entre les directions régionales de la Banque des Territoires et les villes volontaires. Ces projets feront également l'objet d'un suivi d'indicateurs clés pour mesurer leur impact territorial.

Un appui technique pour 60 projets

En phase de programmation, montage ou pilotage de projet, nous pourrions également mettre à votre disposition des moyens humains pour renforcer votre capacité de maîtrise d'ouvrage opérationnelle.

Vous avez un projet innovant et avez besoin de ressource pour le concrétiser ?

Contactez dès à présent votre interlocuteur en direction régionale.



Opérations locatives relevant du parc privé



Financement mixte accordé par Action Logement pour accompagner des opérations de revitalisation et redynamisation des centres-villes

Financement accordé dans le cadre du Programme national Action Cœur de Ville pour la production d'une offre locative nouvelle dans le parc privé, s'inscrivant dans le cadre du projet d'ensemble porté par la commune éligible.

LOCALISATION



Le projet immobilier doit porter sur un immeuble entier (maison ou immeuble collectif) situé dans le centre-ville d'une ville éligible au programme Action Cœur de Ville, au sein du périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

BÉNÉFICIAIRES



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

- Sont considérées comme personnes morales :
 - Les associations, fondations, sociétés civiles immobilières.
 - Les collectivités territoriales ou EPCI.
 - Les autres personnes morales : EPL, EPF, EPA....
- Sont considérées comme personnes physiques :
 - Une personne physique.
 - Une indivision de personnes physiques.
 - Une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré.
 - Une société civile immobilière constituée de personnes physiques sans lien familial.

OPÉRATIONS FINANÇABLES



- Acquisition-amélioration d'immeubles entiers.
- Acquisition de locaux ou d'immeubles entiers en vue de leur transformation en logements.
- Réhabilitation d'immeubles entiers.

Les copropriétés ne sont pas éligibles au financement. Le financement porte sur les travaux des logements et des parties communes de l'immeuble (hors parties privatives liées aux locaux commerciaux).

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ



- Le bailleur s'engage à louer les logements à des salariés proposés par Action Logement et à des plafonds de loyers et de ressources inférieurs aux plafonds du logement locatif intermédiaire pendant 9 ans.
- Les programmes financés peuvent comprendre 25 % de logements à loyer libre : logements dont les loyers et les ressources des locataires dépassent les plafonds du logement locatif intermédiaire.
- Les logements rénovés doivent atteindre a minima une étiquette énergétique C après travaux.

CARACTÉRISTIQUES DES FINANCEMENTS



Action Logement finance les opérations prioritairement en **prêt amortissable** ; celui-ci peut cependant être complété par une subvention, en fonction de la complexité technique de l'opération, des prestations envisagées et de la participation des autres partenaires financiers. 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 1 000 € TTC par m² de surface habitable.**



Les opérations de 2 logements ou moins peuvent être financées en subvention uniquement.

Prêt long terme amortissable (durée - taux) :

Le prêt* est d'une durée maximale de 20 ans, dont 2 ans de différé possible.

TAUX D'INTÉRÊT (au 15/06/2023)	DURÉE MAXIMUM	AMORTISSEMENT	DIFFÉRÉ D'AMORTISSEMENT MAXIMUM	ÉCHÉANCE
1,25 %	20 ans	Progressif	2 ans	Mensuelle

* Les conditions financières du prêt long terme pourront être actualisées semestriellement, selon un barème établi par la Direction Financière quelle que soit la variation de rémunération du livret A. Les conditions qui s'appliquent seront celles en vigueur au moment du dépôt du dossier (date de signature du formulaire). Il sera demandé au bénéficiaire du prêt de souscrire une assurance emprunteur sur 100 % du capital emprunté en cas de décès, perte totale et irrévocable d'autonomie (PTIA). Les conditions en vigueur s'appliqueront pour toute la durée du prêt. Action Logement propose une assurance emprunteur pour couvrir le contrat de prêt. Les investisseurs restent libres de solliciter l'assureur de leur choix. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de dix jours. Le crédit immobilier sera garanti par une hypothèque. Les frais relatifs à la prise de garantie hypothécaire sont à la charge du bénéficiaire du prêt. Pour la bonne validité de cette garantie, il vous est demandé d'opter pour une sûreté équivalente auprès de votre établissement bancaire. Dans le cas où la garantie vous a été consentie par un organisme de cautionnement (Crédit Logement, CAMCA, CEGC...), vous devrez y renoncer au profit d'une hypothèque afin de bénéficier de notre financement.

Un crédit vous engage et doit être remboursé.

Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

Taux d'intérêt nominal annuel au 15 juin 2023 : 1,25 % hors assurance obligatoire.

Exemple de remboursement au 19 octobre 2023 pour un emprunteur âgé de 39 ans au moment de l'entrée dans l'assurance : pour un prêt amortissable de 100 000 € au taux nominal annuel débiteur fixe de 1,25 %, soit un TAEG fixe de 1,49 %, assurance décès PTIA comprise**, une durée de 20 ans comprenant un différé partiel en capital de 24 mois :

- pendant la période de différé de 24 mois : mensualités de 115,84 € correspondant aux intérêts pour un total de 2 780,16 € sur la période.
- pendant la période d'amortissement de 216 mois : mensualités de 528,91 € correspondant à l'amortissement du capital et aux intérêts pour un total de 114 244,56 €.

Soit un coût total de crédit de 17 024,72 € et un montant total dû par l'emprunteur de 117 024,72 €.

** Dans l'exemple, en cas de souscription de l'assurance proposée, le taux annuel effectif de l'assurance est de 0,24 %. Le coût mensuel de l'assurance, compris dans chaque mensualité, est de 11,67 € par mois. Le montant total dû au titre de cette assurance est de 2 800 €. Simulation susceptible d'évoluer en fonction de la situation du demandeur et de la législation. Les conditions définitives seront précisées dans l'offre de prêt. L'assurance décès-PTIA proposée par Action Logement Services est souscrite auprès des mutuelles MUTLOG immatriculée au répertoire SIREN sous le n°325 942 969 et MUTLOG Garanties immatriculée au répertoire SIREN sous le n°384 253 605, Mutuelles soumises aux dispositions du livre II du Code de la Mutualité - 75 quai de la Seine, 75940 PARIS cedex 19.

CONTREPARTIES



En contreparties des financements octroyés, Action Logement obtient du maître d'ouvrage, des réservations locatives à destination de salariés d'entreprises privées. Les réservations portent, à minima, sur 75 % des logements financés (y compris les logements financés en loyers libres). La durée de réservation des logements est fixée à 9 ans.

À NOTER



Les financements apportés par Action Logement au titre du dispositif Action Cœur de Ville ne sont pas cumulables avec les autres financements Action Logement. En revanche, ils peuvent se cumuler avec le dispositif gratuit de sécurisation locative (Visale).