

Prêts bonifiés d'Action Logement dans le financement des opérations du NPNRU

Une partie des financements du NPNRU intervient sous la forme de prêts bonifiés. Le montant des concours financiers (subventions et/ou prêts bonifiés) pour chaque opération est déterminé conformément au règlement général de l'ANRU (RGA) relatif au NPNRU (arrêté du 7 août 2015). Les concours financiers sont programmés dans les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain et donnent lieu à une décision attributive de subventions (DAS) ou une décision attributive pour demande de prêt (DAP) accordée par le délégué territorial de l'ANRU. Les prêts bonifiés seront versés directement par Action Logement sur la base de la DAP.

Cette fiche présente les caractéristiques financières qui sont actuellement proposées pour les prêts octroyés aux maîtres d'ouvrage dans le cadre du NPNRU (durée, taux nominaux annuels et taux planchers, différé éventuel d'amortissement), conformément à la lettre d'engagement mutuel co-signée par l'Etat, l'ANRU et l'UESL le 3 novembre 2015. Ces conditions seront entérinées puis actualisées par directive de l'UESL, dans le respect des taux minimum d'équivalent subvention inscrits dans le RGA.

Ces prêts, à taux variables en fonction du taux du Livret A, seront octroyés dans le cadre des opérations de reconstitution de l'offre (PLUS et PLAI) et des opérations de réhabilitation pour un montant total de 2,2 Md€.

Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux

L'Anru accorde des financements pour la reconstitution de l'offre de logements sociaux supprimée dans le cadre d'opérations de démolition financées par l'Agence. La mixité des deux produits PLUS et PLAI doit être recherchée avec un objectif d'au moins 60 % de PLAI afin de compenser l'offre de logements à bas loyer supprimée.

Le concours financier de l'Agence correspond à un montant forfaitaire par logement intégrant deux composantes : un financement principal et un financement pour surcharge foncière hors quartier prioritaire de la politique de la ville (les deux composantes sont attribuées automatiquement sous réserve de réalisation de l'opération contractualisée). Ces montants varient en fonction de la nature du produit (PLUS ou PLAI), de la nature de l'opération (neuf ou acquis-amélioré), et de la zone géographique¹.

- **PLUS : l'aide est entièrement distribuée sous forme de prêts bonifiés².**

- **Durée du prêt : 40 ans**
- **Taux du prêt : TLA – 2,10 % (plancher : 0,25 %)**
- **Différé : 11 ans**
- **Montant forfaitaire du prêt : 6 700 € / logt neuf (financement principal) + 0 à 16 700 € / logt neuf (surcharge foncière)³**

¹ Zone 1 : grand pôle IDF ; zone 2 : couronne grand pôle IDF ; zone 3 : grands pôles Corse, PACA, Rhône Alpes ; zone 4 : autres grands pôles ; zone 5 : autres communes. Le zonage est disponible sur l'extranet de l'ANRU.

² selon les conditions actuellement proposées (lettre d'engagement mutuel État-Anru-UESL du 3 novembre 2015)

³ en fonction de la zone géographique.

- **PLAI : l'aide prend la forme d'une subvention et d'un prêt bonifié⁴**

Subvention : entre **6 300 €** et **9 900 €** / logt (financement principal)+ entre **0 €** et **4 500 €** / logt (surcharge foncière)⁵

Prêt bonifié :

- Durée du prêt : **50 ans**

- Taux du prêt : TLA – **2,10 %** (plancher : **0,25 %**)

- Différé : **15 ans**

- Montant du prêt : entre **7 900 €** et **12 500 €** / logt neuf (financement principal + entre **0 €** et **5 700 €** / logt neuf (surcharge foncière)⁶

Requalification de logements locatifs sociaux

Seules les opérations de requalification dont le coût est **supérieur à 10 000 euros** hors taxes par logement, et qui obtiennent le label « **HPE rénovation 2009** » sont éligibles.

Les concours financiers sont accordés sous la forme de prêts bonifiés et de subventions.

- **Subventions.**

L'assiette de subvention représente l'ensemble des coûts hors taxes relatives à l'opération (hors frais financiers)

Le taux de subvention est de **0 %** pour la tranche de coûts inférieure à 10 000 euros par logement et de **10 %** pour la tranche de coûts supérieure à 10 000 euros par logement.

Les opérations obtenant le label « **BBC rénovation 2009** » donnent lieu à une majoration du taux de financement de **10 %** pour la tranche de coûts supérieure à 10 000 euros par logement.

- **Prêts bonifiés⁷.**

Le volume de prêt bonifié représente **60 % du montant total** d'investissement de l'opération concernée **diminué du montant de la subvention** attribuée par l'Anru.

- Durée du prêt : **20 ans**

- Taux du prêt : TLA - **2,10 %** (plancher : **0,25 %**)

- Différé : **7 ans**

- Montant du prêt : **60% investissement – subv Anru**

⁴ selon les conditions actuellement proposées (lettre d'engagement mutuel État-Anru-UESL du 3 novembre 2015)

⁵ en fonction de la zone géographique.

⁶ en fonction de la zone géographique.

⁷ selon les conditions actuellement proposées (lettre d'engagement mutuel État-Anru-UESL du 3 novembre 2015)



Plans de financement et simulations financières : recommandations USH

Les conditions des prêts d'Action Logement étant plus favorables que les prêts de « droit commun » distribués par la Caisse des dépôts et consignations, ceux-ci **se substituent pour tout ou partie** dans les plans de financement **aux prêts principaux**, notamment pour les opérations de réhabilitation où la quotité de prêt est importante.

La note technique de la Dhup pour les simulations financières indique de retenir un taux moyen du Livret A égal à 2,40 % sur toute la durée des opérations. Ce taux est la résultante d'une hypothèse de taux bas pour quelques années puis d'un taux proche de son niveau structurel de 2,75 % en fin de période.

Compte tenu de l'application d'une valeur plancher dans la formule du prêt d'Action Logement, il est donc proposé de retenir dans les simulations une valeur moyenne pour le taux du prêt bonifié de **0,35 % sur 20 ans** pour la requalification et de **0,45 % sur 40 ou 50 ans** pour la reconstitution de l'offre PLUS ou PLAI.