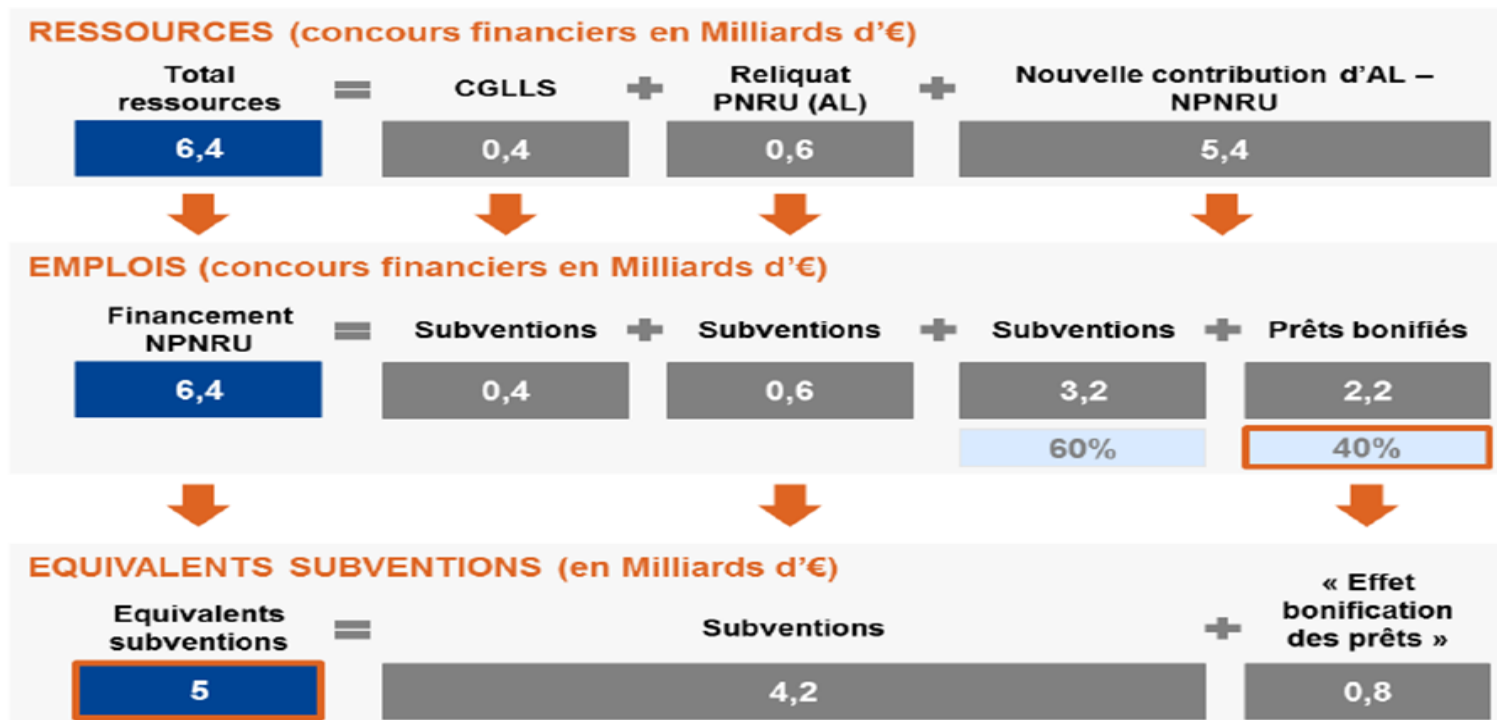


**USH – 20 OCTOBRE 2017**  
**PRESENTATION DES MODALITES DES PRETS NPNRU ET**  
**DROITS DE RESERVATION ACTION LOGEMENT**



### ENVELOPPE DE PRÊTS NPNRU FIXÉE 2,248 MILLIARDS D'€

- ✓ 425 Millions d'€ pour le financement d'une programmation estimée à 30 000 logements PLAI
- ✓ 287 Millions d'€ pour le financement d'une programmation estimée à 20 000 logements PLUS
- ✓ 1,536 Milliards d'€ pour le financement d'une programmation estimée à 110 000 logements en réhabilitation

Les montants de prêts NPNRU sont accordés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services.

- **Opérations financières** : Toute opération de logements locatifs sociaux contractualisée dans le cadre de la convention pluriannuelle ou du protocole de préfiguration (opération pré-conventionnée).
- **Nature des opérations** :
  - Reconstitution : opération de construction, d'acquisition en VEFA, d'acquisition avec ou sans travaux,
  - Requalification : opération avec un label rénovation 2009 HPE ou BBC

Le concours financier d'Action Logement Services pour la reconstitution de logements sociaux correspond à un montant forfaitaire d'aide par logement, établi en fonction de la nature de l'opération, du produit et de la zone géographique de construction. Ce montant peut être majoré selon le contexte du marché et les caractéristiques patrimoniales de chaque opération.

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 Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV).

## RÈGLES DE FINANCEMENT EN PRÊT (en euros)

Zone géographique	Financement principal Montant forfaitaire en euros			Surcharge foncière Montant forfaitaire en euros		
	PLUS	PLAI	Subvention distribuée par l'ANRU	PLUS	PLAI	Subvention distribuée par l'ANRU
	Prêt	Prêt		Prêt	Prêt	
1 Grand pôle IDF	6 700	12 500	9 900	16 700	5 700	4 500
2 Couronne grand pôle IDF	6 700	9 000	7 200	10 000	3 400	2 700
3 Grands pôles Corse, PACA, RA	6 700	9 000	7 200	6 700	2 300	1 800
4 Autres grands pôles	6 700	7 900	6 300	5 600	1 900	1 500
5 Autres communes	6 700	7 900	6 300	0	0	0

Source : règlement général de l'ANRU

## CONDITIONS DES PRÊTS

Opérations	Taux d'intérêt	Taux de référence	Taux plancher	Taux pratiqué	Durée	Amortissement	Différé	Échéance
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

Source : lettre d'engagement mutuel État-ANRU-Action Logement du 3 novembre 2015

## RÈGLES DE FINANCEMENT EN PRÊT

Opérations	Prêt	Subvention distribuée par l'ANRU Base ensemble des coûts HT
Requalification	60% maximum 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 rénovation 2009
		20% pour la tranche de coûts supérieure à 10 000 € par logement pour une réhabilitation label BBC rénovation 2009

*Source : règlement général de l'ANRU*

## CONDITIONS DES PRÊTS

Opérations	Taux d'intérêt	Taux de référence	Taux plancher	Taux pratiqué	Durée	Amortissement	Différé	Échéance
Requalification	Variable avec double révisabilité limitée	Livret A - 210pb	0,25%	0,25%	20 ans	Progressif	7 ans	Annuelle

*Source : lettre d'engagement mutuel État-ANRU-Action Logement du 3 novembre 2015*

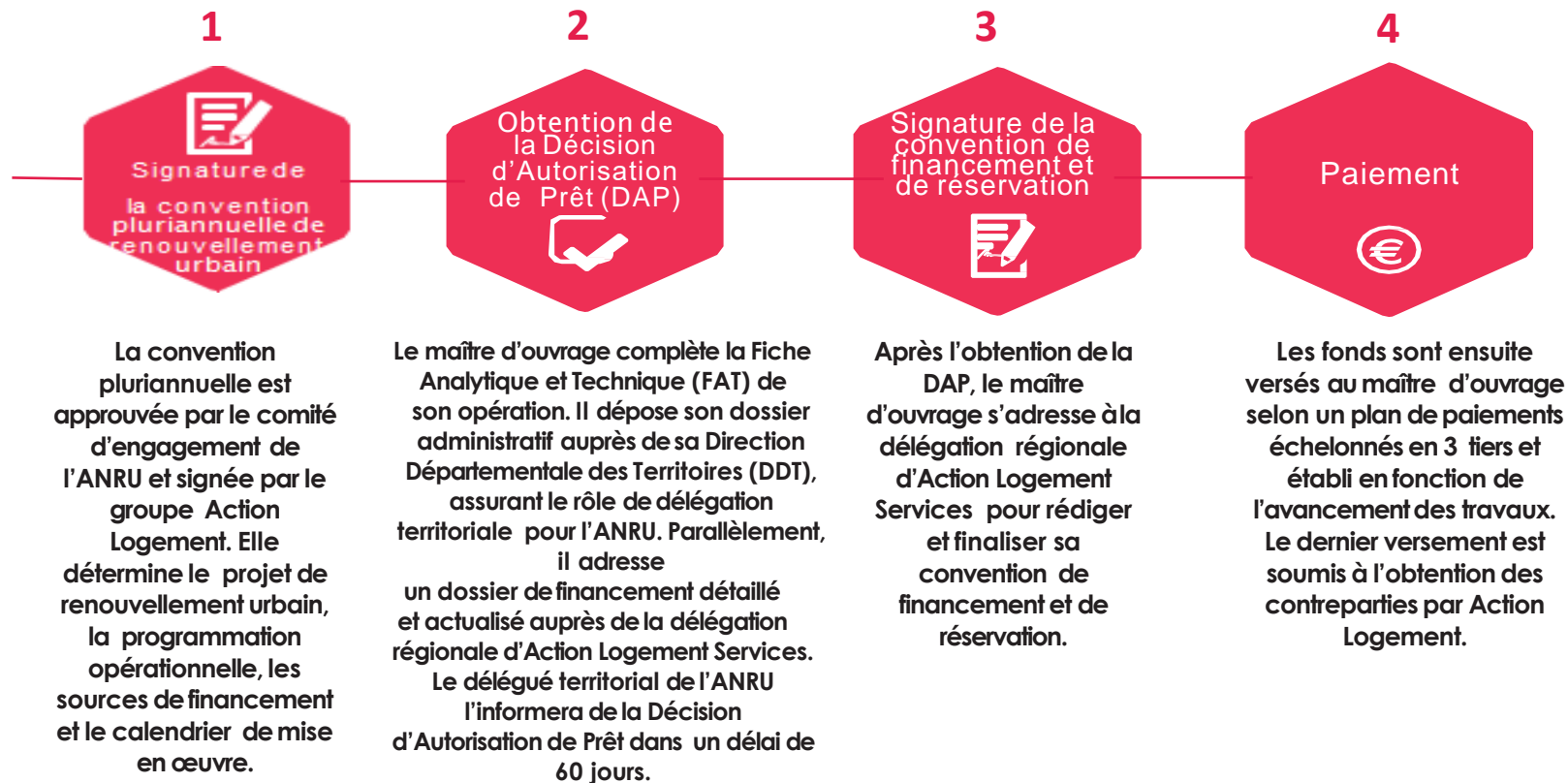
# EQUIVALENT SUBVENTION

Les conditions financières des prêts amortissables accordés par Action Logement Services, fixées par le règlement général de l'ANRU et la lettre d'engagement mutuel<sup>3</sup>, vous permettent de bénéficier des taux d'équivalent-subvention suivants :

Filières de financement associées	Logements financés	Équivalent-subvention <sup>4</sup>
PLAI	Toute opération contractualisée dans le cadre de la convention pluriannuelle ou du protocole de préfiguration	53 %
PLUS		45 %
Éco-prêt/PAM		28 %

Le calcul du taux d'équivalent-subvention fixe le rapport permettant d'obtenir le montant théorique de la subvention qu'il faudrait verser pour remplacer celui versé sous forme de prêt. Un taux d'équivalent-subvention de 50% signifie qu'une subvention de 50 représente une aide équivalente à un prêt de 100.

Afin de permettre le respect des taux d'équivalent-subvention ci-dessus, les conditions financières des prêts NPNRU ne sont pas **modifiables**.



Action Logement Services bénéficie de contreparties, sous forme de droits de réservations de logement d'une durée de **30 ans**. Elles représentent au maximum **12.5 %** du nombre total de logements construits et requalifiés, financés par l'ANRU, inscrit dans chaque convention pluriannuelle de renouvellement urbain. L'identification et la définition des contreparties figurent dans **l'annexe B2** de chaque convention pluriannuelle. Ces contreparties sont ensuite reprises et précisées dans les conventions de financement et/ou de réservation signées entre les maîtres d'ouvrage et Action Logement Services.

Dans les opérations de reconstitution, les droits seront **exclusivement** réservés sur le contingent libre de réservation des maîtres d'ouvrage. La durée de réservation sera de 30 ans à partir de la date de livraison.

Dans les opérations de requalification en QPV (en milieu occupé), les droits seront **prioritairement** réservés sur le contingent libre de réservation des maîtres d'ouvrage, le cas échéant, sur les contingents publics (préfet, maire ou EPCI). La durée de réservation sera de 30 ans à partir de la date de mise à disposition des logements à Action Logement Services.

**Les droits de réservation au sein des QPV constituent des apports en faveur de la mixité sociale et visent à favoriser le maintien et/ou le retour d'une population de salariés dans ces quartiers.**



Les opérations de reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux en PLAI et PLUS financées par un prêt NPNRU Action Logement **ne peuvent pas faire l'objet d'un autre financement Action Logement.**

- Toutefois, en zones tendues (**A bis, A et B1**), des opérations mixtes de logements locatifs sociaux peuvent être constitués d'une part d'opérations financées par un prêt NPNRU Action Logement (DAP) et, d'autre part, d'opérations financées par un prêt Action Logement de droit commun au titre d'une offre nouvelle complémentaire (décision de financement de l'Etat ou d'un délégataire des aides à la pierre). Dans ce cas, ces opérations donneront lieu à des conventions de financement et de réservation distinctes pour les prêts NPNRU Action Logement et les prêts Action Logement de droit commun.
- Dans ces opérations mixtes situées en zone A bis, A et B1, le financement avec des prêts Action Logement de droit commun **est uniquement possible sur la partie des logements PLUS.**

# FINANCEMENT DES OPERATIONS MIXTES

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL						
VEFA de 24 logements répartis sur 2 cages	PLUS (NPNRU)- cage A		PLA-I (NPNRU) - cage A		PLUS (Droit Commun) - Cage B	
Nombre total de logements par norme :	6	100%	9	100%	9	100%
		%		%		%
<b>MONTANT TOTAL DE L'OPERATION</b>	<b>1 094 490</b>	<b>100%</b>	<b>1 508 603,00</b>	<b>100%</b>	<b>1 519 261,00</b>	<b>100%</b>
<b>Financements hors Action Logement</b>						
<b>Total Hors Action Logement</b>	<b>954 090</b>	<b>87%</b>	<b>1 344 803</b>	<b>89%</b>	<b>1 287 261</b>	<b>85%</b>
<i>Total Subventions</i>			<b>129 600</b>	9%	<b>36 000</b>	2%
Etat/ANRU			89 100	6%	36 000	2%
Etat/ANRU : Surcharge foncière/Prime spécifique			40 500	3%		
<i>Total Prêts</i>	<b>864 090</b>	79%	<b>1 080 203</b>	72%	<b>1 116 261</b>	73%
Prêt - Construction	496 407	45%	573 403	38%	605 880	40%
Prêt - Charge foncière	367 683	34%	506 800	34%	510 381	34%
<i>Total Autres Prêts</i>						
Autres prêts: .....						
.....						
<i>Fonds propres issus de l'auto-financement</i>	<b>90 000</b>	8%	<b>135 000</b>	9%	<b>135 000</b>	9%
<b>Financements Action Logement</b>						
<b>Total Action Logement</b>	<b>140 400</b>	<b>13%</b>	<b>163 800</b>	11%	<b>232 000</b>	15%
<i>Prêts Amortissables NPNRU : Principal</i>	40 200		112 500			
<i>Prêts Amortissables NPNRU : Surcharge Foncière</i>	100 200		51 300			
<i>Prêts Amortissables Droit Commun</i>					180 000	
<i>Prêts In Fine Droit Commun</i>					52 000	
<b>Réservations locatives</b>						
<b>Action Logement (total 6 soit 25%)</b>	<b>1</b>	17%	<b>1</b>	11%	<b>4</b>	44%
Réservations dans le programme	1		1		4	
Réservations délocalisées						
<b>Autres réservataires</b>						
Contingent Préfet (total : 8)	2	33%	3	33%	3	33%
Contingent Maire (total : 5)	1	17%	2	22%	2	22%
Contingent Bailleur (non réservé total 5)	2	33%	3	33%		

# FINANCEMENT DES OPERATIONS MIXTES

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL						
VEFA de 24 logements répartis sur 2 cages	PLUS (NPNRU) - cage A		PLA-I (NPNRU) - Cage A		PLUS (Droit Commun) - Cage B	
<b>Nombre total de logements par norme :</b>	<b>6</b>	100%	<b>9</b>	100%	<b>9</b>	100%
		%		%		%
<b>MONTANT TOTAL DE L'OPERATION</b>	<b>1 094 490</b>	<b>100%</b>	<b>1 508 603,00</b>	<b>100%</b>	<b>1 519 261,00</b>	<b>100%</b>
<b>Financements hors Action Logement</b>						
<b>Total Hors Action Logement</b>	<b>954 090</b>	<b>87%</b>	<b>1 344 803</b>	<b>89%</b>	<b>1 003 261</b>	<b>66%</b>
<i>Total Subventions</i>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>129 600</b>	<b>9%</b>	<b>36 000</b>	<b>2%</b>
Etat/ANRU		0%	89 100	6%	36 000	2%
Etat/ANRU : Surcharge foncière/Prime spécifique		0%	40 500	3%		0%
<i>Total Prêts</i>	<b>864 090</b>	<b>79%</b>	<b>1 080 203</b>	<b>72%</b>	<b>952 261</b>	<b>63%</b>
<b>Prêt - Construction</b>	496 407	45%	573 403	38%	<b>441 880</b>	29%
Prêt - Charge foncière	367 683	34%	506 800	34%	510 381	34%
<i>Total Autres Prêts</i>		<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Autres prêts: .....		0%		0%		0%
.....		0%		0%		0%
<b>Fonds propres issus de l'auto-financement</b>	<b>90 000</b>	<b>8%</b>	<b>135 000</b>	<b>9%</b>	<b>15 000</b>	<b>1%</b>
<b>Financements Action Logement</b>						
<b>Total Action Logement</b>	<b>140 400</b>	<b>13%</b>	<b>163 800</b>	<b>11%</b>	<b>516 000</b>	<b>34%</b>
<i>Prêts Amortissables NPNRU : Principal</i>	40 200		112 500			
<i>Prêts Amortissables NPNRU : Surcharge Foncière</i>	100 200		51 300			
<i>Prêts Amortissables Droit Commun</i>					180 000	
<i>Prêts In Fine Droit Commun</i>					52 000	
<b>Prêts Amortissables Droit Commun (déloc. 3 PLA-I)</b>					<b>180 000</b>	
<b>Prêts In Fine Droit Commun (déloc. 2 PLUS)</b>					<b>104 000</b>	
<b>Réservations locatives</b>						
<b>Action Logement (total 11 soit 46%)</b>	<b>3</b>	<b>50%</b>	<b>4</b>	<b>44%</b>	<b>4</b>	<b>44%</b>
Réservations dans le programme	1		1		4	
Réservations délocalisées	2		3			
<b>Autres réservataires</b>						
Contingent Préfet (total : 8)	2	33%	3	33%	3	33%
Contingent Maire (total : 5)	1	17%	2	22%	2	22%
Contingent Bailleur (non réservé total 0)	0	0%	0	0%		0%