



Lannion - 24 juin 2021

WEBINAIRE INVESTISSEURS PRIVÉS

**le webinaire va débuter dans un instant,
Nous vous invitons à fermer le micro et la caméra de votre ordinateur et
de les activer uniquement lorsque vous prendrez la parole.**

Introduction

Guirec ARHANT, Vice-président de Lannion Trégor Communauté

en charge de la culture, du patrimoine et de l'habitat

Françoise LE MEN, Adjointe au Maire de Lannion

en charge des politiques urbaines

Ce webinaire sera présenté par

Yvonnick LECLERRE

Directeur territorial Action Logement Côtes d'Armor

Serge STRULLU

Directeur régional adjoint Action Logement Bretagne

Laurent TROUILLET

Chef de projet - Urbanis



Organisme collecteur de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC)

FACILITER LE LOGEMENT POUR FAVORISER L'EMPLOI



Accompagner les salariés dans leur mobilité professionnelle et leur parcours résidentiel, en proposant des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement



Financer et construire des logements sociaux et intermédiaires



Soutenir les politiques publiques en lien avec le logement

(NPNRU, Action Cœur de Ville...)

Une offre de services pour sécuriser l'investissement et la location

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS / INVESTISSEURS PRIVÉS

- **Action Cœur de Ville** (subvention & prêt)
- **Prêt Travaux**
- **Garantie VISALE** (impayés & dégradations)

LOCATAIRES

- **Aide Mobili-Pass** (aide à l'installation)
- **Aide Mobili-Jeune** (prise en charge loyer)
- **Avance Loca-Pass** (dépôt de garantie)
- **Garantie VISALE** (impayés & dégradations)
- **Service d'accompagnement social**



2. Le programme Action Cœur de Ville L'accompagnement d'Action Logement



Lancé par l'Etat
en 2018
> 31 déc. 2022

Redonner de
l'attractivité et
du dynamisme
aux centres des
villes moyennes

Des soutiens
financiers de
différents
partenaires (dont
Action Logement)

222 villes
sélectionnées
en France

Améliorer les
conditions de vie
des habitants
des cœurs de
ville

Des projets locaux
et transversaux
(habitat, commerces,
déplacements,
équipements,
espaces publics,
patrimoine etc.)

11 villes concernées en Bretagne



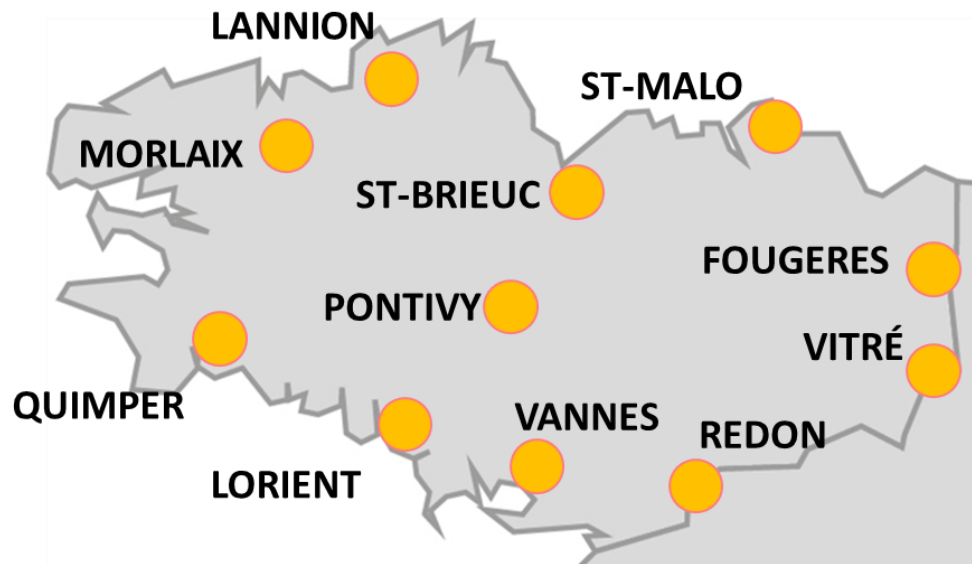
Opérations immobilières
**d'Acquisition/Amélioration,
Réhabilitation**



Financement de **projets
audacieux et attractifs**



Fournir des **réponses adaptées et
calibrées aux besoins des
entreprises et des salariés**



ActionLogement 





CIBLES

- **Immeubles entiers** (monopropriété sur les logements) : maison, immeuble collectif
- Dans une ville éligible au dispositif Action Cœur Ville
- En centre-ville et périmètre ORT (Opération de Revitalisation du Territoire)



QUELS INVESTISSEURS ?

- **Particuliers, personnes morales de droit privé (SCI...)**



QUELLES OPÉRATIONS ?

- **Acquisition-amélioration, réhabilitation, transformation** de locaux en logements
- **Travaux des parties communes et privatives** (hors locaux commerciaux)



QUEL FINANCEMENT ACTION LOGEMENT ?

- Financement des travaux **jusqu'à 1 000 € TTC/m² surface habitable** grâce à un couple prêt + subvention indissociable
- Subvention pouvant atteindre **50 % du financement**
- Prêt amortissable au taux de **0,25 %** sur 20 ans maximum (dont différé de 2 ans max)

Couple PRÊT + SUBVENTION dans la limite de 1 000 €/m²

(NB : les petites opérations de 1-2 logements peuvent être financées uniquement en subvention)

	Taux de référence en subvention AL	Taux de référence en prêt AL
Avec subvention ANAH	25 %	75 %
Sans subvention ANAH	Jusqu'à 50 % maximum	Selon la quotité de subvention

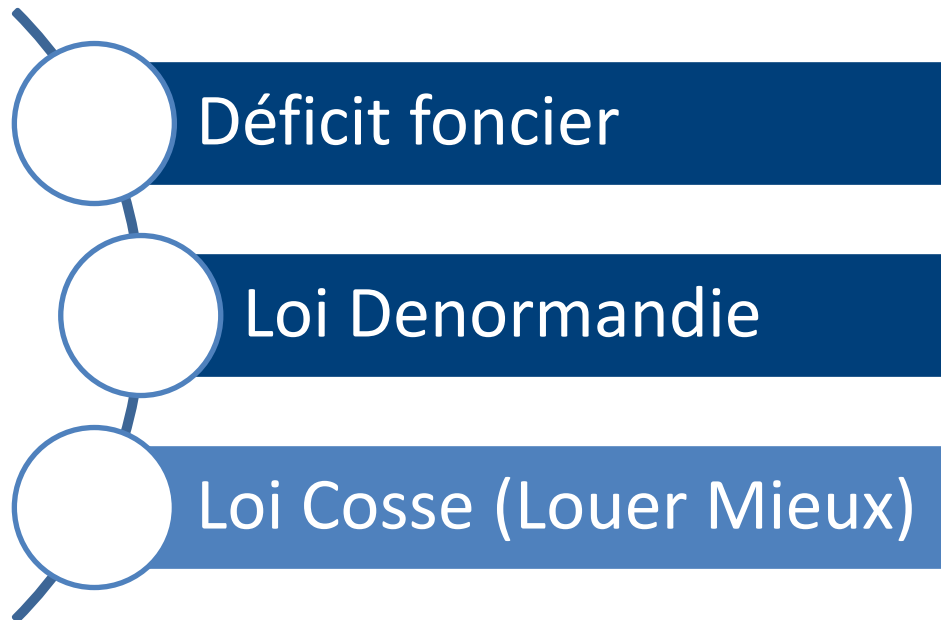
→ Prêt d'un montant minimum de 75 000€ - Souscription obligatoire d'une hypothèque + assurance décès et PTIA

→ L'atteinte de l'étiquette D après travaux permettra de prétendre à la quotité de 30% de subvention minimum

Cumul possible avec d'autres aides (sous conditions)

- Les subventions de l'ANAH et des collectivités
- Les aides fiscales : déficit foncier, Denormandie, Cosse, etc.
- La garantie locative **VISALE Action Logement** (loyers impayés, dégradations) pour les jeunes et les salariés
- La possibilité de solliciter une assurance emprunteur avantageuse via Action Logement

**Quels leviers fiscaux
mobilisables
à Lannion ?**



RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS pour des salariés d'entreprises privées & agricoles (proposition de candidats locataires par Action Logement)

>> minimum 75 % DES LOGEMENTS SUR 9 ANS

PLAFONDS DE LOYERS ET PLAFONDS DE RESSOURCES DU LOCATAIRE

(Loyers libres possibles pour les opérations de 5 logts ou + dans la limite de 25 %)

Lannion

Plafonds 2021 (€/m ² SU)	12-49 m ²	50- 65 m ²	66-86 m ²	>86 m ²
Loyer « intermédiaire» (plafond national)	9,13			
Loyer "social"	7,76	6,88	5,96	5,91
Loyer "très social"	6,02	5,86	5,77	5,69

En phase de montage de l'opération

- Une **assistance à maîtrise d'ouvrage intégralement prise en charge**, est proposée dans certains cas complexes afin d'aider l'investisseur à définir son projet : conseils techniques, règlementaires et financiers, conseils travaux, relecture devis, simulations financières personnalisées



Avant livraison des logements

- Accompagnement dans la mise en location par la **proposition de candidats locataires salariés**.



Pendant la durée de la location

- **Sécurisation de l'investissement** par la couverture **gratuite** des loyers impayés et des dégradations par la **garantie Visale**, selon éligibilité du locataire



3. Démonstration financière



Façade SUD OUEST (Rue Elie Fréron)



Façade SUD EST (Rue Verdelet)



Immeuble en R+3 avec un commerce en RDC

- Réhabilitation de 7 logements :
5 appartements de type 2
2 appartements de type 3

- Coût du projet : 709 090 €
dont travaux (90 %) 637 414 €

- **Financement Action Logement**
subvention 81 430 € (25%)
prêt 244 290 € (75%)
total 325 720 €

3. ACQUISITION-AMÉLIORATION : 3 LOGEMENTS (263 M²), ZONE DÉTENDUE (C) **ActionLogement**



Coût du projet

Achat & frais	174 742 €
Travaux & honoraires	311 512 €
Coût total	486 254 €



Financement

Prêt bancaire (20 ans, taux 1,5 %) :	160 000 €
Financement Action Logement :	197 808 €
<i>soit 63 % du coût des travaux</i>	
- Subvention :	59 342 €
- Prêt (20 ans, taux 0,25 %) :	138 466 €
Autres subventions :	128 446 €
Total :	486 254 €

Loyer social avec intervention des partenaires financeurs

Ressources		Charges	
Loyers perçus bruts de charges & d'impôt	7,20 €/m ² x 263 m ² (loyer social) = 1 894 €/mois	Echéances prêt bancaire + prêt Action Logt.	772 € + 622 € = 1 394 €
Différentiel locatif	+ 500 €/mois		

VS

Loyer libre sans intervention des partenaires financeurs

Ressources		Charges	
Loyers perçus bruts de charges & d'impôt	9 €/m ² x 263 m ² (loyer libre) = 2 367 €/mois	Echéances prêt bancaire	2 346 €
Différentiel locatif	+ 21 €/mois		

Montant du déficit généré : **123 724 €**
(montant des travaux – subvention)
reportable pendant **10 ans** et imputable sur les revenus



Loyer social
>> **abattement fiscal** sur les loyers perçus de **50 %**



6 000 € de réduction d'impôt/an pendant 9 ans,
3 000 € les 3 années suivantes
soit **63 000 €** de réduction sur 12 années



Informations complémentaires

Rendement avant impôt : **4,70 %**

Prix moyen ville : **1 635 €/m²**

Prix de revient des logements après travaux : **1 849 €/m²**

Prix de revient des logements après travaux **après subvention**
Action Logement : 1 623 €/m²



Action
Cœur
de Ville

Questions / réponses



Action Logement reste à votre écoute

CÔTES D'ARMOR

Yvonnick LECLERRE

02 56 26 70 16 – 06 83 13 21 84

✉ yvonnick.leclerre@actionlogement.fr

FINISTÈRE

Murielle MATSAEFF

02 90 82 30 97 - 06 77 17 56 52

✉ murielle.matsaeff@actionlogement.fr

ILLE-ET-VILAINE

Frédérique PELARD

02 21 07 01 36 – 06 78 09 86 18

✉ frederique.pelard@actionlogement.fr

MORBIHAN

Pierre GUICHARD

02 56 63 04 88 – 06 32 17 16 24

✉ pierre.guichard@actionlogement.fr



Merci pour votre attention



actionlogement.fr, rubrique Investir utile

✉ actionlogement.al@actionlogement.fr