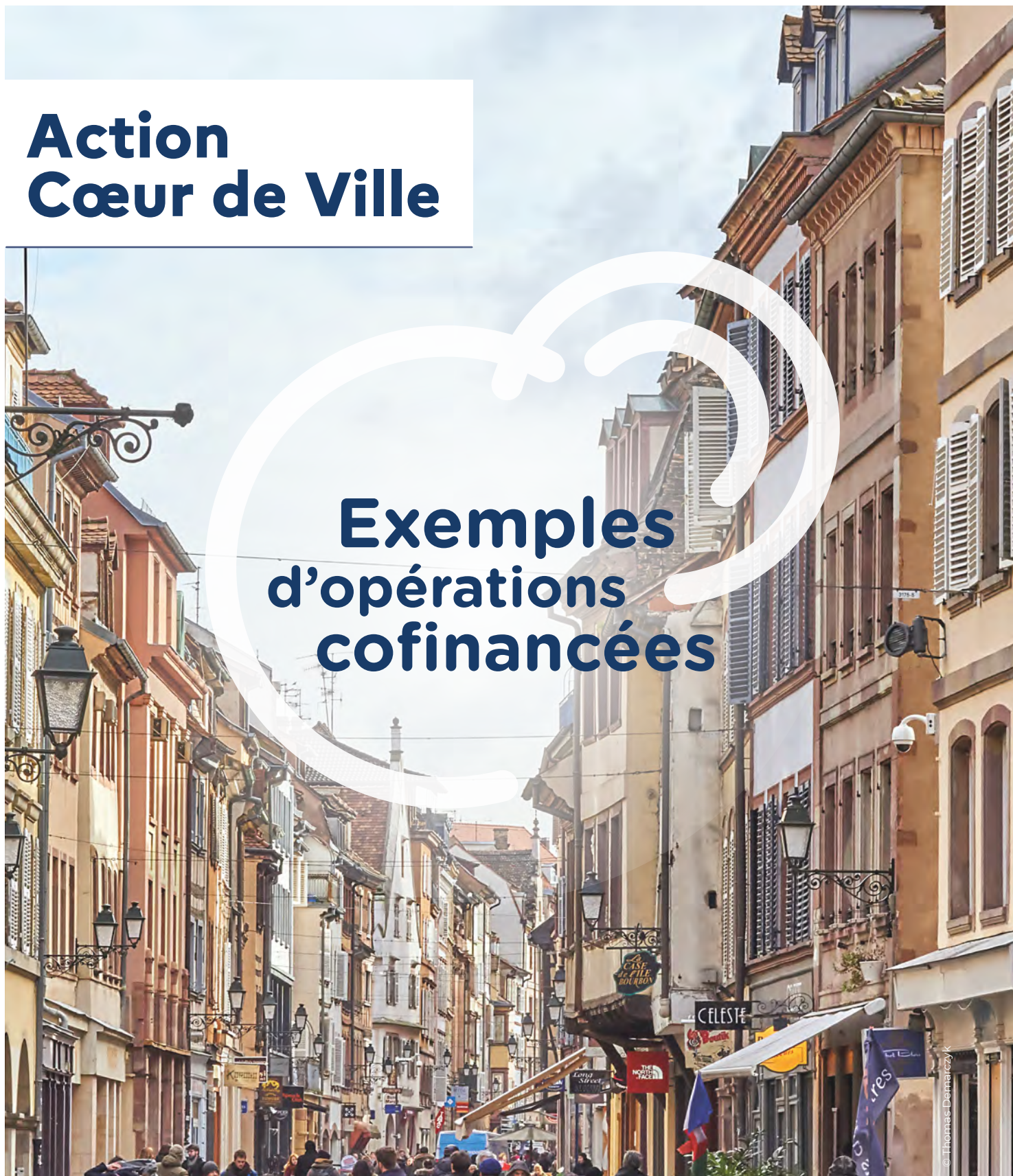


Action Cœur de Ville

Exemples d'opérations cofinancées



L'ANAH ET ACTION LOGEMENT : DES PARTENAIRES MOBILISÉS CONJOINTEMENT POUR L'ATTRACTIVITÉ DES LOGEMENTS EN CŒUR DE VILLE

Le programme national Action Cœur de Ville (ACV) lancé par le Gouvernement en décembre 2017 a pour vocation d'accompagner les collectivités sélectionnées dans des projets ambitieux de revitalisation de leur centre-ville en faisant de l'habitat un volet essentiel de leurs stratégies locales.

Action Logement et l'Anah interviennent conjointement afin de développer avec les collectivités locales une offre renouvelée et attractive de logements. **Au total les deux partenaires consacrent 2,7 milliards d'euros** au financement d'opérations de logements en cœur de ville sur la durée du programme (5 ans). Action Logement et sa gouvernance paritaire se sont inscrits de manière volontariste dans ce programme ambitieux en faveur des villes moyennes, et au travers de ses comités régionaux et territoriaux accompagnent localement les élus locaux dans la définition de leur projet de revitalisation visant à conforter l'attractivité de leur centre-ville. Pour cela, Action Logement a spécifiquement créé **un financement dédié aux propriétaires bailleurs, publics et privés**, afin de soutenir des projets locatifs ou d'accession sociale à la propriété qualitatifs considérés comme stratégiques mais risqués au regard de la faible attractivité du marché local. Ce financement peut s'inscrire dans le cadre d'opérations subventionnées par l'Anah, qui appuie quant à elle les collectivités dans la définition puis la mise en œuvre d'une stratégie d'intervention globale sur l'habitat privé.

Ces dispositifs, en particulier les opérations programmées d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU), permettent de subventionner des propriétaires occupants et bailleurs, des syndicats de copropriétaires, mais aussi des maîtres d'ouvrage d'opérations de résorption de l'habitat insalubre, dans l'amélioration et la réhabilitation de logements abordables. **Les collectivités engagées dans cette démarche pourront également bénéficier du cofinancement d'un poste de chef de projet** pour assurer la coordination des multiples acteurs dont les partenaires financiers d'Action Cœur de Ville que sont l'Anah et Action Logement.

« L'Anah et Action Logement consacrent 2,7 milliards d'euros au financement d'opérations de logements en cœur de ville sur la durée du programme. »

Cette plaquette a pour objet de détailler les interventions communes de l'Anah et d'Action Logement en faveur de la reconquête du bâti existant au sein des cœurs de ville et d'illustrer l'effet levier de ces financements croisés au travers d'exemples d'opérations conjointes. Elle se veut être le plus pratique possible afin d'informer les élus, les chefs de projet des villes ACV et les potentiels porteurs de projets, de la diversité des opérations éligibles. Des fiches-exemples décryptent les différents montages opérationnels et financiers des opérations, et proposent un aperçu des cas pouvant mobiliser l'appui des deux partenaires.

Sur les territoires, les relais locaux de l'Anah et d'Action Logement sont à disposition pour renseigner et accompagner les parties prenantes dans le montage de projet grâce à des financements inédits pour conforter l'attractivité résidentielle des cœurs de ville.



Valérie MANCRET-TAYLOR
Directrice générale
Anah



Jean-Michel ROJO
Directeur général
Action Logement Services



LA GRANDE TRANSFORMATION DES CENTRES-VILLES

UN CONTRAT AVEC TOUTES LES PARTIES PRENANTES

Les 222 collectivités concernées par le programme Action Cœur de Ville ont signé des conventions-cadres qui reposent sur :

5 AXES STRUCTURANTS

- Redonner une attractivité résidentielle aux centres-villes
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré
- Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions
- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
- Fournir l'accès aux équipements et espace public.

UN COFINANCEMENT DE PLUS DE 5 MILLIARDS D'EUROS SUR 5 ANS, DONT

- 1,5 milliard d'euros d'Action Logement
- 1,2 milliard d'euros de l'Anah
- 1 milliard d'euros de la Caisse des Dépôts en fonds propres, et 700 millions d'euros en prêts.

UNE MISE EN ŒUVRE AVEC TOUTES LES PARTIES PRENANTES

- Collectivités locales
- Investisseurs locaux
- Partenaires privés
- Services et agences de l'État
- Habitants

SOMMAIRE

Financements des études préalables

P.05

Aides aux études de l'Anah



P.05

Opérations sous maîtrise d'ouvrage privée

P.06-19

Opération d'acquisition /réhabilitation

Carpentras



P.06

Opérations de réhabilitation avec transformation d'usage

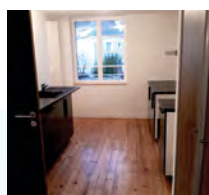
Angoulême
et Fort-de-France



P.10
-12

Opération de réhabilitation avec extension commerciale

Saint-Lô



P.16

Opérations en recyclage sous maîtrise d'ouvrage publique/sociale

P.20-27

Opération en maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)

Blois



P.20

Opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI)

Cahors



P.24

Tableaux récapitulatifs

- Qui finance quoi ?
- Les acteurs et leurs rôles dans les opérations RHI-THIRORI

P.28-30

FINANCEMENTS DES ÉTUDES PRÉALABLES

Pilotée par une collectivité, l'étude préalable se traduit par une étude de connaissance et d'opportunité qui doit permettre d'identifier ou de préciser les principales problématiques en matière d'habitat privé et de logement se posant sur son territoire.

OBJECTIFS :

- **Compléter ou préciser une étude** à vocation plus large d'un PLH, PLU ou PDALPD⁰¹ et constituer ainsi une étude de définition d'un plan d'action sur le volet habitat privé ;
- Fournir à la collectivité et à ses partenaires les éléments permettant de **hiérarchiser les enjeux d'une action** sur le parc privé, de déterminer l'opportunité de mise en œuvre d'une opération, d'identifier les actions spécifiques nécessaires et de proposer en conséquence des secteurs ou des thématiques prioritaires d'intervention ;
- Permettre d'**élaborer le(s) cahier(s) des charges d'étude pré-opérationnelle** et de préciser le périmètre d'étude ;

Ce diagnostic peut être également complété par une évaluation des dispositifs déjà mis en œuvre et par une analyse des aides à l'habitat adaptées au territoire ou à une problématique particulière. Sur un territoire où la connaissance des acteurs ou le PLH sont déjà assez précis, l'étude préalable n'est pas indispensable. Dans ce cas, la collectivité peut engager directement une étude pré-opérationnelle avant de débiter les actions opérationnelles envisagées.

Financements Anah et cofinancement de la Banque des Territoires* :

Étude et diagnostic préalable ou de repérage jusqu'à 50% dans un plafond de dépenses subventionnables de 100 000 €. Cofinancement de la Banque des Territoires additionnel à celui de l'Anah jusqu'à 25% du montant HT des dépenses (dans le respect des plafonds fixés par l'Anah).

L'ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE D'OPAH-RU

L'étude pré-opérationnelle est une étude de faisabilité permettant de préciser les conditions de mise en place d'un programme. La qualité de celle-ci conditionne pour une large part la réussite de la future opération. Elle vise à définir les problématiques et le périmètre d'une opération, à proposer une stratégie d'intervention en termes d'objectifs et de moyens à mobiliser et de prévoir ainsi les modalités de mise en œuvre (plan d'actions et calendrier...).

LES ÉLÉMENTS ATTENDUS PORTERONT AINSI SUR :

- Le ou les cadres opérationnels et les dispositifs particuliers à mettre en place et le périmètre opérationnel ;
- La définition des missions du ou des opérateurs et des besoins complémentaires en accompagnement du projet en phase opérationnelle ;
- Les moyens humains et financiers nécessaires ;
- L'identification des acteurs et partenariats à mobiliser ;
- Les indicateurs de suivi et d'évaluation en continu ;
- L'explicitation des enjeux et des objectifs opérationnels ;

Financements Anah et cofinancement de la Banque des Territoires* :

Étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU : jusqu'à 50% dans un plafond de dépenses subventionnables de 200 000 €. Cofinancement de la Banque des Territoires additionnel à celui de l'Anah jusqu'à 25% du montant HT des dépenses (dans le respect des plafonds fixés par l'Anah).

* si la collectivité maître d'ouvrage finance moins de 25%, la Banque des Territoires s'ajuste sur le taux d'effort de la collectivité maître d'ouvrage.

⁰¹ **PLH** : Plan Local de l'Habitat, **PLU** : Plan Local de l'Urbanisme, **PDALPD** : Plan Départemental d'Action Pour Les Personnes Défavorisées



CARPENTRAS (84)

— La fusion de 8 bâtiments exigus permet la reconfiguration intégrale d'un îlot



© SCI Raspail



© Jean-Michel Borderies et Grégory Labourier

◀ **CARPENTRAS**
Projet avant-après

PARTENAIRES FINANCIERS



ActionLogement



EN BREF

- Réhabilitation et restructuration de 8 immeubles R+3 en un ensemble homogène avec 3 entités distinctes desservies par 3 entrées ;
- Création de 18 logements (10 T2 et 8 T3) conventionnés Anah en loyer social et réservés au profit de salariés proposés par Action Logement ;
- Création de trois cellules commerciales et d'un parking mutualisé en silo à l'extérieur de l'îlot pour répondre à la demande de stationnement ;

PNRQAD : Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

Depuis une trentaine d'années, Carpentras souffre d'une perte d'attractivité. Dans un bassin en croissance, le poids démographique de Carpentras (29678 habitants) augmente de façon moins importante que celui des communes environnantes. C'est dans le centre-ville que la perte d'attractivité est la plus visible. La morphologie urbaine, l'ancienneté du parc, la typologie des logements, la fonction de bourg-centre font jouer au centre ancien un rôle de « parc social » de fait. De nombreux ménages aux ressources modestes trouvent une solution de logement provisoire dans le centre-ville dans l'attente d'un relogement dans le parc public. Dans le cadre du PNRQAD, un certain nombre d'îlots dégradés ont été ciblés pour une intervention prioritaire dont l'îlot « Raspail Nord Ouest » qui a fait l'objet d'une acquisition foncière par la ville et a bénéficié d'une subvention au déficit foncier de l'ANRU. Une AVAP couvrant le site, le permis de construire a été déposé en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. L'opération de requalification de l'îlot était inscrite dans le PNRQAD et a pu voir le jour grâce à l'acquisition foncière menée par la Ville et la participation au déficit foncier de l'ANRU. L'îlot « Raspail Nord Ouest » est le premier projet d'envergure accompagné par Action Logement dans le cadre de la convention opérationnelle signée entre la Ville de Carpentras, la Cove (communauté d'agglomération Ventoux-Comtat Venaissin) et Action Logement : cette convention cible 8 sites localisés dans un secteur géographique précis pour lesquels Action Logement prévoit un financement sur 5 ans.

AVAP : Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. **OPAH-RU** : Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain.

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Le projet de l'îlot « Raspail Nord Ouest » consiste en la réhabilitation de 18 logements en plein cœur de ville de Carpentras grâce à un accompagnement et un partenariat forts, issus de plusieurs dispositifs complémentaires. La définition du projet (études) et la maîtrise foncière des bâtiments ont été initiées par le PNRQAD. La ville de Carpentras a facilité la vente de l'îlot aux investisseurs privés (prix du foncier bas) et des aides financières ont été sollicitées pour la réalisation des travaux dans le cadre de l'OPAH-RU (financements de l'Anah, de la Cove, de la Région PACA, du Département de Vaucluse) et du programme Action Cœur de Ville (financements d'Action Logement). Les travaux de réhabilitation permettent de résoudre les désordres constatés. Seuls 2 logements ne disposent pas d'un espace extérieur privatif (cour ou terrasse).

Enfin, compte tenu de l'ampleur des travaux de réhabilitation et des matériaux isolants utilisés, les logements réhabilités obtiendront finalement des gains énergétiques importants de l'ordre de 70 % sur l'ensemble du projet.

MAÎTRE D'OUVRAGE

SCI⁰¹ Raspail - Laurens : L'ensemble de l'îlot a été acquis par des investisseurs privés sous la forme d'une SCI dénommée « La SCI RASPAIL – LAURENS » regroupant trois propriétaires : Thierry Blanquart, Jean-Sébastien Morvan, Christophe Passere

⁰¹ La Société Civile Immobilière (SCI) est une société de droit privé composée d'au moins deux personnes dans le but d'acquérir et de gérer un bien immobilier dans un cadre légal. Voir focus p.09

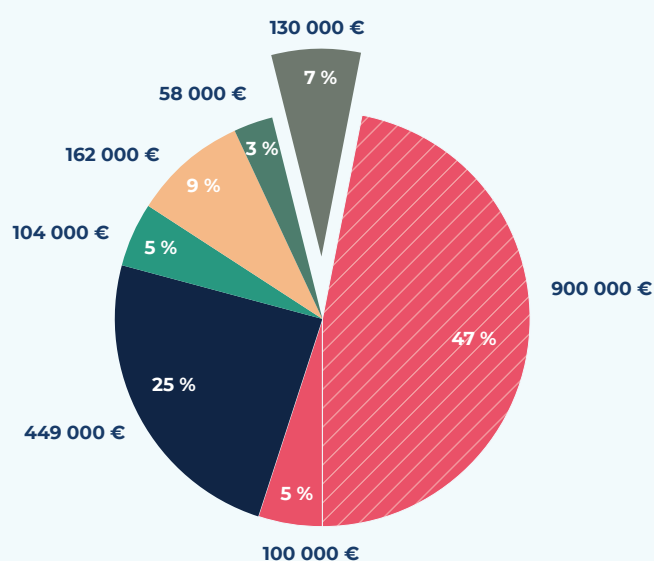
ARCHITECTES

Jean-Michel Borderies et Grégory Labourier

CHRONOLOGIE DU PROJET



COÛT DE L'OPÉRATION ET PLAN DE FINANCEMENT



Coût de l'opération : 1 903 000 €

Financement : 1 770 000 € soit 93% du coût global, dont 46% en subvention (875 000 €), les acquisitions foncières ayant été subventionnées par l'ANRU

Prêts

● Action Logement

Subventions

● Action Logement

● Anah

● Cove (agglomération)

● Région PACA

● Département de Vaucluse

SCI

● Reste à charge (fonds propres et/ou prêts bancaires)

CONTREPARTIES

- **Anah** : loyer conventionné social pour une période de 9 ans.
- **Action Logement** : pour une durée de 9 ans, réservation de 18 logements locatifs pour des salariés.

FOCUS

LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE (SCI)

La SCI constitue un instrument de patrimoine dont l'objet peut être notamment de détenir, d'assurer la gestion voire la transmission d'un immeuble en vue d'en partager les bénéfices ou de profiter de l'économie qui pourrait en résulter. C'est une société de personnes dont les associés sont tenus indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs parts dans le capital social. Une SCI construction-vente peut quant à elle avoir un but commercial par l'acquisition puis la construction/réhabilitation avant revente pour réaliser un bénéfice.

LES AIDES DE L'ANAH AUX SCI

Pour les propriétaires occupants

En principe, l'octroi d'une aide au profit d'une SCI n'est pas possible dans la mesure où le propriétaire du logement est une personne morale. Cependant, peuvent bénéficier des subventions de l'Anah, le ou les associé(s) de la SCI occupant le logement à titre de résidence principale dès lors que le logement est mis gratuitement à leur disposition par la SCI et que tous les associés respectent les plafonds de ressources y compris ceux qui n'occupent pas le logement.

Pour les bailleurs

S'agissant des SCI « bailleurs », l'octroi d'aides de l'Anah est possible mais est soumise à l'engagement de ne pas louer les logements aux gérants ou associés de la SCI, ainsi qu'à leurs conjoints, concubins ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité, et leurs ascendants et descendants.

LA PRIME D'INTERMÉDIATION LOCATIVE DE L'ANAH

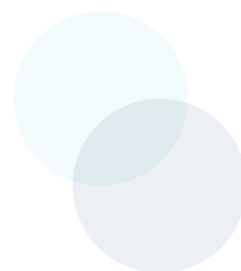
L'intermédiation locative est un dispositif social qui permet de confier la gestion d'une location à un tiers, dans le but de simplifier la relation entre le locataire et le propriétaire.

L'intermédiation locative est gérée par une agence immobilière sociale ou une association agréée. Cet intermédiaire peut être un organisme privé ou public. Il assure le paiement des loyers et garantit de récupérer le bien en bon état.

Si on passe par ce type de structure agréée d'intermédiation locative, la déduction fiscale sur les revenus fonciers bruts sera de 85% quelle que soit la zone où est situé le logement et le type de loyer choisi (intermédiaire, social ou très social).

En plus de cette déduction fiscale très avantageuse, si on applique un loyer social ou très social une prime d'intermédiation locative de 1 000 € peut être octroyée par l'Anah jusqu'au 31 décembre 2022.

Pour en bénéficier il faut s'engager dans le contrat Louer Mieux à confier au moins 3 ans le logement à la structure agréée d'intermédiation locative (agence immobilière sociale ou association).



CARPENTRAS ▶
Projet Îlot Raspail



CARPENTRAS ▶



ANGOULÊME (16)

— Une seconde vie pour une clinique en déshérence depuis longtemps



◀ **ANGOULÊME**
Projet avant-après

PARTENAIRES FINANCIERS



EN BREF

- Ancienne clinique Sainte-Marthe : depuis la fermeture de l'établissement en 1999 plusieurs porteurs de projet se sont succédés sans succès ;
- Opération d'acquisition en vue de la restructuration et création de 19 logements dans un cadre bâti réhabilité ;
- Programme mixte de logements : 4 T4, 8 T3 et 7 T2 pour une surface habitable totale de 1 212 m² ;
- Tous les logements font l'objet d'un conventionnement Anah avec travaux en loyer social et réservés au profit de salariés proposés par Action Logement ;

La ville d'Angoulême compte 43 410 habitants (Insee 2017) au sein d'une communauté d'agglomération qui en compte plus de 140 000. L'érosion de la population et le niveau important de la construction neuve dans les années 2000 ont conduit à une augmentation importante de la vacance (12%, Insee 2016) dans un contexte de marché immobilier détendu. Le parc locatif privé concerne pour l'essentiel des personnes ayant des revenus modestes.

MAÎTRE D'OUVRAGE

SCI FL2i a pour activité principale l'acquisition de biens à rénover ou la construction de biens neufs. La SCI assure la gestion locative en direct sans intermédiaire de gestion afin de maîtriser les coûts de fonctionnement.

ARCHITECTE

Aude Dohy Architecte

Le dossier a été suivi par l'opérateur de l'OPAH-RU : Soliha Charente.

DÉROULEMENT DE L'OPÉRATION

Une des premières opérations financées au titre d'Action Cœur de Ville et initiée dans la lignée de la convention-cadre et de la convention immobilière Ville / Action Logement qui flèche une quinzaine d'opérations dont certaines matures. L'OPAH-RU « centre-ville d'Angoulême

volet classique copropriétés fragiles Habiter Mieux » comprend un volet incitatif et un volet coercitif au travers des ORI (opération de restauration immobilière) et d'un volet copropriétés dégradées. L'ensemble immobilier s'inscrit dans un dossier de DUP-ORI porté par la Ville d'Angoulême dans le cadre de cette OPAH-RU. Cela a permis de déclencher la cession de l'immeuble du détenteur d'alors à la SCI FL2i.



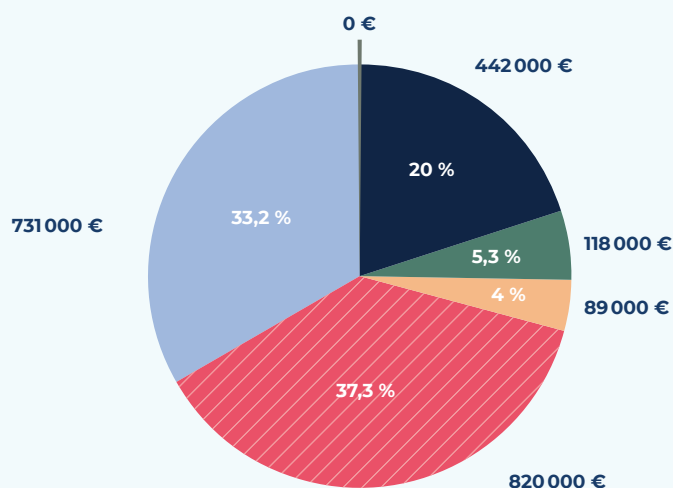
SPÉCIFICITÉS

L'opération présente un niveau de prestation et d'équipement similaire à celui pratiqué pour les logements en accession à la propriété ou mis en vente par la SCI (cuisine équipée, parking paysagé, logements accessibles PMR avec ascenseur...). Ces choix ont généré un coût important, l'opération n'étant pas équilibrée par les loyers plafonnés donc non réalisable sans l'intervention conjointe de l'Anah et d'Action Logement qui a permis au porteur de trouver un accord bancaire.

CHRONOLOGIE DU PROJET



COÛT DE L'OPÉRATION ET PLAN DE FINANCEMENT



Coût de l'opération : 2 200 000 € TTC

Subventions

- Anah
- Ville d'Angoulême
- Grand Angoulême

Prêts

- Action Logement
- Prêt bancaire PLS

SCI

- Reste-à-charge (fonds propres et/ou autres prêts bancaires) : 0 € (sauf dépassement)



FORT-DE-FRANCE (972)

— La réhabilitation d'un monument historique de style Art déco



© ARCAVS



© architecte Philippe Zaffran

◀ FORT-DE-FRANCE
Projet avant-après

PARTENAIRES FINANCIERS



ActionLogement



EN BREF

Bâtiment historique de style Art Déco ;

Immeuble initialement composé de bureaux en RDC et de logements dans les trois étages progressivement transformés en bureaux ;

Le programme prévoit la création de 20 logements conventionnés Anah et l'aménagement de commerces en RDC ;

Le centre-ville de Fort-de-France comporte encore de nombreux immeubles vacants et dégradés. Le diagnostic du PLU de la commune insiste sur un niveau de vacance particulièrement élevé et en augmentation ces dernières années : 17% du parc de logements contre 12% en 2009. Pourtant, plusieurs actions ont déjà ciblé ce parc dégradé et vacant. L'OPAH précédente, « Vivre Foyal », a permis de l'améliorer et de remettre sur le marché près de 80 immeubles et plus de 175 logements en une dizaine d'années avec les aides de l'Anah ou de l'État (AAH) (opérations terminées ou en cours d'instruction). Pour 85 % d'entre eux, il s'agissait de logements locatifs. Parmi les actions, des opérations d'importance ont été conduites par un opérateur privé de réhabilitation, l'ARCAVS (une terminée, 4 en cours). 5 ou 6 programmes de recyclage foncier par des bailleurs HLM sont également en cours ou prévus. La désaffection du parc de centre-ville reste importante.

L'immeuble La Nationale est un site emblématique du cœur de ville. Inscrit au titre des Monuments Historiques en 2017, son bâti est de courant moderniste avec une forte influence Art Déco du style « paquebot ». Construit en 1938, il nécessitait une réhabilitation complète. Cette opération s'inscrit dans le plan d'action de la collectivité pour la redynamisation du centre-ville baptisé « Fort-de-France, Cœur battant ».

MAÎTRES D'OUVRAGE



SEMAG : maître d'ouvrage et acquéreur final de l'opération assurant également une partie du portage financier ainsi que l'exploitation du patrimoine.



ARCAVS : maître d'ouvrage délégué de la SCI Carré 1403 assurant les travaux de réhabilitation.

SCI Carré 1403 : Acquéreur et maître d'ouvrage initial.

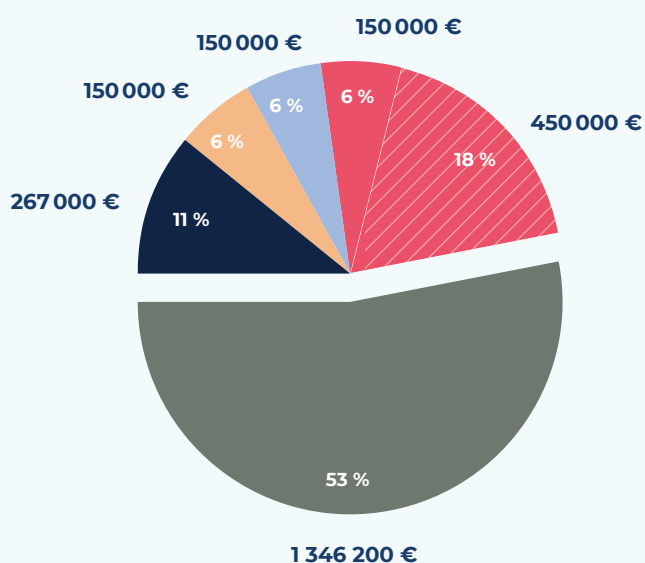
ARCHITECTE

Philippe Zaffran

CHRONOLOGIE DU PROJET



COÛT DE L'OPÉRATION ET PLAN DE FINANCEMENT



Coût de l'opération :

2,54 M€ soit 2 236 € TTC /m²

Prêts

● Action Logement

Subventions

- Anah
- Action Logement
- Direction des Affaires Culturelles
- ADEME, EDF

SCI

● Reste à charge (fonds propres et/ou prêts bancaires)

DÉROULEMENT DE L'OPÉRATION

La SCI Carré 1403 a initialement acquis le bien en septembre 2015. Elle a ensuite conclu un bail en l'état futur de rénovation (BEFR) avec la SEMAG dans lequel la SCI s'engage à réaliser les travaux en s'appuyant sur Arcavs, son AMO (Assistance à maître d'ouvrage).

Les travaux ont pu débuter en décembre 2018 ; cependant, un surcoût de travaux de 480K€ est apparu au cours du chantier. Action Logement, en collaboration avec les autres acteurs du projet, s'est engagé à financer ce surcoût en mix prêt/subvention.

SPÉCIFICITÉS

Le BEFR a comme particularité d'avoir une cession du bien intervenant après le financement de l'opération et l'exploitation du bien pendant une certaine durée. Action Logement, pour se prémunir d'un aléa quelconque pouvant mettre en péril la cession du bien, a ajouté une clause de remboursement anticipé dans la convention de financement.

FOCUS

LE BAIL EN L'ÉTAT FUTUR DE RÉNOVATION

Le projet est adossé à un BEFR, montage immobilier propre à l'Outre-mer. Il fait intervenir une SCI pour l'acquisition initiale et la réalisation des travaux, un opérateur (l'Arcavs) pour l'AMO, et un maître d'ouvrage (la SEMAG) pour le portage financier partiel et l'exploitation du patrimoine pendant la durée du bail et à l'issue du transfert de propriété. Le contrat de BEFR répond aux conditions de la mesure de défiscalisation Girardin « logement social » (location du bien pendant 5 ans et demi entre le propriétaire initial et le propriétaire final).

Les conditions de financement d'Action Logement dans ce bail étaient à définir. Le propriétaire initial, réalisant l'ensemble des travaux, a en effet pu bénéficier de l'ensemble des subventions et de la défiscalisation Girardin social. Or, Action Logement ne peut financer le propriétaire initial, celui-ci n'étant pas le maître d'ouvrage final. Le maître d'ouvrage final est le propriétaire qui exploitera les biens pendant la durée du bail et qui devient titulaire des biens à l'issue de ce dernier, donc la SEMAG dans ce cas. C'est pourquoi il a été décidé d'octroyer le financement Action Logement à la SEMAG.

L'INTERVENTION DE L'ANAH EN OUTRE-MER

En Outre-mer, l'Anah et le ministère des Outre-mer interviennent conjointement pour la mise en œuvre des politiques publiques d'amélioration de l'habitat privé.

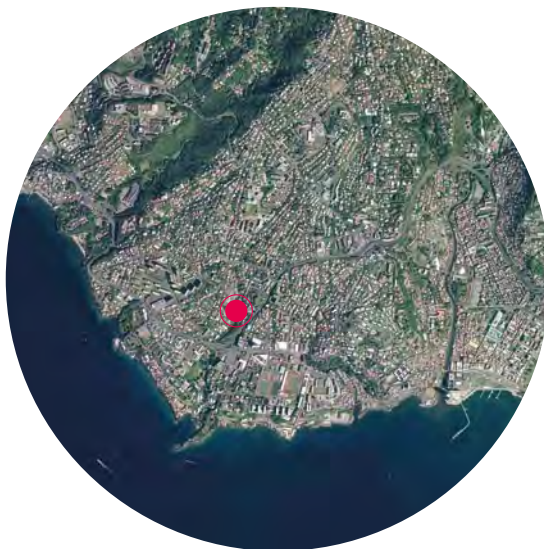
L'Anah intervient pour les bénéficiaires suivants :

- **Aides aux propriétaires bailleurs** pour l'amélioration de l'habitat et la production d'un parc à vocation sociale ;
- **Aides aux syndicats de copropriétaires** en difficulté par des aides à la gestion et des aides aux travaux ;
- **Aides aux collectivités** pour le soutien à l'ingénierie (OPAH, Programme d'intérêt général, chefferie de projet, etc) ;
- **Aides aux travaux d'office** ;
- **Aides aux propriétaires occupants** pour des aides aux travaux simples liés à la rénovation énergétique dans le cadre de la distribution de MaPrimeRénov' (plafonds de ressources Anah, propriétaires modestes et très modestes) ;

Les aides à l'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants très modestes et les opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI-bidonville) sont aujourd'hui financées par la ligne budgétaire unique (LBU) gérée par le Ministère des Outre-mer. Les modalités de distribution de ces aides sont définies par arrêté dans chaque DOM.



FORT-DE-FRANCE ▶
Projet La Nationale



FORT-DE-FRANCE ▶
Façade La Nationale
avant travaux





SAINT-LÔ (50)

— La transformation d'un hôtel vacant en logements avec extension commerciale



◀ SAINT-LÔ
Projet avant-après

PARTENAIRES FINANCIERS



EN BREF

- Opération d'acquisition puis réhabilitation d'un ancien hôtel vacant depuis 17 ans ;
- Projet porté par le restaurateur du RDC qui cherchait à agrandir son activité : l'opération a permis simultanément d'étendre le restaurant au 1^{er} étage et de créer 2 logements dans les étages ;
- Création de 2 logements T3 (68m² et 73 m²) en R+2 et R+3, conventionnés Anah en loyer social ;
- Restructuration des plateaux de 80 m² cloisonnés par les anciennes chambres, création d'un accès indépendant pour les deux appartements et travaux d'isolation afin d'atteindre de meilleures performances énergétiques ;

La ville de Saint-Lô (20 501 habitants, Insee 2017) est le chef-lieu du département de la Manche. Sa vitalité repose sur un secteur économique dynamique, un pôle universitaire délocalisé (2000 étudiants) ainsi qu'une offre diversifiée de services au public (centres sociaux, services aux personnes âgées, réseau d'accueil de la petite enfance, offre de santé publique et privée, maillage scolaire dense, une aide au logement des étudiants...), une vie associative riche (plus de 250 associations) et une offre sportive dense. L'exode des jeunes travailleurs vers la région de Caen et Rennes et certaines liquidations et transferts d'importants sièges sociaux du secteur tertiaire fragilisent toutefois le dynamisme économique de la ville.

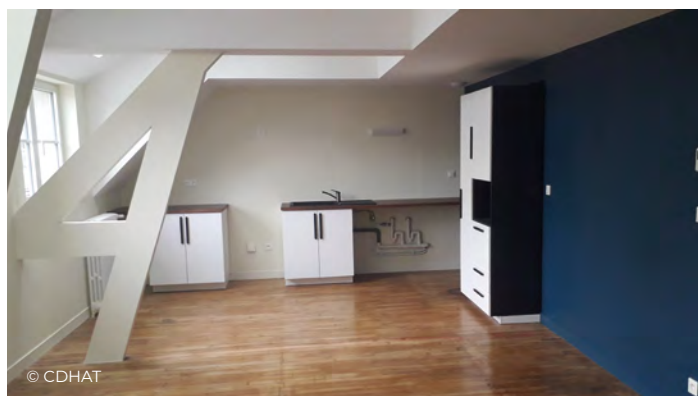
On observe 8,5% de vacance dans le parc de logements. L'opération est localisée dans le périmètre de l'OPAH de Saint-Lô.

MAÎTRE D'OUVRAGE

Le MOA est une SCI constituée du propriétaire du restaurant qui occupe le local commercial du rez-de-chaussée.

ARCHITECTE

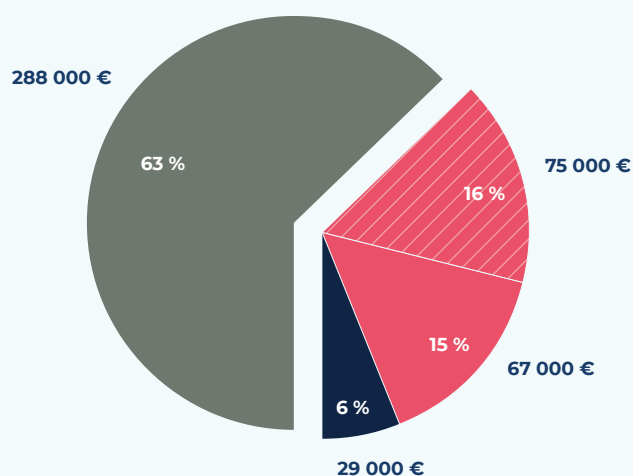
Jean-Philippe Laquaine



CHRONOLOGIE DU PROJET



COÛT DE L'OPÉRATION ET PLAN DE FINANCEMENT



Coût de l'opération : 459 000 €

- **Financement** : Anah + Action Logement
170 750 € soit 36% du coût total de l'opération et 100% des travaux en parties privatives de logements et parties communes (hors commerces).

- **L'investisseur bénéficie** de 15 % d'abattement sur ses revenus locatifs (Louer Mieux) ainsi que de la garantie Visale d'Action Logement pour les éventuels loyers impayés et les dégradations.

SCI

● Reste à charge
(fonds propres et/ou prêts bancaires)

Prêts

● Action Logement

Subventions

● Anah

● Action Logement

DÉROULEMENT DE L'OPÉRATION

- **2017** : dans le cadre de l'OPAH-RU, l'opérateur de l'Anah (CDHAT) a pris contact dans le courant de l'année 2017 avec le commerçant du pied d'immeuble. Une assistance à maîtrise d'ouvrage a été réalisée par l'opérateur pour le compte du potentiel investisseur afin d'étudier la faisabilité du projet.
- **2^e semestre 2018** : échanges avec Action Logement pour accompagnement financier. Engagement de la part d'Action Logement pour un mix prêt et subvention en octobre 2018.
- **Décembre 2018** : acquisition du bien
- **Mars 2019** : dépôt de demande de conventionnement et de subvention travaux auprès de l'Anah. Accord de conventionnement et subvention en avril 2019
- **15 janvier 2020** : livraison et inauguration des logements.



<https://www.youtube.com/watch?v=BOhpKM-o2IA&feature=youtu.be>

SPÉCIFICITÉS

- Avantage : solution commerciale qui a permis de remettre sur le marché 2 logements en plus ;
- Rapidité du montage de l'opération ;
- Accompagnement par un opérateur local pour montage du projet ;
- Financement à 100% de la partie logements comme levier pour réaliser l'opération d'investissement locatif ;
- Sans accompagnement financier par des acteurs comme l'Anah et Action Logement, l'investisseur (restaurateur) aurait déménagé plutôt que réaliser une extension commerciale et un investissement locatif.

FOCUS

LOUER MIEUX

Le contrat Louer Mieux de l'Anah permet à un propriétaire bailleur de bénéficier d'une déduction fiscale sur ses revenus fonciers bruts. En contrepartie, le propriétaire s'engage à louer son logement à des personnes aux ressources modestes et à un loyer abordable. Les engagements sont définis dans le contrat Louer Mieux signé avec l'Anah (conventionnement) pour une durée de 6 ans (conventionnement sans travaux avec la seule déduction fiscale) ou 9 ans (conventionnement avec travaux : déduction fiscale et subventions Anah).

En contrepartie, le propriétaire bailleur s'engage à ne pas dépasser le montant de loyer maximal fixé par l'Anah et à louer, en tant que résidence principale, à des personnes dont les ressources sont inférieures aux plafonds fixés nationalement. Plus le loyer pratiqué est bas et le logement situé dans une ville où il est difficile de se loger, plus la déduction fiscale est attractive. Selon la tension du marché immobilier et selon le contrat Louer Mieux, le propriétaire peut bénéficier de primes complémentaires ; prime de réservation, prime de réduction de loyer, prime d'intermédiation locative (voir fiche de Carpentras) ou de la garantie Visale d'Action Logement. Les collectivités territoriales peuvent compléter les aides de l'Anah. Au niveau national, il existe d'autres dispositifs comme l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ).

LA GARANTIE VISALE

Il s'agit d'une caution accordée par Action Logement Services à un salarié ou un jeune (étudiant et alternant) logé dans le parc privé, social ou en structure collective (uniquement pour les jeunes de 18 à 30 ans).

Elle permet de prendre en charge le paiement du loyer et des charges locatives en cas de défaillance de paiement. Les éventuelles dégradations locatives sont aussi couvertes sans frais et dans la limite de 2 mois de loyers et charges pour un logement du parc privé.

Pour que le logement ne soit plus un frein au parcours vers l'emploi, la garantie Visale :

- Renforce le dossier du candidat locataire ;
- Couvre le locataire en cas de difficulté de paiement du loyer pendant toute la durée du bail ;
- Sécurise les revenus locatifs des bailleurs privés pendant toute la durée du bail ;
- Assure les bailleurs privés contre les dégradations du logement ;
- Est un engagement gratuit pour le locataire et pour le bailleur ;
- Bénéficie d'une simplicité et d'une facilité d'adhésion via le site www.visale.fr ;
- Dispense de toute autre caution personne physique ou morale.

SAINT-LÔ ▶

Projet rue Saint-Thomas



SAINT-LÔ ▶

Façade de l'immeuble





BLOIS (41)

— La remise sur pied d'une maison de ville en péril imminent



◀ BLOIS
Façade
avant-après

PARTENAIRES FINANCIERS



EN BREF

- Création d'un logement de type familial ;
- 69 m² de surface habitable ;
- T3 sur 2 niveaux ;
- Locataires visés : 1 jeune couple actif ou une personne active avec jeunes enfants ;

Blois, ville de près de 47 000 habitants, est confrontée aux problématiques courantes des centres de villes moyennes : un développement des commerces en périphérie, un taux de logements vacants important (de 12,5% à l'échelle de la ville dont plus des 3/4 se situent dans le parc privé), des habitants qui ont quitté le centre-ville pour aller s'installer en dehors du cœur d'agglomération et un niveau de pauvreté qui s'accroît.

En 2012, une maison de ville du centre a fait l'objet d'une procédure de péril imminent engagée par la Ville dans le cadre d'un arrêté de péril. Le bâtiment visé est situé dans un secteur patrimonial protégé et soumis au risque inondation. La superficie de la parcelle est de 45 m². L'opération s'inscrit dans le « diffus », c'est-à-dire qu'elle n'est pas située dans le périmètre d'un programme de l'Anah.

MAÎTRE D'OUVRAGE



Le projet de l'association loi 1901, SOLIHA Centre-Val de Loire est d'agir pour améliorer l'habitat de tous, prioritairement celui des personnes défavorisées, vulnérables et fragiles, voire désocialisées, en faisant de l'amélioration de l'habitat non seulement un facteur de progrès humain, mais aussi un puissant moyen d'intégration sociale.

L'association SOLIHA Centre-Val de Loire, en tant qu'association agréée « Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion » (voir focus p.22), porte des projets immobiliers concernant la création de logements très sociaux et son établissement SOLIHA Loir-et-Cher est gestionnaire des logements créés sur son territoire.

SOLIHA Centre-Val de Loire est un acteur de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS). Conjuguant un fonctionnement d'entreprise et une gestion désintéressée, l'association constitue un Service Social d'Intérêt Général (SSIG). Elle entend par ailleurs ne pas être seulement un prestataire de service mais contribuer, par ses propositions, à la définition des politiques publiques.

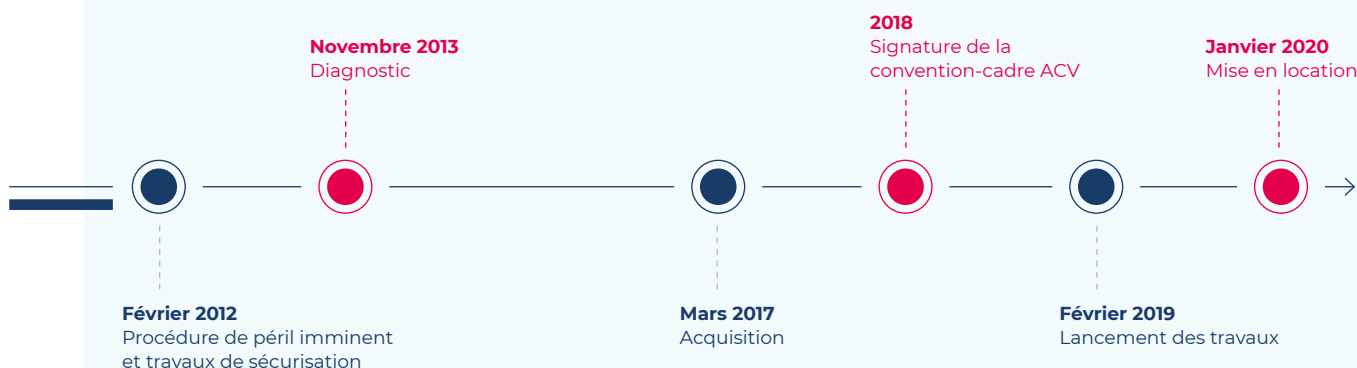
ARCHITECTES

Agence d'architecture Christian Bour-Esquisse, Maximilien Romero, architecte

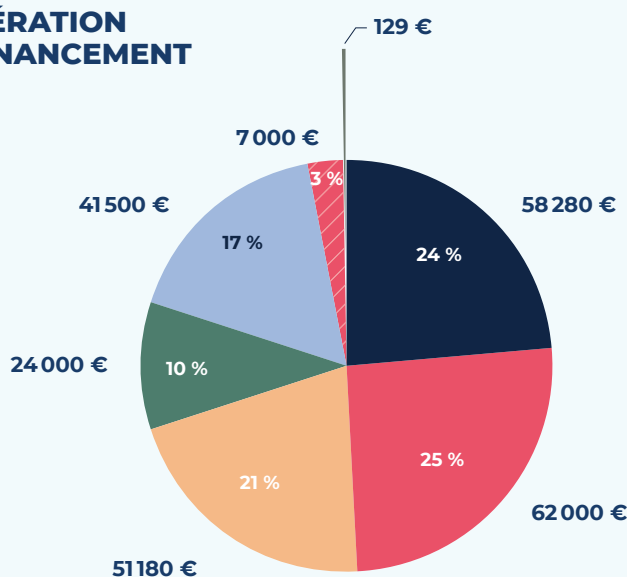
CONTREPARTIES

- **Anah** : loyer conventionné très social pour une période de 15 ans, loyer mensuel maximal de 314,64 €.
- **Action Logement** : réservation du logement pendant 9 ans.

CHRONOLOGIE DU PROJET



COÛT DE L'OPÉRATION ET PLAN DE FINANCEMENT



Coût de l'opération : 244 089 € TTC

Subventions

- Anah
- Action Logement
- Fondation Abbé-Pierre
- Collectivités (Villes de Blois et Agglopolys)

Prêts

- Action Logement
- Banque des Territoires

Opérateur

- Reste à charge (fonds propres et/ou prêts bancaires)

DÉROULEMENT DE L'OPÉRATION

- **Février 2012** : une procédure de péril imminent est engagée par la Ville de Blois avec travaux de sécurisation par la Ville aux frais du propriétaire
 - **Mars 2012** : le propriétaire propose de donner le bien à la Ville qui refuse
 - **Octobre 2013** : la Ville confie à SOLIHA Loir-et-Cher une mission de diagnostic technique :
 - description de l'état de dégradation de l'immeuble ;
 - évaluation des travaux à réaliser ;
 - proposition de stratégies opérationnelles adaptées afin de traiter la situation.
- Le diagnostic met en évidence un état général très dégradé portant sur la structure de l'immeuble et identifie plusieurs stratégies patrimoniales :
- **Démolition** : elle produirait une dent creuse inexploitable comme espace public et l'ABF a indiqué que la façade sur rue présentait un caractère patrimonial à conserver.
 - **Réhabilitation** : la solution n'est pas « rentable » pour un propriétaire privé.
- **Mai 2014** : il est donc proposé au propriétaire de léguer son bien à SOLIHA après réalisation des travaux de démolition (hors façade) et de déblaiement.
 - **Mars 2017** : acquisition à l'euro symbolique du bien par SOLIHA après réalisation des travaux de démolition et de déblaiement en vue d'y créer un logement très social T3 de 69 m².
 - **Janvier 2020** : mise en location.

POINTS DE VIGILANCES

- Des petites opérations aux besoins d'ingénierie importants qui requièrent l'adaptation à un bâti existant, ancien et souvent très dégradé, et aux problématiques des ménages ;
- Une complexité et un temps parfois long de l'opération (2/3 ans en moyenne) ;
- Souvent des acquisitions à l'euro symbolique à une commune qui ne souhaite pas gérer elle-même ce patrimoine ;
- Une durée moyenne de ce type de baux avec les collectivités de 30/40 ans pour arriver à équilibrer les opérations du fait du montant important des travaux.

FOCUS

LA MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION (MOI)

Qu'est-ce que la MOI ?

La MOI consiste à financer la réhabilitation de logements permettant aux locataires les plus modestes d'accéder à une habitation durable et

décente. La rénovation de petites unités en parc ancien est prise en charge par un organisme agréé, qui assure dans un second temps la gestion locative sociale.

L'organisme agréé rénove des bâtiments insalubres à des fins de logements sociaux, par la mise en œuvre d'un bail à réhabilitation, d'un bail emphytéotique ou d'une acquisition foncière comme pour l'opération de Blois présentée ici.

Dans le cas d'un bail à réhabilitation, après une étude de la faisabilité technique, financière et sociale du projet, un accord est passé entre un propriétaire et l'organisme. Le premier accepte de mettre son bien à disposition pendant 15 ans minimum, le second s'engage à réaliser tous les travaux nécessaires dans le respect des normes. Une fois examiné par un maître d'œuvre et réhabilité, le bâtiment est géré par l'organisme. Les logements aménagés sont loués à des familles éligibles sous conditions de ressources aux minima sociaux. À la fin du bail, le logement, rénové totalement ou partiellement au début de l'opération, est restitué à son propriétaire.

Les avantages

- Une offre pérenne de logements locatifs aux normes de confort et d'accessibilité ;
- une utilité sociale par le maintien dans un logement de populations en situation de précarité ;
- une préservation du patrimoine ancien et des gains énergétiques souvent importants (71% pour l'opération du 39 rue de la Chaîne) ;

LES AIDES DE L'ANAH POUR LA MOI :

- **Bénéficiaires** : organismes agréés
 - **Nature des travaux subventionnés** : tous les travaux subventionnables
 - **Plafond des travaux subventionnables** : 1 250 € HT/m² dans la limite de 120m² par logement, soit un plafond de travaux de 150 000 € HT
 - **Taux maximum de la subvention** : 60%
 - **Primes de l'Anah mobilisables** :
 - Prime Habiter Mieux : 1500 € ou 2000 €
 - Prime de réservation au profit de publics prioritaires : 2000 € en zone détendue et 4000 € en secteur tendu
- Conditions
- Évaluation énergétique + niveau minimal de performance après travaux (étiquette D)
 - Engagement d'hébergement ou LCTS (loyer plafond PLAI)
 - Durée d'engagement minimum : 15 ans

BLOIS ►

Projet rue de la Chaîne



BLOIS ►

Façade de l'immeuble
après travaux



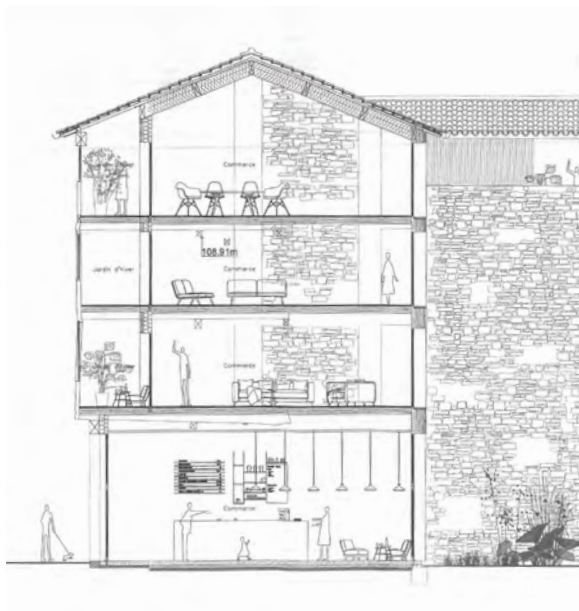


CAHORS (46)

— La lutte contre l'habitat indigne dans le secteur sauvegardé de la cité médiévale



© C. Liauzun



◀ CAHORS
Projet avant-après

PARTENAIRES FINANCIERS



ActionLogement



BANQUE des
TERRITOIRES



EN BREF

- Opération d'ensemble portant sur 2 immeubles mitoyens (un immeuble sous DUP - déclaration d'utilité publique - d'ORI acquis par Lot Habitat, un immeuble déjà propriété de Lot Habitat) ;
- Production de 6 logements dont 3 logements T3 dans l'immeuble acquis par le bailleur (2 PLUS et 1 PLAI) ;

Cahors, ville centre de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors, compte 19 878 habitants et connaît une croissance démographique s'accroissant ces dernières années. Toutefois dans la décennie 2000/2010, un phénomène de repli des populations vulnérables a été observé ainsi qu'une augmentation du nombre de ménages vivant sous le seuil de pauvreté. Le centre-ville subit alors une spécialisation vers le locatif (60% de logements), un parc privé potentiellement indigne important, une vacance élevée (plus d'un tiers des logements) et une forte présence de petits logements (la moitié des logements sont des T1/T2).

Dans la dernière décennie s'est engagée une importante stratégie de reconquête du centre ancien, avec un programme conséquent de travaux pour inverser la tendance : la réhabilitation des façades avec un effort de traitement du patrimoine architectural (la cité médiévale est en secteur sauvegardé), la requalification des espaces publics, la résorption de la vacance et de l'insalubrité ont été les priorités de la redynamisation du centre ancien et le programme se poursuit d'année en année. Certaines rues plus fragiles ont fait l'objet d'une attention particulière comme la Rue du Château du Roi, avec la mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur 11 adresses.

L'îlot du Château du Roi est considéré comme prioritaire dans le traitement des adresses en ORI avec une première intervention sur les numéros 71 et 75 de la rue qui sont deux immeubles mitoyens sur deux parcelles très étroites sous arrêté d'insalubrité. Le n°75 de la rue du Château du Roi est un immeuble d'un seul logement, sous déclaration d'utilité publique d'ORI (interdiction décembre 2017 et mars 2018) et sous arrêté de péril ordinaire avec Interdiction d'habiter depuis juin 2019 - Acquisition Lot Habitat. Le n°71 est un immeuble de 6 logements sociaux, propriété du bailleur social Lot Habitat, salubre, mais structurellement indissociable du N°75 (mur en pan de bois mitoyen).

MAÎTRES D'OUVRAGES

TERRITOIRES

SEM Territoires : concessionnaire pour la Ville de Cahors (demande de subvention d'études de calibrage). La SEM intervient pour le compte de la Ville dans le cadre de la concession d'aménagement.



Lot Habitat : OPH, opérateur immobilier du projet porte le relogement et le déficit d'opération.

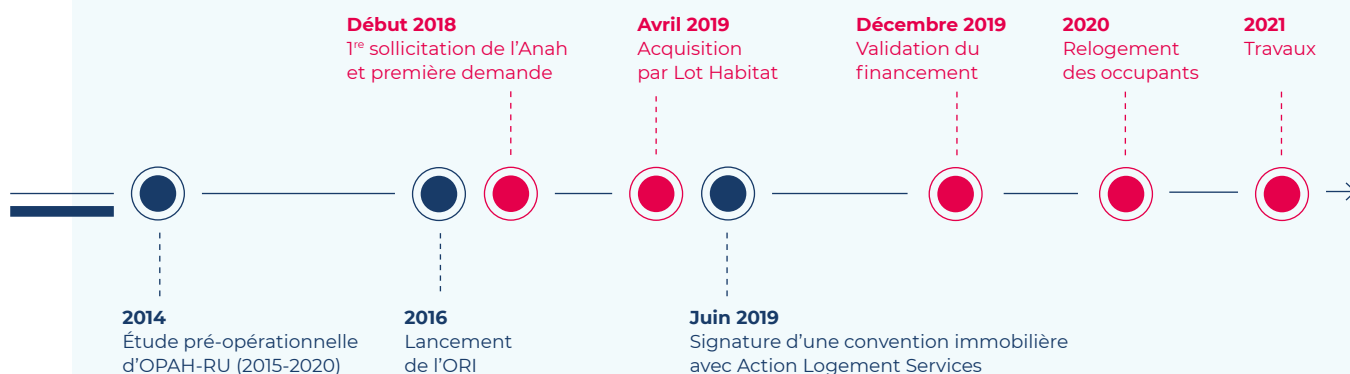
ARCHITECTES

Michel Montal et Tom Mestiri

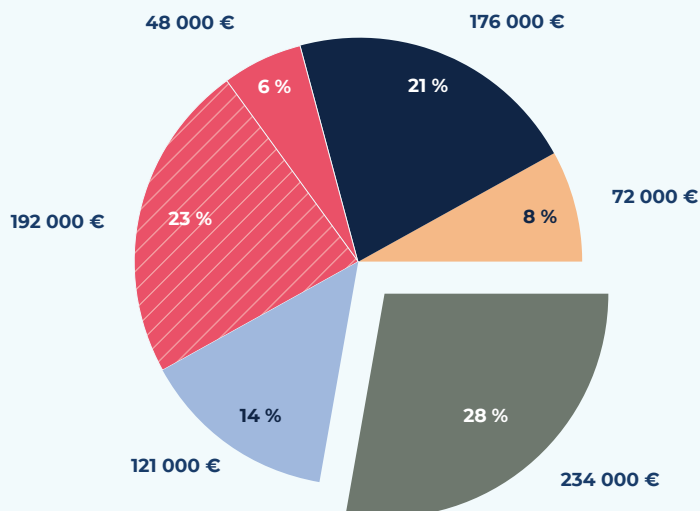
DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

- Projet de sortie : 3 logements T3 (2 PLUS et 1 PLAI) ;
- 7 logements initialement ;
- Relogement des occupants du 71, sur deux bâtiments vacants en centre ancien, et qui font l'objet d'une opération de réhabilitation de la part de Lot Habitat.

CHRONOLOGIE DU PROJET



COÛT DE L'OPÉRATION ET PLAN DE FINANCEMENT



Coût prévisionnel

de l'opération : 833 000 €

Financement Anah hors étude de calibrage (financée à hauteur de 45 480 €).

Prêts

- Banque des Territoires
- Action Logement

Subventions

- Action Logement
- Anah
- Collectivités territoriales

SCI

Reste à charge (fonds propres et/ou prêts bancaires)

AVANTAGE DU MONTAGE RHI

- Une aide financière de l'ordre de 70% en RHI du recyclage foncier pour le financement de la phase amont (phase foncière) ;
- Cofinancement à toutes les étapes : études de faisabilité et de calibrage (Anah), bilan aménageur (subvention déficit Anah) et bilan immobilier (État, collectivité, Action Logement) ;

CONTREPARTIES

- **Anah** : le logement en sortie doit être cohérent avec les besoins du territoire en termes de mixité sociale (majoritairement du logement social ou conventionné Anah) ;
- **Action Logement** : au moins 50% de logements locatifs réservés pour des salariés ;
- importance de la qualité des logements et variété des produits pour assurer la mixité sociale en centre ancien ;

DÉROULEMENT DE L'OPÉRATION :

- **2014** : repérage des îlots en ORI dans l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU ;
- **2016** : lancement périmètre ORI sur deux îlots (les plus anciennes maisons médiévales de la ville) ;
- **2018** : sollicitation par la collectivité avec la délégation locale de l'Anah, dépôt de dossier pour une demande d'éligibilité sur plusieurs adresses dont l'îlot Château du Roi suivi d'une 1^{re} demande de financement d'une étude de calibrage de l'opération ;
- **Juin 2019** : éléments supplémentaires demandés par la CNLHI suite à la sollicitation du maître d'ouvrage pour demander un élargissement du périmètre du n°71 au n°75 (immeuble salubre) impliquant un nouveau calibrage ;
- **Décembre 2019** : validation par la Commission du complément de subvention pour le déficit foncier à l'échelle des deux adresses ;
- **2020** : relogement des occupants dans 2 bâtiments vacants du centre ancien ;
- **2021** : démarrage prévisionnel des travaux.

POINTS DE VIGILANCE SUR LE FINANCEMENT RHI-THIRORI

- La RHI-THIRORI s'appuie sur des procédures : DUP d'ORI pour la THIRORI ou bien arrêté de péril/insalubrité ;
- Si le bien est déjà maîtrisé par la collectivité, une condition d'antériorité d'acquisition s'applique (jusqu'à 4 ans pour le THIRORI et jusqu'à 10 ans pour la RHI) ;
- La RHI-THIRORI s'appuie sur des procédures liées à des délais. Cela représente un enjeu opérationnel au regard du mode et de la temporalité d'acquisition en cas de recours à l'expropriation. Les études de calibrages qui portent sur l'état du foncier, le volet technique, le projet urbain, le diagnostic social, le volet juridique, etc. doivent permettre d'anticiper différents scénarios avant de rentrer en phase opérationnelle ;

- Possibilité de dissocier le portage foncier/ la phase foncière de la phase immobilière ;
- Caractère exceptionnel de l'accord d'élargissement de la subvention à l'immeuble accolé étant donné les caractéristiques du bâti (imbrication structurelle) ;

RECOMMANDATIONS POUR LA BONNE CONDUITE D'UNE OPÉRATION EN RHI

- Trouver un opérateur pour la suite du projet, la phase suivante de production de logements, dès le stade du projet de recyclage du foncier : il est recommandé d'avoir des « pistes » sur le relais potentiel. Cela implique d'avoir un projet d'ensemble : comment un bâti dégradé peut potentiellement contribuer au dynamisme et à l'attractivité de la ville ;
- Avoir une réflexion en amont des demandes de financements sur le type de logement à produire et identifier de potentiels opérateurs susceptibles d'intervenir. Il s'agit de connaître les besoins du territoire pour déterminer les ménages cibles : logement social, spécialisé pour des personnes âgées, familial, foyer jeunes travailleurs, salariés, public spécialisé, etc. ;
- Une opération en RHI en tant que projet souvent emblématique pour un opérateur peut avoir une fonction de démonstrateur ;

FOCUS

L'OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Les ORI constituent des opérations d'aménagement foncier au sens du titre III du Code de l'urbanisme qui permettent à la collectivité d'enclencher la réalisation de travaux importants de réhabilitation complète d'immeubles ou d'îlots dégradés dans le cadre de politiques locales volontaristes d'amélioration de l'habitat ou de lutte contre l'habitat indigne. Outil coercitif tant que les travaux déclarés d'utilité publique et notifiés aux propriétaires entraînent pour ceux-ci une obligation de faire, sous peine d'expropriation, l'ORI doit être distinguée des simples opérations à caractère incitatif et financier que sont souvent les OPAH. Cependant, le couplage de l'ORI avec l'OPAH est recommandé.

Toutes les adresses identifiées dans le périmètre d'ORI n'ont donc pas vocation à être acquises par la collectivité si les propriétaires exécutent les travaux notifiés.

LES FINANCEMENTS DE L'ANAH POUR LA RHI

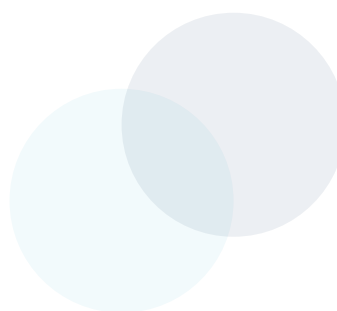
- **Nature** : outil de financement pour traiter l'habitat très dégradé dans le cadre d'un projet global de rénovation urbaine d'un immeuble entier ou d'un ensemble d'immeubles ;
- **Objectif** : reloger les ménages de façon digne et pérenne, éradiquer l'habitat insalubre ou dangereux et créer du logement adapté aux besoins dans un intérêt de mixité sociale ;
- **Bénéficiaires (maîtres d'ouvrage)** : collectivité, SEM, SPL, bailleur social, EPA, etc. ;
- **Financements** : études de calibrage (taux de 70%), accompagnement social lié aux relogements (taux 70%), déficit d'opération d'aménagement (taux 70% pour la RHI).

LE FINANCEMENT D'ACTION LOGEMENT POUR LES OPÉRATIONS LOCATIVES SOCIALES EN PÉRIMÈTRES ACV

Dans le cadre des RHI-THIRORI avec une sortie d'opération en logement social (opération bénéficiant d'agrément en PLAI, PLUS ou PLS) ou intermédiaires (PLI/LI), Action Logement finance prioritairement les opérations en prêts amortissables pouvant être complétés par une subvention. 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 (voir directive Action Logement « Personnes morales – critères d'octroi des financements » en annexe).

CAHORS ▼

Projet rue du château du roi



ANAH ET ACTION LOGEMENT : | QUI FINANCE QUOI ?

PARC PRIVÉ

		
 Bénéficiaires des aides : personnes privées / institutionnels	- Propriétaires particuliers occupants ou bailleurs ; - Syndicats de copropriétaires ; - Opérateurs maîtres d'ouvrages d'opérations de RHI-THIRORI ;	- Personnes physiques (dont indivision et SCI personnes physiques) ; - Personnes morales privées (SCI, SAS, autres sociétés civiles ou commerciales) ; - Autres personnes morales : collectivités, associations, fondations, EPL, SEM, EPF, EPA, etc.)
 Type d'opérations financées	- Travaux d'amélioration de l'habitat sous maîtrise d'ouvrage privée ; - Transformation d'usage en logement ; - Redressement des copropriétés ; - Réhabilitations d'immeubles (THIRORI) ; - Démolition-reconstruction (RHI) ;	- Acquisition/amélioration d'immeuble entiers ; - Réhabilitation d'immeubles entiers ; - Acquisition de locaux ou d'immeubles entiers en vue de leur transformation ;
 Natures des aides	- Aides aux travaux (subventions) ; - Primes si gain énergétique ; - Aides à l'ingénierie (études pré-opérationnelles et suivi-animation des programmes) ; - Aides au déficit d'opération publique (RHI-THIRORI) ;	Financement des travaux TTC (parties privatives et communes y compris honoraires) jusqu'à 1 000 €/m² de surface habitable (1500 € à titre dérogatoire) ; Financement composé obligatoirement d'un prêt long terme à 0,25% complété d'une subvention (cf. taux de référence fiche produit) ; À titre dérogatoire, possibilité de financer les petites opérations (2 logements ou moins) en subvention uniquement dans la limite de 32 000 € par logement ;
 Contreparties	- Conditions de ressources des propriétaires occupants ; - Loyer conventionné avec les propriétaires bailleurs ; - Plafonds de ressources des locataires - Syndicats de copropriétaires : situation de difficulté de la copropriété ; - Logement en sortie doit être cohérent avec les besoins du territoire en termes de mixité sociale ;	- Plafonds de loyers et de ressources Anah pour au moins 80% des logements (20% libre autorisé) ; - Réservations d'au moins 75% des logements à destination de locataires salariés ;

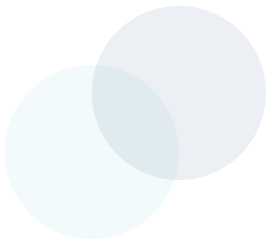
PARC SOCIAL

	
 Bénéficiaires des aides : personnes privées / institutionnels	- Organisme d'habitat social (OPH, ESH, sociétés coopératives d'HLM, établissements publics locaux) ; - Organismes agréés « maîtrise d'ouvrage d'insertion » ; - Toute personne morale bénéficiaire du régime fiscal du logement intermédiaire (art 279-0 bis A du CGI) ; - Autres personnes morales ;
 Type d'opérations financées	- Parc locatif social et intermédiaire : acquisition-amélioration, transformation d'usage, démolition-reconstruction ; - En accession sociale à la propriété : VEFA, location accession ;
 Natures des aides	Parc locatif social et intermédiaire : financement, sous forme de prêt long terme à 0,25% et en subvention, des travaux éligibles (y compris honoraires) dans la limite de 1000 €/m² de SH. Préfinancement possible du foncier sous forme de prêt court terme à 0% (maxi 3 ans) ; Accession sociale à la propriété : Subvention versée au maître d'ouvrage de 15 000 € par logement ; Prêt court terme au taux de 0% destiné à financer le coût total du foncier ou les travaux éligibles, dans la limite de 1000 € TTC/m² de surface habitable, pour les opérations en bail réel solidaire ; Prêt long terme (uniquement dans le cadre d'une SCI APP: accession progressive à la propriété).
 Contreparties	- Parc locatif social et intermédiaire : plafonds de loyers et de ressources ; Réservation d'au moins 50% des logements locatifs à destination de locataires salariés ; - Accession sociale à la propriété : prix de vente et plafonds de ressources des accédants conformes aux plafonds appliqués au logement social et intermédiaire accession ; - Logement en sortie doit être cohérent avec les besoins du territoire en termes de mixité sociale et des attentes des salariés du secteur privé.

LES ACTEURS ET LEURS RÔLES

DANS LES OPÉRATIONS DE RHI-THIRORI

Acteurs	 Rôle – Compétences – Prérogatives	 Financements
Ville/EPCI	- Maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU - Police du maire (arrêté de péril)/agglo - DUP d'ORI/agglo - Secteur sauvegardé - Concession publique d'aménagement/agglo - Compétence politique de l'habitat (Programme Local de l'Habitat)	Aides spécifiques (exemples) : - Majoration des aides de l'Anah - Primes de sortie de vacances - Financement PLUS-PLAI possible dans le cadre du PLH
Conseil départemental et Conseil régional	CD pouvant être délégataire des aides à la pierre	Aides spécifiques (exemple) : - financement PLUS-PLAI
État	Agence régionale de santé (préfet - arrêté d'insalubrité)	Subventions (par exemple financement PLUS-PLAI) Aides fiscales (par exemple Denormandie ou Malraux)
Opérateur d'aménagement /foncier (SPL ou bailleur social)	Montage du dossier RHI-THIRORI et assure la maîtrise d'ouvrage de l'étude de calibrage et/ou du relogement et/ou du déficit d'opération via une concession.	Apport en fonds propres
 	Accompagnement et cofinancement des opérations	RHI-THIRORI : financement des études de calibrage, du relogement et du déficit foncier
	Accompagnement et cofinancement des opérations	Financement PLUS-PLAI au titre du programme ACV- subventions



Action Cœur de Ville

L'Agence nationale de l'habitat

Depuis près de 50 ans, la mission de l'Anah est d'améliorer l'état du parc de logements privés existants pour lutter contre les fractures sociales et territoriales.

L'Anah encourage ainsi les travaux de rénovation et réhabilitation des logements en accordant des aides financières aux propriétaires occupants modestes et aux syndicats de copropriétés fragiles et en difficulté. Elle propose également aux propriétaires bailleurs privés un contrat pour faciliter la mise à disposition d'un parc locatif rénové à loyer abordable.

www.anah.fr



Action Logement

Au-delà de son engagement en faveur de la revitalisation des centres-villes, Action Logement est l'un des principaux financeurs du logement en France : logements sociaux, intermédiaires et libres, foyers, résidences dédiées aux jeunes actifs ou en formation, aux salariés en mobilité, aux personnes en difficulté.

Le groupe œuvre au développement d'une offre diversifiée de logements abordables, innovants et de qualité, répondant aux normes de performance énergétiques et de respect de l'environnement.

www.actionlogement.fr

