



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# Action Cœur de Ville

2<sup>e</sup> ÉDITION  
—  
2021

## Exemples d'opérations cofinancées

© JStock

## L'ANAH ET ACTION LOGEMENT : DES PARTENAIRES CONJOINTEMENT MOBILISÉS 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. En complément de leurs modes d'intervention classiques, les deux partenaires consacrent 2,7 milliards d'euros spécifiquement au programme Action Cœur de Ville dont 1,13 milliard d'euros déjà engagés début septembre 2021.

Action Logement et sa gouvernance paritaire se sont inscrits de manière volontariste dans ce programme ambitieux et intégrateur en faveur des villes moyennes et, au travers de ses comités régionaux et territoriaux, accompagnent localement les élus locaux dans la définition et la mise en œuvre du projet de redynamisation 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 considérés comme stratégiques mais risqués dans le cas de marchés locaux peu attractifs. Ce financement peut s'inscrire dans le cadre d'opérations subventionnées par l'Anah, qui appuie 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 et de renouvellement urbain (OPAH-RU), permettent de subventionner des propriétaires occupants ou bailleurs, des syndicats de copropriétaires, mais aussi les maîtres d'ouvrage d'opérations de résorption de l'habitat insalubre pour la réhabilitation ou la rénovation des logements et remettre sur le marché des logements abordables dans un objectif de diversification de l'offre. Les collectivités engagées dans cette démarche peuvent également bénéficier d'un cofinancement d'un poste de chef de projet pour assurer la coordination des différents acteurs, dont les partenaires financiers d'Action Cœur de Ville que sont l'Anah et Action Logement.

Cette 2<sup>e</sup> édition du fascicule détaille les interventions communes de l'Anah et d'Action Logement en faveur de la reconquête du bâti existant dans les cœurs de ville et illustre par des exemples d'opérations l'effet levier de ces financements croisés. Elle se veut pratique, afin d'informer les élus, les chefs de projet des villes ACV et les potentiels porteurs de projet, de la diversité des opérations éligibles. Elle a été enrichie de nouvelles fiches-exemples pour décrypter les différents montages opérationnels et financiers des projets et présenter les nouveaux dispositifs pouvant mobiliser l'appui des deux partenaires.

Dans 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 projets grâce à des cofinancements inédits pour conforter l'attractivité résidentielle des cœurs de ville.



**Valérie MANCRET-TAYLOR**  
Directrice générale  
Anah



**Olivier RICO**  
Directeur général  
Action Logement Services

« 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. »



## LA GRANDE TRANSFORMATION DES CENTRES-VILLES

### UN CONTRAT AVEC TOUTES LES PARTIES PRENANTES

Les 222 territoires concernés 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

#### Opérations d'acquisition /réhabilitation

Carpentras, Belfort, Pointe-à-Pitre, Brive la Gaillarde, Romans-sur-Isère, Saint-Brieuc

P.06

#### Opérations de réhabilitation avec transformation d'usage

Angoulême, Fort-de-France et Tarbes

P.28

#### Opérations de réhabilitation avec extension commerciale

Saint-Lô

P.36



### Opérations en recyclage sous maîtrise d'ouvrage publique/sociale

P.40

#### Opérations en maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)

Blois et Montbéliard

P.40

#### Opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI-THIRORI)

Cahors, Cherbourg-en-Cotentin et Villeneuve-sur-Lot

P.48



### Tableaux récapitulatifs

P.60

- Qui finance quoi ?
- De nouveaux financements : la Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) et le dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF)"
- Les acteurs et leurs rôles dans les opérations RHI-THIRORI

## 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 PDALPD<sup>01</sup> 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.

<sup>01</sup> **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



← CARPENTRAS  
Projet avant-après

## PARTENAIRES FINANCIERS



## 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

**SCI 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

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

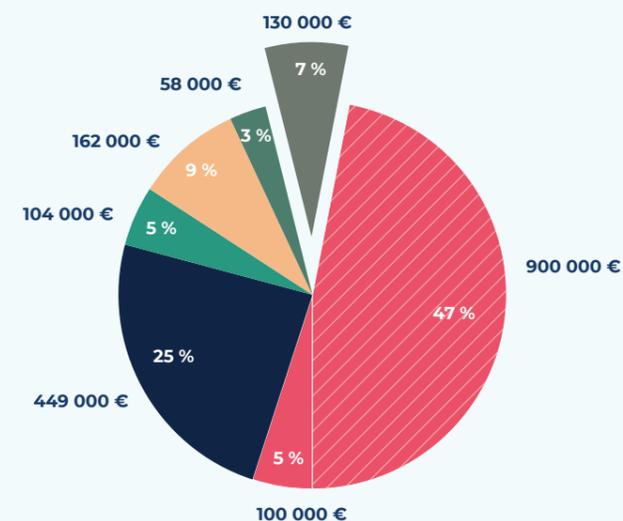
## ARCHITECTES

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
- Reste à charge SCI**
- 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 ▶



# BELFORT (90)

## — La réhabilitation d'un immeuble en indivision avec une mixité de typologies de logements



◀ BELFORT  
Projet avant-après

### PARTENAIRES FINANCIERS



### EN BREF

- Acquisition-amélioration d'un immeuble entier vacant de 5 logements;
- Mixité programmatique : du T1 au T4, en conventionnement Anah « social » et « intermédiaire »;
- Portage de l'opération par des investisseurs en indivision;
- Préservation des éléments patrimoniaux du bâtiment;
- Immeuble identifié dans convention immobilière Action Logement.

**G**rand Belfort Communauté d'Agglomération est composé de 52 communes recensant environ 105 000 habitants. Le Grand Belfort occupe, au cœur des grands échanges européens, une situation géographique stratégique comme pôle majeur de l'espace métropolitain Rhin-Rhône. L'agglomération se caractérise par une ville centre, Belfort (50 000 habitants) autour de laquelle s'organise une première couronne de communes qui comprend des villes, puis une deuxième couronne constituée de villages ruraux, dont la transition avec la « zone agglomérée » se fait par des coupures vertes assez nettes.

L'agglomération, délégataire des aides à la pierre, anticipant l'achèvement de son OPAH communautaire et le renouvellement de son 3<sup>e</sup> PLH, a lancé en novembre 2015 une étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'un dispositif de requalification de l'habitat privé sur les quartiers faubouriens Belfort Nord Jean Jaurès. Le faubourg Belfort Nord Jean Jaurès est un quartier populaire proche du centre-ville où d'importants équipements publics ont contribué à l'urbanisation du quartier (ancien hôpital dont l'emprise est en cours de requalification, marché, collège, square, etc.). Le diagnostic réalisé a mis en évidence que ce quartier présente des secteurs urbains fragiles, mar-

qué par les problématiques urbaines et habitat spécifiques (notamment la déqualification des espaces publics, des espaces de rencontre peu qualitatifs, des parties communes extérieures déqualifiées, des façades en mauvais état, etc.). Le Grand Belfort s'est donc orienté vers la mise en œuvre d'une OPAH-RU ciblée sur un secteur plus réduit que le périmètre d'étude pour tenir compte des enjeux différenciés du secteur et concentrer les effets leviers (OPAH RU « Quartier Belfort Nord et secteur Jean Jaurès » lancée en décembre 2017 et s'achevant en décembre 2022).

### CONTREPARTIES

- **Anah**: conventionnement Anah du loyer au niveau intermédiaire pour une durée de 9 ans;
- **Action Logement**: Réservation par Action Logement de 5 logements au profit de locataires salariés d'entreprises locales.

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Indivision FORNI - COMTE

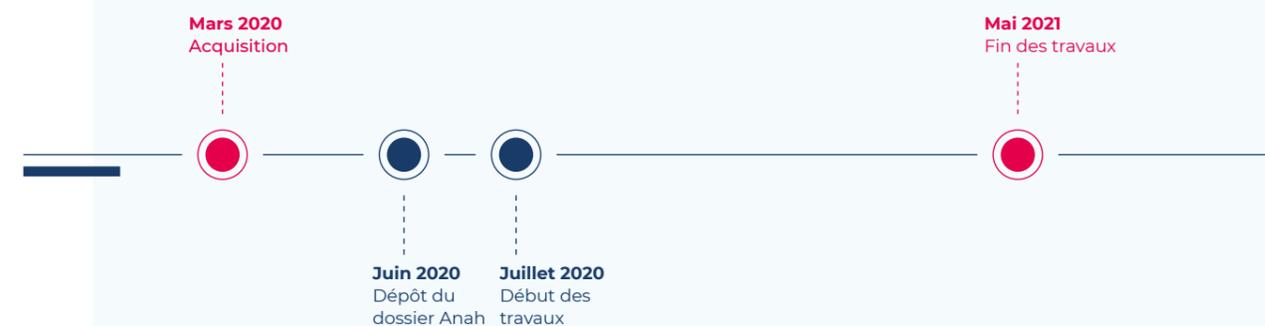
### ARCHITECTE

Architecture Spirit

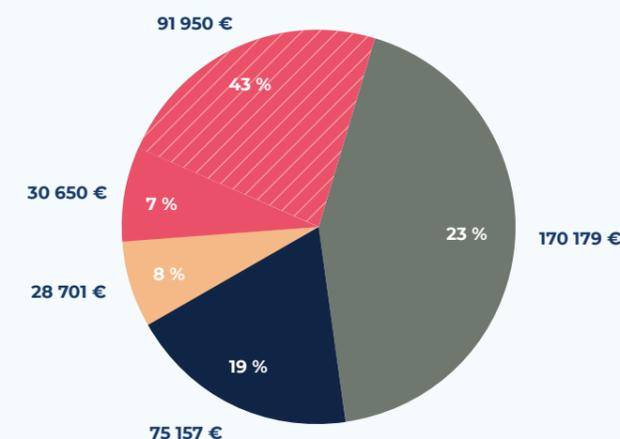
L'opération a été suivie par l'opérateur de l'OPAH-RU :

Urbanis

### CHRONOLOGIE DU PROJET



### COÛT DE L'OPÉRATION ET PLAN DE FINANCEMENT



**Coût total de l'opération** : 396 637 € TTC dont 262 431 € de travaux et honoraires  
**Coût d'acquisition** : 130 200 €  
**Financement** (Anah, Agglo, Action Logement) : 226 458 € soit 57 % du coût global, dont 33 % en subvention (134 500€)

- |  |   |
|--|---|
| <b>Subventions</b>   | <b>Prêt Action Logement</b>               |
| ● Anah (subventions propriétaire bailleur pour des travaux lourds et une prime Habiter Mieux par logement) | ●   |
| ● Action Logement  | <b>Reste à charge du maître d'ouvrage</b> |
| ● Grand Belfort  | ● fonds propres et/ou prêts bancaires     |

## DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Cet immeuble, vacant depuis plusieurs années, a été acheté en indivision par des investisseurs qui ont souhaité réhabiliter les 5 logements, avec des typologies allant du T1 au T4. Cette réhabilitation s'est faite en préservant au maximum les éléments patrimoniaux du bâtiment, notamment en façade et sur certains revêtements de sols (parquets d'origine revitrifiés dans certaines pièces, carreaux de ciment préservés dans l'entrée principale). L'immeuble dispose également de caves et d'une cour avec jardin, les cuisines sont équipées. Les loyers proposés sont inférieurs aux plafonds de l'Anah au niveau social (pour le logement T4) et intermédiaire (pour les 4 autres logements), soit une moyenne de 8 €/m<sup>2</sup>. Lors de la revue de projets qui s'est tenue le 29 avril 2021 entre la Ville de Belfort, la Communauté d'Agglomération du Grand Belfort et Action Logement, l'opération a été ajoutée dans la convention immobilière. Celle-ci prévoit une réservation par Action Logement d'une enveloppe de 2290 000 € pour accompagner la collectivité dans son projet de revitalisation.

- 5 logements dont un T1, un T2, deux T3 en duplex et un T4;
- 246 m<sup>2</sup> de surface habitable totale;
- Travaux principalement sur les parties privatives.

## FOCUS

### LE FINANCEMENT DE L'ANAH POUR LES INDIVISIONS

L'indivision est une situation juridique dans laquelle deux personnes ou plus, les indivisaires, sont titulaires en commun de droits de même nature sur un même bien qui n'a pas été matériellement divisé. C'est le droit de propriété qui est partagé et non la chose elle-même. Toutefois, les personnes propriétaires ne peuvent vendre leurs parts sans l'accord des autres indivisaires.

Les indivisaires, propriétaires d'un bien immobilier mis en location, peuvent obtenir une subvention de l'Anah en tant que « propriétaire bailleur » ; les membres de l'indivision doivent désigner un mandataire, qui peut être l'un d'eux, pour les représenter auprès de l'Anah. La désignation d'un mandataire est en effet obligatoire dans le cas où l'ensemble des titulaires du droit de propriété du logement ou de l'immeuble sur lequel portent les travaux n'ont pas signé la demande et que le demandeur n'est pas juridiquement habilité à agir seul.

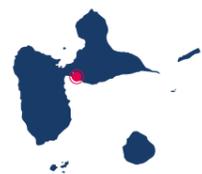
Pendant la durée de l'engagement, les logements donnés à bail ne peuvent être loués ou occupés à quelque titre que ce soit par les membres de l'indivision, les gérants, associés ou administrateurs des personnes morales, bénéficiaires de la subvention, ainsi que leurs conjoints, concubins ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

**BELFORT ▶**  
rue de la Croix  
du Tilleul



**BELFORT ▶**  
intérieurs





# POINTE-À-PITRE (971)

## — La reconstruction à l'identique d'une maison traditionnelle pointoise du XIX<sup>e</sup> siècle



### PARTENAIRES FINANCIERS



▲ POINTE-À-PITRE  
Projet avant-après

### EN BREF

- Immeuble en centre-ville comportant un local commercial et plusieurs appartements vacants et très dégradés en R+1, R+2 et dans les combles ;
- Réhabilitation complète et à l'identique d'un immeuble typique de l'architecture de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle de Pointe-à-Pitre ;
- Mise sur le marché de 6 logements locatifs T2 conventionnés Anah au niveau « intermédiaire » et d'un local commercial en rez-de-chaussée.

Pointe-à-Pitre est intégrée avec les villes des Abymes et de Baie-Mahault dans la Communauté d'agglomération Cap Excellence, territoire le plus peuplé et le plus prospère de l'archipel de Guadeloupe. La ville de Pointe-à-Pitre, au centre géographique de l'île, a longtemps été considéré comme son principal pôle économique et démographique. Désormais, elle est en pleine mutation et doit faire face à divers enjeux, notamment la redynamisation, le repeuplement et l'amélioration de son image d'ancienne capitale économique guadeloupéenne avec de multiples problématiques : démographie en baisse depuis plus de 20 ans, paupérisation des ménages du centre-ville, taux de vacance élevé (15 % sur la commune). De ce fait, la lutte contre le logement vacant et indigne est un enjeu essentiel pour contribuer à la revitalisation du cœur de ville de Pointe-à-Pitre. Le territoire peut également compter sur plusieurs atouts : son patrimoine important qui présente un réel intérêt architectural à valoriser, un bon niveau d'équipement du fait de son statut de sous-préfecture ou encore sa gare maritime qui concentre l'essentiel du trafic de l'archipel et inter-îles.

Ce projet porte sur un immeuble dont l'architecture est typique des immeubles pontois de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, et vise à sa rénovation complète à l'identique. Si celui-ci n'est pas *stricto sensu* un immeuble bourgeois antillais, il en reprend néanmoins certaines

caractéristiques, et a été conçu selon les prescriptions de l'époque. Pour avoir une meilleure résistance aux séismes et aux incendies, les murs mitoyens et le rez-de-chaussée de cet immeuble sont réalisés en maçonnerie pour supporter le reste de l'édifice, construit lui en bois.

L'opération permettra de remettre sur le marché des logements aujourd'hui vacants et dégradés, et donc de répondre à une forte demande locative, tout en valorisant les éléments patrimoniaux témoins de l'histoire architecturale de Pointe-à-Pitre.

### CONTREPARTIES

- **Anah** : conventionnement des 6 logements en loyer intermédiaire pour une durée de 9 ans ;
- **Action Logement** : réservation des 6 logements au profit de locataires salariés d'entreprises locales.

### MAÎTRE D'OUVRAGE

SCI GNI, société gérée par M. Gérald Naine

### ARCHITECTE

Max SOPHIYAIR-LANDAIS Architecte DPLG

### DESCRIPTION DU PROJET

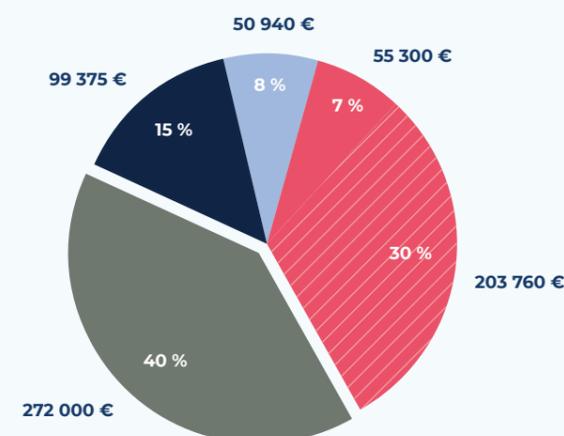
- Conservation du rez-de-chaussée et restructuration à l'identique des étages destinés à l'habitation ;
- Les éléments historiques de la façade sont restaurés avant reconstruction à l'identique ;
- Remise aux normes parasismiques et paracycloniques par une reconstitution complète des fondations et de la dalle ;
- Création de 6 logements locatifs conventionnés T2 et d'un local commercial au rez-de-chaussée.

Les logements bénéficieront de balcons sur la totalité de la façade au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>e</sup> étage, initialement construits en fer forgé et en plancher bois, qui assurent une protection contre la pluie et la ventilation du bâtiment avec l'ouverture permanente des portes-fenêtres, et offrent un espace extérieur aux locataires.

### CHRONOLOGIE DU PROJET



### COÛT DE L'OPÉRATION ET PLAN DE FINANCEMENT



**Coût total de l'opération** : 686 994 € TTC  
**Coût travaux logements** : 600 427 €  
**Financement (Anah, Action Logement, DAC)** : 205 615 € (montant subvention uniquement)

#### Subventions

- Anah (subventions propriétaire bailleur pour des travaux lourds et une prime Habiter Mieux par logement)
- Action Logement
- Direction des Affaires Culturelles (DAC)

#### Prêts

- Action Logement

#### Reste à charge du maître d'ouvrage

- fonds propres et/ou prêts bancaires



# BRIVE-LA-GAILLARDE (19)

## — La réhabilitation en site patrimonial remarquable de logements vacants depuis plus de 45 ans



◀ **BRIVE-LA-GAILLARDE**  
Projet avant-après

### PARTENAIRES FINANCIERS



### EN BREF

- Requalification globale d'un immeuble très dégradé en centre-ville comportant un local commercial, des bureaux, 4 logements locatifs conventionnés Anah au niveau « social » et un logement en location saisonnière (loyer libre) ;

- Ouverture d'un restaurant en rez-de-chaussée et réhabilitation complète des logements : (isolation, travaux d'habitabilité, menuiseries, cuisines équipées...)

- Les logements peuvent profiter d'une grande luminosité

du fait des nombreuses ouvertures de l'immeuble (baies vitrées notamment). Plusieurs logements bénéficient de terrasses conséquentes (16 m<sup>2</sup>) ;

- Des entreprises locales ont travaillé sur le chantier ;

- En site patrimonial remarquable (SPR), respect des caractéristiques architecturales locales ; utilisation de l'ardoise traditionnelle cloutée par le couvreur. La visibilité de ce chantier a permis à ce dernier de réaliser d'autres chantiers soumis aux mêmes contraintes dans le quartier.

**C**hef-lieu d'arrondissement de la Corrèze et ville-centre de l'agglomération de Brive, la commune bénéficie d'une situation géographique avantageuse. Le pôle urbain du bassin de Brive est attractif et possède une bonne dynamique économique, mais connaît une situation contrastée sur le plan de l'emploi, de l'habitat ou encore de la démographie : la population est vieillissante et il est constaté une représentation moindre des catégories socioprofessionnelles supérieures. Le centre de Brive se retrouve face à un enjeu commun à d'autres centres-villes : le nombre d'habitants diminue au profit des périphéries et se compose en partie de ménages à faibles ressources. Symptomatique de ces difficultés, la ville de Brive a un taux de vacance estimé à 12,9 % en 2017 et a perdu en dix ans, de 2007 à 2017, 3 315 habitants (source : INSEE).

La nécessité de rénovation de l'habitat du cœur de Brive est donc liée à l'échelle plus large du territoire Ouest Corrèze, où d'autres

communes rencontrent des enjeux similaires. La mise en place de l'OPAH-RU multisites sur ce territoire constitue à ce titre un outil pour traiter les multiples enjeux de réhabilitation du parc privé : adaptabilité des logements au vieillissement de ses occupants, traitement de la précarité énergétique des résidences principales et lutte contre la vacance et l'habitat dégradé en centre-ville et en centre bourg.

### CONTREPARTIES

- **Anah** : conventionnement pour 4 logements du loyer au niveau social pour une durée de 9 ans ;
- **Action Logement** : réservation des 4 logements au profit de locataires salariés d'entreprises locales.

### MAÎTRISE D'OUVRAGE

SARL Paul Max

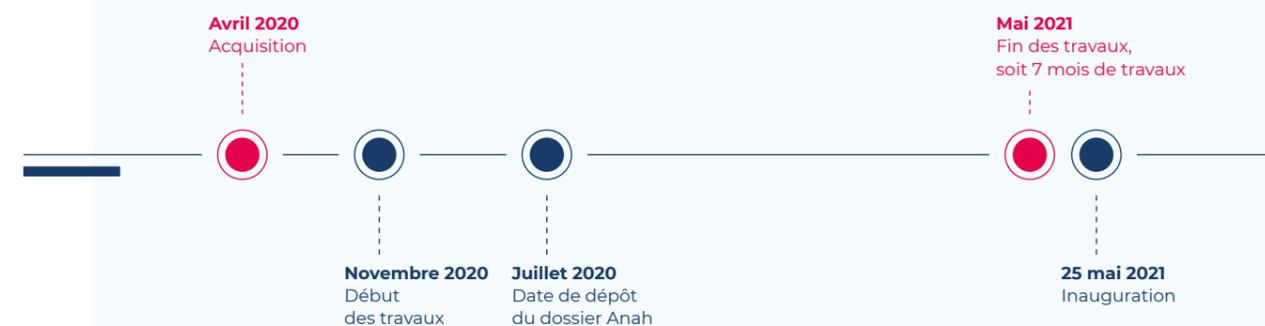
### ARCHITECTE

Eurl ETIC (Limoges)

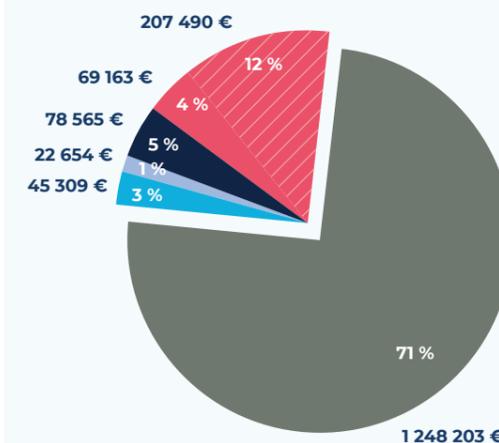
### DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

L'immeuble du 4 avenue de Paris est emblématique des enjeux de réhabilitation en cœur de ville : située à l'entrée même du centre historique, ce bien à la forme architecturale singulière comportait des logements vacants depuis plus de 45 ans. Si le local commercial fut régulièrement occupé, la fermeture de la boutique Orange au rez-de-chaussée, en juin 2019, a laissé le bien entièrement vacant depuis. L'investisseur M. Médard a souhaité reprendre l'intégralité du bien et mener ce projet phare de réhabilitation. Possédant déjà plusieurs franchises, l'investisseur a pu ouvrir un restaurant de la franchise Pitaya après restauration du local commercial, et a rénové l'ensemble des logements pour remettre sur le marché 4 T2 et un T5. Le maître d'ouvrage avait à l'origine le projet de reprendre uniquement le rez-de-chaussée pour en faire un restaurant. C'est la rencontre avec la collectivité, et notamment le suivi personnalisé dont il a bénéficié à la Maison de l'Urbanisme et de l'Habitat, qui l'a convaincu de réaliser un projet global portant sur l'ensemble de l'immeuble.

### CHRONOLOGIE DU PROJET



### COÛT DE L'OPÉRATION ET PLAN DE FINANCEMENT



**Coût total de l'opération** : 1 671 384 € TTC dont 423 181 € de coût travaux

**Financement** (Anah, Action Logement, collectivités) : 423 181 € soit 29 % du coût d'opération (dont 12 % en subvention : 215 691 €)

- Subventions**
- Anah (subventions propriétaire bailleur pour des travaux lourds et une prime Habiter Mieux par logement)
  - Action Logement
  - Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive
  - Ville de Brive

- Prêt Action Logement**
- Action Logement
- Reste à charge du maître d'ouvrage**
- fonds propres et/ou prêts bancaires

## FOCUS

### MAISON DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT

Lieu gratuit d'information sur le logement, la Maison de l'Urbanisme et de l'Habitat propose notamment des aides et des conseils pour un premier achat immobilier, une amélioration de l'habitat. Elle centralise les demandes de logement social et dispose d'un Espace Info Energie.

Ce guichet unique du logement simplifie les démarches des personnes à la recherche d'un logement social sur l'Agglo de Brive. Les demandeurs n'ont ainsi qu'un seul interlocuteur qui les accompagne dans la formulation de leur demande, les informe sur le parc social de l'agglomération et les aide à constituer leur dossier.

Sont ainsi regroupés dans un même espace :

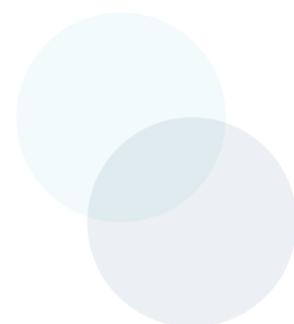
- L'opérateur de suivi-animation de l'OPAH RU ;
- Les conseils sur les dispositifs d'aides de l'Agglomération (Prêt 1ère clé, Prim' Energie, Prim' Ardoise, Prim' Adaptation) ;
- L'Espace Info Energie de l'Ademe ;
- Les permanences de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) ;
- Le service commun pour l'accomplissement des missions d'instruction des demandes d'urbanisme mutualisé entre 40 communes.

### LA MAISON CŒUR DE VILLE

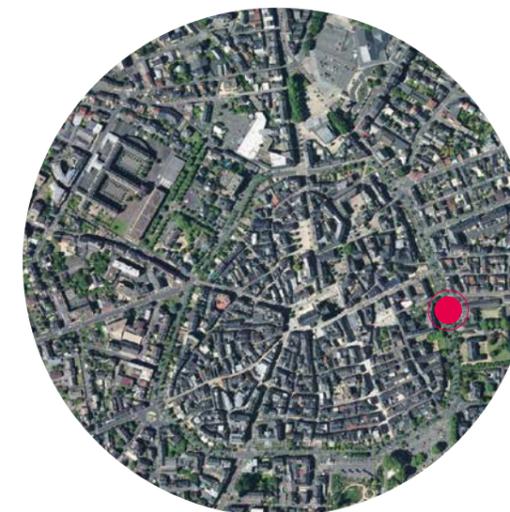
Située en cœur de ville afin d'être visible et proche des porteurs de projets, la Maison Cœur de Ville a été inaugurée en septembre 2020 dans un ancien local désaffecté, préempté et rénové par la Ville. Des permanences continues avec le service Numérique (Dispositif Briv'Accélère) et Territoire 19 (pour ce qui concerne l'aide aux commerces) y sont tenues. Les permanences s'y tiennent par roulement sans rendez-vous.



Lien vers la vidéo de présentation du projet : <https://youtu.be/00-YKWOiAFw>



### BRIVE-LA-GAILLARDE ▶ 4 avenue de Paris



© Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive



© Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive

### ◀ BRIVE-LA-GAILLARDE intérieur et terrasse



# ROMANS-SUR-ISÈRE (26)

— La requalification d'un petit immeuble de 2 logements, avec création de terrasse



◀ ROMANS-SUR-ISÈRE  
Projet avant-après

## PARTENAIRES FINANCIERS



## EN BREF

- Acquisition et réhabilitation par la SCI Sabaton d'un petit immeuble de 3 niveaux dans le centre-historique, dont les 2 logements étaient vacants depuis plus de 20 ans et un commerce récemment vacant au rez-de-chaussée ;
- Création de 2 logements familiaux (T4) en utilisant les combles pour créer un duplex avec terrasse ;
- Qualité du programme de travaux notamment sur le plan acoustique et énergétique
- (usage de matériaux écologiques comme la paille de riz) ;
- Mixité fonctionnelle via la réhabilitation du commerce en rez-de-chaussée ;
- Conventionnement Anah à loyer social pour les 2 logements ;
- Immeuble prioritaire de l'OPAH-RU et identifié dans la convention immobilière avec Action Logement.

La ville de Romans-sur-Isère est au centre d'un bassin de vie de 105 000 habitants situé à l'interface entre la Vallée du Rhône et le sillon alpin, à proximité de la gare de Valence TGV Rhône-Alpes-Sud, de l'A49 et de l'A7. Développée grâce à sa position de ville de commerce puis à l'essor de l'industrie du cuir et de la chaussure au XIXe, la ville a subi une grave crise économique dans les années 1980 et 1990. Elle connaît, depuis les années 2000, un rebond économique grâce à la diversification de son industrie et au développement d'activités tertiaires. Le centre historique, longtemps attractif et animé, connaît depuis plusieurs décennies une déqualification progressive qui le touche sur des pans multiples, notamment sur l'habitat (vacance des logements et des RDC commerciaux, habitat indigne, bâtiments classés à l'abandon, dévalorisation immobilière, paupérisation, etc.).

Face à ce constat, le centre historique de Romans a fait l'objet d'interventions volontaristes consécutives depuis 40 ans, à travers des OPAH successives mises en œuvre entre 1979 et 2011, et trois opérations importantes de RHI (démolitions sans reconstruction). Classé en Quartier prioritaire de la Politique de la Ville depuis 2015, le centre-ancien de Romans est intégré à la convention NPNRU de Valence Romans Agglo, au titre de l'intérêt régional. L'étude pré-opérationnelle pour la requalification de l'habitat ancien, réalisée en 2018, a confirmé le besoin d'une OPAH-RU sur le centre historique. Cette opération a été engagée par Valence Romans

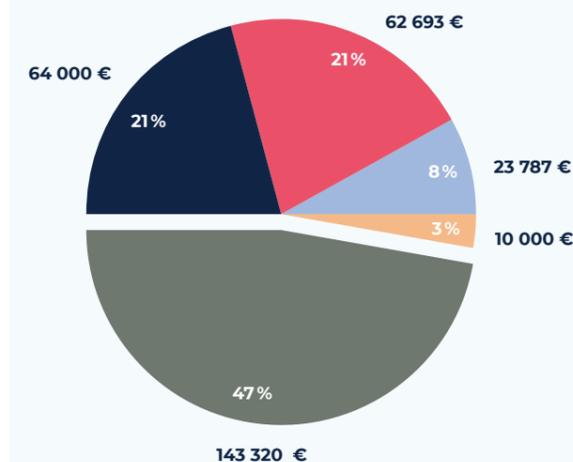
Agglo sur la période 2018-2023, en complément des actions d'aménagement urbain et de revitalisation commerciales prévues par la ville. Elle cible en priorité 50 immeubles dégradés et vacants de longue date.

L'opération est inscrite dans la convention immobilière signée en décembre 2020 entre Action Logement, la Ville de Romans et Valence Romans Agglo. Cette convention prévoit une réservation **par Action Logement d'une enveloppe de 3 070 300 €** pour accompagner la collectivité dans son projet de revitalisation.

## CHRONOLOGIE DU PROJET



## COÛT DE L'OPÉRATION ET PLAN DE FINANCEMENT



**Coût total de l'opération** (acquisition + travaux) : 303 800 € TTC dont 197 200€ de travaux et honoraires  
**Total des subventions** : 160 480€ soit 53% du coût de l'opération

- Subventions**
- Anah (subventions propriétaire bailleur pour des travaux lourds et une prime Habiter Mieux par logement)
  - Action Logement
  - Conseil Départemental de la Drôme
  - Valence Romans Agglomération
- Reste à charge du maître d'ouvrage**
- fonds propres et/ou prêts bancaires

**MAÎTRE D'OUVRAGE**

SCI Sabaton

**ARCHITECTE**

Eric Prangé architecte DPLG

**ANIMATION DE L'OPAH RU****SOIHA** Soliha Drôme  
SOLIDAIRES POUR L'HYBITAT**DESCRIPTION DE L'OPÉRATION**

Cet immeuble très dégradé se situe stratégiquement en plein cœur du centre historique de la ville de Romans, dans une rue très commerçante proche de la mairie. Il a été construit il y a environ 200 ans et les derniers travaux datent de 1978. En R+3, il est composé d'un local commercial au rez-de-chaussée, vacant depuis un an (bar restaurant) et de deux logements aux étages vacants depuis juillet 2005.

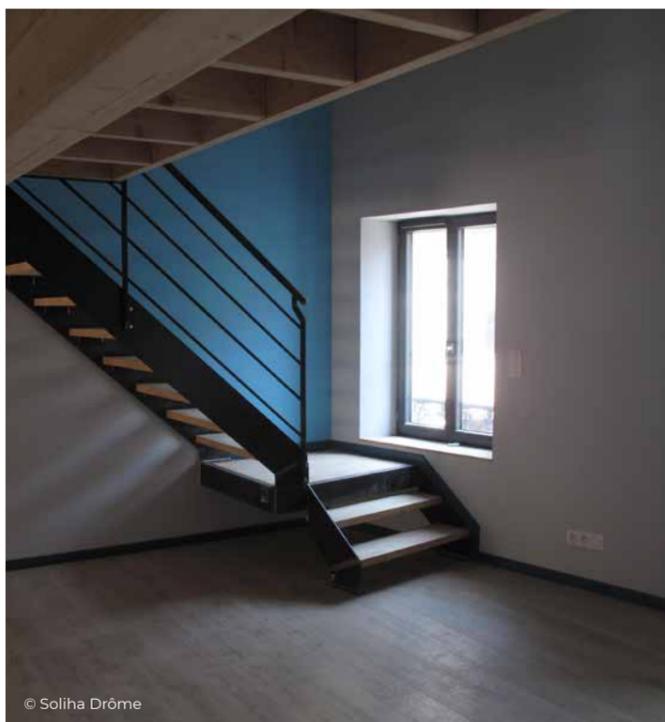
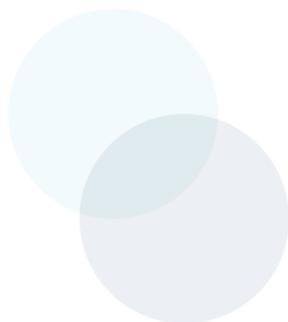
La vocation commerciale du RDC sera conservée. Dans les 2 logements, les travaux portent sur une réhabilitation complète en utilisant les combles pour créer un duplex au 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étage avec la création d'une terrasse de 21m<sup>2</sup>, très rare dans le centre historique.

Ce projet s'inscrit dans l'OPAH-RU et permet de répondre simultanément aux enjeux de développement de logements familiaux et la valorisation des commerces en RDC des immeubles sur les rues commerçantes. En outre, ces deux grands logements T4 (98m<sup>2</sup> et 83m<sup>2</sup>) présenteront un très bon niveau énergétique avec l'usage de matériaux écologiques comme la paille de riz, doublé d'un travail particulier sur l'isolation phonique (complexe acoustique réalisé sur le plancher du premier étage et du deuxième étage).

**CONTREPARTIES**

- **Anah** : conventionnement du loyer au niveau social avec l'Anah pour une durée de 9 ans;

- **Action Logement** : réservation des 2 logements au profit de locataires salariés d'entreprises locales.



◀ **ROMANS-SUR-ISÈRE**  
Projet rue Sabaton



**ROMANS-SUR-ISÈRE** ▶  
Photo après travaux



# SAINT-BRIEUC (22)

## — La transformation de deux maisons individuelles très dégradées



© Ville de Saint Brieuc



© ArchiPI@n

### PARTENAIRES FINANCIERS



▲ SAINT-BRIEUC  
Projet avant-après

### EN BREF

- Transformation de 2 maisons individuelles très dégradées en 3 logements (1T2, 1T3, 1T4) pour une surface habitable totale de 224 m<sup>2</sup> ;
- Restructuration totale des logements, isolation, menuiseries extérieures, aménagement pour location en Anah conventionné au niveau intermédiaire ;
- Création d'extensions et d'espaces privatifs extérieurs.

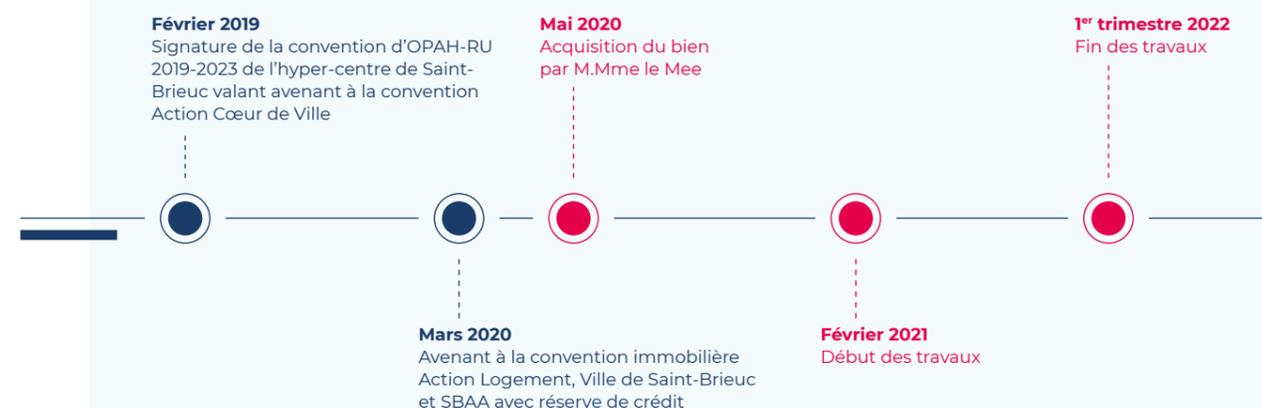
**S**aint-Brieuc Armor Agglomération se compose de 32 communes. Le territoire de l'Agglomération se situe à la croisée d'axes de circulation structurants, à la fois routiers et ferroviaires. Avec ses 151 000 habitants, il est le principal pôle départemental en termes de population et d'emplois. Ville-centre de l'agglomération, Saint-Brieuc rencontre toutefois un certain nombre de difficultés particulièrement visibles à l'échelle de son cœur historique ; une diminution progressive et apparemment durable de son nombre d'habitants, une vacance commerciale importante, un déficit d'attractivité résidentielle, une baisse marquée de l'emploi ainsi qu'une précarité croissante des habitants. Face à ces constats, la Ville et l'Agglomération développent depuis 2014 une stratégie d'intervention globale et ambitieuse afin de repositionner durablement le centre historique de l'agglomération : « centre-ville, cœur battant ». Il s'agit d'agir sur le cœur de ville et de redonner au centre historique une vocation particulière dans ses fonctions urbaines. Sur le volet habitat (axe prioritaire du projet urbain), la Ville et l'Agglomération engagent un programme de requalification de l'habitat fort dont l'outil principal est la mise en œuvre d'une OPAH RU. La définition de cette opération s'est basée sur une étude pré-opérationnelle réalisée en 2009 et actualisée en 2017. L'OPAH-RU (2019-2023) constitue un dispositif opérationnel d'accompagnement des ménages complété par la plateforme de rénovation de l'habitat RENO-

VACTION. Des permanences sont notamment réalisées au sein de l'Espace Info Habitat-RENOVATION.

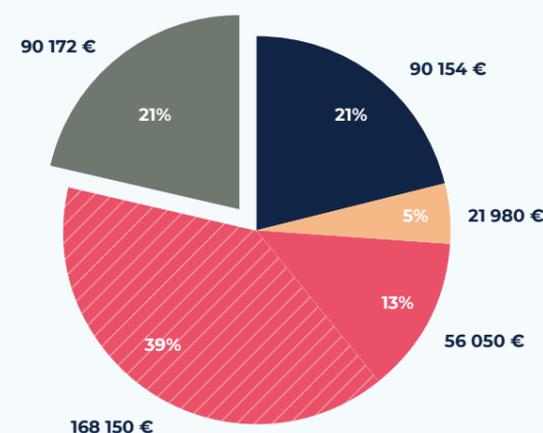
L'opération située 48/50 rue de la Fontaine, consiste en la réhabilitation lourde de 2 maisons mitoyennes abandonnées (murées) et très dégradées situées en entrée du centre-ville de Saint-Brieuc, à 7 minutes à pied de la cathédrale. Ce projet fortement soutenu par la Ville et co-financé dans le

cadre de l'OPAH-RU en cours, est également inscrit dans la convention immobilière avec réserve de crédit signée entre Action Logement, la ville de Saint Brieuc et Saint Brieuc Armor Agglomération (SBAA) en mars 2020. Le bien a été acquis par le couple d'investisseur en mai 2020 pour un permis de construire déposé courant octobre 2019. Les travaux ont démarré en février 2021 pour une livraison prévisionnelle au premier trimestre 2022.

### CHRONOLOGIE DU PROJET



### COÛT DE L'OPÉRATION ET PLAN DE FINANCEMENT



**Coût total de l'opération** : 426 506 € TTC dont 374 930 € de travaux et honoraires  
**Financement** (Anah, Action Logement, collectivités) : 336 334€ soit 79% du coût du projet, dont 39% en subvention (168 184€)

- Subventions**
  - Anah (subventions propriétaire bailleur pour des travaux lourds et une prime Habiter Mieux par logement)
  - Action Logement
  - Saint-Brieuc Armor Agglomération
- Prêt Action Logement**
  -
- Reste à charge du maître d'ouvrage**
  - fonds propres et/ou autres prêts bancaires

**MAÎTRES D'OUVRAGE**

M. et Mme Le Mee

**ARCHITECTE**

Mme Ouisem Mokhtari – ArchiPI@n

**Urbanis** L'opération a par ailleurs été accompagnée par l'animateur de l'OPAH-RU : Urbanis

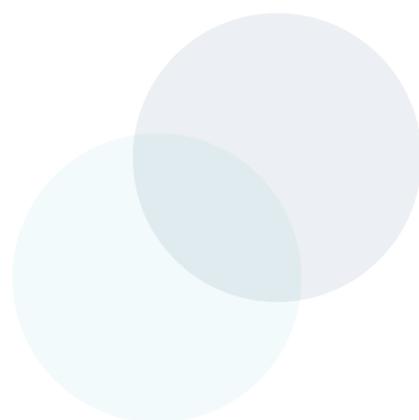
**DESCRIPTION DE L'OPÉRATION**

Le projet intègre la restructuration complète de 2 maisons en 3 logements allant du T2 au T4. Les travaux portent ainsi à la fois sur les façades et l'isolation que sur la restructuration complète de l'intérieur (menuiserie, peinture, équipement des cuisines...). Le lieu a été intégralement repensé avec un architecte permettant la création d'extensions et de terrasses et jardins privatifs. L'opération se décline de la façon suivante :

- Maison A : T4 de 121 m<sup>2</sup> SH (130 m<sup>2</sup> SU) - 69% de gains de performance énergétique (G à D);
- Maison B : T2 de 41 m<sup>2</sup> (50 m<sup>2</sup> SU) - 78% de gains de performance énergétique (G à D);
- Maison C : T3 de 61 m<sup>2</sup> (86 m<sup>2</sup> SU) - 81% de gains de performance énergétique (G à C).

**CONTREPARTIES**

- **Anah** : conventionnement du loyer au niveau intermédiaire pour une durée de 9 ans;
- **Action Logement** : réservation des 3 logements au profit de locataires salariés d'entreprises locales.



← **SAINT-BRIEUC**  
Projet rue de la Fontaine



**SAINT-BRIEUC** ▶  
Après travaux

© ArchiPI@n



# 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 m<sup>2</sup> ;
- 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.

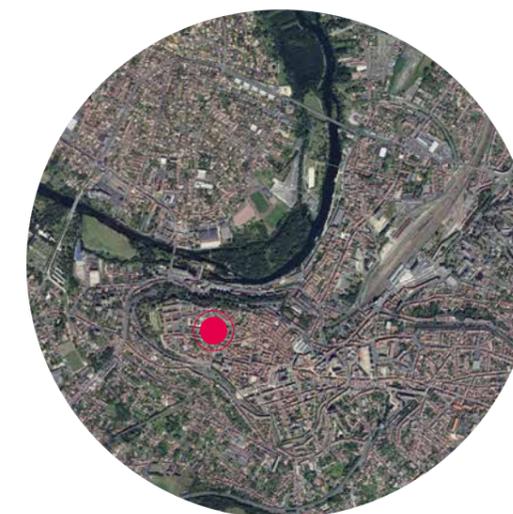
### ARCHITECTE

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.



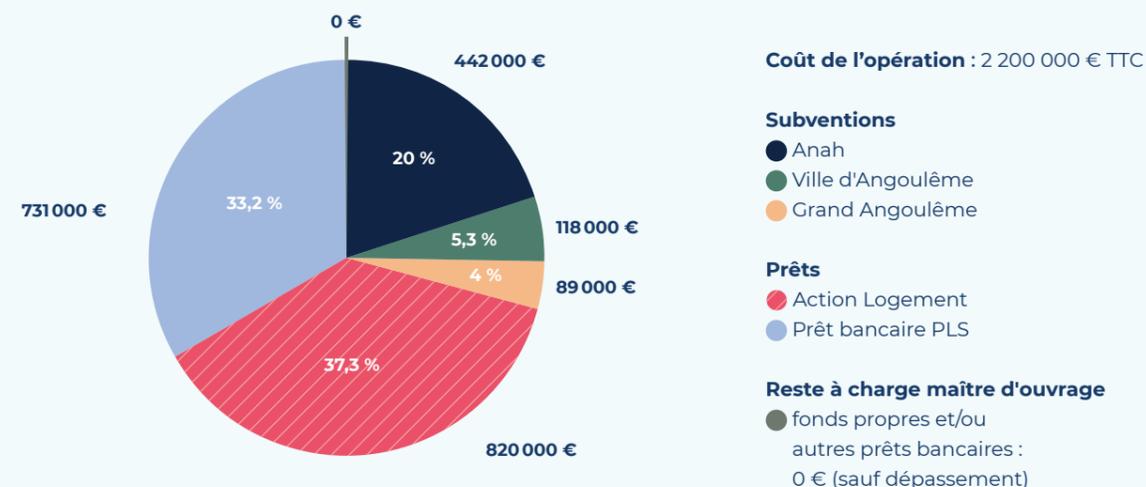
### SPÉCIFICITÉS

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





# FORT-DE-FRANCE (972)

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



◀ FORT-DE-FRANCE  
Projet avant-après

## PARTENAIRES FINANCIERS



## 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 désaffectation 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.

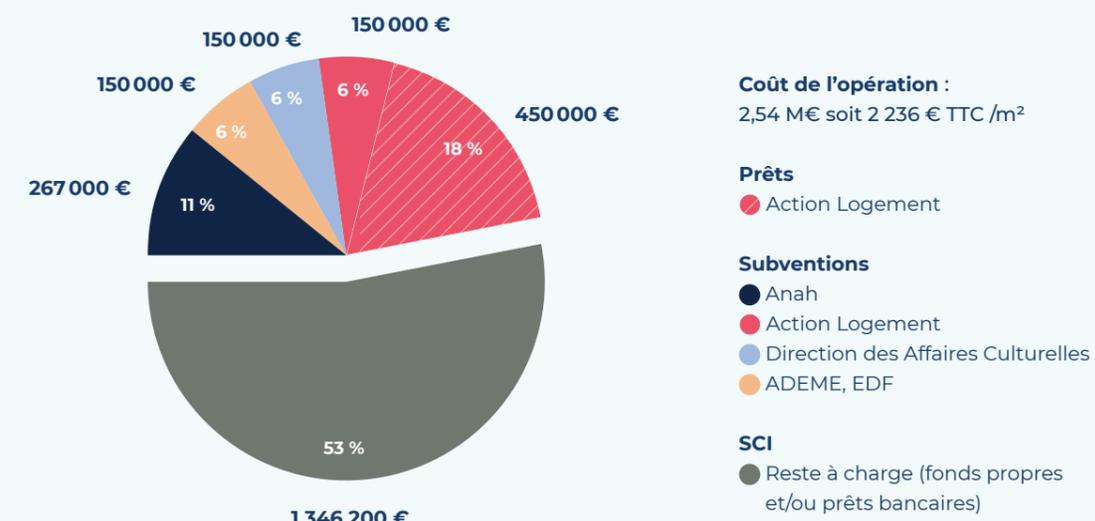
## ARCHITECTE

Philippe Zaffran

## CHRONOLOGIE DU PROJET



## COÛT DE L'OPÉRATION ET PLAN DE FINANCEMENT



## 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.

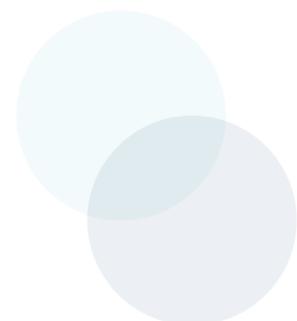
## L'INTERVENTION DE L'ANAH EN OUTRE-MER

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.

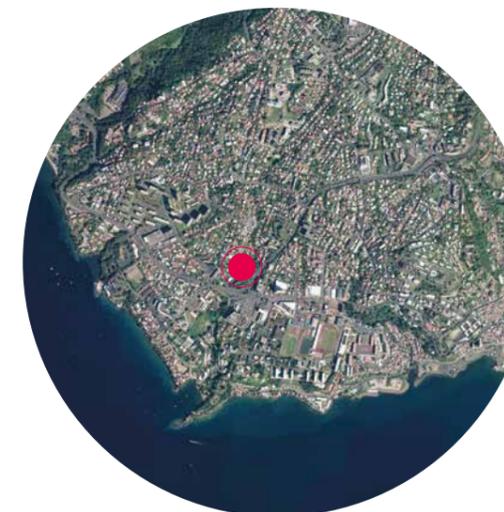
L'Anah intervient pour les bénéficiaires suivants :

- **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).

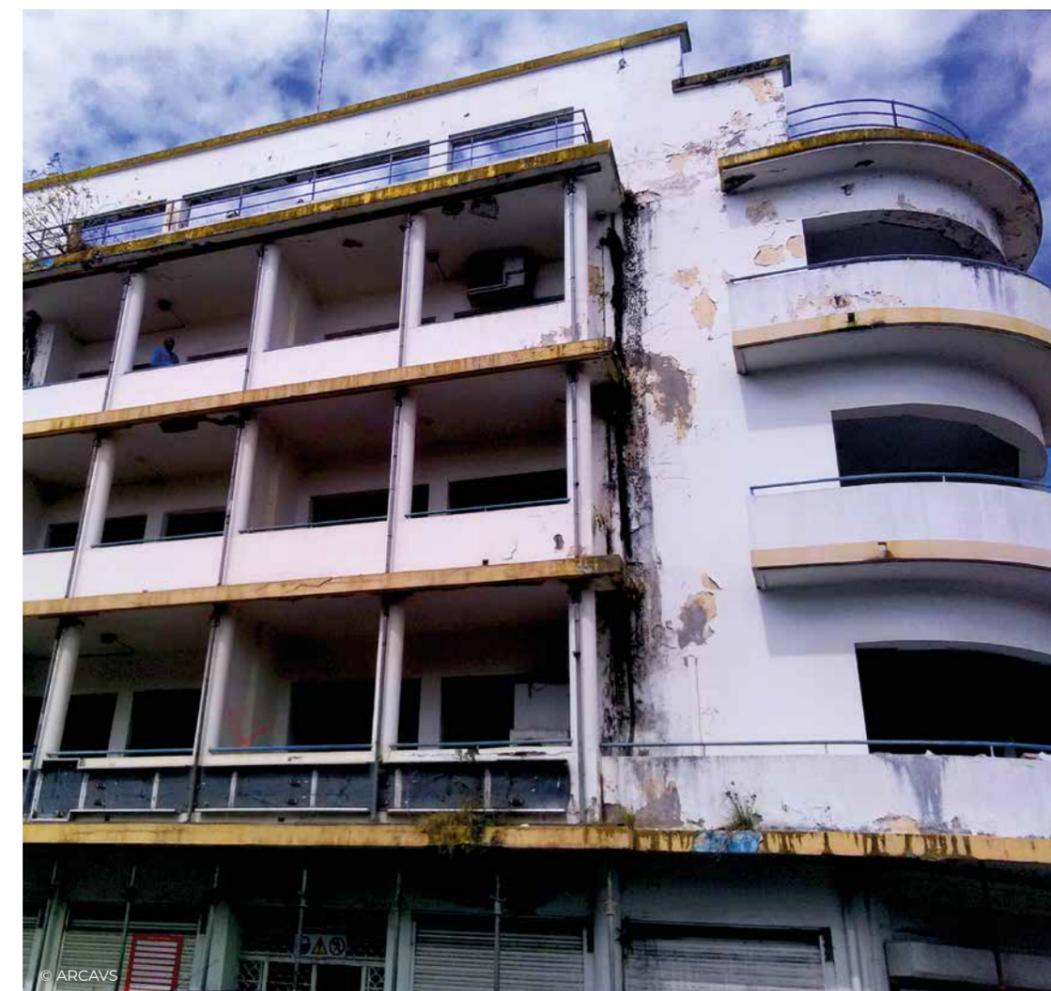
Les aides à l'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants très modestes et les opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI-bidonville) sont aujourd'hui financées par la ligne budgétaire unique (LBU) gérée par le Ministère des Outre-mer. Les modalités de distribution de ces aides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



### FORT-DE-FRANCE ▶ Projet La Nationale



### FORT-DE-FRANCE ▶ Façade La Nationale avant travaux





# TARBES (65)

— La réhabilitation d'un immeuble vacant emblématique avec une mixité d'usages



← TARBES  
Projet avant  
-pendant travaux

## PARTENAIRES FINANCIERS



## EN BREF

- Un immeuble patrimonial remarquable sur une place centrale de la ville ;
- Une mixité des usages : 4 logements conventionnés « sociaux » + 1 logement libre au 1<sup>er</sup> étage (non subventionné) + 1 restaurant gastronomique en rez-de-chaussée ;
- Une rénovation de standing avec l'ajout d'un ascenseur pour l'accessibilité ;
- Un co-financement de l'Anah, d'Action Logement et des collectivités nécessaire pour assurer la soutenabilité financière de l'opération.

La Ville de Tarbes connaît un phénomène de vacance dans son centre-ville qui touche particulièrement les grands logements. Le projet de renouvellement urbain s'inscrit dans la continuité de 15 années de réalisations en matière d'équipements et d'aménagement des espaces publics, d'une succession d'OPAH et de PIG (programme d'intérêt général) pour la rénovation de l'habitat privé avec plusieurs centaines de logements aidés à ce jour. Par ailleurs, un dispositif de soutien aux travaux de rénovation des façades d'immeubles du centre-ville, baptisé « Opération Façades », a été mis en place en 2001.

L'OPAH-RU portée par la Ville de Tarbes avec un volet copropriétés dégradées sur le périmètre du centre-ville a été signée en 2018 avec l'objectif de 534 logements à traiter. L'OPAH-RU a été intégrée à la convention-cadre Action Cœur de Ville signée en septembre 2018 dont elle constitue l'un des 13 projets structurants inscrits à l'avenant de projet approuvé en décembre 2019.

## CONTREPARTIES

- **Anah**: conventionnement du loyer au niveau social pour une durée de 9 ans. Un organisme d'intermédiation locative assure la gestion des 4 logements conventionnés au niveau de loyer « social » ;
- **Action Logement**: réservation des 5 logements (y compris loyer libre) au profit de locataires salariés d'entreprises locales.

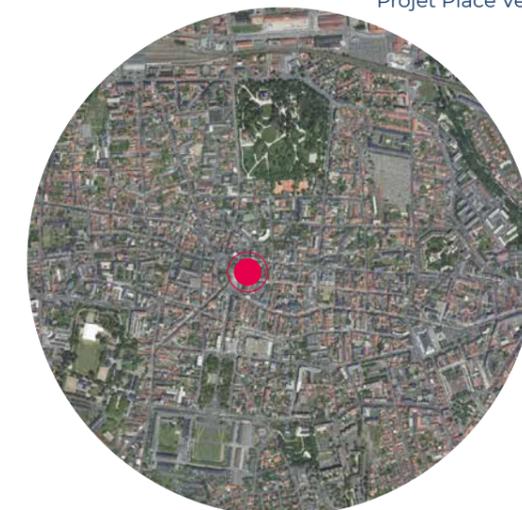
## MAÎTRE D'OUVRAGE ET ARCHITECTE

SCI Les Cordeliers  
UNI - ARCHITECTURE

▼ TARBES  
Projet Place Verdun

## DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

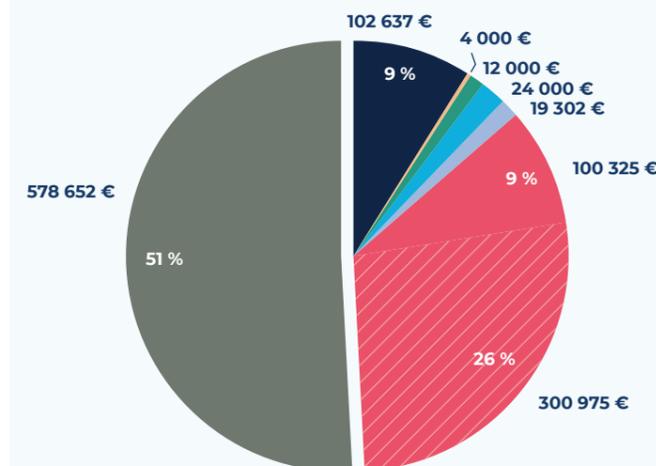
L'immeuble donne sur la Place de Verdun, au cœur de Tarbes. A l'origine, siège de la CCI du département, les trois étages de ce bâtiment en monopropriété sont entièrement vacants et dans un état de dégradation avancé, à part le rez-de-chaussée occupé par un restaurant gastronomique. L'immeuble date de 1950 et sa surface totale dépasse les 600m<sup>2</sup>. Ainsi, considérant le niveau de dégradation de l'immeuble, son caractère patrimonial, sa taille et l'ambition du niveau de réhabilitation, l'opération s'avérait très coûteuse : un million d'euros de travaux en tout. Sa réhabilitation globale produira 5 logements d'une surface comprise entre 52 m<sup>2</sup> et 66 m<sup>2</sup>. 4 logements sont conventionnés « sociaux » et un 1 logement restera en loyer libre au 1<sup>er</sup> étage (de ce fait, il n'entre pas dans l'assiette subventionnable de l'opération).



## CHRONOLOGIE DU PROJET



## COÛT DE L'OPÉRATION ET PLAN DE FINANCEMENT



**Coût total de l'opération** : 1 138 894 €  
(dont 1 131 394€ de cout travaux prévisionnels y compris honoraires)  
**Financement** : 563 239 € soit 49% du coût global, dont 23% en subvention (262 264 €)

- Subventions**
  - Anah (subventions propriétaire bailleur pour des travaux lourds et une prime Habiter Mieux par logement)
  - Action Logement
  - Région Occitanie (écochèques)
  - Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées
  - Ville de Tarbes
  - Département Hautes-Pyrénées
- Prêt Action Logement**
  -
- Reste à charge du maître d'ouvrage**
  - fonds propres et/ou prêts bancaires



# 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<sup>er</sup> étage et de créer 2 logements dans les étages ;
- Création de 2 logements T3 (68m<sup>2</sup> et 73 m<sup>2</sup>) en R+2 et R+3, conventionnés Anah en loyer social ;
- Restructuration des plateaux de 80 m<sup>2</sup> 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

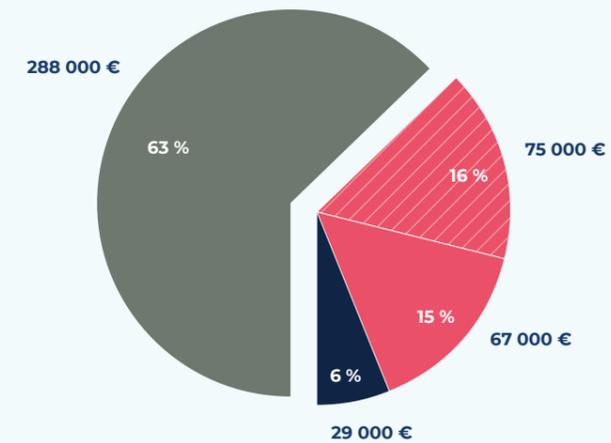
Jean-Philippe Laquaine



## 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 bénéficiaire** 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.

**Reste à charge SCI** : 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<sup>e</sup> 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](http://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 m<sup>2</sup> de surface habitable ;
- T3 sur 2 niveaux ;
- Locataires visés : 1 jeune couple actif ou une personne active avec jeunes enfants.

**B**lois, 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 m<sup>2</sup>. 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.

**SOLIHA** SOLIDAIRES POUR L'HABITAT 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

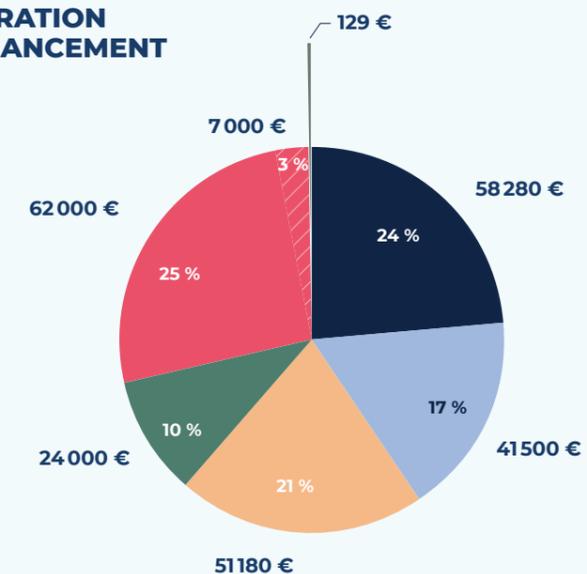
## CONTREPARTIES

- **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

### Reste à charge pour le maître d'ouvrage

- 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 m<sup>2</sup>.
  - **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'oeuvre 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/m<sup>2</sup> dans la limite de 120m<sup>2</sup> 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

© Action Logement



# MONTBÉLIARD (25)

— La réhabilitation d'un immeuble en maîtrise d'ouvrage d'insertion avec un objectif BBC rénovation



◀ MONTBÉLIARD  
Projet avant-après

## PARTENAIRES FINANCIERS



## EN BREF

- Immeuble en centre-ville comportant 6 logements très dégradés vacants ;
- Réhabilitation complète des logements par l'association ARIAL (Accueil Résidentiel - Insertion - Accompagnement dans le Logement), avec un objectif BBC rénovation (-58% par rapport aux consommations initiales) ;
- Mise sur le marché de 2 logements locatifs très sociaux financés par l'Anah via agrément MOI, et de 4 logements locatifs conventionnés Anah au niveau « social » ;
- Concrétisation d'une des vocations sociales l'association : sous-location au Service d'Entraide Protestante (SEP) avec une occupation prioritairement en direction de femmes en situation de fragilité ;
- Mixité d'occupation, avec la cohabitation de la sous-location SEP et la réservation Action Logement ACV en direction de locataires salariés.

**V**ille centre de l'agglomération du Pays de Montbéliard qui compte 72 communes et 142 000 habitants, Montbéliard a longtemps vécu au rythme du développement de l'usine Peugeot, berceau du groupe PSA. Elle a connu un âge d'or industriel et urbain dans les années 1970 avec une apogée au début des années 1980, lorsque l'usine Peugeot de Sochaux Montbéliard employait 42 000 salariés. Cette histoire industrielle a profondément marqué l'histoire urbaine de la ville : le développement économique s'est accompagné de la création de nouveaux quartiers modernes, en particulier celui de la Chiffogne et surtout de la Petite Hollande, qui ont accueilli rapidement et fonctionnellement une population nouvelle, avec une organisation urbaine privilégiant les déplacements automobiles.

Néanmoins depuis 30 ans la situation a changé : l'usine PSA compte aujourd'hui moins de 10 000 salariés, et l'attractivité urbaine s'est enrayée. Par ailleurs, d'autres évolutions ont fortement influé sur l'évolution de la ville et du centre-ville : le dé-

veloppement de l'habitat périurbain, sous forme de lotissements individuels conjugué à une mobilité de plus en plus forte des habitants ou salariés.

Un certain nombre d'indicateurs traduisent les difficultés rencontrées, parmi lesquelles une baisse régulière de population et un marché du logement détendu, et une vacance de près de 20 % dans le centre-ville (Etude de l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard 2016).

## MAÎTRE D'OUVRAGE

**A**ssociation ARIAL (Accueil Résidentiel - Insertion - Accompagnement dans le Logement) - Site internet : <http://www.arial25.com/ARIAL> (ex AMAT) est une association d'intérêt général à but non lucratif créée par les Pouvoirs Publics et les principaux Employeurs locaux. Elle a pour objectif la création et la gestion de moyens d'accueil, d'intervention, d'insertion, d'hébergement et

d'accompagnement dans un but de cohésion sociale au bénéfice d'un public en situation de mobilité professionnelle, de formation/apprentissage ou de précarité économique, sociale ou psychique...

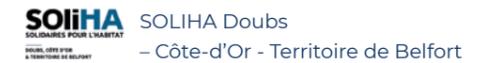
## ARCHITECTE

Gilbert Beley Architecte DPLG

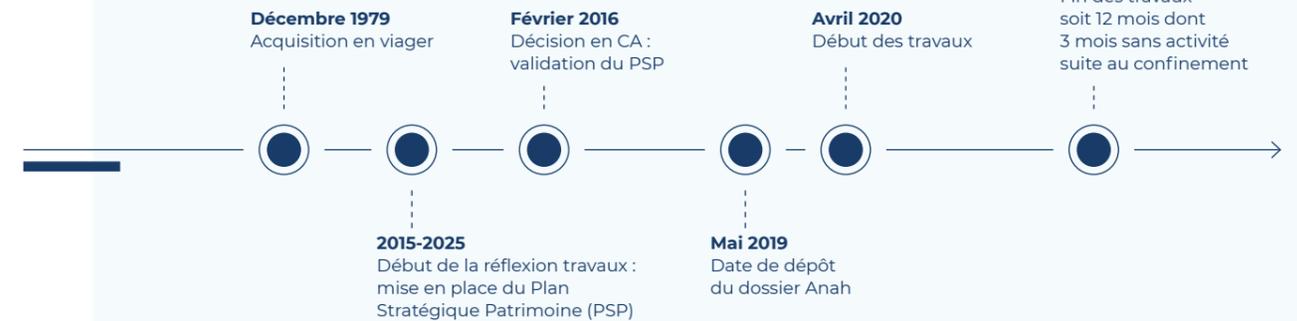
## GESTIONNAIRE



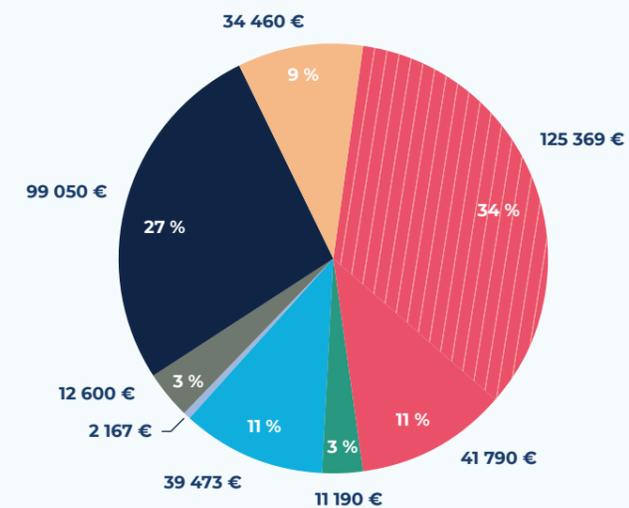
## AMO ANAH



## CHRONOLOGIE DU PROJET



## COÛT DE L'OPÉRATION ET PLAN DE FINANCEMENT



**Coût total de l'opération** : 366 101 € TTC (dont 360 046 € de travaux et honoraires)  
**Financement** : 353 499 € soit 96% du coût de l'opération, dont 64% en subvention (228 130€)

- Subventions**
  - Anah (subventions propriétaire bailleur pour des travaux lourds et une prime Habiter Mieux par logement)
  - Action Logement
  - Région Bourgogne Franche-Comté (Effilogis)
  - Pays de Montbéliard Agglomération
  - Ville de Montbéliard (façades)
  - Conseil départemental du Doubs
- Prêt Action Logement**
  -
- Reste à charge pour le maître d'ouvrage**
  - Fonds propres et/ou prêts bancaires

## DÉROULEMENT DE L'OPÉRATION

Datant du XIX<sup>e</sup> siècle, cet immeuble de 6 logements de type T1bis/T2, était très dégradé. Il présentait, notamment une mauvaise isolation thermique et phonique, et nécessitait une mise aux normes des installations électriques. La situation et la configuration de cet immeuble à l'alignement sur rue, en secteur sauvegardé et en zone inondable, imposaient en outre des contraintes particulières.

ARIAL a procédé à sa restructuration - réhabilitation intégrant le remaniement des cloisonnements intérieurs avec mise aux normes énergétiques « BBC rénovation » et la modernisation des cuisines et des salles de bain dans le cadre d'un conventionnement Anah.

Cette opération s'inscrit dans le cadre du programme Action Cœur de Ville engagé par la Ville de Montbéliard et les programmes nationaux Logement d'Abord et Logement Accompagné.

Le projet social de l'opération est pleinement inscrit dans l'objet et les missions statutaires d'ARIAL.

En accord avec Action Logement, qui obtient des réservations locatives en contrepartie de ses financements, le Service d'Entraide Protestant (SEP) bénéficie de 4 appartements pour des femmes en situation de fragilité, orientées par le SIAO ou sortant de Maisons Relais gérées par ARIAL.

## SPÉCIFICITÉS

L'association ARIAL a réhabilité l'immeuble de façon à créer 6 logements locatifs (4 sociaux et 2 très sociaux).

La conception du projet a pris en compte plusieurs contraintes :

- Règles d'urbanisme et patrimoniales : impossibilité de recourir à une isolation extérieure pour atteindre le niveau BBC rénovation ; des menuiseries extérieures bois (fenêtres et volets) ont été installées ;
- Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) : impossibilité d'envisager une amélioration de l'accessibilité PMR (niveau surélevé du rez de chaussée à la cote casier) ;
- Configuration et structure de l'immeuble : mise en place de cloisons mobiles pour offrir l'opportunité d'une intimité aux occupants avec des espaces nuit, selon leur convenance pour répondre à la programmation finale.

Le financement de l'opération fait l'objet de deux dossiers de demande de subvention auprès de l'Anah : dossier « classique » pour la mobilisation de subventions liées aux 4 logements conventionnés sociaux et dossier sous agrément MOI pour la mobilisation de subventions liées aux 2 logements très sociaux.



© Action Logement



**MONTBÉLIARD ▶**  
Projet rue de la Chapelle



**MONTBÉLIARD ◀▶**  
intérieur

© Action Logement



# CAHORS (46)

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



← CAHORS  
Projet avant-après

## PARTENAIRES FINANCIERS



## 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 19878 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 définitive 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 insalubre 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** Lot Habitat : OPH, opérateur immobilier du projet porte le relogement et le déficit d'opération.

## ARCHITECTES

Michel Montal et Tom Mestiri

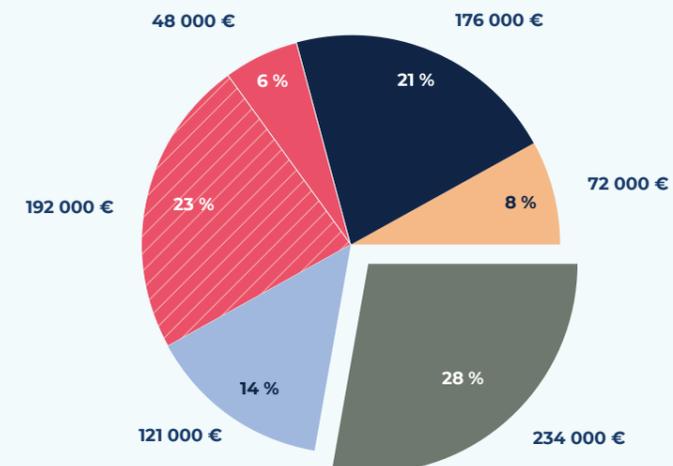
## DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

- 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 des travaux:** 833 000 €  
Financement Anah total avec déficit foncier : 1,7 millions €

- Prêts**
- Banque des Territoires
  - Action Logement
- Subventions**
- Action Logement
  - Anah
  - Collectivités territoriales

**Reste à charge pour le maître d'ouvrage**

- 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), accompagnement social et relogement.

## 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<sup>re</sup> 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 : arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, sécurité des établissements recevant du public, Déclaration d'Utilité Publique (DUP) d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) ;
- 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 ju-

ridique, 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 ;

- En RHI uniquement, 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

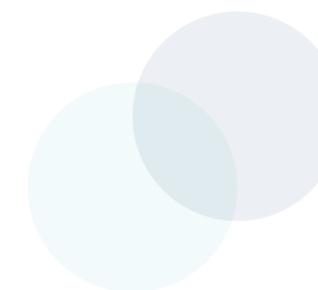
- **Nature** : outil de financement pour traiter l'habitat très dégradé dans la cadre d'un projet de restructuration globale d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles ;
- **Objectif** : reloger les ménages de façon digne et pérenne, éradiquer l'habitat insalubre ou dangereux et créer du logement adapté 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 m<sup>2</sup> de surface habitable (voir directive Action Logement « Personnes morales – critères d'octroi des financements » en annexe).

### CAHORS ▼

Projet rue du château du roi





# CHERBOURG-EN-COTENTIN (50)

— Des opérations de recyclage d'immeubles très dégradés et de réhabilitation menées dans le cadre d'ORI multisites sur une douzaine d'immeubles



← **CHERBOURG-EN-COTENTIN**  
Projet avant-après

## PARTENAIRES FINANCIERS



## EN BREF

- Deux opérations menées dans le cadre d'une procédure d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) visant une douzaine d'immeubles.

### Au N° 44-46-48 rue Tour Carrée:

- Recyclage d'un immeuble très dégradé en RHI (démolition-reconstruction) pour la production de 8 logements sociaux sous maîtrise d'ouvrage de l'OPH Presqu'île Habitat;

- Typologie des logements prévue de façon à répondre à une forte

demande de petits logements (T2-T3) avec création d'un local deux-roues et d'un garage disponible à la location;

### Sortie opérationnelle trouvée suite à l'inclusion des adresses dans une procédure d'Opération de Restauration Immobilière (ORI).

- Réhabilitation par une SCI d'un immeuble, pour la création de 4 logements conventionnés Anah en loyer social.

### Au N° 53 rue Tour Carrée:

- Réhabilitation par une SCI d'un immeuble, pour la création de 4 logements conventionnés Anah en loyer social.

**D**ans un contexte de forte baisse de l'activité industrielle et militaire dans les années 1990, de nombreuses initiatives ont eu lieu sur le territoire de l'agglomération cherbourgeoise afin d'y maintenir sa population et de redynamiser son attractivité, générant une dynamique de requalification du cœur de ville ancien de Cherbourg.

Malgré le succès de l'OPAH RU 2009 – 2013 (sortie de vacance pour 37 % des logements identifiés comme vacants dans le centre-ville par exemple), il persistait dans le centre ancien de la ville des « points noirs » constitués d'une douzaine d'immeubles très dégradés, objets d'approches multiples, pour lesquels l'action incitative a atteint ses limites.

Il a en effet été constaté peu d'évolutions dans le temps compte tenu de l'inertie des

propriétaires, et de leur réaction suite aux procédures de péril lancées qui s'est traduite par la réalisation de travaux *a minima*. Face à cette situation, la collectivité a décidé, en octobre 2013, d'engager une Opération de Restauration Immobilière (ORI) visant ces douze immeubles dégradés du centre ancien.

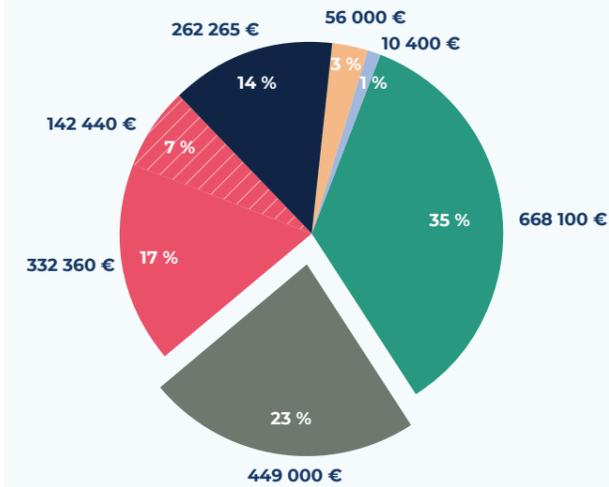
Les immeubles aux n° 44-46-48 de la rue Tour Carrée ont été ajoutés suite à l'éligibilité de 3 autres îlots en ORI, et sur le

constat d'un blocage de la situation pour cet immeuble en insalubrité irrémédiable. Depuis l'acquisition de ce bien en 2007 par l'ancien propriétaire, celui-ci s'était montré dans l'incapacité d'engager les travaux importants nécessaires à la réhabilitation de l'immeuble. L'état de dégradation s'était fortement aggravé en 10 ans et a conduit à la nécessité d'une démolition.

## CHRONOLOGIE DU PROJET DU N° 44-46-48 RUE TOUR CARRÉE



## COÛT DE L'OPÉRATION ET PLAN DE FINANCEMENT DU N° 44-46-48 RUE TOUR CARRÉE



### Subventions

- Action Logement
- Anah (déficit d'opération)
- Ville de Cherbourg en Cotentin
- État

### Prêts

- Action Logement
- Banque des Territoires (dont 60 000 € prêt PHB2)

### Reste à charge pour le maître d'ouvrage

- Fonds propres et/ou prêts bancaires

### Coût prévisionnel total de l'opération:

1 920 525 € TTC  
dont 1 800 525 € TTC de coûts de travaux, soit 3 805 €/m<sup>2</sup> de surface habitable  
Dépenses d'acquisition : 120 000 €

### Phase foncière:

- Acquisition (amiable) : 120 000 € ;
- Travaux préalable, dépenses de maîtrise d'oeuvre, frais de maîtrise d'ouvrage (SPS, Contrôle Technique) ;
- Recettes (charge foncière logements neufs) : 66 250 €.

### Phase immobilière:

- Dépenses d'acquisition : 66 250 € (valorisée en recette dans le bilan foncier);
- Travaux parties privatives des logements et honoraires : 903 280 € ;
- Financement Anah hors étude de calibrage (financée à hauteur de 56 000 €).

En accord avec la Ville de Cherbourg et avec le soutien de la délégation locale de l'Anah, il a été décidé de présenter en 2017 un dossier de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) sous maîtrise d'ouvrage du bailleur social tandis que les autres immeubles problématiques situés dans le même axe historique de Cherbourg-en-Cotentin étaient en ORI sous maîtrise d'ouvrage de la ville.

En parallèle, et dans le cadre de la même opération en RHI, une autre opération a pu être réalisée grâce au concours financier d'Action Logement et de l'Anah. Cette opération située au 53 rue Tour Carrée et portée par la SCI Carla s'inscrit pleinement dans la cible du programme Action Cœur de Ville dans la mesure où elle permet la transformation d'une « verrue » très dégradée en cinq logements neufs (191 m<sup>2</sup> de surface habitable) et d'un local commercial au rez-de-chaussée.

### CONTREPARTIE

- **Anah** : conventionnement des 4 logements en loyer social;
- **Action Logement** : réservation des logements au profit de locataires salariés d'entreprises locales.

### MAÎTRE D'OUVRAGE



Presqu'île Habitat – OPH de la Ville: Presqu'île Habitat est propriétaire et gestionnaire de plus de 8000 logements, collectifs et individuels, situés sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin, ainsi que sur les communes de Barneville-Carteret et Portbail.

### ARCHITECTE

Soon Architectes

### DESCRIPTION DU PROJET DU N°44-46-48 RUE TOUR CARRÉE

Dans son état initial, cet ensemble immobilier présentait deux bâtiments distincts sur rue: le n°44 disposant d'un rez-de-chaussée, de trois étages et de combles aménagés et le 46-48 disposant d'un étage de moins. Les immeubles étaient inoccupés depuis de très nombreuses années et se trouvaient donc dans un état de très forte dégradation.

Le maître d'ouvrage Presqu'île Habitat a initialement prévu de réhabiliter l'immeuble existant mais au vu de son état de dégradation, il a finalement opté pour une démolition-reconstruction, permettant de recréer à l'identique les volumes du bâti existant. Presqu'île Habitat s'est associé au cabinet Soon Architectes pour mener cette œuvre ambitieuse et imaginer un programme adapté, composée 8 logements (dont 3 duplex).

La typologie des logements a été prévue de façon à répondre à une forte demande de petits logements (la majorité des demandeurs de logement social sont composés d'une ou deux personnes recherchant en priorité des T2-T3).

L'ensemble du bâtiment sera conforme à la norme thermique RT 2012. Un local deux-roues sera à disposition des locataires et un garage sera disponible à la location.

## RECOMMANDATIONS POUR UNE BONNE CONDUITE D'UNE OPÉRATION EN RHI THIRORI

Le recours à une expertise juridique spécifique afin de sécuriser l'opération est particulièrement important pour toutes les procédures engagées (ORI, acquisitions amiables, expropriation, procédures de préemption suite à DIA, état d'abandon, etc...). Il s'agit notamment de se prémunir de tout risque de recours contentieux suite à un vice de procédure lors du montage des dossiers.

En plus d'un pilotage fort, une bonne coordination des acteurs est requise afin de s'assurer du bon déroulé des procédures (respect des délais, bonne anticipation des différentes étapes, gestion financière, etc.)

Voir aussi : déroulé sommaire d'une ORI p.59

## FOCUS

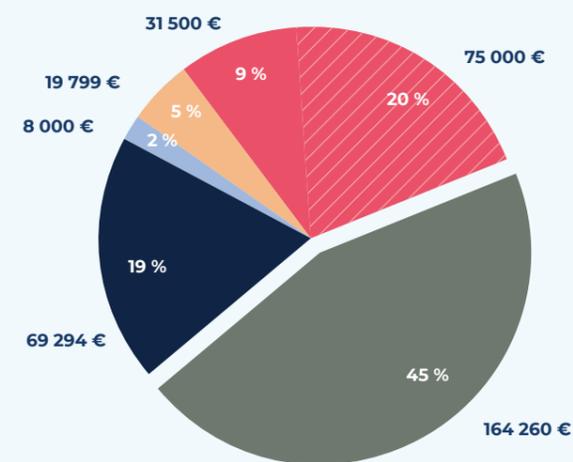
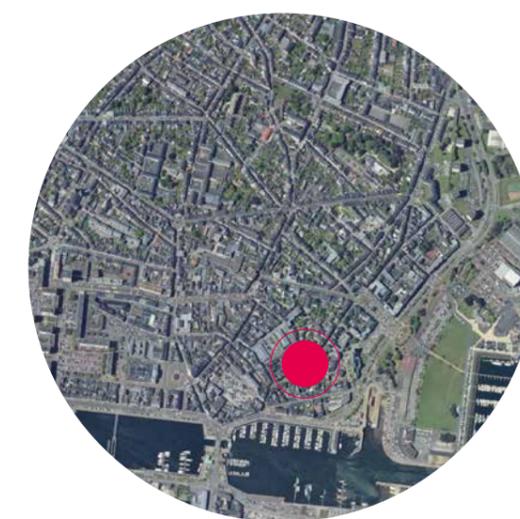
### ZOOM SUR L'OPERATION DU N° 53 RUE TOUR CARRÉE

Le projet du 53 rue Tour Carrée, portée par la SCI Carla, porte sur la réhabilitation d'un immeuble et permettra la création de 4 logements locatifs conventionnés Anah social, adaptés aux attentes des salariés, et notamment aux alternants, ainsi qu'un local commercial. Initialement visé par une procédure d'opération de restauration immobilière, l'immeuble a finalement fait l'objet d'un dossier Anah « propriétaire bailleur » dans le cadre de l'OPAH RU. L'immeuble est donc définitivement sorti de l'opération RHI THIRORI, même si cette rénovation ne se serait peut-être pas faite aussi rapidement sans l'engagement de la procédure d'ORI.



▲ Opération 53 de la Tour Carrée  
David Helaine architecte / Crézé Habitat

CHERBOURG-EN-COTENTIN ▼  
rue de la Tour Carrée



**Coût prévisionnel de l'opération:** 367 853 € (dont 196 869 € de travaux et honoraires sur les logements).  
**Financement:** 203 593 € dont 128 593 € en subventions.

- |                    |  |
|--------------------|--|
| <b>Subventions</b> | <b>Prêts</b>                                   |
| ● Anah             | ● Action Logement                              |
| ● Action Logement  |  |
| ● Ville            |  |
| ● Département      |  |
|                    | <b>Reste à charge pour le maître d'ouvrage</b> |
|                    | ● Fonds propres et/ou prêts bancaires          |



# VILLENEUVE-SUR-LOT (47)

## — Le recyclage d'un immeuble dégradé (THIRORI) pour la création d'un foyer de jeunes travailleurs



◀ VILLENEUVE-SUR-LOT  
Projet avant-après

### PARTENAIRES FINANCIERS



### EN BREF

- Acquisition-amélioration d'un immeuble pour la réalisation d'un foyer de jeunes travailleurs (FJT) de 14 logements PLAI (deux T1, douze T1bis) avec six places de parking et un local vélo ;
- Extension du foyer de 31 logements situé à proximité de l'hypercentre, régulièrement saturé car il répond à un besoin de la population (jeunes en difficultés sociales et/ou professionnelles, mobilité professionnelle) ;
- Enjeu de mixité intergénérationnelle pour le territoire et de résorption de la vacance dans un des îlots les plus denses et les plus contraints de l'hypercentre situé en quartier politique de la ville (QPV).

La Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois s'est engagée depuis 2008 dans un projet ambitieux de redynamisation du centre ancien de sa ville centre, Villeneuve-sur-Lot, notamment au travers du plan « action Bastide » et de deux OPAH - RU. Pour compléter le volet incitatif, une ORI a été engagée sur 11 immeubles du cœur de ville (arrêté de DUP du 12/12/2013), afin de se doter d'un outil plus volontariste pour traiter la problématique de la dégradation et de la vacance de son centre. Les deux OPAH-RU ont contribué depuis 10 ans à réhabiliter un peu plus de 100 logements. La lutte contre la vacance (20 % dans le centre-ville) et l'habitat indigne reste néanmoins un enjeu prioritaire pour la collectivité qui poursuit ses actions et envisage le recyclage foncier pour voir aboutir des opérations. Une 3<sup>e</sup> OPAH-RU vient d'être lancée en 2021 par l'agglomération du Grand Villeneuvois, jusqu'en 2026, avec pour objectif d'accompagner la réhabilitation de 65 logements de propriétaires bailleurs et 20 logements de propriétaires occupants.

**THIRORI** : Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière.

### MAÎTRE D'OUVRAGE

L'opération est portée par l'OPH Habitayls et le foyer sera géré par l'association Habitat jeunes du Villeneuvois.



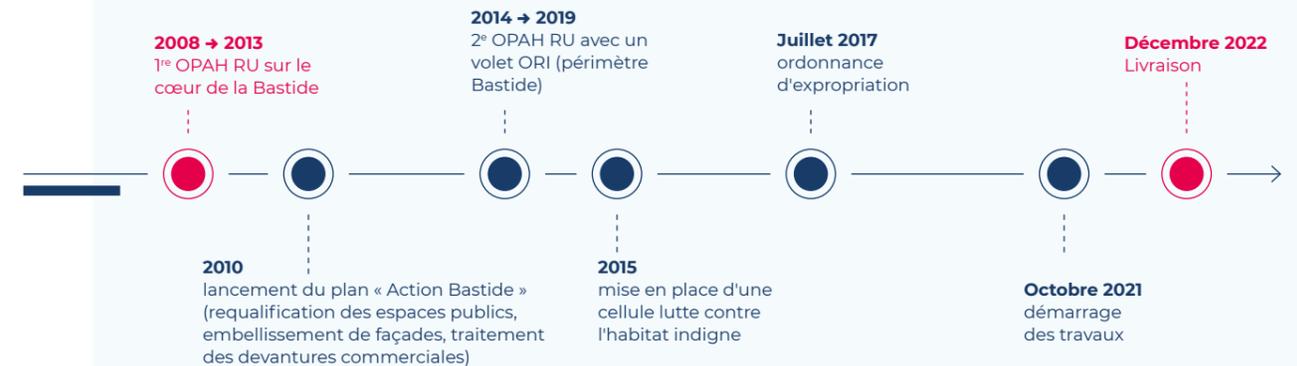
Créé en 1929, Habitayls est aujourd'hui le premier bailleur social de Lot-et-Garonne avec plus de 4 000 logements sur 106 communes. La Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois (CAGV), par délibération du conseil communautaire du 9 juillet 2018, a transféré la maîtrise d'ouvrage vers Habitayls pour les dossiers de calibrage et de phase opérationnelle auprès de l'Anah concernant le dispositif RHI-THIRORI. Pour la réalisation du parking, Habitayls intervient dans le cadre d'une délégation de maî-

trise d'ouvrage de la Ville qui prendra ensuite en charge la gestion des places de stationnement.

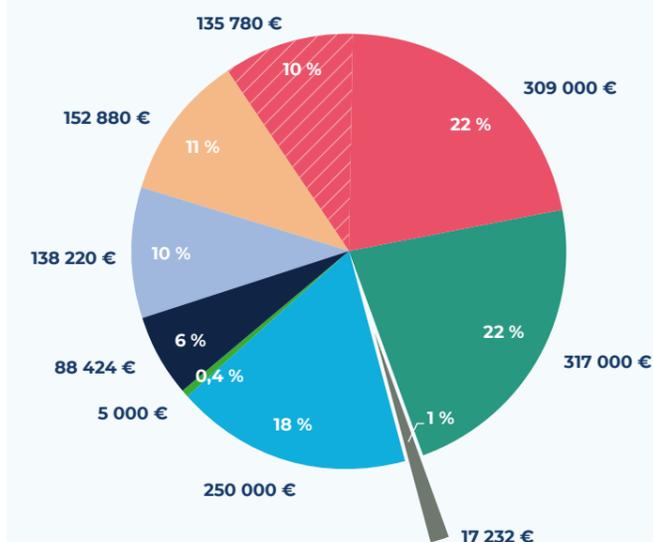


L'Association Habitat Jeunes du Villeneuvois est membre du réseau de l'UNHAJ et dispose de 6 ans d'expérience en gestion locative adaptée d'un autre foyer de 31 places dans le centre-ville de Villeneuve-sur-Lot. Avec la production de 26 places supplémentaires, l'association gèrera 57 places, correspondant au plafond de son agrément CROSMS. Elle permet d'accompagner de manière individuelle les résidents du foyer, des jeunes aux profils divers ayant le plus souvent de très faibles ressources (jeunes en formation, en alternance, actifs en précarité professionnelle...), en vue d'accroître leur autonomie et de faciliter leur ouverture vers l'extérieur.

### CHRONOLOGIE DU PROJET



### COÛT DE L'OPÉRATION ET PLAN DE FINANCEMENT



#### Coût prévisionnel de l'opération :

1,40 M€ TTC (dont près d'1,2 M€ de coût travaux et honoraires) soit 3 266 € / m<sup>2</sup>SH  
Financement Anah hors étude de calibrage (financée à hauteur de 49 175 €).

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Prêts</b>             | <b>Subventions</b>  |
| ● Action Logement        | ● État (subventions PLAI)   |
| ● Banque des Territoires | ● Anah : subvention déficit   |
|                          | ● Action Logement   |
|                          | ● Collectivités territoriales (Agglomération, Ville, Conseil Départemental) |
|                          | ● Subventions CAF   |
|                          | ● Subventions MSA   |

- Reste à charge pour le maître d'ouvrage**
- Fonds propres

## ARCHITECTE

JC Boussac, agence d'architecture

## DESCRIPTION DU PROJET

Le 34-34bis rue Lakanal, identifié dans la liste des 11 immeubles en ORI, était sous obligation de travaux depuis 2013. Malgré plusieurs années d'échanges avec le propriétaire, aucun projet n'a pu être défini sur cette période. Au regard de la localisation et du potentiel de mutualisation des espaces avec l'immeuble voisin, la collectivité a montré l'intérêt d'intervenir sur cet immeuble en partenariat avec l'Office Public de l'Habitat du Lot-et-Garonne, Habitalys. L'OPH a ensuite validé la faisabilité d'un foyer de jeunes travailleurs, avec une gestion locative confiée à l'association Habitat Jeunes Villeneuvois qui avait déjà en charge la gestion d'un autre foyer dans le cœur de ville de Villeneuve-sur-Lot.

Ce dernier étant en saturation, la création de ce nouveau foyer permettra d'offrir une capacité d'accueil supplémentaire avec une localisation idéale pour un public de jeunes travailleurs, nombre d'entre eux n'ayant pas de voitures à leur disposition.

## SPÉCIFICITÉS

Dans son état initial, l'immeuble comportait deux commerces en rez-de-chaussée et un logement à l'étage (à cheval sur les deux parcelles). L'accès au logement se faisait par une cage d'escalier située en fond de parcelle, accessible par l'arrière du commerce (pas d'accès indépendant). L'immeuble étant vacant depuis de nombreuses années, son état de dégradation est très avancé.



## VILLENEUVE-SUR-LOT ▾

Façade de l'immeuble après travaux



Le projet consiste en la réhabilitation de trois anciens bâtiments vacants du cœur de ville pour créer un FJT de 14 logements de type PLAI adaptés (deux T1 et douze T1bis), ainsi que des pièces communes (cuisine, laverie, salle multimédia...) et un local vélos. Les futurs locataires auront également accès à une toiture-terrasse. Six places de parking (stationnement fermé en rez-de-chaussée) seront également créées, sous maîtrise d'ouvrage communale. Ce stationnement bénéficiera principalement à des familles souhaitant s'installer dans le centre-ville.

Une partie des espaces communs du projet créés en rez-de-chaussée permettra également d'animer la rue.

Le projet a été soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, et des travaux conséquents sont planifiés pour traiter ce bâti très dégradé. Une fois la phase de désamiantage effectuée, il est prévu de refaire une partie des charpentes, de remplacer l'ensemble des menuiseries extérieures, des couvertures tuiles et des bacs amiante-ciment. Des travaux de gros œuvre importants seront également menés (création de planchers béton pour tous les niveaux, d'escaliers, d'ouvertures, reprise des façades...).



## FOCUS

### LA CELLULE SPÉCIFIQUE DE « PROXIMITÉ » DÉDIÉE À LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

La cellule spécifique de « proximité » dédiée à la lutte contre l'habitat indigne vise à coordonner les interventions sur les situations d'habitat indigne détectées au sein du périmètre de l'OPAH RU et sur l'ensemble de la commune de Villeneuve-sur-Lot, en lien étroit avec la Commission Partenariale Départementale de Lutte contre l'Habitat Indigne (CPDLHI).

La CPDLHI est une instance partenariale créée en 2006 en Lot-et-Garonne. Elle regroupe les compétences techniques, juridiques et sociales nécessaires pour assurer la lutte contre l'habitat indigne et la dégradation des logements. Elle associe l'agglomération, le Conseil Départemental (dont les CMS), les services de l'État (notamment la délégation locale de l'Anah en DDT), l'ADIL, l'ARS, la MSA, la CAF, les opérateurs de suivi-animation des programmes Anah. Son rôle est de repérer les situations d'indignité dans le logement, d'en assurer leur traitement et de rechercher des solutions partenariales afin de mettre fin aux situations répertoriées.

## VILLENEUVE-SUR-LOT ▾

rue Lakanal



## DE NOUVEAUX OUTILS

### LES DISPOSITIFS VIR ET DIIF DE L'ANAH

Le DIIF et la VIR sont des aides de l'Anah aux travaux de réhabilitation d'immeubles vacants et/ou dégradés. Ces financements peuvent se coupler sous conditions avec ceux d'Action Logement et sont au service de la requalification des centres-villes en participant à la valorisation et à la dynamisation du marché immobilier local.

#### QUEL EST L'INTÉRÊT POUR LES COLLECTIVITÉS ?

- Favoriser l'accession sociale à la propriété dans l'ancien et la remise sur le marché de logements vacants.
- Rendre le centre-ville plus attractif par une offre de logements de qualité à prix abordable.
- Sécuriser l'intervention des opérateurs institutionnels et des investisseurs privés et professionnaliser les projets.

#### MONTANT DE LA SUBVENTION :

Taux maximal de 25 % pour un plafond de travaux subventionnables de 1 000 € HT/m<sup>2</sup> plafonné à 900 000 € HT par immeuble, soit une subvention maximale de 225 000 € par immeuble.

#### CARACTÉRISTIQUES DE L'OPÉRATION :

- Immeubles entiers;
- Réhabilitation globale d'immeubles vacants ou dégradés avec gain énergétique (saut d'au moins deux étiquettes énergétiques et l'atteinte, après travaux, de l'étiquette énergétique D du DPE, au minimum).

#### BÉNÉFICIAIRES :

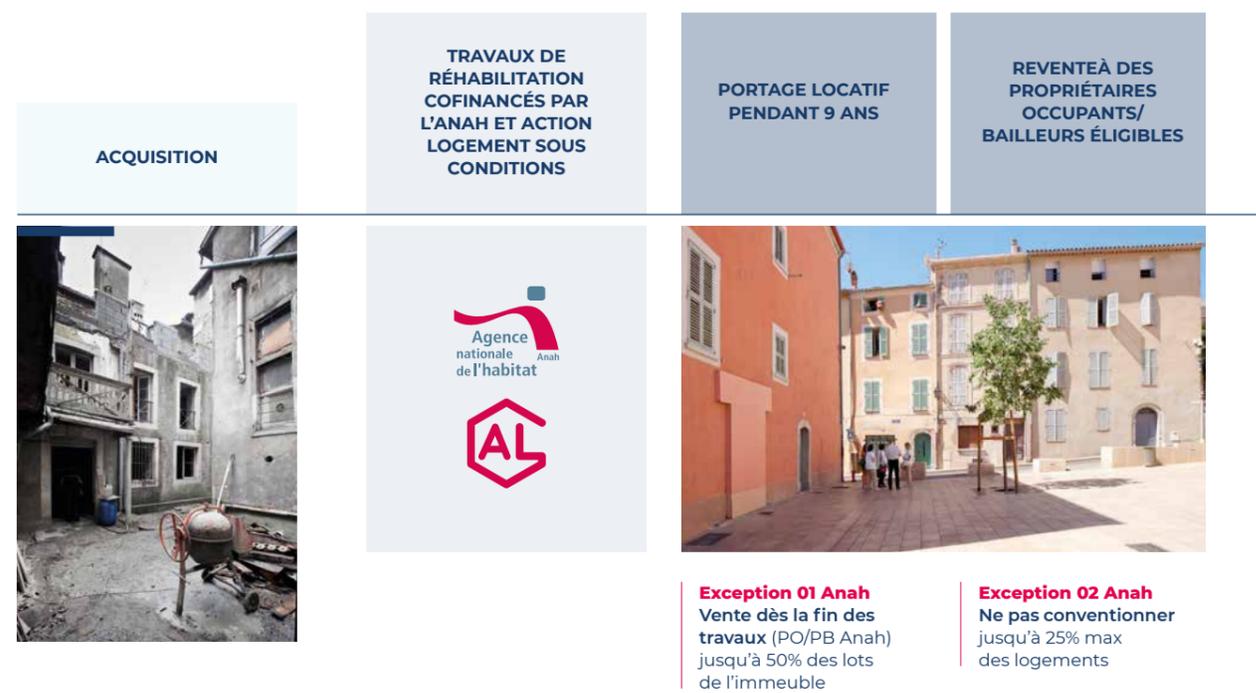
Tout porteur de projets, par exemple (liste non exhaustive) : bailleurs sociaux, SEM, SPL/A, EPA, concessionnaires d'aménagement, EPFA, EPF/L, promoteurs privés, leurs filiales, etc.

	<b>VIR</b> <b>VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER</b>	<b>DIIF</b> <b>DISPOSITIF D'INTERVENTION IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE</b>
<b>Deux financements de l'Anah adossés à un contrat de vente (en VIR) et un dispositif lié à l'ORT (le DIIF)</b>	La vente d'immeuble à rénover (L262-1 Code de Construction et de l'Habitation) est une forme de vente d'immeubles comportant une obligation de rénovation, contrairement à la vente ordinaire qui n'impose rien. Le vendeur doit obligatoirement conclure le "contrat de vente d'immeuble à rénover" par acte notarié qui permet une meilleure protection de l'acquéreur. Par cet acte, le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur la propriété du sol et celle des constructions au fur et à mesure de leur réalisation.	Issu de la loi ELAN du 23 novembre 2018 dans son article 157, le DIIF peut être prévu dans une convention d'ORT afin de contribuer « à la revalorisation des îlots d'habitat vacant ou dégradé et incluant notamment des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété » (L. 303-2 CCH).
<b>Périmètres d'intervention</b>	Decteur d'intervention de l'ORT et/ou de l'OPAH-RU (opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain).	Secteur d'intervention de l'ORT (opération de revitalisation de territoire).
<b>Temporalité de la demande d'aide</b>	Après l'acquisition de l'immeuble + signature de 25 % des promesses de vente, mais avant le début des travaux.	Après l'acquisition de l'immeuble mais avant le début des travaux.
<b>Articulation avec le financement ACV d'Action Logement (ville ACV uniquement)</b>	Couplage possible avec le financement des opérations en accession sociale (financement prêt court terme à 0% pour le portage foncier et/ou subvention de 15 000€ par logement). Garanties de rachat et de relogement à apporter soit en propre par l'opérateur maître d'ouvrage, soit par un tiers. Au moins 75% des logements commercialisés auprès de salariés du secteur privé (y compris agricole).	Couplage possible avec le financement des opérations locatives privées (1000€/m <sup>2</sup> SH en prêt et subvention), sous conditions de mise en location pendant 9 ans. Possibilité d'intégrer 25% de loyers libres (idem Anah). Réservation d'au moins 75% des logements par Action Logement au bénéfice de locataires salariés du secteur privé (y compris agricole).

## LA VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER (VIR)



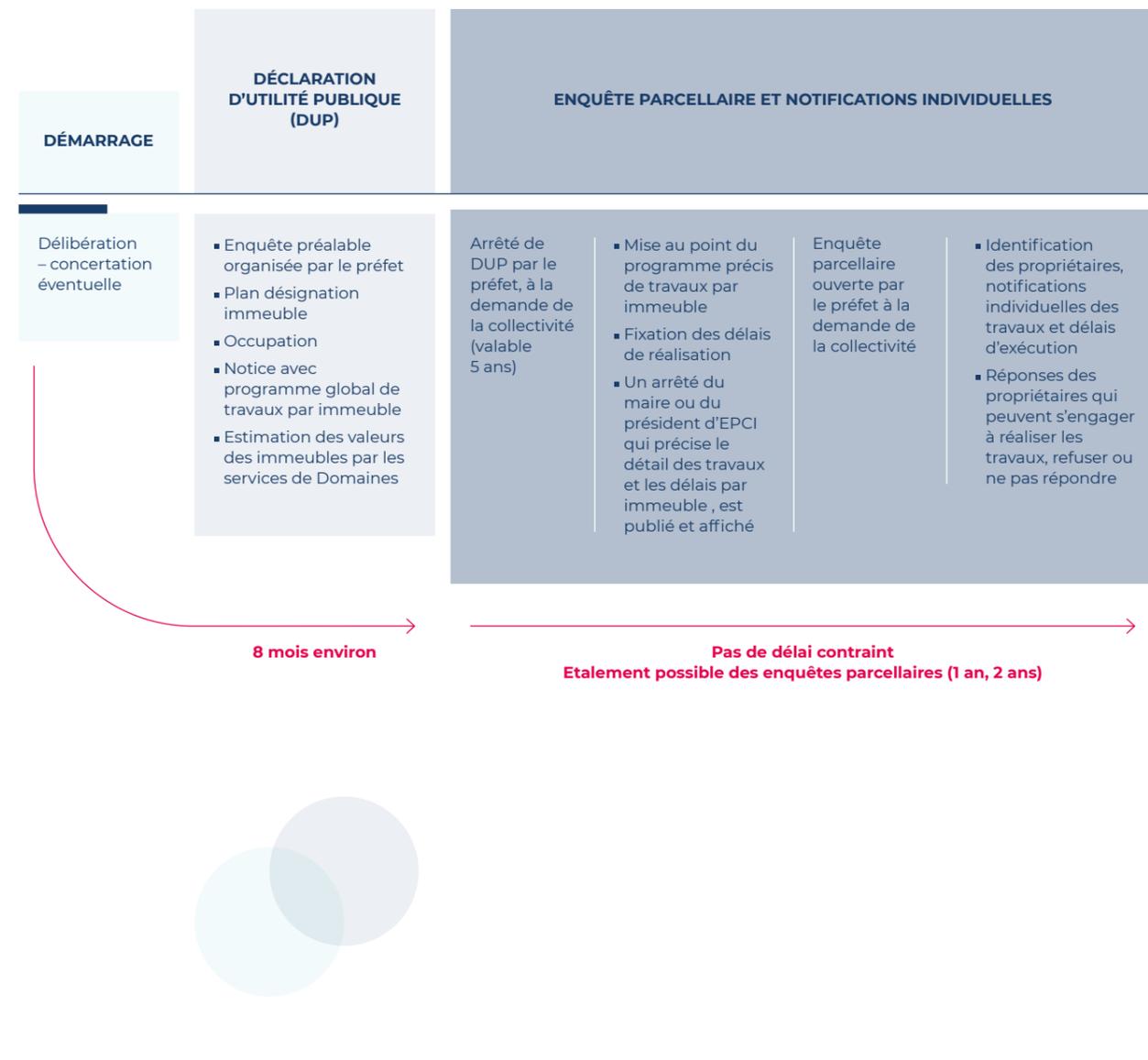
## LE DISPOSITIF D'INTERVENTION IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE (DIIF)



## LES ACTEURS ET LEURS RÔLES DANS LES OPÉRATIONS DE RHI-THIRORI

Acteurs	Rôle – Compétences – Prérogatives	Financements
<b>Ville/EPCI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU;</li> <li>- Police du maire (arrêté de péril)/agglo;</li> <li>- DUP d'ORI/agglo;</li> <li>- Secteur sauvegardé;</li> <li>- Concession publique d'aménagement/agglo;</li> <li>- Compétence politique de l'habitat (Programme Local de l'Habitat).</li> </ul>	<p>Aides spécifiques (exemples):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Majoration des aides de l'Anah;</li> <li>- Primes de sortie de vacances;</li> <li>- Financement PLUS-PLAI possible dans le cadre du PLH.</li> </ul>
<b>Conseil départemental et Conseil régional</b>	<p>CD pouvant être délégataire des aides à la pierre.</p>	<p>Aides spécifiques (exemple):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Financement PLUS-PLAI.</li> </ul>
<b>État</b>	<p>Agence régionale de santé (préfet - arrêté d'insalubrité).</p>	<p>Subventions (par exemple financement PLUS-PLAI). Aides fiscales (par exemple Denormandie ou Malraux).</p>
<b>Opérateur d'aménagement / foncier (SPL ou bailleur social)</b>	<p>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.</p>	<p>Apport en fonds propres.</p>
 	<p>Accompagnement et cofinancement des opérations.</p>	<p>RHI-THIRORI: financement des études de faisabilité, de calibrage, de l'accompagnement social et du relogement et du déficit foncier.</p>
	<p>Accompagnement et cofinancement des opérations.</p>	<p>Financement PLUS-PLAI au titre du programme ACV- subventions.</p>

## DÉROULÉ SOMMAIRE D'UNE OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)



\*Exemple de remboursement : pour un prêt amortissable de 100 000 € au taux nominal annuel débiteur fixe de 0,25 %, une durée de 20 ans comprenant un différé partiel en capital de 24 mois :

**Pendant la période de différé de 24 mois :** mensualité de 20,83 €, correspondants aux intérêts pour un total de 500 € sur la période.

**Pendant la période d'amortissement de 216 mois :** mensualités de 473,51 €, correspondant à l'amortissement du capital et aux intérêts pour un total de 102 277,29 €.

Soit un TAEG fixe de 0,25 %, un coût total de crédit de 2 777,29 € et un montant total dû par l'emprunteur de 102 777,29 €.

**Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.**

## ANAH ET ACTION LOGEMENT : | QUI FINANCE QUOI ?

### PARC PRIVÉ

		
 <b>Bénéficiaires des aides :</b> personnes privées / institutionnels	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Propriétaires particuliers occupants ou bailleurs;</li> <li>- Syndicats de copropriétaires;</li> <li>- Opérateurs maîtres d'ouvrage d'opérations de RHI-THIRORI.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Personnes physiques (dont indivision et SCI personnes physiques);</li> <li>- Personnes morales privées (SCI, SAS, autres sociétés civiles ou commerciales);</li> <li>- Autres personnes morales: collectivités, associations, fondations, EPL, SEM, EPF, EPA, etc.).</li> </ul>
 <b>Type d'opérations financées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Travaux d'amélioration de l'habitat sous maîtrise d'ouvrage privée;</li> <li>- Transformation d'usage en logement;</li> <li>- Redressement des copropriétés;</li> <li>- Réhabilitations d'immeubles (THIRORI);</li> <li>- Démolition-reconstruction (RHI).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Acquisition/amélioration d'immeuble entiers;</li> <li>- Réhabilitation d'immeubles entiers;</li> <li>- Acquisition de locaux ou d'immeubles entiers en vue de leur transformation.</li> </ul>
 <b>Natures des aides</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aides aux travaux (subventions);</li> <li>- Primes si gain énergétique;</li> <li>- Aides à l'ingénierie (études pré-opérationnelles et suivi-animation des programmes);</li> <li>- Aides au déficit d'opération publique (RHI-THIRORI).</li> </ul>	<p><b>Financement des travaux TTC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parties privatives et communes y compris honoraires)</li> <li>- jusqu'à <b>1000 €/m<sup>2</sup> de surface</b> habitable (1500 € à titre dérogatoire);</li> </ul> <p><b>Financement composé obligatoirement d'un prêt long terme* (voir P.61)</b> à 0,25 % complété d'une subvention ;</p> <p>À titre dérogatoire, possibilité de financer les petites opérations (2 logements ou moins) en subvention uniquement dans la limite de 32000 € par logement.</p>
 <b>Contreparties</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conditions de ressources des propriétaires occupants;</li> <li>- Loyer conventionné avec les propriétaires bailleurs;</li> <li>- Plafonds de ressources des locataires</li> <li>- Syndicats de copropriétaires: situation de difficulté de la copropriété;</li> <li>- Logement en sortie doit être cohérent avec les besoins du territoire en termes de mixité sociale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Plafonds de loyers et de ressources Anah</b> pour au moins 75 % des logements (25 % libre autorisé);</li> <li>- <b>Réservations d'au moins 75 % des logements</b> à destination de locataires salariés.</li> </ul>

### PARC SOCIAL

	
 <b>Bénéficiaires des aides :</b> personnes privées / institutionnels	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organisme d'habitat social (OPH, ESH, sociétés coopératives d'HLM, établissements publics locaux);</li> <li>- Organismes agréés « maîtrise d'ouvrage d'insertion »;</li> <li>- Toute personne morale bénéficiaire du régime fiscal du logement intermédiaire (art 279-0 bis A du CGI);</li> <li>- Autres personnes morales.</li> </ul>
 <b>Type d'opérations financées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parc locatif social et intermédiaire: acquisition-amélioration, transformation d'usage, restructuration lourde et adaptation globale de logements sociaux existants;</li> <li>- En accession sociale à la propriété: VEFA, location-accession.</li> </ul>
 <b>Natures des aides</b>	<p><b>Parc locatif social et intermédiaire:</b> financement, sous forme de prêt long terme à 0,25 % et en subvention, des travaux éligibles (y compris honoraires) dans la limite de 1000 €/m<sup>2</sup> de SH. Préfinancement possible du foncier sous forme de prêt court terme à 0 % (maxi 3 ans);</p> <p>Pour les opérations de restructuration lourde du parc social existant : financement sous forme de prêt long terme à 0,25% et en subvention des travaux éligibles (y compris honoraires) dans la limite de 500€ /m<sup>2</sup> de SH.</p> <p><b>Accession sociale à la propriété:</b> Subvention versée au maître d'ouvrage de 15000 € par logement;</p> <p>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/m<sup>2</sup> de surface habitable, pour les opérations en bail réel solidaire;</p> <p>Prêt long terme (uniquement dans le cadre d'une SCI APP: accession progressive à la propriété).</p>
 <b>Contreparties</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Parc locatif social et intermédiaire:</b> plafonds de loyers et de ressources; Réserve d'au moins 50 % des logements locatifs à destination de locataires salariés;</li> <li>- <b>Accession sociale à la propriété:</b> prix de vente et plafonds de ressources des accédants conformes aux plafonds appliqués au logement social et intermédiaire accession;</li> <li>- Logements en cohérence avec les besoins du territoire en termes de mixité sociale et des attentes des salariés du secteur privé.</li> </ul>

# 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](http://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](http://www.actionlogement.fr)

