



Les Cœurs de ville en action

BILAN 2021

de l'intervention
d'Action Logement en faveur
de l'attractivité résidentielle
des cœurs de ville

Avant-propos

Plus que jamais, le groupe Action Logement, sous l'égide des Présidents et Vice-Présidents des Comités régionaux d'Action Logement et des Directeurs régionaux, est pleinement mobilisé auprès des 222 territoires du programme Action Cœur de Ville.

L'accélération des opérations intervenue en 2021 permet de mesurer les effets tangibles de cette intervention directe d'Action Logement pour la réussite d'un programme national. Réduction de la vacance, reprise sur les marchés immobiliers et revitalisation commerciale constituent autant de signaux qui dessinent un nouvel essor de ces centres-villes qui démontrent l'étendue de leurs atouts, à la lumière des conséquences de la pandémie et de la prise de conscience de l'urgence climatique.

Les logements produits et leur promotion auprès des salariés des entreprises locales constituent un défi collectif pour nos équipes. À l'appui de la mission essentielle du Groupe, proposer des solutions logements aux salariés au plus près des bassins d'emplois, les opérations immobilières financées par Action Logement ont vocation à faire revenir des ménages d'actifs sur les centres-villes qu'ils avaient progressivement déserté au profit des secteurs périurbains.

Comme tous les ans depuis le début du programme, Action Logement s'attache à présenter le détail des avancées de cette intervention spécifique auprès des villes moyennes bénéficiaires du programme.

Notre objectif est ici de faire état du partenariat fructueux, engagé avec l'ensemble des collectivités dans une perspective très opérationnelle. C'est aussi de présenter les caractéristiques des opérations financées dans le cadre du programme, notamment le volet des opérations d'acquisition-amélioration, spécifiquement pris en charge par le programme ACV. Le panorama régional qui a connu un franc succès dès l'édition 2020, est enrichi pour illustrer concrètement la capacité de répondre, par un dispositif sur-mesure aux spécificités locales.

L'année 2022 marque la dernière année de la première phase du programme national Action Cœur de Ville. L'annonce de sa prolongation par le Gouvernement est intervenue en juillet 2021 pour quatre années supplémentaires en cohérence avec la durée du mandat municipal. Cette prolongation qui répond aux attentes exprimées par les acteurs, sera de nature à conforter les dynamiques progressivement engagées depuis 2018.

En cette année charnière, qui conjugue la fin de première phase du programme, les perspectives annoncées de sa poursuite et des échéances électorales majeures, les équipes territoriales d'Action Logement sont plus que jamais mobilisées au service et à l'écoute de l'ensemble des territoires et des acteurs locaux pour consolider et amplifier ces résultats et apposer ensemble une empreinte pérenne sur la structuration urbaine du territoire national.



Action Cœur de Ville en bref...

Un programme national multipartenarial

- 2018-2022 :
5 Mds € mobilisés en faveur des projets de revitalisation de 222 territoires éligibles dont 1,5 Md € par Action Logement.
- Une seconde phase en cours de définition pour 2023-2026

L'ambition d'Action Logement :

- Conforter l'attractivité résidentielle de centre-ville
- Susciter un retour de l'investissement d'opérateurs d'habitat dans le centre-ville
- Réinvestir le bâti ancien

Les outils spécifiquement mis en place dans le cadre du programme :

- Un financement de 1000 €/m² avec une part de subvention modulable en fonction de l'ambition et de l'équilibre des opérations
- Pour le développement d'une offre de logement locatif sociale, privée et en accession sociale
- Un financement de 500 €/m² avec une part de subvention modulable en fonction de la performance environnementale pour la restructuration lourde et globale du parc locatif social

Au service du lien Emploi-Logement :

- Des réservations locatives à proposer aux salariés
- Des produits hautement qualitatifs, de nature à susciter le retour des ménages d'actifs dans le centre-ville un soutien à la stratégie de recrutement des entreprises locales

Un dispositif en constante adaptation

JUIN 2018

Directive pilote Création du financement ACV pour les logements :

- Locatifs sociaux
- Locatifs intermédiaires
- Locatifs privés avec plafonds de loyers et de ressources

JANVIER 2019

Directive confirmant le financement ACV • parc locatif social et intermédiaires • parc locatif privé Et intégrant le financement d'opérations en accession sociale à la propriété

NOVEMBRE 2019

Directive sur le passage du taux pour le prêt du parc locatif privé de 1% à 0,25% Mise en place d'un conventionnement spécifique ALS

MARS 2021

Directive sur les nouveaux financements : • restructuration lourde du parc locatif social ; • opérations en LLI sans agrément; Évolutions:

- subvention forfaitisée fonction du niveau de la performance environnementale;
- évolution du mode de subvention pour améliorer la faisabilité des opérations d'accession;
- augmentation du ratio de loyers libres autorisés sur le parc privé (25%)

Les chiffres au 31/12/2021:

791M€ de financements accordés

13 900 logements en voie de production

56 revues de projet organisées
avec les collectivités

2,5 Mds€ de financement total
tous prêts, aides et investissements
du Groupe Action Logement
sur les villes ACV

01

Des effets concrets dans les territoires ACV

00 Les temps forts 2021

10

01 Les projets sortent de terre

11

001 Accélération de la mise en œuvre opérationnelle du programme

11

002 Revues de projets

12

02 Logements livrés, logements loués

14

001 Des logements en location ou en accession mis à disposition des salariés

14

002 La qualité des logements au rendez-vous pour la satisfaction des habitants et des salariés logés

16

03 Donner à voir et s'inspirer pour accélérer la mise en œuvre opérationnelle

18

001 Action Cœur de ville dans la presse

18

002 Des webinaires et des événements pour accompagner les partenaires

20

003 Des vidéos qui valorisent les opérations et l'implication des élus

21

004 Des publications pour accompagner les acteurs

22

005 Des partenariats qui ouvrent le champ des possibles

23



Retrouvez le sommaire à tout moment de votre lecture en cliquant sur le signe en bas de page



02

Panorama national : bilan de l'année 2021

01 Une année 2021 qui confirme le déploiement généralisé du programme

25

02 Des tendances qui se confirment : analyse des évolutions et des financements depuis le début du programme

29

001 Des produits qui s'adaptent à la diversité
des marchés de l'habitat 29

002 Des opérations qui répondent aux besoins
des territoires et de leurs populations 31

003 Les organismes de logement social
qui restent mobilisés auprès
des collectivités éligibles 33

004 Parc privé : une dynamique
d'investissement qui se confirme 37

005 Analyse des coûts de revient
des opérations locatives 40

006 Des mises en valeur patrimoniales
grâce au produit ACV 42

03

Une intervention qui prend son ancrage dans les régions

01 Auvergne-Rhône-Alpes

46

02 Bourgogne Franche-Comté

48

03 Bretagne

50

04 Centre-Val de Loire

52

05 Grand Est

54

06 Hauts-de-France

56

07 Ile-de-France

58

08 Normandie

60

09 Nouvelle-Aquitaine

62

10 Occitanie

64

11 Pays de la Loire

66

12 Provence-Alpes-Côte d'Azur - Corse

68

13 Départements et régions d'Outre-mer

70

Conclusions

72

Cartographie du réseau

73

Glossaire

74





Des effets concrets dans les territoires ACV

01

00 Les temps forts 2021 10

01 Les projets sortent de terre 11

001 Accélération de la mise en œuvre opérationnelle du programme 11

002 Revues de projets 12

02 Logements livrés, logements loués 14

001 Des logements en location ou en accession mis à disposition des salariés 14

002 La qualité des logements au rendez-vous pour la satisfaction des habitants et des salariés logés 16

03 Donner à voir et s'inspirer pour accélérer la mise en œuvre opérationnelle 18

001 Action Cœur de Ville dans la presse 18

002 Des webinaires et des événements pour accompagner les partenaires 20

003 Des vidéos qui valorisent les opérations et l'implication des élus 21

004 Des publications pour accompagner les acteurs 22

005 Des partenariats qui ouvrent le champ des possibles 23



00

Les temps forts 2021



01 Les projets sortent de terre

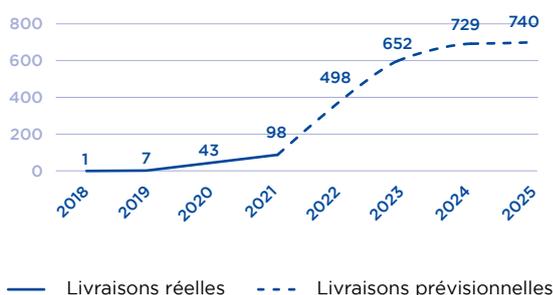
Action Logement, en tant que financeur et partenaire accompagne les opérateurs et collectivités non seulement dans la conception et le montage des opérations mais également dans leur mise en œuvre. L'année 2021 a été marquée par une véritable accélération tant au niveau de la concrétisation des opérations financées qu'au niveau du déploiement du dispositif du suivi opérationnel.

001 Accélération de la mise en œuvre opérationnelle du programme

Malgré les multiples difficultés opérationnelles constatées dont les décalages de démarrage de chantiers, leurs arrêts liés à la crise sanitaire ou encore la pénurie des matériaux, la concrétisation des opérations a pris de l'envergure en 2021. Ainsi, sur les 740 opérations engagées dans le cadre du programme ACV entre 2018 et 2021, 50 % (369 opérations) ont été effectivement mises en chantier. Plus de 58% soit 137 des villes éligibles au programme ACV ont donc vu démarrer au moins une opération dans leur centre-ville avant fin 2021.

Concernant les livraisons, 98 opérations ont effectivement été livrées dans 61 villes dont 55 pour la seule année 2021. Cette année marque un tournant dans le déploiement du programme avec des effets visibles et durables sur les centres-villes, laissant transparaître l'effet positif et régénérateur que le programme ACV cherche à créer. La durée moyenne de chantier tout parc confondu est de 13 mois, avec des temporalités légèrement différente selon les parcs : 17 mois de chantier en moyenne pour les opérations de parc social et d'accession sociale tandis que cette durée moyenne diminue à 11 mois pour les opérations du parc privé. L'accélération des livraisons devrait se poursuivre en 2022 et 2023 où nous anticipons une véritable envolée du nombre d'opérations livrées tel que présenté ci-après.

Livraisons réelles et prévisionnelles
en cumul 2018-2021



Inauguration de l'opération située au 3 rue Charles Darwin (Ecoquartier du Vialenc) à Aurillac à l'occasion de la revue de projets du 23 novembre 2021

Les aléas opérationnels inhérents à la maturation des projets peuvent dans certains cas conduire à des abandons de projets dont le financement avait pourtant été validé. Les 15 opérations concernées se répartissent en 3 principales catégories :

- **Les opérations abandonnées par les bailleurs** pour diverses raisons comme un changement de programmation ou un changement d'opérateur sollicité par la commune, en général suite aux élections municipales de 2021.
- **Les opérations dont la nature même a changé** car la nature même du projet a changé. A titre d'exemple, un projet de logement locatif social peut-être transformé en accession sociale ou vice versa. Concernant ces opérations, Action Logement est en dialogue avec les porteurs de projets pour un éventuel refinancement du nouveau projet dès lors que celui-ci sera précisé.
- **Les opérations dont le porteur n'a finalement pas donné suite** au financement initialement accordé. Ce cas de figure se présente notamment lorsque le porteur de projets est confronté à une augmentation des coûts de travaux importante. Un dialogue entre le porteur de projet et Action Logement s'opère pour examiner la possibilité de revoir le financement.



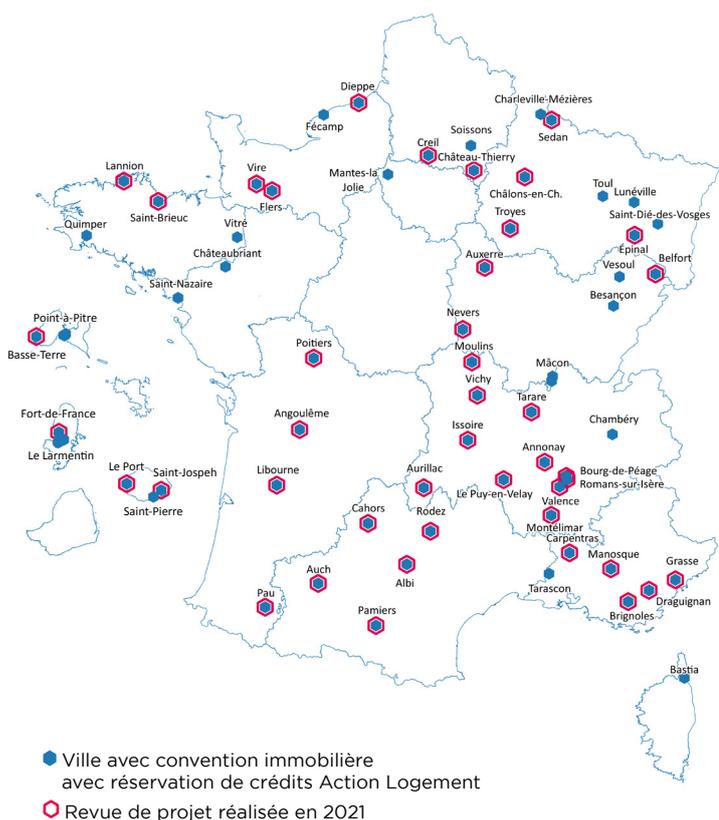
01

002 Reuves de projets

Avec 44 revues de projets réalisées dans 10 régions différentes, l'année 2021 prouve à nouveau la pertinence et l'utilité du dispositif de suivi opérationnel réalisé auprès des collectivités bénéficiaires d'une convention de réservation de crédits¹.

Les revues de projets sont des points d'étape annuels qui réunissent les équipes d'Action Logement avec les services techniques (habitat, urbanisme) de la commune concernée et tout autre acteur local que cette dernière jugerait utile d'associer. L'objectif est d'échanger plus spécifiquement sur l'avancement du volet habitat du programme ACV, en particulier des opérations identifiées dans les conventions de réservation de crédits, et d'évoquer les éventuels blocages rencontrés.

63 villes avec réservation de crédits pour un accompagnement pluri-annuel d'Action Logement



Source : Action Logement Services, bases des opérations financées
Fond de plan : OpenStreetMap, Aires urbaines 2010

Entre 2020 et 2021, ce sont ainsi 54 revues de projets au total qui se sont tenues et ce sont autant de rencontres, échanges et visites d'opérations qui ont permis de renforcer le partenariat local avec les différentes villes et agglomérations concernées. Pour Action Logement, ce rendez-vous annuel constitue aussi une occasion de de se mettre plus pleinement au service des territoires en les accompagnant concrètement dans la mise en œuvre dans leurs projets de revitalisation.

"Notre rencontre a permis de mettre un cadre, des orientations, des chiffres et des perspectives sur 11 immeubles représentant 33 logements. Nous avons les enjeux et nos obligations à produire les dossiers en temps et en heure, avec une programmation cadrée. (...) En affirmant votre volonté de travailler de façon rapprochée avec nous afin de rendre fluide le processus d'instruction, vous nous avez permis de comprendre plus encore, que vous étiez à nos côtés. C'est pour une collectivité et l'élue que je suis particulièrement sécurisant. Et n'oublions pas que nos engagements de sobriété foncière sont en phase avec notre volonté de réhabiliter notre centre ancien et de répondre aux objectifs qualitatifs de l'habitat social mais aussi salarial."

SYLVIE FRANÇIN,
Adjointe aux mobilités
urbaines, aux assurances
et à l'habitat à Draguignan



¹La convention immobilière avec réservation de crédits est une convention tripartite (Action Logement, Ville ACV, EPCI) qui acte du partenariat entre les collectivités et Action Logement autour du volet habitat de leur projet de revitalisation du centre-ville, en réservant une enveloppe financière destinée à des opérations sur des parcelles identifiées dès la signature de la convention. Cela permet une visibilité pluriannuelle de l'investissement d'Action Logement sur le centre-ville ACV.





© Action Logement

📍 Draguignan (83)

30 JUIN 2021

Revue de projets à Draguignan



📍 Brignoles (83)

22 JUIN 2021

Visite du centre ancien de Brignoles à l'occasion de la revue de projets



© Action Logement



📍 Rodez (12)

7 OCTOBRE 2021

La revue de projets de Rodez fait la une du journal local



© Action Logement

📍 Vire-Normandie (14)

18 OCTOBRE 2021

Visite de l'opération située au 4 rue Emile Zimmermann à Vire-Normandie



02 Logements livrés, logements loués

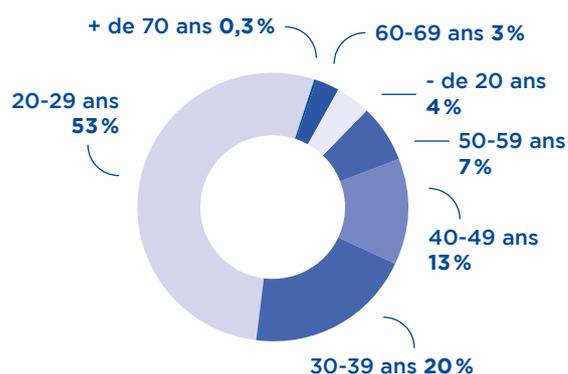
001 Des logements en location ou en accession mis à disposition des salariés

L'année 2021 a vu le nombre de livraisons considérablement augmenter par rapport aux années précédentes, entraînant en conséquence une mise à disposition de logements dont la plupart sont réservés aux salariés des entreprises locales. Avec la livraison de 98 opérations depuis le début du programme, ce sont 564 logements qui ont pu être proposés à des salariés (dont 12 en accession sociale). Parmi les 552 logements locatifs mis à disposition d'Action Logement, on dénombre 329 logements du parc privé (60%) et 223 logements locatifs sociaux (40%).

La mise à disposition des logements réservés à destination de salariés permet de répondre à la mission première d'Action Logement, le soutien aux entreprises, tout en concourant à l'objectif de redynamisation de l'attractivité des centres-villes. En effet, le financement vise à favoriser la production de logements qualitatifs en cœur de ville avec l'objectif assumé de contribuer au retour des habitants et plus particulièrement des salariés dans les cœurs de villes. À partir d'un échantillon plus important que l'année précédente (287 logements livrés au 31/12/2021), il est possible de tirer des premiers résultats sur la qualité des biens livrés, sur l'adéquation entre l'offre et la demande et l'impact du programme ACV sur le retour des salariés en cœur de ville.

Sur le volet du profil des locataires, l'analyse du panel semble confirmer les tendances de l'année précédente (à noter que si l'échantillon est plus important, il est encore caractérisé par une prépondérance des T2 et T3 qui représentent 70% des réservations étudiées). Il semble enfin se confirmer que les locataires au début de leur parcours résidentiel sont les principaux bénéficiaires des réservations, puisque 57% des locataires (titulaires et co-titulaires de bail) ont entre 18 et 29 ans¹. Si près de trois locataires de moins de 29 ans sur quatre sont célibataires, il est à noter qu'un peu plus d'un quart d'entre eux est en couple (concubin(es) ou marié-e-s. Par ailleurs, cette proportion est assez similaire pour l'ensemble des locataires du panel, 60% étant célibataires, et 25% étant marié-e-s ou en concubinage.

Tranche d'âge titulaires et co-titulaires



¹Base de 342 données

²Base de 289 données

³Base de 263 données, suivant les secteurs d'activités définis par l'INSEE

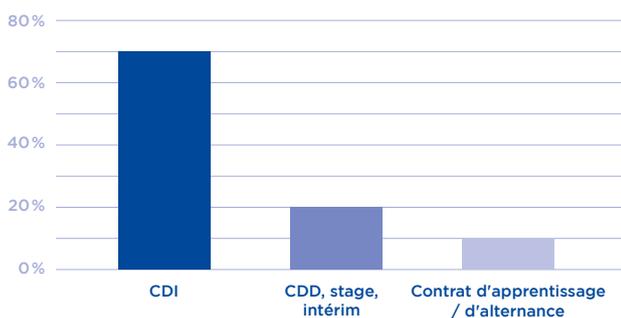


Exemple d'opération située au 50-52 rue d'Alverge à Tulle, Polygone, inaugurée en mars 2021.



La majeure partie des salariés du panel étudié² bénéficient d'une situation professionnelle stable (69% d'entre eux sont en effet en CDI), laissant présager un retour sur le long terme de ces derniers dans le cœur de ville. Il est à noter que plus d'un salarié sur cinq travaille³ dans le secteur d'activité de l'automobile, et que plus d'un salarié sur dix travaille dans le secteur de l'industrie manufacturière ou dans celui du médico-social.

Nature du contrat des salariés



"Ce qui m'a beaucoup motivé c'est le principe même d'Action Logement et de retourner vers les salariés. Ici c'est un gros travail d'équipe, on a beaucoup de monde que ce soit en maîtrise d'œuvre ou pour les entreprises. Et outre le caractère emblématique de ce projet, elles sont toutes très heureuses de savoir que leurs propres salariés vont pour y loger."

M. GERMAIN,
SCI FONCIERE DANC
à Chartres



02

002 **La qualité des logements au rendez-vous pour la satisfaction des habitants et des salariés logés**

Avec les premières livraisons et la mise en location des logements, les efforts des porteurs de projet, d'Action Logement, et des autres partenaires portent leurs fruits pour proposer des logements hautement qualitatifs en centre-ville principalement aux salariés de la région.

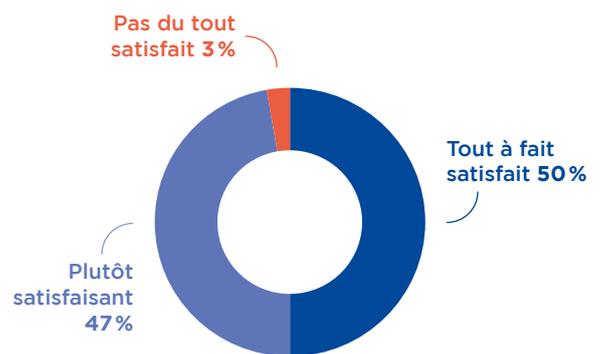
Pour compléter cette analyse quantitative, et afin d'en savoir davantage sur le parcours et les choix résidentiels des locataires, Action Logement a également lancé fin 2021 un questionnaire auprès des locataires. Il est encore trop tôt pour tirer des conclusions définitives de cette enquête mais quelques tendances semblent se dessiner.

Plus de 87% des locataires sont satisfaits de leur logement et 97% de leur environnement proche. Le centre-ville attire de nouvelles populations et répond au parcours résidentiel des populations (décohabitation et première installation, rapprochement domicile-travail et mobilité, rupture dans le parcours de vie...). Les quelques sources d'insatisfaction identifiées concernent plus spécifiquement des nuisances de voisinage.

La qualité du logement (surface, nombre de pièces, environnement...) ainsi que sa localisation en centre-ville et sa proximité avec le lieu de travail / d'études constituent les principaux critères de sélection du logement.

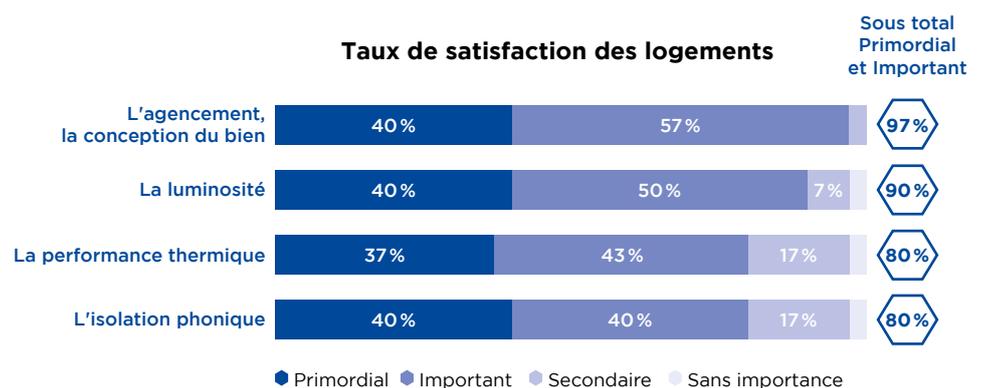
Pour les locataires interrogés, plus particulièrement ceux vivant dans des logements de petites typologies, c'est la qualité du logement, sa luminosité, son isolation thermique et phonique, qui priment dans leur choix d'appartement. Le programme de travaux pour remettre le bien à neuf revêt donc toute son importance.

Taux de satisfaction de l'environnement du logement



Questionnaire de satisfaction réalisé auprès des locataires de logements financés par Action Logement dans le cadre du programme Action Cœur de Ville. Une enquête en ligne adressée par email pour la réalisation d'un baromètre de satisfaction trimestriel.

Taux de satisfaction des logements



On retrouve ici l'importance de la transversalité du programme Action Cœur de Ville qui n'intervient pas uniquement sur le volet habitat mais sur la dynamique du centre-ville et de l'agglomération en général. Elle permet de requalifier le paysage urbain, soutient l'artisanat et participe à la vie culturelle locale.

Il apparaît que 77% des répondants ont choisi leur logement pour se rapprocher de leur lieu de travail ou d'études. Ainsi 86% des locataires sont à moins de 30 minutes de leur travail ou lieu d'études et plus de 50% à moins d'un quart d'heure. La localisation du bien en centre-ville impacte donc également les déplacements.

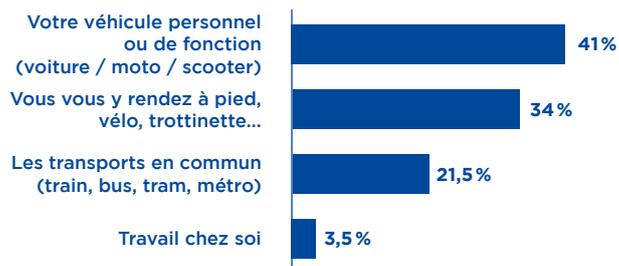
Si le mode de déplacement le plus fréquent pour se rendre sur le lieu de travail / d'études reste le véhicule personnel ou de fonction (voiture, moto, scooter...), la majorité des répondants utilise un mode de transport vert (59%), et correspondant la plupart du temps à un déplacement de proximité.

Par ailleurs, plus de la moitié (54%) des salariés logés dans les logements livrés grâce au programme ACV, habitent à proximité directe de leur emploi, c'est-à-dire à 4 kilomètres ou moins, et plus d'un salarié sur six (17%) vit à un kilomètre ou moins de son entreprise.



Remise à neuf d'appartements par des investisseurs privés
Haut: Carpentras, SCI Gallone.
En bas: Vire Normandie, SCI Vimmosteph

Modes de déplacement pour se rendre sur le lieu de travail/d'études



"J'ai déposé mon dossier chez Action Logement, ils m'ont super bien orienté vers ce projet de réhabilitation. [...] En ville proche de la gare, proche de tous les commerces et ils m'ont surtout bien aidé pour toutes les aides, Visale, Loca Pass et l'aide à la mobilité."



FLORIAN GENTILE,
locataire salarié,
centre-ville de Roanne

"J'ai eu un vrai coup de cœur parce que ça a été fait avec beaucoup de goût, en imaginant peut être me déplacer un peu plus à vélo, participer à plus de choses au sein de ma ville, faire travailler les commerçants, c'est un projet de vie tout simplement que j'ai avec mes enfants."



ERIKA FOUCRAS,
locataire salariée,
centre-ville de Brive
La Gaillarde



02 Donner à voir et s'inspirer pour accélérer la mise en œuvre opérationnelle

001 Action Cœur de ville dans la presse

L'année 2021 a été très riche sur au regard de la couverture presse, avec une belle mise en avant du programme Action Cœur de Ville, que ce soit à l'échelle nationale (une quinzaine d'articles), régionale ou locale (plus de 60 articles dans la presse quotidienne régionale).

À l'échelle nationale, les modalités du programme (démarche partenariale, financements inédits) et les effets de celui-ci sur le changement d'image des villes moyennes ont été mis en lumière. En ce sens, la 4^e Rencontre Nationale ACV du 7 septembre 2021, clôturée par le Président de la République, a été particulièrement bien couverte par les grands journaux nationaux et la presse spécialisée. Outre la confirmation de la poursuite du programme, cette journée a été l'occasion de faire un premier bilan, plutôt positif, d'Action Cœur de Ville et de valoriser Action Logement comme partenaire financier indispensable à la réussite et à la poursuite du programme :

 **"Revitalisation : l'Etat maintient l'effort en faveur des villes moyennes"**
Les Echos 06/09/2021

 **"Emmanuel Macron exalte les villes moyennes"**
Le Monde 08/09/2021

De même, les déplacements officiels de Rollon Mouchel-Blaisot, préfet coordinateur du programme, de la Ministre Emmanuelle Wargon, ou d'associations d'élus (par exemple le déplacement organisé par Villes de France à Laon) ont permis de mettre en lumière les réalisations locales (chiffres, projets) pour démontrer les effets positifs du programme. Action Logement est ainsi régulièrement cité comme financeur indispensable du programme et des projets, selon le détail des articles :

 **"A Limoges, la caserne Marceau vitrine pour Action Cœur de Ville"** · AQU! 15/01/2021

 **"Laon, un nouveau départ grâce à Action Cœur de Ville"** · Banque des Territoires 29/11/2021

En outre, dans le contexte de crise sanitaire (confinements, développement du télétravail, accroissement de l'épargne...), la presse régionale autant que nationale s'est fait l'écho de l'attractivité retrouvée des villes moyennes et de leurs centres-villes, au regard notamment de leur qualité de vie et du prix de l'immobilier. En ce sens, le programme Action Cœur de Ville apparaît comme levier de cette attractivité, voire une opportunité d'investissement :

 **"En France, depuis la pandémie de Covid-19, les villes moyennes ont la cote"**
Le Monde 08/07/2021

 **"Action Cœur de Ville: Macron l'adapte à l'envie de ville post-Covid"**
La Tribune 08/09/2021

Pour attirer les investisseurs dans les centres des villes éligibles au programme et permettre à des immeubles vacants d'être remis sur le marché, Action Logement a mené une campagne d'information à destination de la presse patrimoniale. Cela a donné lieu à la publication de 16 articles présentant les aides financières mobilisables, voire des exemples de biens immobiliers à réhabiliter avec un montant prévisionnel de travaux :

 **"Et si j'achetais... Avec le dispositif Action Cœur de Ville"**
Le Particulier Immo juillet-août 2021

 **"L'ancien, enjeu des villes de demain"**
Investissement Conseils novembre 2021



À l'échelle locale et régionale, le sujet de l'investissement locatif privé revient régulièrement, mettant en avant les aides mobilisables, notamment à l'occasion des réunions investisseurs (cf ci-après) organisées par les collectivités en lien avec Action Logement comme par exemple à Cholet, Alès, Quimper, Le Puy-en-Velay... :

 **"Morlaix est une ville idéale pour investir"**
Ouest France 23/08/2021

 **"La Ville du Puy a présenté les aides aux investisseurs"**
L'Eveil de la Haute-Loire 18/09/21

Surtout, la plupart des articles de la presse quotidienne régionale illustrent les réalisations concrètes du programme Action Cœur de Ville en présentant les opérations immobilières au moment des livraisons, en particulier si le Maire est présent, ou en mettant en lumière des projets emblématiques : immeubles historiques, chantiers d'envergure... Nous pouvons citer les exemples de Roanne (ancienne école communale), Cahors, Pau, Dieppe... :

 **"Tout savoir sur le chantier de la rue de Lombards à Châlons"** · L'Union 25/08/2021

 **"Albi : un immeuble rénové par des particuliers avec Action Cœur de Ville"**
La Dépêche du midi 05/09/2021

 **"À Saint-Brieuc, rue des Trois-Frères-Le Goff, des logements neufs à la place d'un immeuble délabré"** · Le Télégramme 02/11/2021

De fait, la valorisation de ces opérations, dont les logements produits ou réhabilités seront mis à disposition des salariés d'entreprises locales, est aussi l'occasion de mettre en avant la mission du Groupe Action Logement en faveur du lien emploi/logement :

 **"À Chartres, les entreprises et Action Logement s'associent pour trouver un toit aux travailleurs"** · L'Echo Républicain 06/11/2021

 **"Des salariés non embauchés par manque de logements, c'est intolérable"**
L'Echo de la presqu'île guérandaise
et de Saint-Nazaire n°6744 du 24 et 31/12/2021

Par ailleurs, les signatures de conventions immobilières entre Action Logement et les collectivités sont aussi relayées dans la presse. Cette mise en lumière permet de mettre en avant le partenariat local et l'accompagnement d'Action Logement pour la mise en œuvre du projet de revitalisation comme à Bressuire ou à Narbonne, notamment lorsqu'une enveloppe prévisionnelle de concours financier est réservée sur une liste d'immeubles identifiés comme à Basse-Terre, Vire ou Vichy :

 **"Treize bâtiments stratégiques vont être refaits ou réhabilités"**
La Montagne 19/07/2021

 **"Réhabilitation des logements : une convention à 2,9 millions d'euros"**
La Manche Libre n°4012 du 23 au 29 octobre 2021

Enfin, suite à une conférence de presse du Groupe dédiée aux réalisations régionales organisée le 22/04/22, la presse régionale ou départementale a présenté le programme sur l'ensemble du territoire (enjeux, chiffres clés, villes concernées...) tandis que la presse locale se fait l'écho des projets des collectivités et des innovations qui peuvent être développées (exemple : partenariat avec l'Ecole d'Architecture de Nancy sur le territoire de Nancy) :

 **"De nouveaux modes d'habitat déployés en centre-ville"** · L'Est Républicain 30/09/2021

 **"Construire la ville sur la ville pour répondre à la demande"** · La Montagne 22/10/2021



JOURNAUX

Le Progrès · L'Est Républicain
Le Journal de Saône-et-Loire
Le Télégramme · Ouest France · L'Écho
Républicain · La République du Centre · La Voix
du Nord · Nord Littoral · Maires des Yvelines
Le Courrier de l'Ouest · La Dépêche du Midi
Sud Ouest · La Montagne · La Manche Libre
La Vie Quercynoise · Midi Libre · L'écho
de la presqu'île · France Antilles



SITE WEB

Le Moniteur.fr · Brefeco.com
La Montagne.fr · Banque des Territoires.fr
Le Courrier Picard.fr · Aqui.fr
L'Union.fr



03

002 **Des webinaires et des évènements pour accompagner les partenaires****Malgré les conditions sanitaires, l'année 2021 a été riche en rencontres et échanges avec les acteurs et partenaires du programme Action Coeur de Ville.**

Les évolutions et adaptations du financement Action Coeur de Ville en avril 2021 (cf p.29) ont donné lieu à des webinaires menés avec l'ensemble de nos partenaires pour présenter le bilan 2020 et les évolutions des produits: adaptation du produit accession sociale, introduction d'une possibilité de porter un projet de restructuration lourde pour les organismes de logement social, déploiement du marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les investisseurs privés etc.

Ces webinaires organisés en collaboration avec les fédérations des ESH, des COOP HLM, des OPH, de l'Anah et de l'ANCT, de l'ADIL ont souligné la qualité des partenariats et de l'implication collective des acteurs de la filière logement dans la mise en œuvre du programme Action Coeur de Ville.

Pour la première fois, Action Logement a été présent aux côtés de collectivités Action Coeur de Ville lors des Forums des Projets Urbains de Paris et de Lyon mettant en avant le partenariat renforcé mis en place depuis le début du programme avec les villes de Pau, de Montbrison et d'Oyonnax.

Premiers acteurs et partenaires d'Action Logement dans le programme, les Villes se sont particulièrement mobilisées pour co-organiser des événements permettant de présenter les dispositifs d'accompagnement des investisseurs privés en cœur de ville. Indispensables, ces moments de présentation et d'échange ont permis de faire émerger de nouveaux projets ou de les faire rentrer dans une phase opérationnelle.



Stephanie Guiraud Chaumel, Maire d'Albi ouvre la soirée investisseurs à Albi, en collaboration avec l'Anah et Action Logement, 23 novembre 2021.



Ci-dessus : Forum des Projets Urbains Lyon, septembre 2021, les exemples de Montbrison et Oyonnax. De gauche à droite: Noël Petrone, Directeur régional AURA, Action Logement Services; Jacques Vareyon, adjoint au maire d'Oyonnax; Christophe Bazile, Maire de Montbrison; Vera Lizarzaburu, directrice programme Action Coeur de Ville, Action Logement Services; Lola Davidson, Action Coeur de Ville, Action Logement Services © Forum des Projets Urbains



Ci-contre : Forum des Projets Urbains Paris, juin 2021, l'exemple de la ville de Pau. Isabelle Buron, directrice adjointe Habitat et Rénovation urbaine (CA Pau Béarn Pyrénées) © Forum des Projets Urbains

03

003 **Des vidéos pour valoriser les opérations et l'implication des élus**

Le support vidéo a été largement utilisé en 2021 pour "donner à voir" de façon très concrète les réalisations sur les territoires.

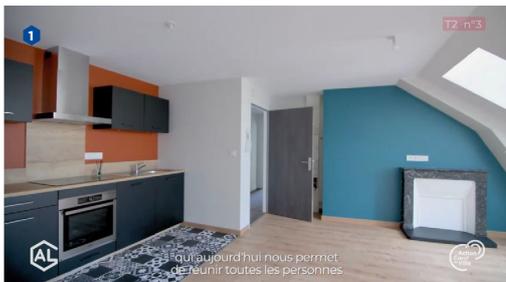
Dans la continuité des actions lancées en 2020, des opérations emblématiques ont fait l'objet de reportages vidéos, afin de rendre compte de l'ampleur des réhabilitations et surtout de la qualité des logements. C'est le cas par exemple à Carpentras ([Ilot Raspail](#)), à [Brive-la-Gaillarde](#), à [Saint-Lô](#), à [Sablé-sur-Sarthe](#), [Dieppe](#), [Chartres](#)...

Ces vidéos comportent également le témoignage des investisseurs privés et des élus des villes concernées. Pour les premiers qui portent les projets, c'est l'occasion d'expliquer leurs motivations propres, autant de situation qui peuvent déclencher l'envie d'investir. Pour les Maires, ces vidéos constituent aussi une occasion de présenter leur projet de revitalisation et l'effet levier du partenariat avec Action Logement.

Sur ce dernier point, les premières vidéos "Action Cœur de Ville - Paroles d'élus" ont permis d'interviewer 9 maires de villes ACV (Nevers, Blois, etc.) lors du congrès Villes de France à Blois, ainsi que deux maires de la Région Grand Est (Epernay et Epinal) filmés dans leur ville.

Ces vidéos ont été diffusées sur les réseaux sociaux entre septembre et décembre, permettant aux élus de communiquer sur les enjeux en matière d'habitat sur leur territoire et les actions menées dans le cadre du programme, tout en valorisant l'accompagnement d'Action Logement, illustré par des exemples d'opérations financées.

Enfin, huit nouvelles vidéos "Paroles d'élus" ont été tournées en novembre lors du Salon des Maires et des Collectivités Locales pour une diffusion sur le premier semestre 2022.



- 1 Intérieur de logements inaugurés dans un immeuble réhabilité à Brive-la-Gaillarde ;
- 2 Projet de réhabilitation avec co-living à Sablé-sur-Sarthe ;
- 3 Interviews de Luc BOUARD, Maire de La Roche-sur-Yon ;
- 4 Isabelle Le CALLENNEC, Maire de Vitré ;
- 5 Patrick NARDIN, Maire d'Epinal.

Ces vidéos sont disponibles sur la chaîne YouTube d'Action Logement



03

004 **Des publications pour accompagner les acteurs**

L'année 2021 a également aussi été riche en production de publications pour accompagner les porteurs de projets et les villes dans la mise en œuvre opérationnelle du volet habitat du projet de revitalisation.

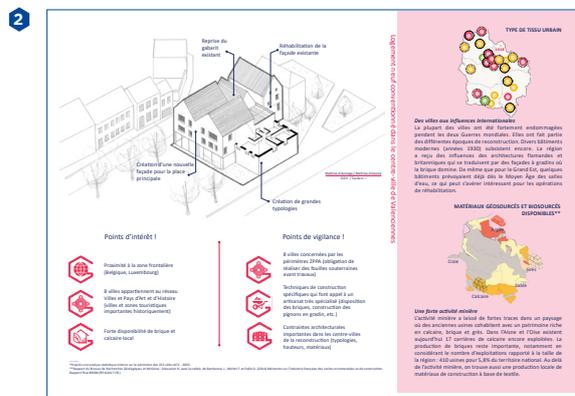
L'ensemble du réseau d'Action Logement s'est en effet mobilisé pour produire des supports permettant d'inspirer les porteurs de projets et les collectivités, dès la conception des projets, en ouvrant le champ des possibles notamment grâce à l'ouvrage 1 "Oser en Cœur de villes" à l'initiative de la Direction régionale des Hauts-de-France. A été également proposé à notre réseau de partenaires 2 une étude des formes urbaines et architecturales des 222 villes Action Cœur de Ville, afin de souligner les traits communs, les pratiques constructives héritées de l'histoire de chaque région, ou des matériaux présents.

En continuité de l'année 2020, 3 un bilan annuel, a permis de faire émerger quelques tendances qui ont conforté financeurs et opérateurs, et une seconde édition de la publication co-produite avec l'Anah 4 "Opérations cofinancées Anah Action Logement" a vu le jour en septembre 2021 illustrant de nouveaux types d'opérations et mettant en lumière la complémentarité des financements des partenaires du programme.

Enfin, 5 un guide des services et financement d'Action Logement sur les périmètres des villes Action Cœur de Ville a été largement diffusé pour rendre plus lisible l'offre de services du groupe auprès des collectivités : que ce soit auprès des locataires, des propriétaires occupants et bailleurs, que des bailleurs sociaux, l'ensemble des produits disponibles sont présentés pour accompagner de façon intégrée les stratégies Habitat des territoires.



Action Logement, De Alzua, janvier 2021, Oser en Cœur de Ville, Laboratoire de nouvelles formes d'habiter en centre-ville



Etude morphologique et typologique des villes Action Cœur de Ville, production internet, juin 2021, Action Logement



03

005 **Des partenariats qui ouvrent le champ des possibles**

En 2021, plusieurs partenariats pédagogiques et de recherche ont permis de nourrir les réflexions sur la qualité d'habitat, aussi bien sur le plan architectural que des usages.

D'abord avec des **partenariats engagés avec des écoles d'architecture** (Nancy et Normandie) sur les villes de Bar le Duc et Lisieux. Les travaux des étudiants ont donné lieu à des échanges riches avec les équipes des villes mais aussi les professionnels du secteur.

Des expositions ❶, visites en réalité augmentée ❷ et vidéos documentaires ❸ ont aussi permis de donner à voir les projets des étudiants aux habitants, questionnant ainsi les modes d'habiter et la façon d'intervenir dans du bâti existant notamment avec des architectures patrimoniales telles que celle de la Reconstruction en Normandie. ► [Voir la vidéo](#)

Pour aller plus loin sur la question de la réhabilitation, **un partenariat a été monté avec le Mastère Bâtiment Vert de l'ENTPE**. La promotion 2021-2022 a aussi travaillé sur la reconversion d'une école primaire à Vienne (architecture du début du XX^e siècle). Des propositions intéressantes de rénovation du bâti ont été faites avec une réflexion poussée sur la performance énergétique, l'intégration de solutions issues de la nature pour le maintien de biodiversité à l'échelle de l'îlot etc.

Enfin, **le Master 2 Habitat et Renouvellement Urbain de l'École d'Urbanisme de Paris ❹** s'est penché sur les centres villes d'Arles et de Tarascon, pour proposer des scénarios à l'échelle du quartier en matière de typologies de logements mais aussi avec des cas concrets d'intervention à l'échelle d'un îlot démonstrateur.

Action Logement a également participé au **jury du premier Palmarès de Projets de fin d'études en architecture** consacré aux projets dans les petites et moyennes villes pour décerner une mention habitat initiée par Action Logement.

Ces partenariats démontrent la pertinence d'une réflexion transverse permettant à tous les acteurs de la chaîne de la production de la ville de s'engager dans une intervention toujours plus ambitieuse sur le bâti existant, que ce soit en termes d'aménités, de conception des espaces, de procédés constructifs et de réversibilité des espaces conçus.

❶



❷

Moïse Mastaki, étudiant en PFE, ENSA Nancy

❸



❹



Panorama national : bilan de l'année 2021

02

**01 Une année 2021
qui confirme le déploiement
généralisé du programme 20**

**02 Des tendances qui se confirment :
analyse des évolutions
et des financements depuis le début
du programme 29**

001 Des produits qui s'adaptent à la diversité
des marchés de l'habitat 29

002 Des opérations qui répondent aux besoins
des territoires et de leurs populations 31

003 Les organismes de logement social
qui restent mobilisés auprès
des collectivités éligibles 33

004 Parc privé : une dynamique
d'investissement qui se confirme 37

005 Analyse des coûts de revient
des opérations locatives 40

006 Des mises en valeur patrimoniales
grâce au produit ACV 42

01 Une année 2021 qui confirme le déploiement généralisé du programme

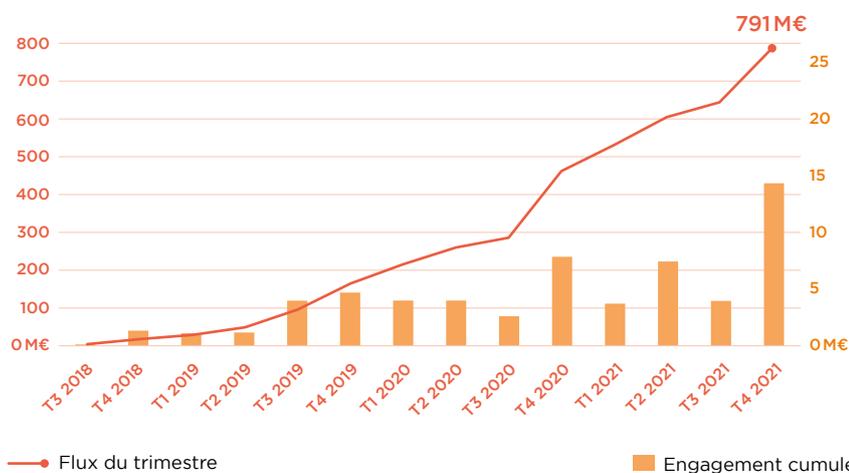
Le volet habitat du programme Action Cœur de Ville est dorénavant déployé sur la quasi-totalité des collectivités éligibles et se développe de façon soutenue.

Comme chaque année, le recul du 3e trimestre est rééquilibré par une forte accélération sur le dernier trimestre et ce malgré l'annonce de prolongation du programme jusqu'en 2026 intervenue au mois de juillet 2021 qui a eu pour conséquence un ralentissement important dans le montage des opérations

(et donc des demandes de financements) du parc social et intermédiaire, induit par l'hypothèse d'une moindre urgence à mobiliser les crédits.

Action Logement a relancé fin 2021 la possibilité pour les collectivités de signer des conventions avec réservation de crédits pouvant être reconduites sur la prochaine période, ce qui a permis de reconstituer un stock qui s'était amenuisé au fil du temps: **+ 34 % en 2021**.

Évolution des engagements ACV depuis 2018



Les engagements d'Action Logement au titre du programme Action Cœur de Ville représentent désormais **603 M€** tous parcs confondus auquel s'ajoute un vivier d'opérations enregistré dans les conventions avec réservation de crédits pour un montant total de **187 M€** soit **un engagement total à hauteur de 791 M€**.

Cela représente **une croissance de plus de 43%** par rapport à l'année précédente.

Opérations financées au 31/12/2021 (cumul 2018-2021)

	PARC PRIVÉ LOCATIF	PARC SOCIAL LOCATIF	ACCESSION SOCIALE	TOTAL
	280 opérations 1260 logements	431 opérations 8934 logements	29 opérations 462 logements	740 opérations 10656 logements
Subvention	22,4 M€	163,2 M€	5,3 M€	190,9 M€
Prêt Long Terme	40,6 M€	331 M€		371,5 M€
Prêt Court Terme		27,2 M€	13,4 M€	40,7 M€
TOTAL	63 M€	521,4 M€	18,7 M€	603,1 M€

Réservation de crédits

187,8 M€

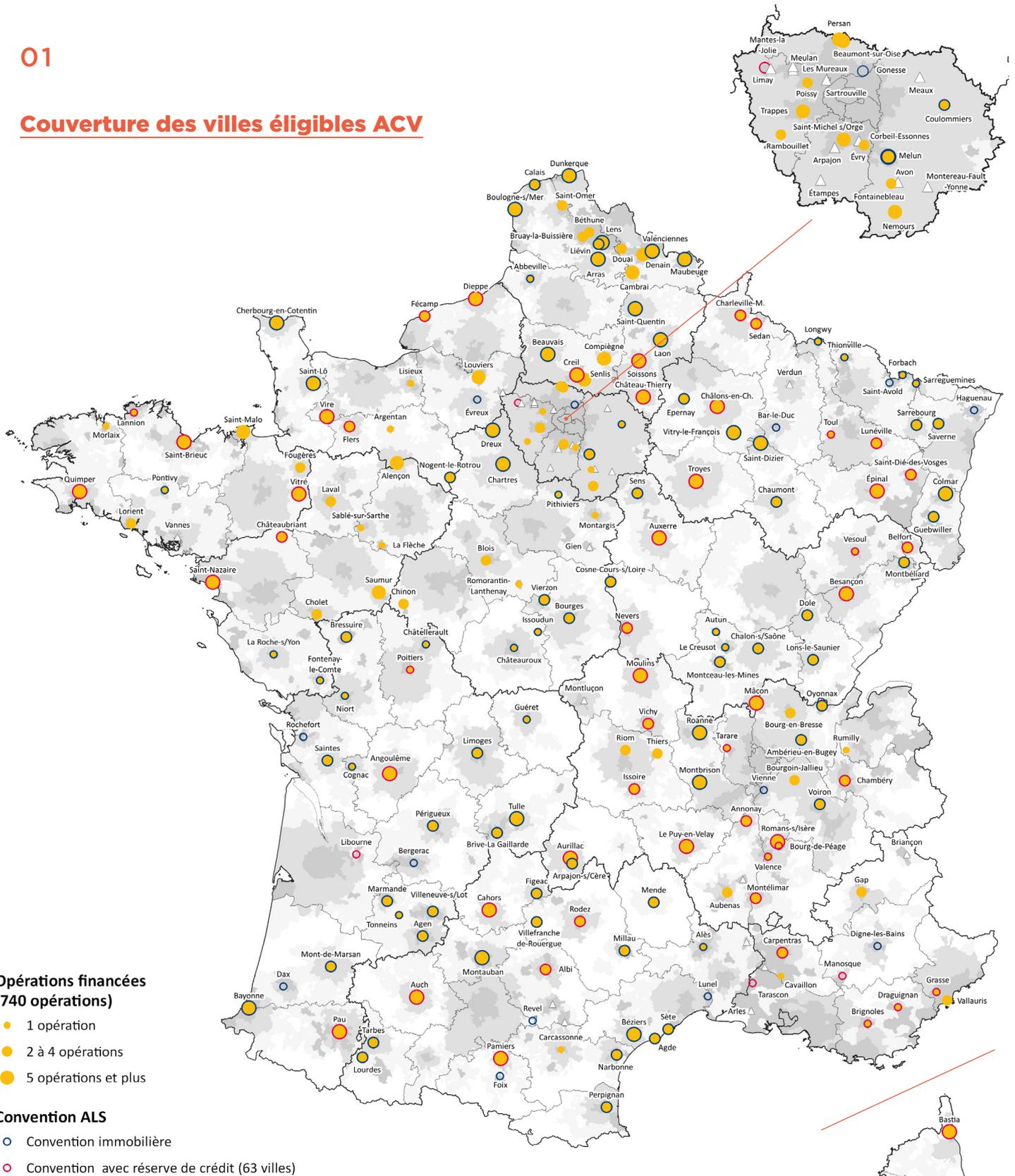
Engagement total soit 1100 opérations et 13900 logements

790,9 M€



01

Couverture des villes éligibles ACV



Source : Action Logement Services, base des opérations financières. Fond de plan : OpenStreetMap, Aires urbaines 2010.

La mixité des opérations financées se renforce

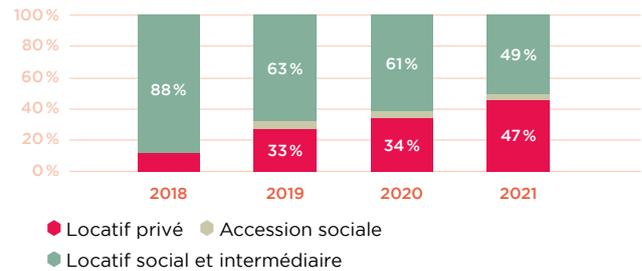
Les financements sont très largement mobilisés par les organismes de logement social, très investis auprès des collectivités pour la réussite du programme. La taille des opérations et leur capacité d'intervention forte expliquent que près de 90% des crédits soient aujourd'hui dédiés à des opérations portées par les OLS, qui portent 49% des opérations ACV. Leur engagement sera détaillé dans une section dédiée (cf p.31).

Le produit accession sociale reste relativement stable malgré l'évolution du dispositif de financement intervenu en début d'année 2021 (cf p.29). Le portage d'opérations en accession sociale en centre-ville, malgré l'intérêt de ce type de produit pour encourager des populations à s'installer de façon pérenne en cœur de ville, est complexe en raison de la difficile équation entre le coût des opérations et les prix du marché. Les nouvelles modalités de financement notamment en subvention devrait permettre d'encourager la sortie d'opérations plus nombreuses. Le temps de prise en main des évolutions du dispositifs et la création d'Offices Fonciers Solidaires (OFS) permettent d'entrevoir une montée significative du nombre d'opérations en accession sociale pour l'année 2022.

L'année 2021 est également marquée par la forte progression du secteur privé qui en nombre d'opérations équivaut désormais au parc locatif social (47%). Une clientèle nouvelle qui constituait, au-delà de la mobilisation des OLS et des collectivités éligibles, un des enjeux d'Action Logement au lancement du programme.

Cette évolution favorable est soutenue par la mise en place d'un marché d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage renforçant l'accompagnement des opérateurs privés dans l'élaboration et le montage de leur projet, ainsi qu'une forte mobilisation des collectivités et du réseau Action Logement pour mobiliser les investisseurs privés (cf p.37).

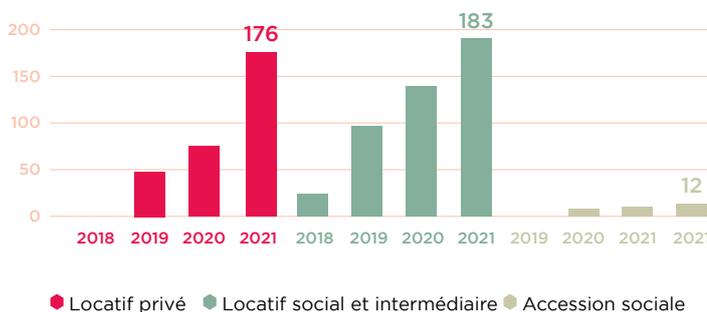
Répartition des opérations (par type de parc 2018-2021)



En comparaison des opérations portées par les opérateurs de logements sociaux, la volumétrie des opérations locatives privées est moindre (4 logements en moyenne par opération): elles représentent 14% de l'ensemble des logements produits.

On peut voir dans le graphique ci-dessous que la très grande majorité des programmes financés sont des logements à destination de ménages. Toutefois, il est important de souligner que la diversité de programmes au sein même de la catégorie de public "ménages" s'accroît. En effet, des opérations de coliving, de résidence inclusive sans structure spécifique peuvent être intégrées dans le public ménages. Cela montre la préoccupation des porteurs d'opération aussi bien publics que privés de proposer une offre de logement, et surtout de mode d'habiter en lien avec les besoins et les aspirations actuelles, contribuant au vivre ensemble sur un territoire. De même, des premières opérations de type résidences sociales ou maisons relais (cf catégorie "Autres" du graphique) ont vu le jour en 2021.

Évolution du nombre d'opérations validées par an



Type de public (en nombre d'opérations 2018-2021)



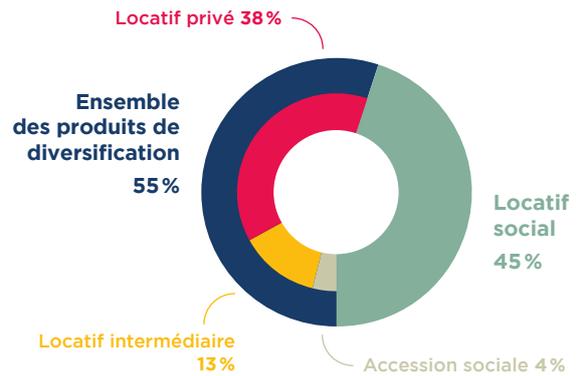
01

Une offre de logements en adéquation avec les marchés immobiliers et la demande locative

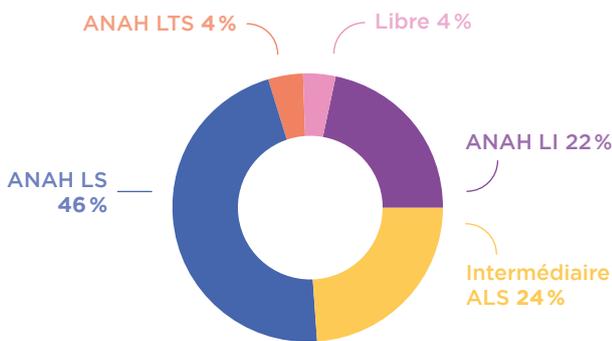
Comme l'an passé, l'offre produite en coeur de ville est constituée en majorité de produits locatifs sociaux ou équivalent, en réponse à la demande locale et aux besoins des territoires.

Néanmoins, le financement Action Coeur de Ville est l'occasion de soutenir ou d'introduire une offre nouvelle de "diversification" : offre en accession sociale à la propriété, offre à niveau de loyer intermédiaire relevant des parcs tant public (PLS, PLI, LLI) que privé avec des niveaux de loyer intermédiaire voire libre. Cette offre mise sur la dimension atypique et qualitative permise par la souplesse du dispositif ACV pour trouver son public. L'ensemble des produits de diversification représentent désormais 55% de l'offre financée nouvellement mise sur le marché.

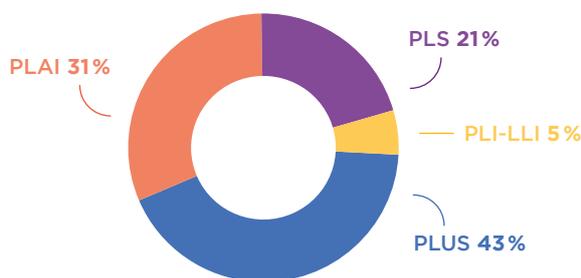
Diversification de l'offre financée en coeur de ville
(en nombre d'opérations 2018-2021)



Financements en locatif privé
(en nombre de logements 2018-2021)



Financements en locatif social et intermédiaire
(en nombre de logements 2018-2021)



Opération de démolition-reconstruction en Bail réel solidaire, de 4 logements, 13-15 rue du Bourgneuf à Bayonne. Vue depuis la rue du Bourgneuf.



02 Des tendances qui se confirment : analyse des évolutions et des financements depuis le début du programme

001 Des produits qui s'adaptent à la diversité des marchés de l'habitat

La flexibilité du produit ACV a permis de s'adapter à la diversité des villes éligibles au programme. Des évolutions ont été actées par une nouvelle directive en mars 2021. Les retours d'expérience des trois premières années du programme ont en effet donné lieu à une réflexion approfondie pour adapter les financements au plus près des besoins des opérateurs et des territoires. Deux principales évolutions ont ainsi été mises en place pour renforcer l'attractivité du financement dédié à l'accession sociale et d'élargir les produits finançables :

Evolution du dispositif de financement des opérations d'accession sociale

Une attention particulière est donnée à l'offre en accession sociale à la propriété dans les centres-villes ACV. Face aux nombreuses contraintes que ce produit pose aux bailleurs notamment en zone C, et afin d'encourager son développement, les modalités de financement des opérations d'accession sociale ont été revues :

- Ces opérations peuvent désormais bénéficier d'un financement forfaitaire en subvention à hauteur de 15 000€ par logement produit et cela pour l'ensemble des logements de l'opération à condition que 75% des logements de l'opération soient commercialisés à des salariés du secteur privé. Auparavant, seuls les logements commercialisés à des salariés éligibles bénéficiaient de cette aide.
- La subvention versée au maître d'ouvrage remplit dorénavant un double objectif, elle doit permettre de façon concomitante d'abaisser le prix de vente des logements au bénéfice des acquéreurs et de participer à la réduction du prix de revient de l'opération supporté par l'opérateur. L'impact recherché est de s'adapter à la diversité des projets et à leurs caractéristiques propres.
- Le prêt court terme est enfin désormais mobilisable seul, en complément ou non de la subvention.

Ainsi, depuis le début du programme, 29 opérations d'accession sociale à la propriété ont pu être financées dans les villes ACV.

Parmi elles, près de la moitié a fait l'objet d'un financement sur la seule année 2021 et les évolutions mises en place en mars 2021 devraient permettre d'accentuer le développement de ce produit plébiscité par les élus des communes concernées. L'accession sociale à la propriété permet ainsi de proposer une solution à toutes les étapes du parcours résidentiel des ménages en comblant le vide entre le locatif social et l'accession libre et accentue la pérennité du retour de populations cibles en centres-villes et notamment des familles.



Opération de démolition-reconstruction en Bail réel solidaire, de 4 logements, 13-15 rue du Bourgneuf à Bayonne. Vue depuis la rue Bastiat. Maître d'ouvrage: Le COL, Maître d'œuvre © Catherine Matveieff, architecte du patrimoine.



02

001

Elargissement des financements aux opérations de restructuration lourde et globale du parc social existant

Face au risque de décrochage du patrimoine social ancien dans les centres-villes, parfois concurrencée par l'offre nouvelle, les opérations de restructuration lourde du parc social existant sont désormais éligibles au financement ACV.

Les opérations finançables doivent être situées en centre-ville des communes ACV sans dérogation possible et attester d'un haut niveau d'ambition, tant sur le plan de la rénovation technique et thermique que de l'attractivité des logements. Les travaux programmés doivent permettre de remettre sur le marché une offre de logement équivalente à une offre neuve, capable d'améliorer de manière pérenne la qualité de vie des locataires. [cf bon à savoir]

La prise en main de ce nouveau financement est progressive et a permis en 2021 de financer la première opération de restructuration lourde du parc social existant améliorant ainsi significativement l'attractivité de 62 logements sociaux dans le centre-ville de la commune d'Arpajon-sur-Cère.

À ces deux évolutions vient s'ajouter la possibilité de financer des opérations en locatif intermédiaire sans agrément de l'Etat. Ces évolutions viennent conforter la gamme de produits afin que l'ensemble des acteurs du programme trouvent leur intérêt dans la revitalisation des centres-villes des villes moyennes. En parallèle, elles offrent une réponse plus complète aux besoins des villes du programme permettant ainsi de servir des publics différents et favorisant mixité sociale et renforcement de la reconquête des centres-villes par des publics diverses et complémentaires.



Bon à savoir

- Niveau BBC Rénovation ou HPE Rénovation requis
- Travaux permettant de traiter de manière globale l'immeuble (enveloppe, parties communes, logements, annexes) et améliorant sensiblement la qualité d'habitat (usage, accessibilité, traitement paysager, innovations architecturales, etc.)
- Financement à hauteur de 500 €/M€ SH en prêt long terme et subvention



Projet de restructuration lourde, Arpajon-sur-Cère, Cantal Habitat.
© Cantal Habitat (avant) et Atelier Site-Architecture (après)



002 Des opérations adaptées aux besoins des territoires et de leurs populations

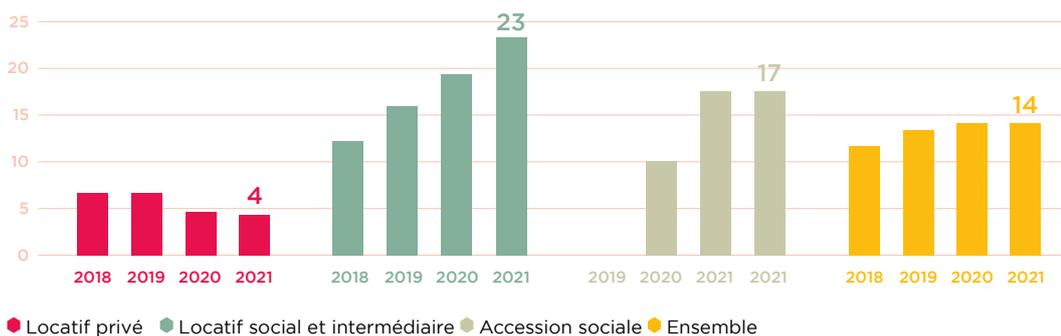
Des opérations de tailles très diverses selon les parcs

Tous parcs confondus, la taille moyenne des opérations est de 14 logements. Ce chiffre masque cependant une grande diversité entre les différents parcs accompagnés au titre d'ACV. Ainsi les opérations financées dans le parc privé présentent une taille moyenne de 4 logements quand le parc locatif social atteint la vingtaine de logements par opération et 16 logements pour celles qui relèvent de l'accèsion sociale à la propriété.

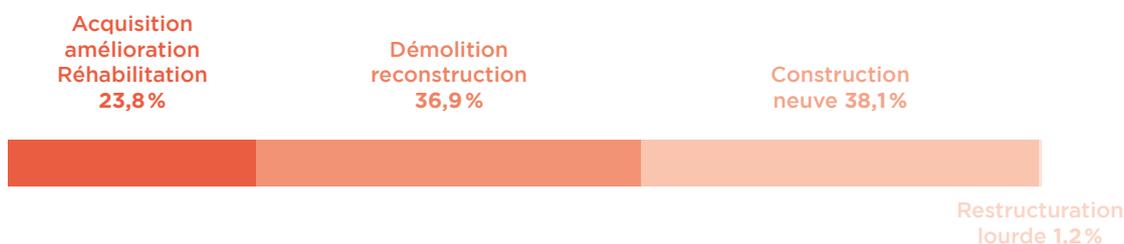
Cette hétérogénéité déjà constatée les années passées, tend à s'accroître avec des opérations du parc privé de taille de plus en plus modeste et des opérations relevant du parc locatif social dont la taille moyenne est en augmentation constante depuis 2018.

Cette évolution est liée à l'augmentation de la part de la construction neuve dans la production du parc locatif social.

Évolution de la taille moyenne des opérations
(hors foyers en nombre de logements 2018-2021)



Répartition des opérations par type d'intervention
(en nombre de logements 2018-2021)



02

002

Des opérations mixtes dans leur typologie, une diversité d'usages

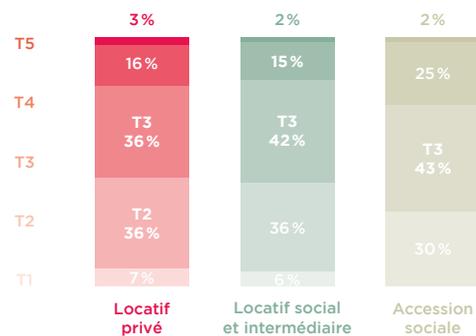
Les opérations sont majoritairement composés de logements T2 (36% des logements) et de T3 (42% dans le parc social, 36% dans le parc privé). Ces typologies sont les premières à répondre aux besoins des ménages, en particulier des jeunes ou des seniors.

Assez logiquement, l'offre en accession sociale comporte une part plus significative de logements familiaux (25% de T4), en lien avec la volonté de faire revenir des ménages familiaux dans les centres-villes grâce à cette possibilité d'accession offerte à des ménages modestes.

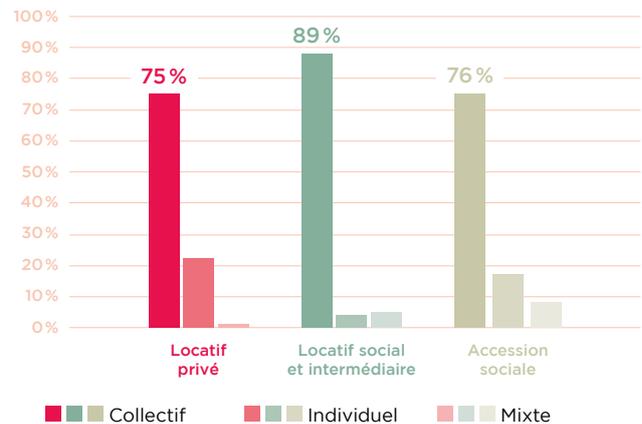
Le collectif est très largement majoritaire dans les logements financés au titre d'ACV : 75% de l'offre financée dans le parc locatif privé et 89% pour le parc locatif social. Le parc en accession sociale est là encore plus atypique avec une part de l'individuel plus significative : 24% de l'offre financée en individuel ou dans le cadre de programme mixte mixant de l'individuel et du petit collectif.

Cette offre nouvelle en logement est également l'occasion de conforter ou d'introduire une diversité de fonctions ou d'usage à l'échelle de l'immeuble ou de l'îlot. Plus de 23% des opérations locatives sociales ou en accession comportent ainsi une mixité de fonctions avec un rez-de-chaussée actif (commerce, équipements, locaux d'activité, etc.), et près de 36% des opérations du parc privé. L'offre ainsi créée permet de soutenir le projet global de revitalisation porté par la collectivité, au-delà du seul volet habitat : maintien ou création de commerces en pieds d'immeubles, développement d'équipements et de services (maison de santé, crèche, locaux associatifs), ou intégration de nouveaux usages (tiers lieux, coworking, locaux d'activité, services communs...). Enfin, les programmes neufs sont quasi systématiquement des opérations intégrant une mixité fonctionnelle.

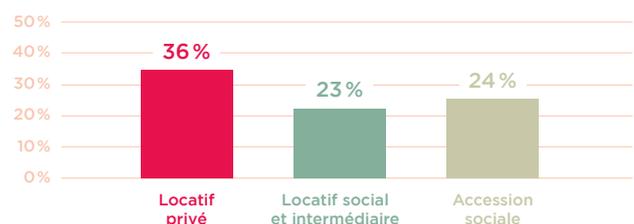
Typologie des logements (hors structures 2018-2021)



Formes d'habitat (moyenne 2018-2021)



Mixité fonction : Habitat et autres (bureaux, commerces, local associatif...) (nombre d'opérations partagées avec un autre usage 2018-2021)



003 Les organismes de logement social, premiers opérateurs dans les territoires Action Coeur de Ville

Les bailleurs sociaux portent la majorité des opérations développées dans le cadre du programme Action Coeur de Ville et ce dès l'origine du programme.

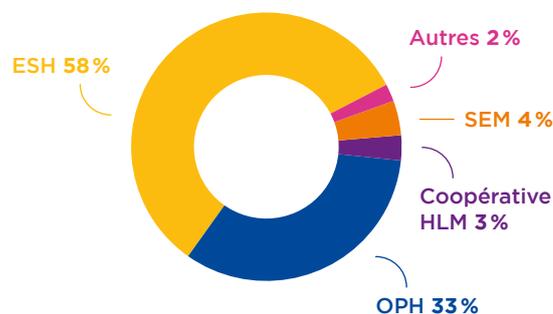
Ils représentent aujourd'hui près de 86 % de l'investissement global généré au titre du programme dont 199 M€ de fonds propres.

Un engagement de toutes les familles HLM

Toutes les familles de bailleurs sont représentées avec une large représentation des ESH qui portent 58% des opérations financées en cœur de ville en 2022. La proportion des ESH a légèrement diminué au profit d'autres opérateurs et principalement les OPH à hauteur de 33%.

On constate en effet sur cette dernière année 2021 une montée en puissance des opérations portées par des offices publics (OPH), lié autant à la stabilisation des exécutifs locaux intervenue en 2021 suite aux élections municipales, qu'à l'expertise développée sur ces opérations.

Opérateurs du parc social et intermédiaire (2018-2021)

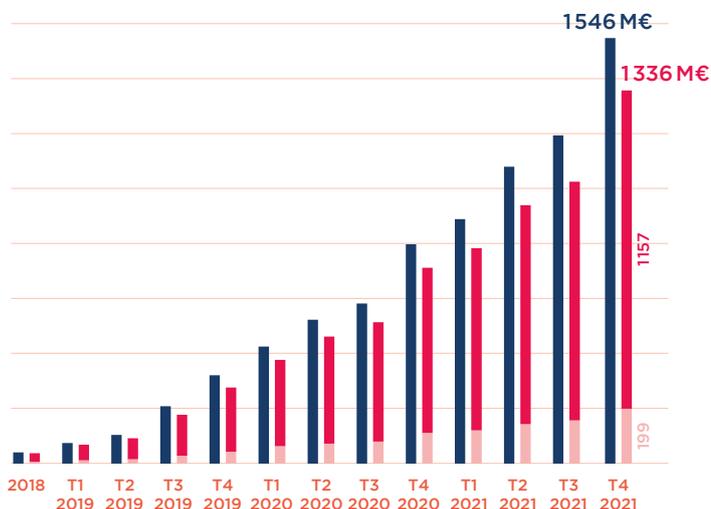


Des opérations majoritairement en acquisition-amélioration

L'intervention sur le tissu existant constitue la spécificité des interventions en cœur de ville. Les opérations d'acquisitions-améliorations représentent ainsi 41% des opérations portées par les OPH, contre 38% par les ESH.

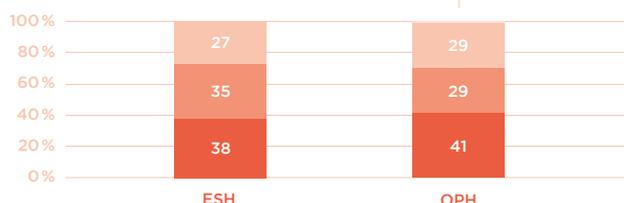
À titre de comparaison, l'acquisition-amélioration représentait seulement 12 % de l'ensemble des opérations agréées en 2021 (11 410 logements sur 94 760 agréés, source Sisal 31/12/2021) témoignant de la forte spécificité des opérations financées au titre d'ACV. Ce financement permet ainsi des opérations d'acquisition-amélioration, non seulement sur des secteurs détendus, mais aussi au bénéfice de ménages modestes, malgré des recettes locatives moindres.

Investissement des Organismes de Logement Social (OLS) dans le programme ACV (en M€ 2018-2021)



● Investissement global, tous opérateurs ● Investissement des OLS
● Fonds propres des OLS

Type d'OLS et type d'intervention (en nombre d'opérations 2018-2021)



● Acquisition-amélioration ● Réhabilitation ● Construction neuve
● Démolition-reconstruction ● Restructuration lourde



02

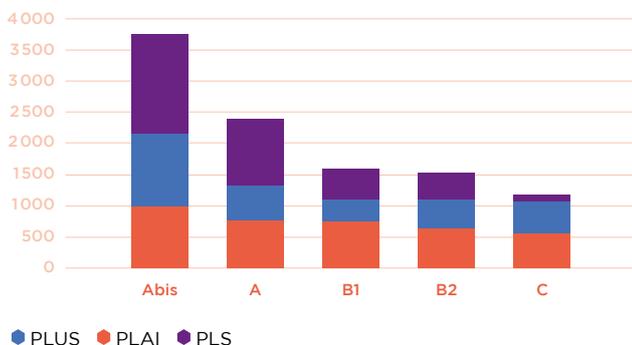
003

La progression de la construction neuve en 2020 se confirme encore en 2021 avec 20% des opérations financées contre 15% en 2020. L'augmentation de ce type d'intervention sur des emprises moins contraintes que le bâti existant étant synonyme d'opérations de taille plus conséquente, la part de l'intervention sur le bâti existant diminue mécaniquement.

Nombre de logements locatifs sociaux financés en 2021 en acquisition-amélioration (par zone et par norme sur villes ACV)



Nombre de logements locatifs sociaux financés en 2021 en acquisition-amélioration (par zone et par norme sur la France entière)
source : Sisal au 31/12/2021



Bon à savoir

Le dispositif de financement ACV s'inscrit dans la stratégie développement durable du Groupe Action Logement, et ce particulièrement sur trois des cinq ambitions prioritaires:

- **n°1** : Innover pour répondre à l'évolution des besoins des salariés et entreprises
- **n°2** : Contribuer à la vitalité économique des territoires
- **n°4** : Participer à la transition écologique en montrant la voie de l'habitat bas carbone et circulaire

Des opérateurs à la pointe de la performance environnementale

Certains opérateurs s'engagent dans l'atteinte de performances environnementales plus exigeantes, en s'adossant à des certifications ou labels. Dans certains cas, ils peuvent bénéficier d'une instruction simplifiée auprès d'Action Logement et l'application d'un taux de subvention forfaitaire. A ce jour, 18% des opérations du parc social font l'objet d'une certification (NF Habitat ou NF Habitat HQE essentiellement). Une moindre part des opérations bénéficient d'un label (15% des opérations financées), la majorité d'entre-elles atteignant le niveau de réglementation thermique RT 2012 -10% ou -20%.

Avec la montée en charge du programme, ces données sont amenées à évoluer à la hausse avec un vivier important d'opérations déjà engagées dans un processus de certification et d'exigences environnementales réhaussées avec l'entrée en vigueur de la réglementation environnementale RE 2020 à partir du 1er janvier 2022.

[cf graphiques ci-contre]



FOCUS Des efforts combinés en faveur de la transition écologique en cœur de ville

De nombreuses opérations financées par Action Logement au titre d'ACV ont également bénéficié d'un financement du Fonds friches mis en place par le gouvernement dans le cadre du plan de relance pour le recyclage de friches ou la transformation de foncier déjà artificialisé.

En effet, 25 dossiers déjà engagés ont bénéficié de financements supplémentaires via le fonds friches (Appels à projet 1 et 2). Cela correspond sur la partie logement de ces projets de reconversion de friches à environ 30 000 m² de recyclage et de production de surface habitable. 13 autres dossiers identifiés ou en cours d'instruction par les équipes d'Action Logement vont également en bénéficier pour un recyclage entre 15 et 20 000 m². Cet apport va certainement aider à combler le déficit d'opération qui ne pouvait être porté par Action Logement car ne relevant pas des travaux dans les logements et les parties communes mais sur des coûts liés à la dépollution du site, à l'aménagement et autres coûts liés au foncier.

Cette action combinée des dispositifs de financement Action Coeur de Ville d'Action Logement et du Fonds friche soutient l'opérationnalité de projets particulièrement complexes. Elle montre aussi l'importance de l'investissement des partenaires du programme dans le champ de la sobriété foncière et de la transition écologique (au-delà de l'initiative Territoires Pilotes

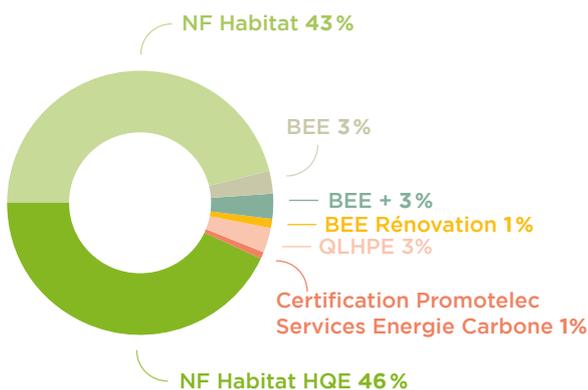
de Sobriété Foncière), en permettant que des opérations ambitieuses, avec des programmations mixtes et adaptées aux usages d'aujourd'hui, voient le jour grâce à la requalification de fonciers déjà artificialisés.

"La création du Fonds friches permet de compenser les déficits d'opérations urbaines complexes qui, autrement, ne pourraient jamais se réaliser. 231 projets dont une majorité avec un volet habitat dans 129 villes en sont déjà attributaires. Sa prolongation va permettre d'amplifier cette dynamique, dans la durée, pour notamment offrir des logements de qualité et répondre à des demandes croissantes d'habiter au cœur de nos villes."

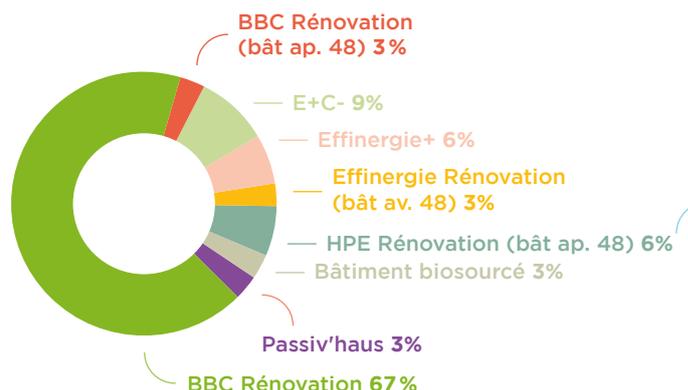
ROLLON MOUCHEL-BLAISOT,
Préfet, directeur du programme national Action Coeur de Ville, Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT)



Certification des opérations financées ACV
(en cumul 2018-2021)



Labels pouvant être associés à la certification
(2018-2021)



02

003

En secteur tendu, une production accrue de logements à loyers intermédiaires

La production de logements locatifs sociaux et intermédiaires est équilibrée et répond aux contextes locaux des marchés immobiliers relativement plus détendus. Anoter que la production de logements intermédiaires en zone A (PLI-LLI et PLS) se tasse un peu en cumulé par rapport à fin 2020 (71% vs. 75%). La production totale en zone A ne représente en revanche que 5% des financements du programme pour 9% des villes éligibles.

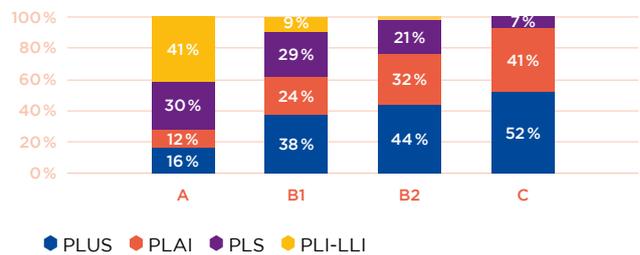
Logiquement 74% des financements sont concentrés dans les zones B2 et C, dans lesquelles se trouvent 70% des villes éligibles au programme.

En France Métropolitaine en 2020, 60 % des logements sociaux financés (PLAI, PLUS, PLS) sont réalisés en maîtrise d'ouvrage directe (source Regard sur les logements agréés, bilan 2020, DGLAN). Dans les villes ACV, les opérateurs de logements sociaux et intermédiaires produisent très majoritairement leurs projets en maîtrise d'ouvrage directe, et de façon nettement supérieure à la moyenne nationale.

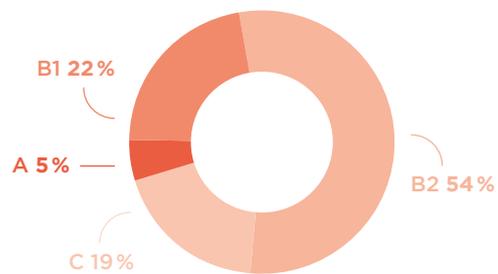
Cela s'explique par l'ingénierie et les compétences développées à la faveur du programme par ces bailleurs pour intervenir sur des opérations complexes aussi bien en acquisition-amélioration qu'en construction neuve en dent creuse.

Alors que les ESH présentaient un nombre d'opérations en VEFA avoisinant la moyenne nationale (40%) en 2020, le volume d'opérations en VEFA s'est lissé à fin 2021 entre les deux grandes familles d'organismes de logement social à près de 25% en moyenne.

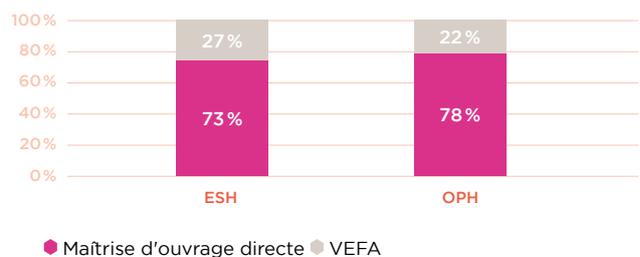
La production financée, par filière de financement et par zone (en nombre de logements 2018-2021)



Répartition des financements selon les zones (en nombre de logements 2018-2021)



Mode de production des opérations financées (en cumulé 2018-2020)



004 Parc privé : une dynamique d'investissement qui se confirme

Cela se traduit pas une forte augmentation des opérations portées par des investisseurs privés. Avec 34,5 M€ engagés pour 166 opérations privées financées en 2021, le nombre d'opérations et le volume financier a ainsi plus que doublé par rapport à l'année 2020. Cela correspond à un total de 672 logements qui vont être réhabilités et remis sur le marché dans les prochains mois.

Des profils d'opérations qui évoluent

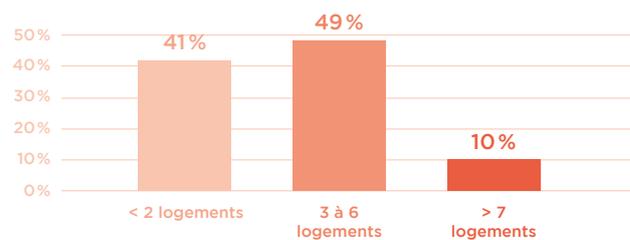
En comparaison avec les années passées, l'année 2021 se distingue plus particulièrement par :

- **Des opérations de tailles légèrement plus importantes**, même si le parc privé conserve une grande mixité d'opérations. La taille moyenne des opérations reste globalement identique (4 logements), mais on note ainsi une augmentation des catégories d'opérations de 3 à 6 logements (près de la moitié des opérations). La proportion de petites opérations d'1 à 2 logements diminue tout en conservant une part importante (41% des opérations). La typologie des maisons de villes en centre-ville reste ainsi un produit d'investissement locatif attractif (environ 50 maisons) et un atout indéniable pour diversifier les typologies de logements locatifs en centre-ville.
- **Un coût travaux et honoraires en nette augmentation** (1525 €/m² contre 1246 €/m² en 2020), dû à la qualité et l'ampleur des réhabilitations engagées le plus souvent sur des biens lourdement dégradés, et dans un contexte d'augmentation généralisée des coûts de travaux. Un peu moins de 20 % des opérations présentent ainsi un coût de réhabilitation (logements et parties communes hors commerces) supérieure à 2000 €/m². Par conséquent, les prix de revient (acquisition comprise) évoluent sensiblement et s'établissent à plus de 2300 €/m².
- **Une augmentation de particuliers investissant en leur nom propre**, et représentant ainsi plus de la moitié des profils (+ 10 points par rapport à 2020).

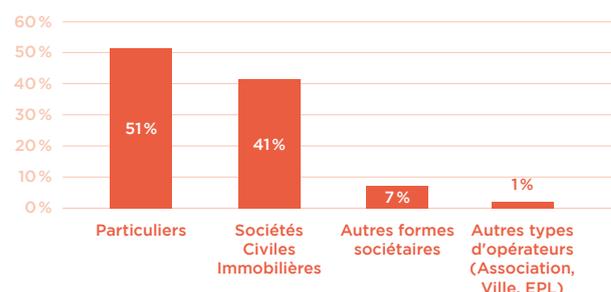
Bilan des opérations privées depuis le début du programme (cumul 2018-2021)

- 272 opérations financées
- 1260 logements réhabilités
- 112 villes couvertes par une ou plusieurs opérations engagées dans le parc privé

Répartition selon le nombre de logements (par opérations en 2020)



Typologies d'opérateurs du parc privé (en nombre de logements 2018-2021)



02

004

La progression du nombre d'opérations est soutenue par de multiples facteurs: un regain d'attractivité pour les villes moyennes (corroborée par l'augmentation des transactions et des valeurs foncières constatée à l'échelle nationale), une appétence accrue pour l'investissement dans l'ancien, et une couverture plus importante des dispositifs d'amélioration de l'habitat localement (45% des villes sont ainsi couvertes par une OPAH-RU sur le centre-ville). Enfin, l'accompagnement des projets par une Assistance à Maitrise d'Ouvrage (50 AMO sélectionnés fin 2020 dans le cadre d'un accord cadre engagé par Action Logement) permet de proposer une ingénierie aux investisseurs privés pour les accompagner dans la définition technique de leur projet et fournir un appui au montage de dossier d'Action Logement. En 2021, ce sont ainsi plus de 230 opérations engagées ou en cours de montage qui font l'objet d'un accompagnement par un AMO locale, dont près d'un quart dans des territoires non couverts par des dispositifs programmés type OPAH.

Cette forte dynamique d'investissement se traduit par un nombre conséquent de demande d'informations grâce aux campagnes de communication entreprises au niveau national ou plus localement sur les territoires. Plus de 850 demandes de contact et d'informations sur le financement Action Cœur de Ville ont été réceptionnés sur le site internet d'Action Logement. Ces demandes sont relayées par de nombreux canaux, notamment par la mobilisation des entreprises et de salariés investisseurs : 33% des demandes de contact ont ainsi connu le dispositif grâce à leur employeur.

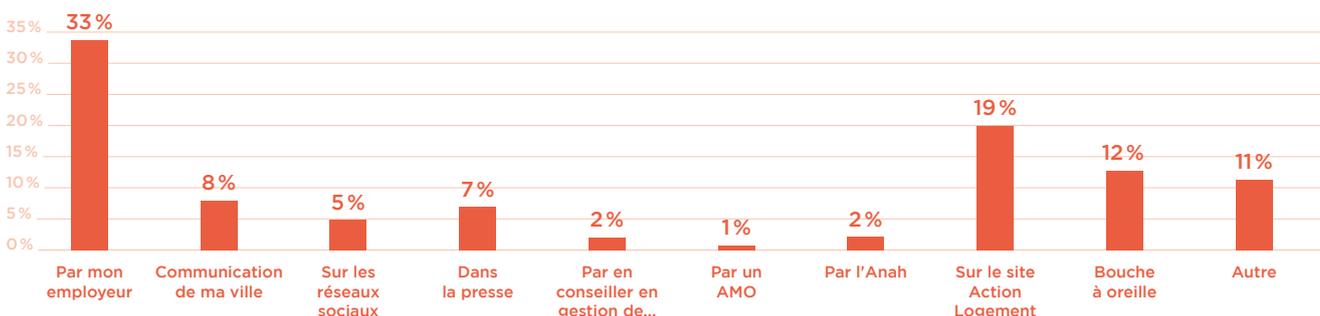
" Le Programme Action Cœur de Ville m'a permis de me constituer un patrimoine locatif de qualité. Les financements obtenus de la part d'Action Logement ont participé à offrir aux salariés locaux des logements, aux prestations supérieures à celles du marché, à des loyers abordables. L'accompagnement des équipes d'Action Logement et la mise à disposition d'un Assistant à Maitrise d'Ouvrage m'ont décidé à présenter un deuxième dossier et un troisième est en cours de constitution "

LOUIS CARRENO,
investisseur privé
à Lourdes



Preuve de cette dynamique soutenue, certains investisseurs ont sollicité à nouveau l'accompagnement financier et technique d'Action Logement pour de nouveaux projets.

Canaux de diffusion d'informations ayant permis d'aboutir à un premier contact avec Action Logement





Après de premières tendances difficiles à étayer en 2020, l'année 2021 confirme l'attractivité du marché immobilier des villes moyennes. Les notaires enregistrent un nombre de transactions record dans l'ancien, et en particulier dans les villes moyennes. Cela traduit l'envie de logements plus spacieux, dotés d'un espace extérieur et situés dans une zone moins densément peuplée.

"Moindre densité n'est pour autant pas synonyme de zones rurales". Cet engouement pour les villes moyennes moins denses "a contribué à fluidifier le marché immobilier", se félicitent les notaires. En effet, nombre de maisons héritées de grands-parents en province qui ne se vendaient pas depuis 5 ou 10 ans trouvent preneur depuis l'éclatement de la crise sanitaire, illustrent les notaires."

(Source : AEF)



En haut : Opération de réhabilitation en cours d'un immeuble de 19 logements à Narbonne
© Urban Premium

En bas : Opération de réhabilitation en fin de chantier d'une maison de ville à Saint-Omer.
© Action Logement Services



02

005 **Analyse des coûts de revient des opérations locatives dans le parc social et intermédiaire**

Décomposition du prix de revient et accompagnement ACV selon le type d'intervention, depuis le début du programme

En acquisition-amélioration, le coût moyen des opérations en €TTC/m² SH reste élevé (2 693 €/m²) et a sensiblement augmenté en 2021 (+7% par rapport à 2020).

Le coût global en construction neuve (2 461 €/m²) et démolition-reconstruction (2 550 €/m²) reste globalement stable.

En 2021 le financement moyen ACV a augmenté et dépasse 1000 €/m² SH en acquisition-amélioration et en démolition-reconstruction. Les dérogations au plafond de 1000 €/m² ont été plus nombreuses (bien que stable en proportion) pour accompagner les surcoûts techniques du fait d'opérations plus audacieuses et plus complexes, dans la pleine cible du programme ACV.

La proportion moyenne de subvention augmente légèrement pour les opérations en acquisition-amélioration (+7 points) et en démolition-reconstruction (+6 points). Elle reste stable pour la construction neuve, à hauteur de 25%.

Plan de financement selon le type d'intervention, depuis le début du programme

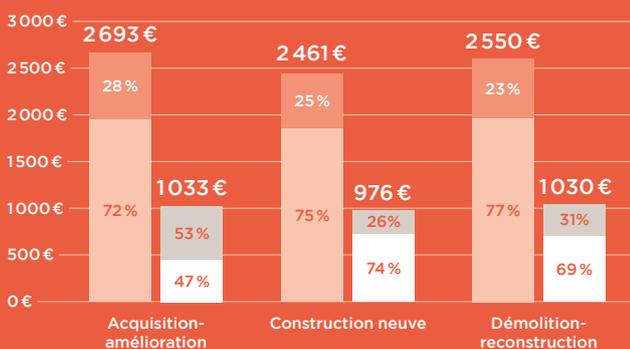
Déterminée en fonction de l'ambition qualitative des projets impactant l'équilibre d'exploitation des opérations, la part de subvention ACV représente en moyenne 10 à 20% du plan de financement. Elle est sensiblement plus importante que les autres subventions publiques.

Cet équilibre varie selon le coût de l'opération et selon le niveau de loyer retenu en fonction du territoire, d'où une variation selon les profils d'intervention et les caractéristiques propres de chaque projet.

Plus complexes et plus coûteuses, les opérations en acquisition-amélioration mobilisent logiquement plus de subventions : 27% du plan de financement contre 15% pour la construction et la démolition-reconstruction.

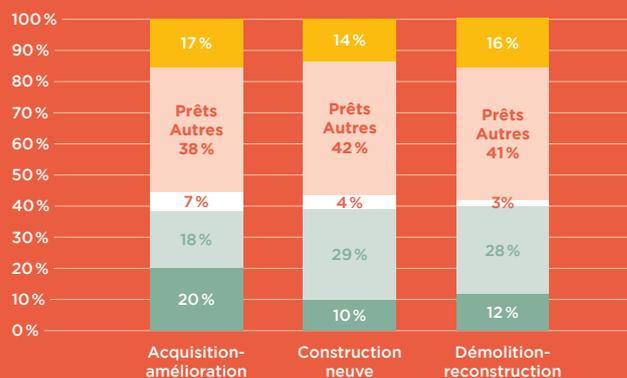
La part des fonds propres mobilisés par les opérateurs dans le plan de financement, ainsi que la part de prêt ACV, reste globalement stable.

Détail des financements moyens
(Opérations du parc social hors structures 2018-2021)



- Coût travaux et honoraires €/m²
- Coût foncier, aménagement et divers €/m² SH
- Prêt LT ACV €/m²
- Subvention ACV €/m² SH

Plan de financement moyen
(2018-2021)



- Subvention ACV
- Prêt ACV
- Subvention Autres (Etat, CL, autres)
- Prêts Autres (CDC, autres)
- Fonds propres



Analyse des coûts de revient des opérations locatives dans le parc privé

Décomposition du prix de revient et accompagnement ACV, selon le type d'intervention depuis le début du programme

Sur le parc privé, le coût moyen des opérations s'établit à 2111 €/m² en acquisition-amélioration (acquisition + travaux), avec un budget travaux qui représente 72 % du coût global.

Pour les opérations de réhabilitation seule, le coût d'intervention demeure également élevé (1872 €/m²).

Pour ces deux catégories d'opération, le coût travaux moyen s'établit à 1458 €/m² : légèrement plus important pour les projets de réhabilitation seules, avec une nette augmentation observée en 2021 (+25 % par rapport à l'année 2020).

Le financement ACV reste assez stable sur ces opérations, autour de 816 €/m². Les dérogations au plafond de 1000 €/m² ont toutefois été nombreuses, mais stable en proportion, pour accompagner des opérations particulièrement contraintes dans leur équilibre économique, au regard des surcoûts techniques et architecturaux identifiés.

La proportion moyenne de subvention ACV s'établit à 39 % du financement ACV en moyenne, en légère augmentation par rapport à l'année 2020 (36 %).

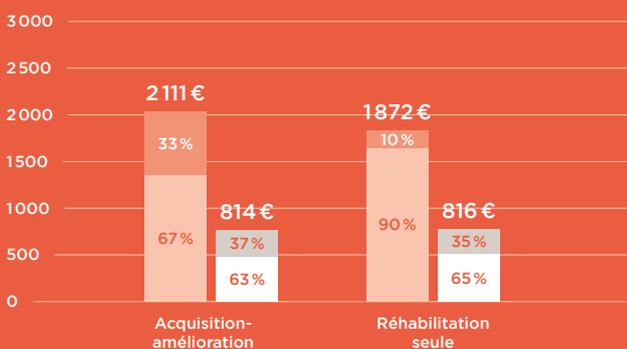
Cette augmentation s'explique notamment par une part importante de petites opérations d'un ou deux logements éligibles à une subvention forfaitaire seule, mais aussi par la simplification des taux de subventions introduites en mars 2021 : la suppression du zonage qui déterminait les précédentes quotités et l'application d'un taux minimum de subvention de 30 % pour toutes les opérations atteignant l'étiquette D après travaux.

Plan de financement selon le type d'intervention, depuis le début du programme

Sur le parc privé, la part de subvention est déterminée suivant la présence d'un co-financement Anah ou non, l'ambition qualitative de l'opération et ses contraintes en matière technique ou d'équilibre financier. A cet égard, 64 % des logements produisent l'objet d'un co-financement avec l'Anah.

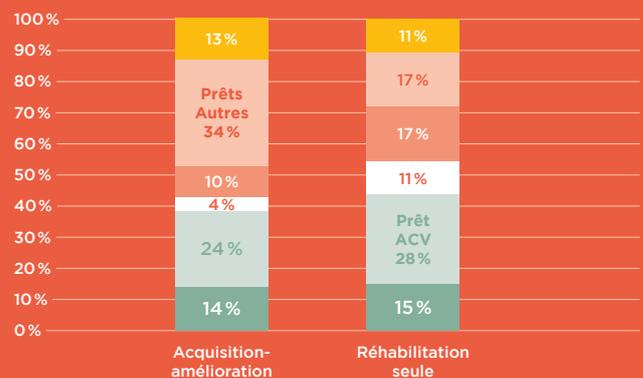
La part de subvention ACV représente en moyenne 14 % du plan de financement total, mais 20 % du coût des travaux. La totalité des subventions apportées au projet (Action Logement, Anah, Collectivités) couvre en moyenne 43 % du coût travaux.

Détail des financements moyens
(Opérations du parc privé 2018-2021)



- Coût travaux et honoraires €/m² SH
- Coût foncier, aménagement et divers €/m² SH
- Prêt LT ACV €/m² SH
- Subvention ACV €/m² SH

Plan de financement moyen
(2018-2021)



- Subvention ACV
- Prêt ACV
- Subvention Anah
- Subvention Autres (Etat, CL, autres)
- Prêts Autres (CDC, autres)
- Fonds propres

02

006 Des mises en valeur patrimoniales grâce au produit ACV

L'intervention en tissu existant (plus de 62 % des opérations en acquisition-amélioration) s'effectue bien souvent dans un cadre opérationnel jalonné d'enjeux de préservation ou de valorisation patrimoniale. Sur l'ensemble des villes Action Cœur de Ville, environ 40% d'entre-elles sont couvertes en effet par un SPR (ex-ZPPAUP, AVAP, PSMV...).

Les typologies d'immeubles financés traduisent en outre une diversité du patrimoine architectural, allant de biens très anciens (bâti médiévaux, hôtels particuliers du 18^e, immeubles et maisons du 19^e) à l'architecture du début 20^e ou de la Reconstruction, ou enfin la reconversion de friches ou d'anciens équipements (patrimoine industriel, ancienne école, caserne ou commissariat, etc.).

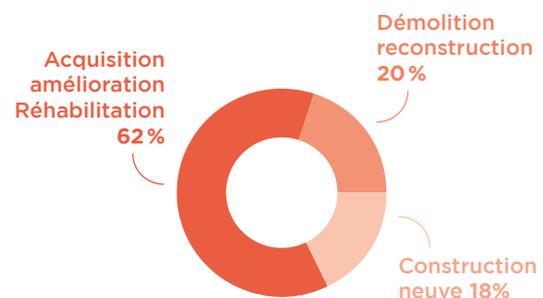
Les réhabilitations patrimoniales sont également l'occasion de (re)penser une offre en logements adaptés aux attentes du 21^e siècle, pour offrir une nouvelle qualité d'habitat et d'usage en cœur de ville. Intégration de terrasses, d'espaces ouverts, de coursives font ainsi partie d'aménités nouvelles au service d'une attractivité résidentielle renforcée.



Opération rue Sainte Barbe à Cahors, une maison de ville livrée en fin d'année

Ces opérations sont souvent très contraintes dans leur équilibre économique, au regard des surcoûts techniques ou architecturaux. Depuis le lancement du dispositif, près de 20% des opérations en acquisition-amélioration présentent ainsi un coût travaux supérieur à 2500 €/m². La moitié d'entre-elles ont bénéficié d'un accompagnement soutenu d'Action Logement, avec un déplaçonnement exceptionnel du financement (jusqu'à 1500 €/m² maximum) pour compenser les surcoûts techniques ou architecturaux caractéristiques de ces opérations. Certaines d'entre-elles peuvent également, comme c'est le cas pour l'usine Gégé, bénéficier du fonds friche [cf ci-contre].

Répartition des opérations par type d'intervention (en cumul 2018-2021)



" Le patrimoine est le support de toute notre stratégie. Grâce à la dynamique Action Cœur de Ville et l'implication d'Action Logement, aujourd'hui on commence à voir un cercle vertueux qui va nous permettre de redynamiser notre centre-ville, [...], ce cœur historique médiéval auquel nous sommes tous très attachés "

JEAN-MARC VAYSSOUVE FAURE,
Maire de Cahors et Président du Grand Cahors



Enfin, le partenariat entre Action Logement, les collectivités et les bailleurs permet de conforter la réflexion collective autour de l'enjeu de l'adaptation du bâti existant au service d'une qualité de logement et d'habitat.

À titre d'exemple, les surfaces des logements produits [cf tableau] sont cohérentes avec les surfaces minimales recommandées par le rapport de la mission sur la qualité du logement (qui concerne principalement la production de logement collectif neuf). Les surfaces des petites typologies suivent les recommandations du rapport (28 m² pour les T1, 45 m² pour les T2), alors que les données analysées concernant les logements déjà livrés concernent en grande majorité des opérations d'acquisition-amélioration et de réhabilitation où les surfaces produites peuvent être plus contraintes.



Albi - Foncière Belleville : reconversion de l'ancienne école Pasteur en 8 logements et locaux d'activité © Atelier Arpent

Typologie	Surface habitable moyenne des opérations ACV	Surface minimale recommandée rapport Leclerc-Girometti
T1	28	28
T2	47	45
T3	69	62
T4	105	79

Les typologies intermédiaires ou familiales proposées dans le cadre d'ACV sont elles supérieures aux recommandations portant sur le neuf. Ces éléments donnent une première tendance positive sur le fait que la réhabilitation dans l'ancien, dans le cadre du programme ACV, peut permettre de créer des logements offrant un confort de vie satisfaisant aux locataires.

De plus, le calcul de la surface moyenne par personne, de 43,95 m² SH, montre également que les salariés bénéficiaires des réservations Action Logement profitent en moyenne d'un espace de vie satisfaisant. En comparaison, l'INSEE indique que la surface moyenne par personne en 2013 était de 40,3 m², sachant que dans le collectif, celle-ci se réduit à 32,5 m².



Montbrison - Loire Habitat: reconversion de l'usine "Gégé" retenue au titre de l'AMI Réinventons nos Cœurs de Ville: création de 30 logements PLUS-PLAI, restitution à l'identique exigée par l'ABF (conservation des chassis, intégrations de loggias traitées en jardins d'hiver, ...) © Loire Habitat (photo aérienne) © Atelier Architecture RIVAT - Archipente (perspective)

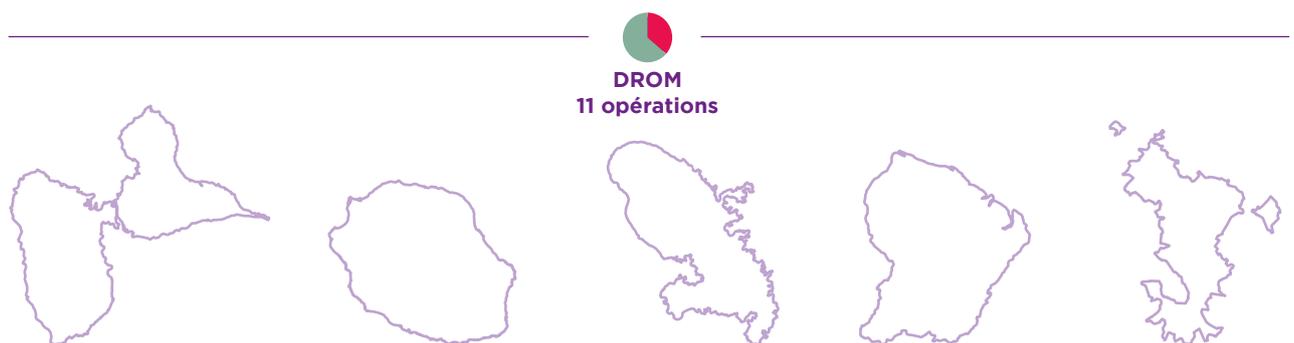
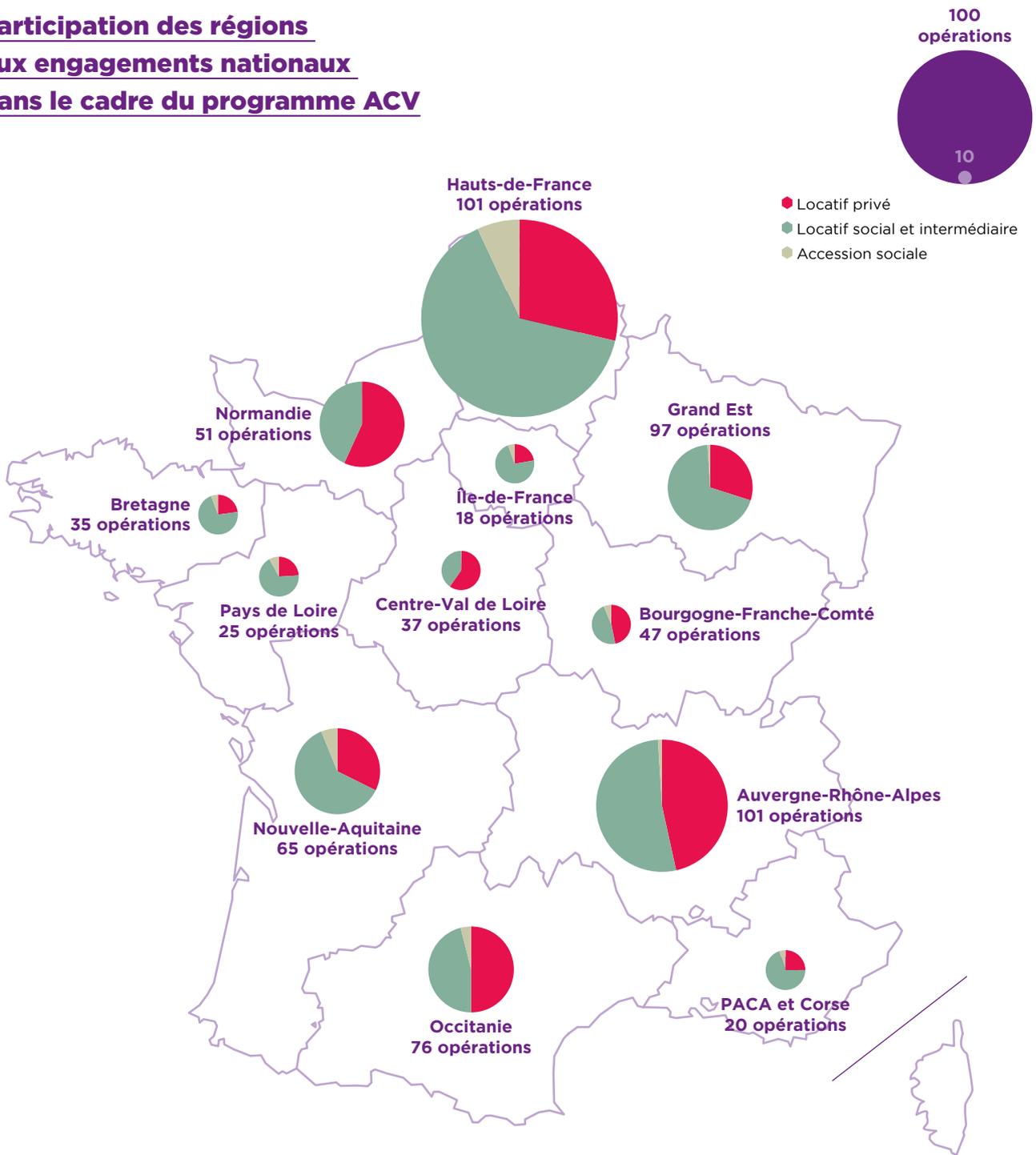


Une intervention qui prend son ancrage dans les régions

03

<u>01</u> Auvergne-Rhône-Alpes	46
<u>02</u> Bourgogne-Franche-Comté	48
<u>03</u> Bretagne	50
<u>04</u> Centre-Val de Loire	52
<u>05</u> Grand Est	54
<u>06</u> Hauts-de-France	56
<u>07</u> Ile-de-France	58
<u>08</u> Normandie	60
<u>09</u> Nouvelle-Aquitaine	62
<u>10</u> Occitanie	64
<u>11</u> Pays de la Loire	66
<u>12</u> Provence-Alpes-Côte d'Azur - Corse	68
<u>13</u> Départements et régions d'Outre-mer	70

Participation des régions aux engagements nationaux dans le cadre du programme ACV



01 Auvergne-Rhône-Alpes

Des investisseurs privés au rendez-vous des cœurs de ville et des projets exemplaires se concrétisent

L'année 2021 a confirmé la montée en puissance du dispositif pour les villes de la région Auvergne-Rhône-Alpes, qui se traduit par une augmentation de plus de 50 % des financements alloués, avec 32,8M€ d'engagement global dont 31,8M€ pour le financement de 44 opérations, soit 501 logements.

Sur les 27 villes éligibles au programme Action Cœur de Ville, 25 sont désormais couvertes par un financement accordé ou une convention immobilière. 12 communes font l'objet d'une convention avec réservation de crédits. L'année 2021 a été l'occasion d'organiser avec 10 d'entre-elles des revues de projets (cf carte en p.10) afin de mesurer l'avancée opérationnelle des projets, d'identifier de nouvelles opérations et de dresser un bilan du partenariat engagé entre les collectivités, opérateurs et Action Logement. Pour certaines de ces villes (Montélimar, Vichy, Le Puy, Chambéry), 2021 a ainsi été l'année de la concrétisation d'opérations identifiées un ou deux ans auparavant.

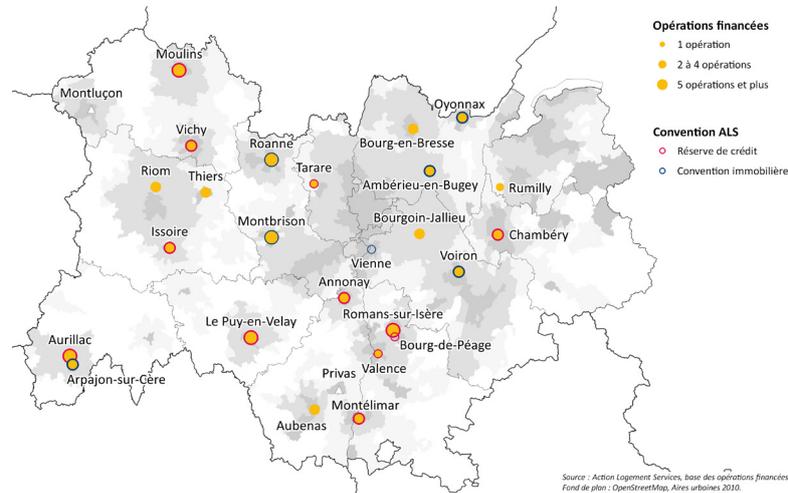
Outre les revues de projets, de nombreux événements dédiés ont été organisés dans les villes ACV de la région (inauguration, réunions ou webinaires investisseurs, etc.) [cf frise ci-contre]

L'année écoulée a confirmé la forte dynamique sur le parc privé, qui représente près de la moitié des opérations engagées. Elle a également vu une nette progression d'opérations relevant du parc locatif social et intermédiaire, avec un doublement du volume d'opérations. À Arpajon-sur-Cère, le financement d'une première opération de restructuration lourde (nouveau dispositif introduit en mars 2021, cf p.30) portée par Cantal Habitat a été engagé en fin d'année, pour soutenir un programme ambitieux de restructuration et d'adaptation de 2 bâtiments de logements locatifs sociaux en centre-ville.



YVES NICOLIN,
Maire de Roanne

" Le partenariat avec Action Logement nous a permis d'accélérer le programme que nous avons lancé avant Action Cœur de Ville, pour aider les propriétaires à rénover. Cela nous a permis de toucher des immeubles et des investisseurs que nous n'arrivions pas à faire venir. "



La diversité des opérations financées, tant en locatif privé qu'en locatif social ou encore en accession sociale à la propriété, vient ainsi conforter la mixité de logements et de loyers proposés en sortie.

Les opérations en acquisition-amélioration restent majoritaires, avec près des 2 tiers des opérations engagées. Reflet des tendances nationales, la construction neuve et la démolition-reconstruction progressent toutefois en proportion par rapport aux précédentes années.



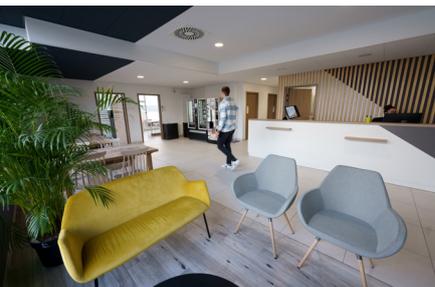


Moulins – opération boulevard de Courtais (Evolea), associant une partie en acquisition-amélioration et 3 logements individuels en neuf. © photo Evolea



HÉLÈNE CHESSEL,
Directrice Générale
d'Evolea

" Cette opération n'aurait pas pu voir le jour sans Action Logement: (...) 35% de soutien financier pour obtenir une opération équilibrée, comme toute opération de logement sociale doit l'être, n'aurait pas été possible. "



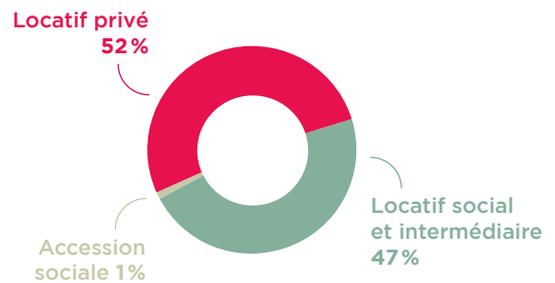
Aurillac – résidence Darwin Habitat Jeune de 100 logements PLAI au sein de l'éco-quartier du Vialenc (Architecte: SOHO-ATLAS) © Polygone



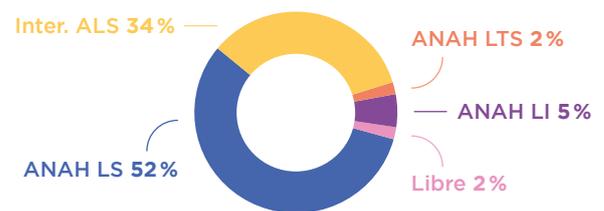
Bilan des opérations ACV 2018-2021

	PRIVÉ LOCATIF	SOCIAL LOCATIF	ACCESS. SOCIALE	TOTAL
	47 opé. 215 lgts	53 opé. 933 lgts	1 opé. 7 lgts	101 opé. 1155 lgts
Subvention	4,5 M€	19,2 M€	0,1 M€	23,8 M€
Prêt Long Terme	7,7 M€	33,4 M€		41,0 M€
Prêt Court Terme		2,1 M€	0,3 M€	2,4 M€
TOTAL	12,1 M€	54,7 M€	0,4 M€	67,3 M€
Réservation de crédits				22,7 M€
Engagement total				90,0 M€

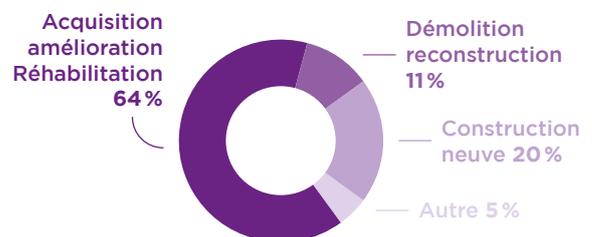
Répartition des opérations
(par type de parc 2018-2021)



Les financements en locatif privé
(en nombre de logements 2018-2021)



Répartition des opérations
(par type d'opérations 2021)



02 Bourgogne-Franche-Comté

La Bourgogne-Franche-Comté : un territoire dit "détendu" mais attractif, tant pour les investisseurs que pour les salariés

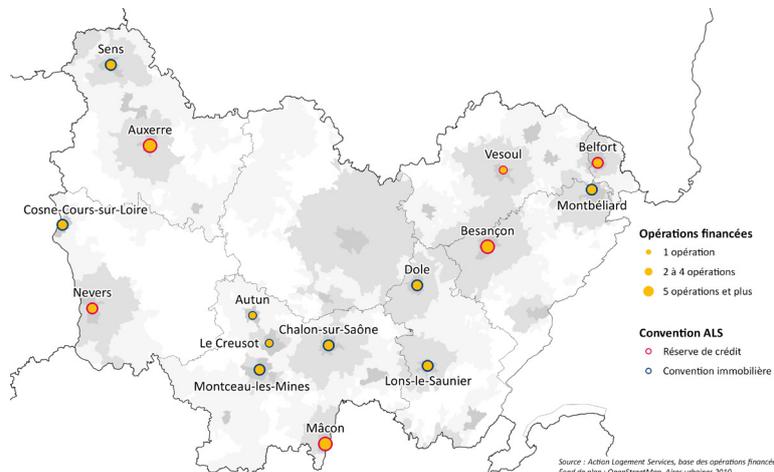
Sur cette 4^e année du programme, la région Bourgogne Franche-Comté voit l'ensemble des villes éligibles au programme Action Cœur de Ville bénéficier d'une opération accompagnée par Action Logement (premières opérations à Autun et Le Creusot). Elle connaît également une nette accélération du nombre de projets financés (24, contre 11 en 2020), notamment dans le parc locatif social et intermédiaire dont le nombre d'opérations vient égaliser celui du parc locatif privé.

En parallèle, le développement de l'accès sociale à la propriété se poursuit sur la région puisque sur les 12 opérations en accession financées au niveau national, 2 se trouvent en Bourgogne Franche-Comté. Une diversification de l'offre bienvenue pour les collectivités et les salariés accédants.

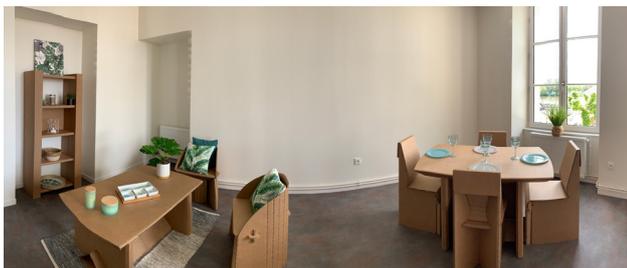
Par ailleurs, les projets financés dans la région suivent la tendance nationale concernant l'évolution des formes d'habitat, avec les premières opérations en individuel, notamment des maisons de ville réhabilitées par des investisseurs privés à Auxerre et Le Creusot ou encore des maisons qui seront proposées par l'OPAC de Saône et Loire à Autun et Montceau-les-Mines. Un produit intéressant et attractif, qui correspond à la demande exprimée par les salariés sur ces territoires.

Au total, depuis le début du programme, ce sont ainsi 47 opérations qui sont financées, soit un accompagnement financier de plus de 30 millions d'euros.

Enfin, dans la continuité de la tendance observée en 2020, même si elle est moins prononcée du fait d'opérations de constructions neuves plus nombreuses, les projets portant sur le bâti existant (en acquisition-amélioration ou réhabilitation seule) restent bien représentés.



Cela induit notamment la nécessité d'adapter le bâti ancien (voire historique) aux usages du XXI^e siècle. L'opération "Les Balcons de Loire" réalisée Place de la Résistance à Cosne-Cours-sur-Loire par Nièvre Habitat inaugurée le 24 novembre 2021, en est un bon exemple. Les deux étages de cet ancien théâtre (à l'origine, une chapelle bénédictine) ont été transformés en huit logements spacieux et traversants, par l'architecte Dominique Maringe. La plupart des parquets ont pu être conservés, et des balcons ont été ajoutés sur la façade sud, avec vue sur la Loire. Les logements sont tous accessibles aux personnes à mobilité réduite et desservis par un ascenseur. Une salle municipale a été conçue au rez-de-chaussée pour accueillir des activités culturelles.



Intérieur, Les Balcons de Loire, Cosne-Cours-sur-Loire
© Action Logement



Immeuble de la rue Saint-Martin à Nevers, acquis par Nièvre Aménagement pour être réhabilité avec le concours financier d'Action Logement. © Action Logement



Immeuble qui abritait les bureaux de la BNP place Guy Coquille à Nevers. © Action Logement



🔍 Focus sur Nevers

"Action Logement nous permet de réaliser des choses que l'on n'aurait pas pu faire seuls, ou en tout cas de les faire plus tôt."

Dans le cadre de la convention immobilière avec réservation prévisionnelle de concours financier signée entre la ville de Nevers, Nevers Agglomération et Action Logement, une revue de projets a été organisée le 18 mai 2021 permettant de faire le point sur les opérations identifiées dans la convention.

"Un cœur de ville qui ne bat plus c'est tout une ville qui s'écroule."

L'occasion également de faire le tour des immeubles concernés, notamment un ensemble immobilier situé dans la principale rue commerçante, acquis par la ville, dont la partie habitat dans les étages va être rénovée et permettre la fusion des cellules commerciales du rez-de-chaussée.

"Grâce à Action Logement on va pouvoir aussi rénover la partie habitat au-dessus qui est [...] dans un piteux état."

D'autres immeubles emblématiques vont également être rénovés grâce à la mobilisation de Nièvre Aménagement, dont celui situé rue Saint-Martin [cf photo ci-contre].

"Cela va permettre un nombre de logements supplémentaires intéressants."

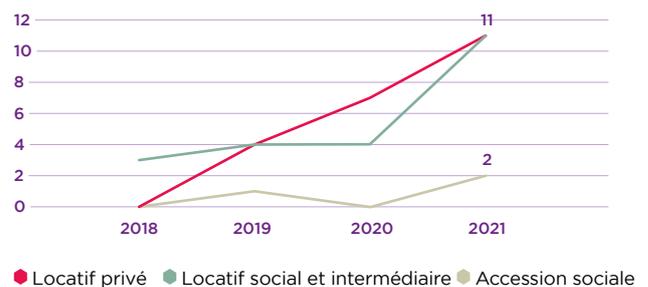
Les investisseurs privés sont aussi mobilisés sur les projets identifiés, par exemple Place Guy Coquille, où les anciens bâtiments de la BNP vont être transformés en logements [cf photo ci-dessus].

"Depuis 7 ans que je suis maire, j'ai rarement eu autant de demandes d'investisseurs privés."

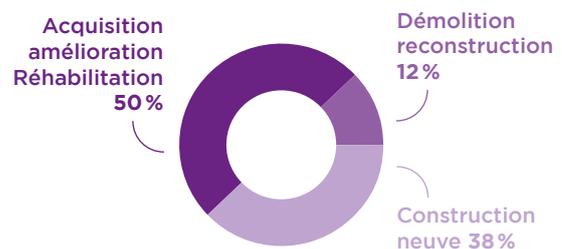
Bilan des opérations ACV 2018-2021

	PRIVÉ LOCATIF	SOCIAL LOCATIF	ACCESS. SOCIALE	TOTAL
	22 opé. 427 lgts	22 opé. 427 lgts	3 opé. 53 lgts	47 opé. 577 lgts
Subvention	1,4 M€	8,7 M€	0,5 M€	10,6 M€
Prêt Long Terme	2,9 M€	14,8 M€		17,7 M€
Prêt Court Terme		1,1 M€	1,2 M€	2,4 M€
TOTAL	4,3 M€	24,6 M€	1,7 M€	30,6 M€
Réservation de crédits				7,8 M€
Engagement total				38,4 M€

Evolution du nombre d'opérations validées



Répartition des opérations par type d'intervention (2021)



DENIS THURIOT, Maire de Nevers

"Je crois beaucoup en cette réimplantation en centre-ville qui me paraît pouvoir répondre à un grand nombre de besoins et qui va permettre aux gens aussi de revoir complètement leur dispositif de mobilité."



03 Bretagne

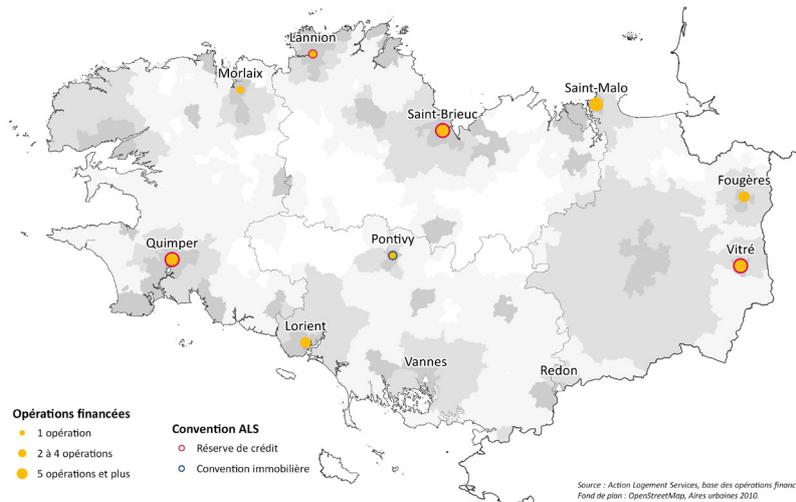
Des opérations qui apportent une réponse à l'accroissement post-covid de la tension du marché immobilier dans les villes bretonnes

La dynamique engagée en Bretagne depuis le début du programme se confirme en 2021 avec un engagement total cumulé de 45,1M€ sur la région et 82% des communes bretonnes éligibles au programme Action Cœur de Ville ont désormais a minima une opération financée dans le parc social, parc privé ou en accession sociale à la propriété.

Le parc social est largement majoritaire représentant 77% des opérations financées depuis le début du programme en Bretagne (contre 62% au niveau national) néanmoins, la part croissante des opérations locatives privées devrait s'accroître en 2022.

Les opérations bretonnes sont caractérisées, pour une nouvelle année consécutive, par une concentration massive des filières de financement sur les logements à niveau de loyer social voire très social (ANAH LS, PLAI, PLUS) tandis que les loyers de niveau intermédiaire sont totalement absents des financements et le PLS reste marginal, a contrario de ce qui est observé à l'échelle nationale (31% des logements du parc social et intermédiaire).

Cette tendance illustre la volonté de produire des logements abordables à destination des publics les plus modestes contribuant ainsi à renforcer la mixité en centre-ville. La tension très forte du marché immobilier breton ces dernières années, due à un emballement inédit de la demande immobilière post-crise sanitaire, devrait contribuer à accentuer ce phénomène en 2022. Celle-ci provoque, en effet, une pénurie d'offre importante qui complexifie l'accès au logement tant dans les centres-villes des villes moyennes que dans les bassins ruraux et les zones littorales.



Source : Action Logement Services, base des opérations financées. Fond de plan : OpenStreetMap, Aires urbaines 2010.

Rue Pierre Caussy © Julien TROADEC et Atelier des Embruns
Photo après non contractuelle



Quimper

Opération du parc privé, 2 rue Pierre Caussy

Cette opération d'acquisition-amélioration d'un immeuble existant dans le centre-ville de Quimper permet de traiter ce bâti très dégradé de manière durable et qualitative afin d'y créer 5 logements (T1, T2, T3) qui seront pour la plupart loués à un niveau de loyer ANAH Social. L'opération sera livrée au premier trimestre 2022 et pourra accueillir ses premiers locataires salariés.

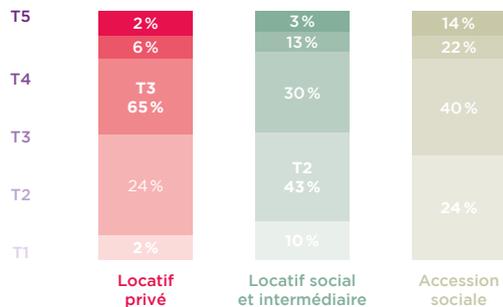
" Action Logement est partenaire d'ACV Quimper [...] Il nous accompagne sur des projets d'acquisition-amélioration de bâtiments anciens afin de les réhabiliter et de pouvoir les mettre à la location, notamment des salariés. Cela nous permet de redensifier le centre-ville, d'avoir de nouvelles familles qui arrivent et, évidemment, de réhabiliter le bâti. "



ISABELLE ASSIH,
Maire de Quimper



Typologie des logements
(hors structures, en nombre de logements)



Par ailleurs, l'accent est mis dans la région depuis le début du programme sur la production de petits logements (T1/T2) qui représente 53% des logements produits (vs. 42% au niveau national).

Les opérations de démolition-reconstruction et de construction neuve représentent la moitié des opérations financées contre 37% au niveau national. Une légère progression de la part des opérations d'acquisition-amélioration se dessine néanmoins en 2021 suivant ainsi la tendance nationale à l'accroissement des opérations de réhabilitation du patrimoine existant en centre-ville.

📍 Saint-Malo

EMERAUDE HABITAT, Boulevard de Tréhouart

Opération de démolition-reconstruction de deux grands bâtiments des années 50 pour créer un projet d'ensemble avec une mixité de produits (logements familiaux, seniors, accession) et de type d'habitat (individuel et collectif). Le projet a fait l'objet d'un concours dans le cadre d'une conception-réalisation. Action Logement finance la construction de 55 logements dont 8 maisons individuelles et 47 logements collectifs.



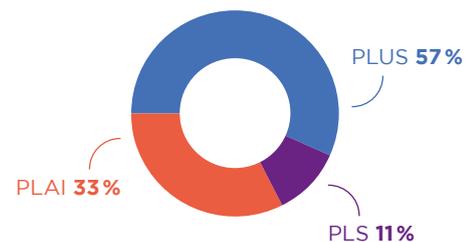
Vue depuis l'angle du Bd Tréhouart et de l'allée François Vayva
© Paumier Architectes

Bilan des opérations ACV 2018-2021

	PRIVÉ LOCATIF	SOCIAL LOCATIF	ACCESS. SOCIALE	TOTAL
	8 opé. 49 lgts	25 opé. 486 lgts	2 opé. 50 lgts	35 opé. 585 lgts
Subvention	0,7 M€	10,9 M€	0,6 M€	12,2 M€
Prêt Long Terme	1,8 M€	16,5 M€		18,4 M€
Prêt Court Terme			1,1 M€	1,1 M€
TOTAL	2,5 M€	27,4 M€	1,7 M€	31,7 M€
Réservation de crédits				13,5 M€
Engagement total				45,1 M€

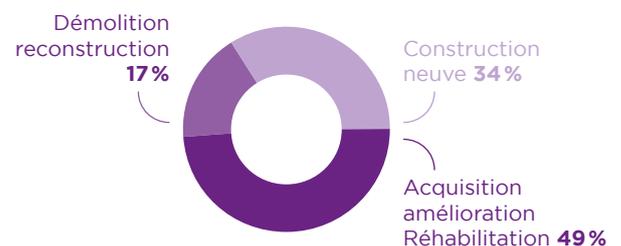
Les financements en locatif social et intermédiaire

(en nombre de logements 2018-2021)



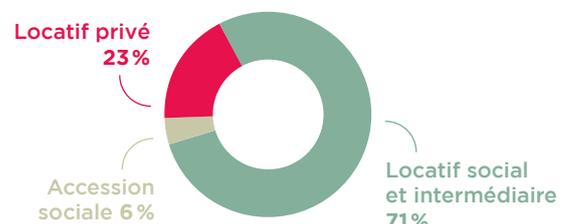
Répartition des opérations

(par type d'intervention 2018-2021)



Répartition des opérations

(par type de parc 2018-2021)



04 Centre-Val de Loire

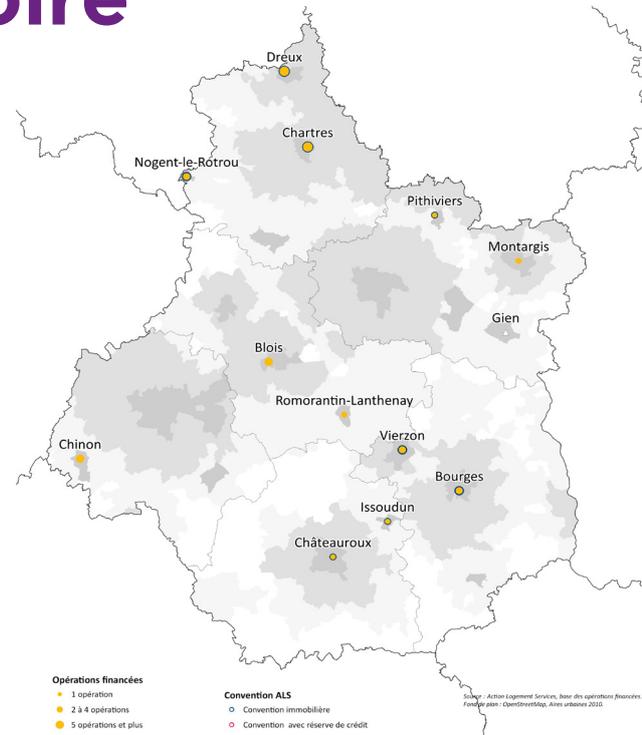
Une accélération de l'intervention d'Action Logement fondée sur une stratégie de communication locale partagée

À la fin de l'année 2021, les 13 villes éligibles au programme national de la région Centre-Val de Loire avaient bénéficié d'au moins un financement d'une opération sur leur centre-ville. En effet, 18 opérations ont été accompagnées au titre du dispositif. Cela représente 188 logements supplémentaires qui vont être proposés à la location dans les prochains mois. Au total, 6,9 M€ ont été alloués sur la région pour accompagner la sortie de ces opérations sur l'année 2021.

La très forte augmentation du nombre d'opérations dans le parc privé en 2021 s'explique notamment par le déploiement d'une communication ciblée sur la région et la mise en œuvre du marché des AMO (Assistants à maître d'ouvrage).

Cette mixité est notamment bien présente dans la production d'immeubles en structures collectives destinés aux jeunes, puisque 153 logements ont été financés en PLS et 115 en PLAI depuis le début du programme.

Néanmoins depuis le début du programme, il est intéressant de remarquer la mixité d'offres locatives proposées. La moitié des logements financés l'est avec des loyers de niveau intermédiaire tandis que la seconde moitié est partagée entre des niveaux de loyer social 17% (PLUS - ANAH LS) et très social, 33% (PLAI - ANAH LTS).



D'autre part, la mixité fonctionnelle des opérations de la région est un atout important dans la requalification globale des centres-villes. Plus d'une opération sur quatre dans le parc social et près d'une opération sur deux dans le parc privé sont des opérations qui allient habitat avec au moins une autre fonction. L'offre de commerces, de bureaux ou encore de locaux associatifs associés à la production de logement sert à la dynamique de centre-ville et améliore le confort de vie des locataires.

"Le montage, c'est de faire en sorte qu'au rez-de-chaussée on ait du commerce, qui puisse apporter de l'équilibre économique, et puis dans les étages des logements qualitatifs."

JEAN-PIERRE GORGES,
Maire de Chartres
et Président
de Chartres Métropole



Article sur l'opération Cœur de ville à Montargis dans La République du Centre du 26/03/2021, page 17

03/03/2022 12:08 L'opération Cœur de ville démarre à Montargis - Montargis (45200)

Urbanisme
L'opération Cœur de ville démarre à Montargis

Publié le 27/03/2021 à 16h32

Rénovation thermique et loyers abordables : une idée de ce que pourrait donner la réhabilitation d'immeubles en centre-ville durant la prochaine décennie. © J.P. Les Bains

Durant la prochaine décennie, l'opération de revitalisation lancée à Montargis va modifier le centre-ville en profondeur. Exemple, près de la gare, avec un premier immeuble rénové.

C'est un peu une maison témoin pour l'opération de revitalisation du territoire (ORT) engagée dans le centre-ville de Montargis. Avenue De Gaulle, à deux pas de la gare, un petit immeuble délabré vient de s'offrir une nouvelle jeunesse et se prépare à recevoir ses premiers locataires. Sur ce dossier, c'est une jeune société immobilière, Kyancos, qui a réalisé la réhabilitation, en partenariat avec Action Logement et la Ville.

Rénovation thermique efficace (l'immeuble passe de F à C, soit plus de 800 euros d'économie d'énergie par an), respect de l'esprit « vintage » du bâti, loyers serrés (neuf euros du mètre carré par mois), le résultat a fait son petit effet durant l'inauguration des travaux, ce jeudi 25 mars.

Ce premier chantier préfigure l'esprit des rénovations envisagées dans le reste du périmètre visé par l'ORT, ont confirmé le maire Benoit Digeon et son adjoint Philippe Vaireilles.

Mais cette opération Cœur de ville, c'est bien plus que le seul habitat, comme le rappelle Luc Valadarès, directeur territorial d'Action Logement : « Avec Action Cœur de ville, c'est la première fois qu'on rassemble les acteurs autour de plusieurs objectifs : commerce, équipements, habitat ».

https://www.lanrp.fr/montargis-45200/actualites/l-operation-coeur-de-ville-demarre-a-montargis_1303237/



Chartres

L'opération 2-4 place Marceau à Chartres: un bel exemple de mixité à plusieurs égards

Ce bâtiment de l'époque de Louis XIV faisait l'objet d'un arrêté de péril. Des problèmes très importants de structure ont souvent rebuté les investisseurs. Le projet a donc nécessité une attention toute particulière pour la conservation des éléments historiques tout en réalisant un travail de réhabilitation lourde et de rénovation énergétique remarquable avec l'objectif d'atteindre une étiquette énergétique A après travaux.

Le projet permettra de recréer 6 logements dans les étages et un commerce en rez-de-chaussée. Les 6 logements pourront bénéficier à la fois à des jeunes actifs et à des familles compte tenu de la diversité des typologies de logement (du T2 au T6) et de la diversité des filières de financement (Anah Social - Anah Intermédiaire).

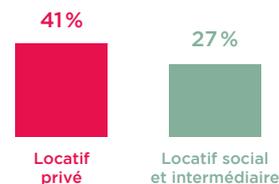


Façade rénovée à Chartres © Action Logement Service

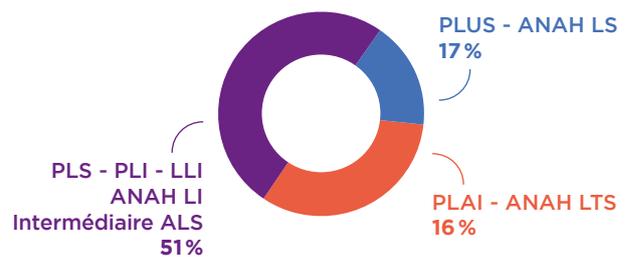
Bilan des opérations ACV 2018-2021

	PRIVÉ LOCATIF	SOCIAL LOCATIF	TOTAL
	22 opé. 95 lgts	15 opé. 426 lgts	37 opé. 521 lgts
Subvention	1,6 M€	3,7 M€	5,3 M€
Prêt Long Terme	2,4 M€	12,3 M€	14,7 M€
Prêt Court Terme			
TOTAL	3,9 M€	16,1 M€	20 M€
Engagement total			20 M€

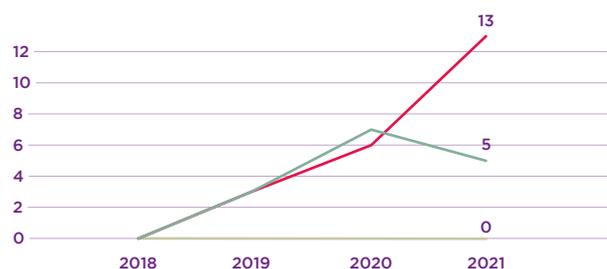
Mixité de fonction: Habitat et autres (bureaux, commerces, local associatif, etc.)
(Part des opérations partagées avec un autre usage 2018-2021)



Financements par filière
(en nombre de logements 2018-2021)



Évolution du nombre d'opérations validées



● Locatif privé ● Locatif social et intermédiaire ● Accession sociale



05 Grand Est

Des initiatives régionales bénéfiques pour dynamiser l'intervention sur l'habitat en cœur de villes

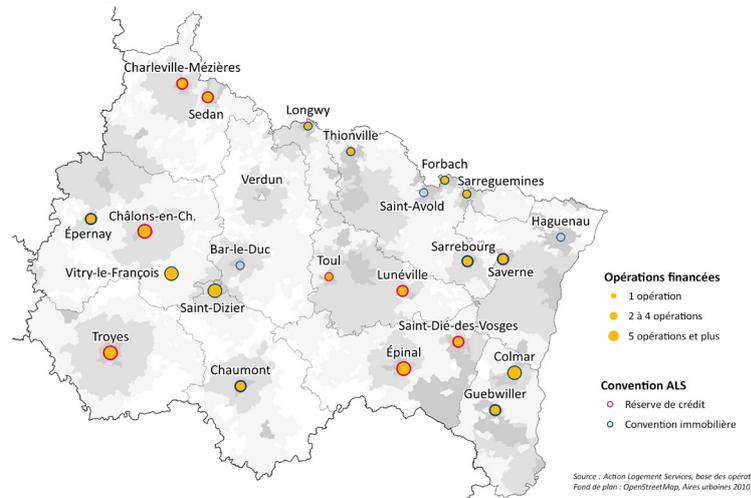
En 2021, l'intervention d'Action Logement a connu une forte montée en puissance sur la région, se traduisant par une augmentation de 140% des financements alloués sur le dispositif : 64,1M€ d'engagement global dont 56,8M€ correspondent au financement de 48 opérations, soit 773 logements. Depuis le début du programme, la région Grand Est représente ainsi 16% des engagements financiers pris au niveau national sur le dispositif ACV.

Désormais 83% des villes bénéficient d'au moins un financement Action Cœur de Ville. Trois villes se sont par ailleurs engagées dans la signature d'une convention immobilière avec réserve de crédits en 2021 (Lunéville, Saint-Dié-des-Vosges, Toul), portant désormais à 8 le nombre de villes concernées par une enveloppe de crédits réservés pour des fonciers et bâtiments pré-identifiés.

L'année 2021 a vu une forte augmentation des opérations dans le parc privé (20 opérations engagées), traduisant à la fois la maturité des dispositifs habitat localement (OPAH-RU) mais aussi la notoriété croissante du financement ACV d'Action Logement dédié aux investisseurs privés. Reflet des tendances nationales, le volume de dossiers privés représente ainsi 42% des opérations engagées en 2021, (contre moins d'un quart en 2020). Ces opérations voient également leurs filières de financement se diversifier davantage, avec une part plus importante en 2021 de logements locatifs intermédiaires (conventionnement Anah ou non), renforçant la mixité des opérations produites.

Le nombre d'opérations relevant du parc locatif social et intermédiaire progresse également, avec 28 projets financés en 2021 (+75% par rapport à l'année 2020 en volume). Comme les années précédentes, les filières du logement social (PLUS-PLAI) représentent l'essentiel de la production (85% des logements produits vs 74% au niveau national), permettant de répondre à la forte tension des marchés frontaliers mais aussi aux besoins de population modestes de la région, notamment des anciens bassins industriels.

La part d'opérations en acquisition-amélioration constitue l'essentiel de la production des opérations locatives sociales, avec une proportion qui reste stable en 2021 (32%) ; en revanche, l'intervention sur le tissu existant se complète par des opérations de démolition-reconstruction, dont la part progresse très nettement (39% vs 17% à l'échelle nationale).



FRANCK LEROY,
Maire d'Épernay

" Action Cœur de Ville vient dénouer des situations complexes devant lesquelles on butait depuis des années. On voyait des immeubles s'enlaidir, parce que de plus en plus vétustes, et (avec action cœur de ville) nous avons enfin les moyens juridiques et financiers de surmonter ces difficultés "

" Avec Action Logement, c'est un partenariat qui est fort, agile, réactif, qui répond aux attentes du territoire et qui répond également à nos spécificités "



PATRICK NARDIN,
Maire d'Épinal





Conférence "Habiter Bar le Duc", 22/09/2021 avec de gauche à droite: Martine Joly, Maire de Bar le Duc ; Caroline Perriot, directrice régionale Grand Est Action Logement; Gaëlle Perraudin, directrice ENSA Nancy

Les équipes de la délégation régionale Grand Est ont, malgré les restrictions sanitaires, organisé plusieurs événements qui ont permis de mettre en avant le dispositif et faire connaître les modalités de financements ainsi que les ambitions que porte Action Logement en matière de qualité des logements financés à destination des salariés.

Cela a été le cas lors d'un **webinaire régional les 22 et 23 mars 2021**, qui donnait la parole à des investisseurs ayant déjà bénéficié des financements ACV. Mais aussi lors d'une **conférence organisée en septembre 2021** en partenariat avec la Ville de Bar le Duc et l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Nancy dont les enseignants et les étudiants en fin d'étude ont travaillé sur des sites de la ville et ont questionné la qualité architecturale et d'usage en cœur de ville pour proposer des solutions de logements hautement attractives pour les salariés du bassin d'emploi.

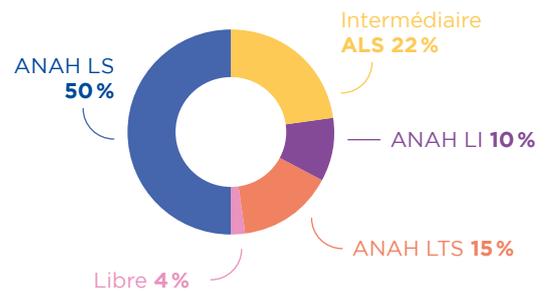


Sarrebourg, transformation de l'ancienne école "Charles Péguy" pour la création de 11 logements livrés en juin 2021 (T2 au T4), et d'un espace associatif en RDC © SCI Charles Péguy

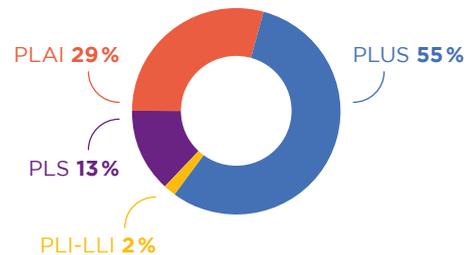
Bilan des opérations ACV 2018-2021

	PRIVÉ LOCATIF	SOCIAL LOCATIF	ACCESS. SOCIALE	TOTAL
	29 opé. 136 lgts	67 opé. 1210 lgts	1 opé. 22 lgts	97 opé. 1368 lgts
Subvention	2,6 M€	36,6 M€	0,3 M€	39,6 M€
Prêt Long Terme	5,3 M€	47,1 M€		52,4 M€
Prêt Court Terme		6,7 M€	0,7 M€	7,5 M€
TOTAL	7,9 M€	90,5 M€	1 M€	99,4 M€
Réservation de crédits				26,5 M€
Engagement total				125,9 M€

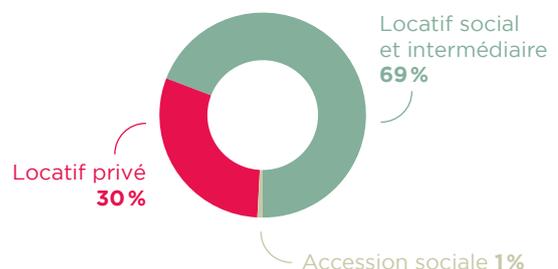
Financements en locatif privé (en nombre de logements 2018-2021)



Financements en locatif social et intermédiaire (en nombre de logements 2018-2021)



Répartition des opérations (par type de parc 2018-2021)



06 Hauts-de-France

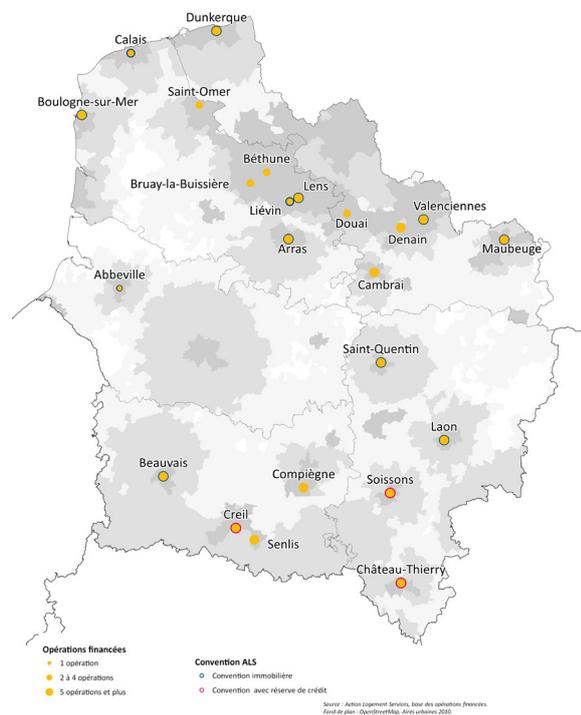
Une offre de logements diversifiée permettant d'attirer une variété importante de publics dans les centres-villes

La région Hauts-de-France contribue fortement à la dynamique du programme au niveau national. Elle compte désormais un total d'engagement financier cumulé de 144,7M€.

La région enregistre une progression spectaculaire du nombre d'opérations du parc privé grâce à l'implication importante de la Direction Régionale auprès des acteurs du territoire pour faire connaître le programme aux particuliers potentiels investisseurs. 32 opérations du parc privé ont ainsi pu bénéficier d'un financement Action Cœur de Ville. Ces opérations représentent désormais plus de 40% des opérations engagées. Elles sont caractérisées par leur petite taille et la représentation importante des logements familiaux. Il s'agit de maisons de villes d'un ou deux logements de type T4 ou plus alors qu'au niveau national les opérations privées comptent en moyenne 2 fois plus de logements.

La diversification de l'offre en logements permise par les opérations privées s'accompagne d'un engouement, déjà présent en 2020 et qui se confirme sur l'année 2021, pour les opérations d'habitat individuel et mixte qui représentent 46% des logements financés sur l'année passée (vs. 20% à l'échelle nationale).

Cette pluralité des logements produits s'accompagne d'une variété des filières de financements mobilisées une nouvelle fois particulièrement importante sur la région. Par ailleurs, la diversité des publics visés est également un marqueur fort des logements produits dans les Hauts-de-France: 6% des logements financés au titre du programme concernent des résidences à destination d'un public intergénérationnel (contre 2% à l'échelle nationale).



Autre élément participant à la diversification de l'offre aux salariés et à l'implantation pérenne de population en centre-ville, l'accession sociale est particulièrement bien développée sur la région avec 11 opérations sur les 29 financées depuis le début du programme (38%).

La variété de taille et de typologie de logements, de type d'habitat et logements ciblés sur un public spécifique sont autant d'éléments qui permettent d'accompagner le parcours résidentiel des salariés. C'est une des conditions qui permet d'attirer des publics diversifiés (jeunes, seniors, familles, etc.) et de retrouver une attractivité durable dans les villes moyennes des Hauts-de-France.

Enfin, l'année 2021 illustre la réussite de la mobilisation de l'ensemble des villes ACV puisque l'ensemble des 23 communes concernées par le programme comptent désormais une opération achevée ou en cours dans leur cœur de ville. Parmi les communes les plus mobilisées, Dunkerque compte aujourd'hui 18 opérations financées.



📍 Soissons

Opération portée par Clesence, 7 rue d'Orcamps

Opération de requalification de la friche d'une ancienne usine pour créer 31 logements du T2 au T5 dont la conception a fait l'objet d'une réflexion partagée avec la ville autour de l'innovation sociale, de l'évolution des usages et de la

transition énergétique afin de répondre au mieux aux enjeux locaux. Ainsi, les matériaux utilisés sont biosourcés, une salle de coworking commune sera mise à disposition des habitants ainsi que des jardins partagés qui auront pour vocation de promouvoir le lien intergénérationnel entre les habitants.





📍 Saint-Quentin

Opération "Résidence de la Paix" portée par un bailleur privé, 88 rue Michelet inaugurée le 10 février 2022

Cette opération de rénovation d'un ancien hôtel, patrimoine remarquable du centre-ville de Saint-Quentin permettra la création de 12 logements (T2, T3, T4) avec des prestations architecturales de qualité. Les échanges entre Action Logement et l'investisseur ont permis de travailler sur les typologies et les surfaces des logements afin qu'ils correspondent au mieux à la demande locale des salariés. Le financement d'Action Logement sur ce patrimoine ancien a permis à ce projet complexe et coûteux de voir le jour.

"Action Logement est un partenaire indispensable pour nous, je suis persuadée que les opérations actuellement en cours ne seraient pas arrivées à terme si Action Logement ne les avait pas accompagnées, notamment avec des subventions directes aux porteurs de projet mais aussi pour la partie emprunt. Action Logement est un partenaire très qualifié qui connaît tout le tissu économique, qui est également très autonome dans sa manière de travailler. Ce sont des éléments très rassurants pour une collectivité puisque de A à Z les projets sont sous contrôle, sont parfaitement suivis et l'investissement d'Action Logement permet de faire revenir des actifs dans des centres-villes ou sur des lieux de réinvestissement."

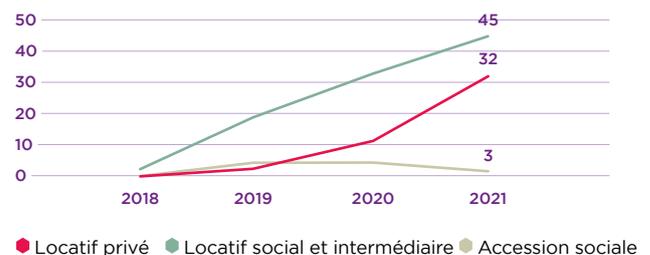


FRÉDÉRIQUE MACAREZ,
Maire de St-Quentin

Bilan des opérations ACV 2018-2021

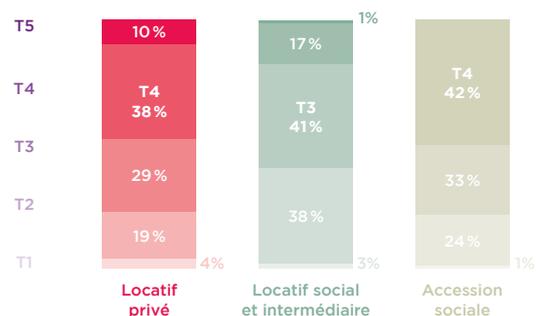
	PRIVÉ LOCATIF	SOCIAL LOCATIF	ACCESS. SOCIALE	TOTAL
	45 opé. 87 lgts	101 opé. 2 358 lgts	11 opé. 117 lgts	157 opé. 2 562 lgts
Subvention	1,8M€	32,1M€	1,3M€	35,2M€
Prêt Long Terme	1,4M€	96,9M€		98,3M€
Prêt Court Terme		0,6M€	2,3M€	2,9M€
TOTAL	3,2M€	129,6M€	3,6M€	136,5M€
Réservation de crédits				8,2M€
Engagement total				144,7M€

Évolution du nombre d'opérations engagées



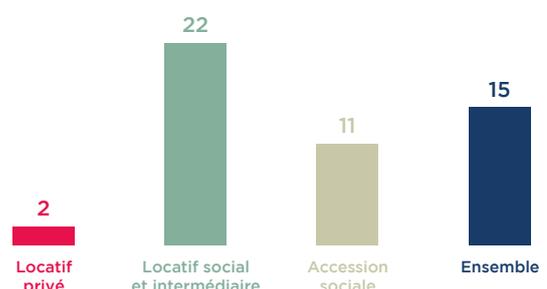
Typologie des logements

(hors structures)



Taille moyenne des opérations

(hors foyers, en nombre de logements)



07 Ile-de-France

Des opérations plus grandes en moyenne et une offre à loyer intermédiaire pour répondre à la forte demande en logements et à la tension des marchés immobiliers locaux

Après un début de programme Action Cœur de Ville avec un engouement moins prononcé en Ile-de-France qu'au niveau national, l'année 2021 marque un tournant avec un volume d'opérations financées ayant doublé par rapport à l'année précédente et 56% des communes éligibles au programme ACV dont quatre nouvelles villes (Trappes, Poissy, Nemours, et Corbeil-Essonnes), comptant, a minima, une opération financée.

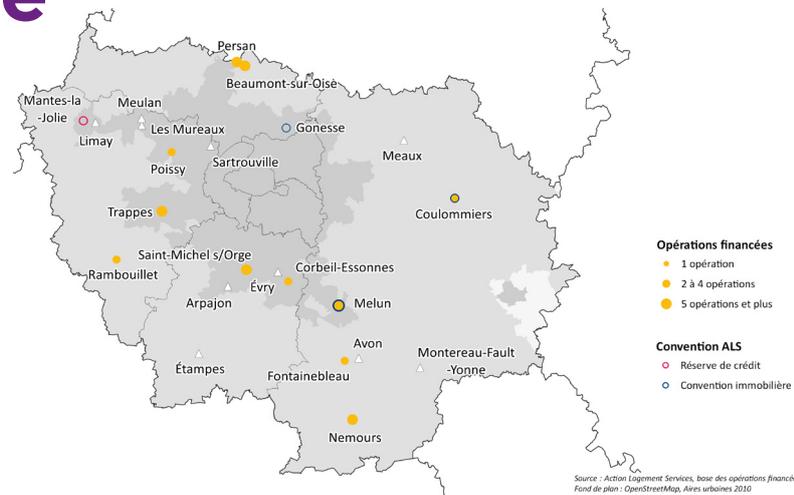
L'année 2021 est également marquée par un accroissement de la variété des opérations financées avec une première opération d'accession sociale à la propriété dans la commune de Trappes et un tiers des opérations engagées sur l'année relevant du parc privé. Les opérations du parc social restent malgré tout majoritaires avec 78% des opérations financées (vs. 62% au niveau national).

Sur les 23 villes Action Cœur de Ville d'Ile-de-France, seules 4 villes sont en zone B1, toutes les autres sont situées en zone A. Les spécificités du marché immobilier francilien caractérisé par cette tension forte est à l'origine des singularités des opérations financées au titre du programme Action Cœur de Ville dans la région. Tout d'abord, les opérations se distinguent par leur taille plus importante qu'à l'échelle nationale (26 logements en moyenne contre 14 logements au national). Cette tendance se dessine dans le parc social mais également pour les opérations du parc privé et d'accession sociale à la propriété et témoigne du fort besoin en logements dans les communes de la région.

L'importance de l'habitat collectif dans les opérations financées en Ile-de-France, tandis que 16% des opérations au niveau national relèvent désormais d'un habitat individuel et mixte, corrobore ce constat.

La spécificité francilienne s'exprime également dans les types d'interventions : l'acquisition-amélioration, la démolition-reconstruction et la construction neuve sont représentées à parts égales dans les opérations financées en Ile-de-France tandis qu'au niveau national 63% des opérations contribuent à la réhabilitation du bâti existant. Néanmoins, l'année 2021 marque la progression de la part des opérations d'acquisition-amélioration, inexistantes l'année passée.

Cette tendance devrait se confirmer sur l'année à venir largement portée par les opérations du parc privé (uniquement en réhabilitation et acquisition-amélioration).



Enfin, la prépondérance des filières de financement intermédiaires (66% de logements avec des niveaux de loyer intermédiaire dans le parc privé et 46% de logements conventionnés PLI-LLI dans le parc social) atteste de la volonté de diversification des logements afin de créer une mixité de population dans des communes souvent largement dotées en logements sociaux à destination des ménages les plus modestes. L'offre intermédiaire permet de proposer une alternative entre les logements libres et les logements sociaux sur un marché où le décrochage entre les niveaux de loyers est particulièrement frappant.

"Les partenaires du programme, comme Action Logement, sont essentiels à nos côtés pour soutenir des projets dont le montage peut s'avérer complexe. L'opération de 34 logements qui verra le jour en centre-ville, en contexte hautement patrimonial, est un exemple probant de collaboration étroite entre tous ces partenaires, sans oublier les services de l'Etat et notamment l'Architecte des Bâtiments de France. Nous nous félicitons de permettre la réhabilitation de bâtiments remarquables vacants depuis de nombreuses années au travers de cette opération de logement social."

VÉRONIQUE
MATILLON,
Maire de Rambouillet



📍 Beaumont sur Oise

L'opération 9 rue de la Heuse est portée par Immobilière 3F.

Ce patrimoine existant frappé d'un arrêté de péril, inoccupé et muré sera démolé et permettra de créer 10 logements locatifs sociaux en plein cœur de ville de Beaumont-sur-Oise à proximité immédiate des commerces, des services et des transports en commun. Les typologies (T1, T2, T3) et les niveaux de loyers variés (PLUS, PLA1, PLS) permettront de créer une mixité au sein de cet immeuble et de répondre à la forte demande locale en logements.



AVANT



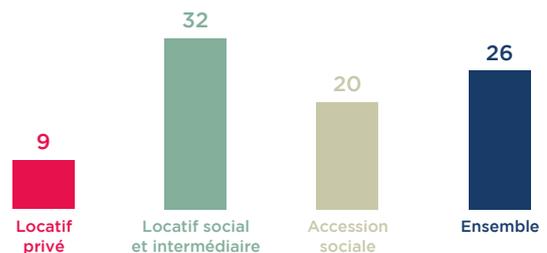
APRÈS

À gauche : opération rue de la Heuse, avant © Action Logement
 À droite : opération rue de la Heuse, état projeté © G. Chamblay Architecte

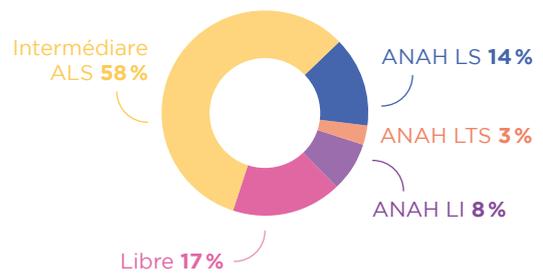
Bilan des opérations ACV 2018-2021

	PRIVÉ LOCATIF	SOCIAL LOCATIF	ACCESS. SOCIALE	TOTAL
	4 opé. 36 lgts	13 opé. 411 lgts	1 opé. 20 lgts	18 opé. 467 lgts
Subvention	0,4 M€	4,2 M€	0,4 M€	5 M€
Prêt Long Terme	1,0 M€	17,3 M€		18,3 M€
Prêt Court Terme		4,1 M€		4,1 M€
TOTAL	1,4 M€	25,6 M€	0,4 M€	27,5 M€
Réservation de crédits				8,9 M€
Engagement total				36,3 M€

Taille moyenne des opérations
 (hors foyers, en nombre de logements 2018-2021)



Financements en locatif privé
 (en nombre de logements 2018-2021)



Financements en locatif social et intermédiaire
 (en nombre de logements 2018-2021)



08 Normandie

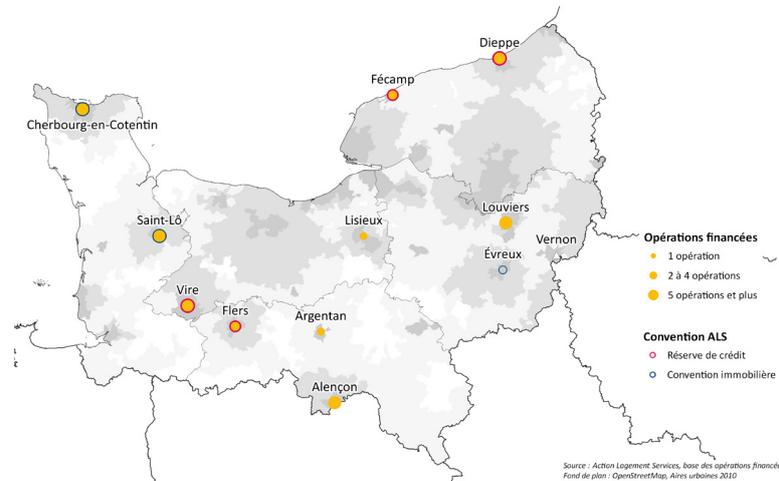
Des premières livraisons et une consolidation du programme

En Normandie, l'année 2021 a largement confirmé l'engagement des élus locaux, des collectivités et des services d'Action Logement en faveur de la revitalisation des villes moyennes du territoire. Avec de nouveaux projets audacieux et précurseurs ainsi que les premières livraisons qui viennent matérialiser les engagements antérieurs, l'année 2021 aura été celle d'une véritable avancée opérationnelle du programme.

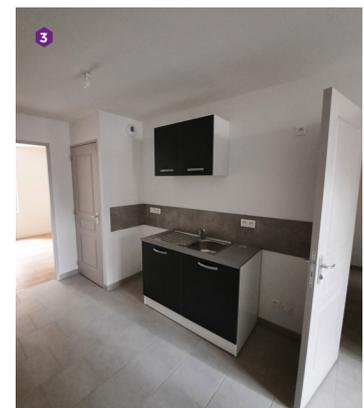
Avant tout, avec 11 villes couvertes par une opération ou une convention immobilière sur les 12 éligibles au programme, la région Normandie bénéficie d'un excellent taux de couverture. 10 villes bénéficient désormais d'une opération financée par Action Logement (83% du total) ce qui en fait une des régions les mieux couvertes de France.

En termes d'engagements financiers, une augmentation de 42% des engagements par rapport à fin 2020 est constatée et ceci grâce à un volume total de 8,7M€ de dossiers engagés en 2021 et à la signature de deux nouvelles conventions de réservation de crédits à Fécamp et Vire représentant 3M€ après déduction de dossiers effectivement engagés. En outre, autant du côté privé que public, les porteurs de projets investissent massivement le bâti ancien. En Normandie, les opérations d'acquisition-amélioration et de réhabilitation représentent 78%, contre 63% au niveau national.

Les opérateurs privés, très souvent locaux, se sont particulièrement mobilisés et portent 57% des opérations validées entre 2018 et 2021, contre 38% au niveau national. Les 14 nouvelles opérations en 2021 confirment



l'intérêt de réinvestir les cœurs anciens des villes moyennes de la région. Ce financement particulièrement adapté pour la restructuration d'immeubles de taille modeste se prête donc très bien à l'intervention sur des immeubles anciens ou de la Reconstruction normands.



- 1 Opération de 4 logements située au 28 rue du Haut Pas livrée en juillet 2021 (SCI Grenier à Sel, Arthur Beck Architecte)
- 2 3 Opération de 8 logements située au 6 et 6 bis rue du Pecquet livrée en juillet 2021 (SCI Saint Julien, Michel Delmont et Elisabeth Loureiro, architectes)
- 4 Opération de 28 logements, Sodineuf Habitat Normand © Action Logement



🔍 Dieppe, ville précurseure

À Dieppe, les différents produits se complètent en fonction des besoins et caractéristiques des différents quartiers. Le parc privé est mis à l'honneur dans le centre ancien où la couture urbaine et la réhabilitation d'immeubles anciens sont les maîtres mots. **Deux livraisons de réhabilitations exceptionnelles situées au 28 rue du Haut Pas ① et au 6 et 6 bis rue du Pecquet ② ③ ont eu lieu en juillet 2021** et ont ensemble permis d'accueillir 12 nouveaux ménages dans le quartier.

Par ailleurs, le recyclage d'anciennes friches industrielles a permis le renouveau du quartier de la gare, avec notamment l'implantation en novembre 2019, dans un ancien bien patrimonial, d'un cinéma multiplexe. Ici **l'ESH Sodineuf Habitat Normand a livré en septembre 2021 une opération en construction neuve de plus de 28 logements locatifs sociaux ④**. Ce même opérateur est également en train de construire sur le site de l'ancien Garage Rédélé (le berceau de la fameuse Alpine !) où un projet mixte incluant 33 logements locatifs sociaux destinés aux ménages et une résidence de 39 logements locatifs sociaux destinés aux jeunes devrait être livrée en décembre 2023.



NICOLAS LANGLOIS,
Maire de Dieppe

"Une très belle opération (...) Cela faisait 20 ans que ce bâti ancien vacant se dégradait et menaçait ruine. En proximité de l'église Saint-Jacques qui est classée au titre des Monuments Historiques, ont ainsi pu être créés de grands logements comme des logements pour les salariés qui vivent seuls et souhaitent s'installer sur le territoire en cœur

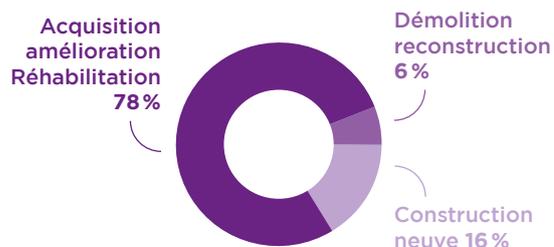
de ville, à des prix abordables, dans un bâtiment à grande performance énergétique et une architecture extraordinaire. Je pense vraiment que l'avenir du logement social est dans nos cœurs de ville historiques où les bâtiments sont beaux et témoignent des racines de nos villes qui ont une grande histoire."

Bilan des opérations ACV 2018-2021

	PRIVÉ LOCATIF	SOCIAL LOCATIF	TOTAL
	29 opé. 145 lgts	22 opé. 438 lgts	51 opé. 583 lgts
Subvention	1,5 M€	8,1 M€	9,6 M€
Prêt Long Terme	3,1 M€	17,2 M€	20,3 M€
TOTAL	4,6 M€	25,3 M€	29,8 M€
Réservation de crédits			9,3 M€
Engagement total			39,2 M€

Répartition des opérations

(par type d'intervention en cumul 2018-2021)



Répartition des opérations par type de parc

(en cumul au 31/12/21)



09 Nouvelle-Aquitaine

Une intervention massive sur le bâti existant aussi bien dans le parc privé que social

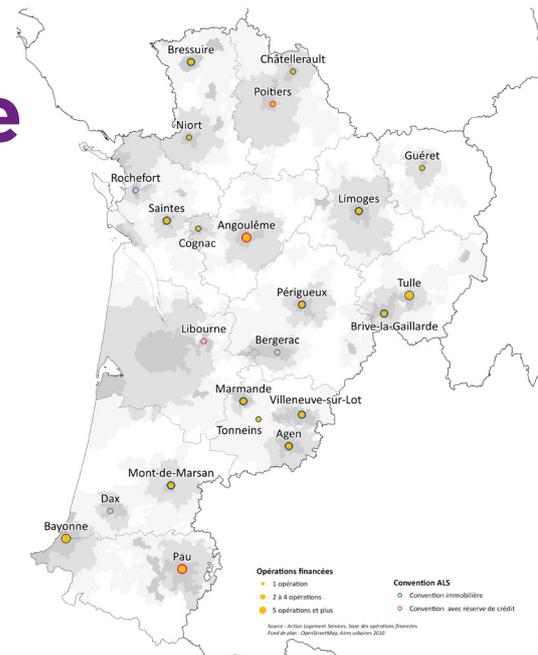
L'ensemble des communes ACV est désormais engagée avec Action Logement : toutes bénéficient d'un financement pour une opération ou plus, ou d'une convention immobilière. De plus, près de 40% des engagements financiers depuis 2018 ont été réalisés cette année.

Dans ce volume d'opérations, plus de 40% des dossiers engagés en 2021 sont portés par des investisseurs privés, et le nombre d'opérations du parc privé engagées en 2021 a presque doublé par rapport à l'année précédente. En outre, la région conserve une particularité, celle d'avoir une part importante de projets où une Rdc est dédiée à une fonction autre que l'habitat (plus de la moitié contre 36% au niveau national), participant ainsi à la redynamisation des cœurs de villes sur le volet économique ou des services de proximité.

Les partenariats avec les collectivités sont très dynamiques et des revues de projets ont été organisées avec toutes les villes ayant signé une convention immobilière avec réservation de crédits.

Les constats réalisés l'année précédente tendent également à se confirmer. En effet, la part d'opérations en acquisition/amélioration portées par les opérateurs sociaux et privés est plus forte qu'au niveau national (75% contre 59% au niveau national). La part d'opérations en construction neuve est en revanche très faible, ne dépassant pas les 5%.

Les acteurs de l'habitat locaux démontrent une forte implication en faveur du logement destinés aux jeunes, notamment pour la production de résidences en structures collectives. Plus d'un projet financé sur dix depuis le début du programme est en effet destiné à ce public.



"La résidence de l'avenue de Paris, à Brive, était une verrue dans le centre-ville de Brive puisqu'il n'y avait plus de commerces, plus d'habitations réellement décentes. Un immeuble chargé d'histoire pour les Brivistes. Il a fallu donc tout reprendre, tout réaménager.[...] Ce projet sans le programme ACV est impossible à réaliser, de trouver un équilibre économique sans l'intervention des différents acteurs qui ont joué leur rôle pour que ce projet puisse voir le jour "



Gauche: Visite d'un site à requalifier à Pau
Droite: Visite d'un immeuble dégradé à Libourne

LOÏC MÉDARD,
porteur du projet
à Brive-La-Gaillarde



Une année riche en inaugurations qui montre une diversité et une forte ambition des projets de réhabilitation et de requalification réalisés dans la région

L'inauguration de l'opération de Tulle au 32 rue d'Alverge, en mars 2021, est un des premiers temps forts de l'année. Elle vient valoriser une intervention portée par Polygone en milieu très contraint pour réhabiliter un hôtel particulier insalubre où la façade a été conservée et restaurée. Trois logements qualitatifs, traversants, et qui disposent de balcons ou de terrasses ont pu être créés.

Second temps fort de l'année, l'inauguration de l'opération à Brive-la-Gaillarde, avenue de Paris 1. Le projet a permis la remise sur le marché d'un immeuble abandonné depuis plusieurs décennies (à l'exception du RdC commercial, fermé plus récemment), en proposant une offre diversifiée: quatre logements locatifs réservés à des salariés, un logement en location saisonnière, et l'ouverture d'un restaurant en RdC. Les biens sont lumineux avec de grandes ouvertures et une terrasse a été créée, permettant d'offrir un réel confort de vie pour les locataires.

Dernier temps fort de l'année, l'opération Amassade à Pau, inaugurée en octobre 2, est la première en BRS (bail réel solidaire) livrée dans le cadre du programme ACV et montre que la région est précurseuse sur ce dispositif. L'opération portée par le COL a permis la requalification d'une friche en plein cœur de ville de Pau en produisant 15 logements. La participation d'Action Logement a de plus permis de diminuer le prix de vente de 15000 €/logement, pour 12 logements sur 15, à destination de salariés.

Ces trois projets livrés témoignent d'un réinvestissement de biens existants ou de friches, dans le cœur de ville des communes de la région, afin de produire une offre diversifiée et qualitative de biens locatifs ou en accession. La participation d'Action Logement a facilité la sortie de ces opérations et a permis de mettre à disposition plusieurs biens à des salariés. Ces premières inaugurations annoncent la livraison de nombreux autres projets tout aussi ambitieux en 2022.

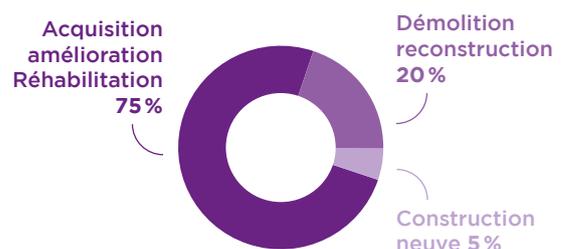
Bilan des opérations ACV 2018-2021

	PRIVÉ LOCATIF	SOCIAL LOCATIF	ACCESS. SOCIALE	TOTAL
	21 opé. 109 lgts	40 opé. 587 lgts	4 opé. 83 lgts	65 opé. 779 lgts
Subvention	2 M€	11,3 M€	0,6 M€	14 M€
Prêt Long Terme	4,7 M€	14,8 M€		19,5 M€
Prêt Court Terme		7,8 M€	5,6 M€	13,3 M€
TOTAL	6,7 M€	33,9 M€	6,2 M€	46,8 M€
Réservation de crédits				16,6 M€
Engagement total				63,4 M€

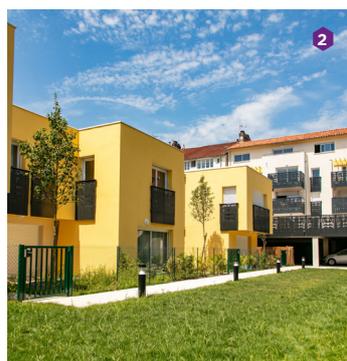
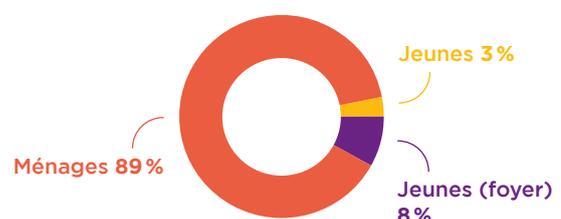
Mixité de fonction: Habitat et autres (bureaux, commerces, local associatif, etc.)
(Part des opérations partagées avec un autre usage 2018-2021)



Répartition des opérations (par type d'intervention 2018-2021)



Répartition des opérations (par public visé 2018-2021)



10 Occitanie

Un décollage des projets portés par des investisseurs privés, pour des opérations ayant un caractère patrimonial dominant dans les centres-villes Occitans

L'année 2021 a marqué un tournant pour les villes Occitanes, avec un triplement du nombre d'opérations engagées.

88% des villes ont vu un projet ou une convention immobilière signée sur leur ville, ce qui montre qu'elles sont, ainsi que leurs partenaires opérateurs, entrées dans une dynamique opérationnelle forte. À titre d'exemple, en s'appuyant sur des outils mis en place ou confortés (OPAH/OPAH RU, mise à jour des Programmes Locaux de l'Habitat), les villes ayant signé des conventions avec réservation de crédits ont consommé 61% de leur enveloppe depuis les signatures qui ont eu lieu dans le courant de l'année 2020.

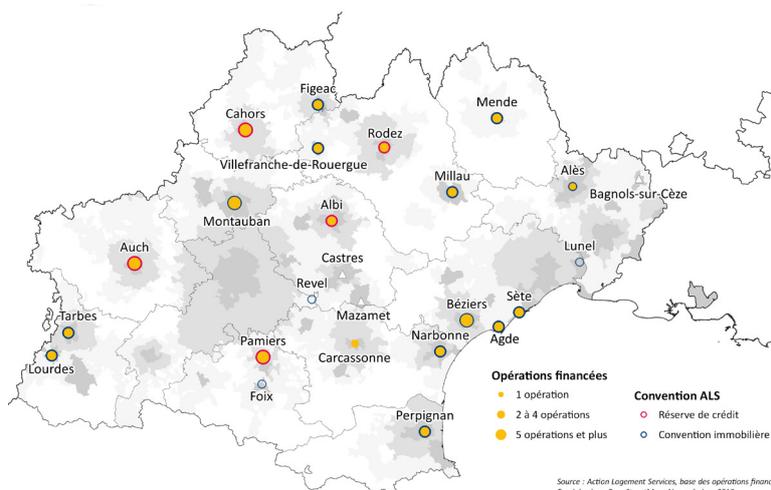
Il est à noter un essor important du parc privé sur la région, qui s'explique par la mobilisation des équipes régionales d'Action Logement pour accompagner les collectivités dans la diffusion et la communication du dispositif d'une part et l'accompagnement des porteurs de projet privés dans le montage de leurs opérations.

De nombreux investisseurs, sont originaires de la région et ont exprimé la volonté d'investir dans leur région de cœur. Il est intéressant de noter que les opérations engagées dans le parc privé comportent

"Action Logement est un partenaire majeur de par l'investissement que cela va induire, tant pour des opérations publiques, que privées. Les aides d'Action Logement sont un accélérateur majeur afin que les projets puissent aboutir. Ce levier permet de renforcer l'attractivité de notre centre-ville, tout en permettant d'avoir des retombées sur les entreprises de notre territoire. C'est une opportunité pour rendre notre centre-ville attractif auprès des jeunes actifs, en leur proposant une offre d'habitat adapté à leur besoin"



STÉPHANIE GUIRAUD CHAUMEIL,
Maire d'Albi et présidente de la communauté d'agglomération de l'Albigeois



une proportion importante de logements à loyer intermédiaire (51%). Le produit "loyer intermédiaire hors conventionnement Anah" est de plus en plus plébiscité par les investisseurs. Ce choix leur permet d'alléger la finalisation administrative de leurs dossiers en se concentrant sur des interlocuteurs comme Action Logement et en premier lieu bien sûr, la collectivité, en direct ou au travers de son opérateur habitat dédié.

Le parc privé représente 50% des opérations financées depuis le début du programme sur la région (alors qu'il représentait moins de 7% fin 2020 !). Logiquement les interventions sont majoritairement (71%) de l'acquisition-amélioration et de la réhabilitation (les investisseurs privés n'ayant pas la possibilité de produire de la construction neuve).

D'autre part, les villes ACV de la région Occitanie sont nombreuses à avoir des périmètres de sauvegarde (18 villes ont un Site Patrimonial Remarquable) et l'intervention sur le bâti ancien est d'autant plus complexe, avec une intervention de l'Architecte des Bâtiments de France récurrente, qui contribue à la qualité des projets accompagnés. Ce contexte patrimonial se retrouve dans les engagements financiers, avec 39% d'opérations qui ont vu une subvention d'au moins 50% venant équilibrer le plan de financement (dont 51% d'opérations du parc social).



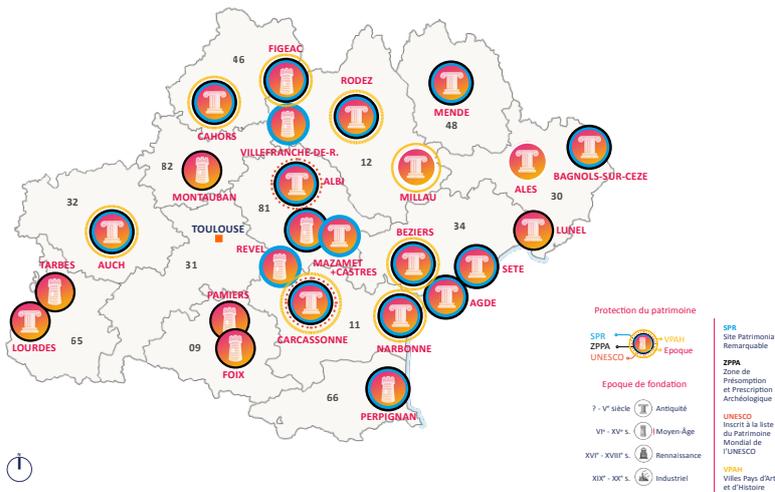
Vue d'un T3 rénové par un investisseur privé grâce à Action Logement face au Palais de la Berbie, Albi © Action Logement





Opération rue Sainte Barbe, Cahors, 1 maison de ville livrée en fin d'année

Périmètre de protection du patrimoine des villes ACV



Bilan des opérations ACV 2018-2021

	PRIVÉ LOCATIF	SOCIAL LOCATIF	ACCESS. SOCIALE	TOTAL
	38 opé. 205 lgts	35 opé. 702 lgts	3 opé. 46 lgts	76 opé. 953 lgts
Subvention	4,3 M€	14 M€	0,6 M€	18,9 M€
Prêt Long Terme	7,6 M€	24,1 M€		31,7 M€
Prêt Court Terme		1,8 M€	0,6 M€	2,4 M€
TOTAL	11,9 M€	39,9 M€	1,2 M€	53 M€
Réservation de crédits				19,6 M€
Engagement total				72,7 M€

Évolution du nombre d'opérations validées

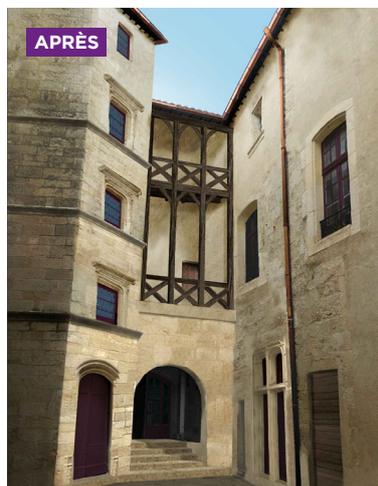
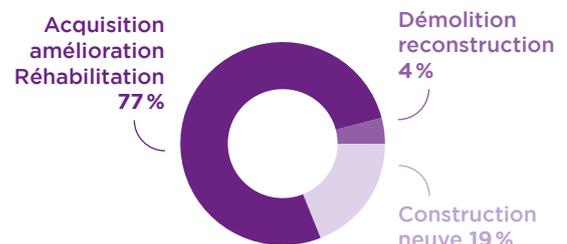


● Locatif privé ● Locatif social et intermédiaire ● Accession sociale

Les financements en locatif privé (en nombre de logements 2018-2021)



Répartition des opérations (par type d'intervention 2021)



Béziers hôtel Ajac, lancement des travaux septembre 2021 © INLI Sud Ouest



11 Pays de la Loire

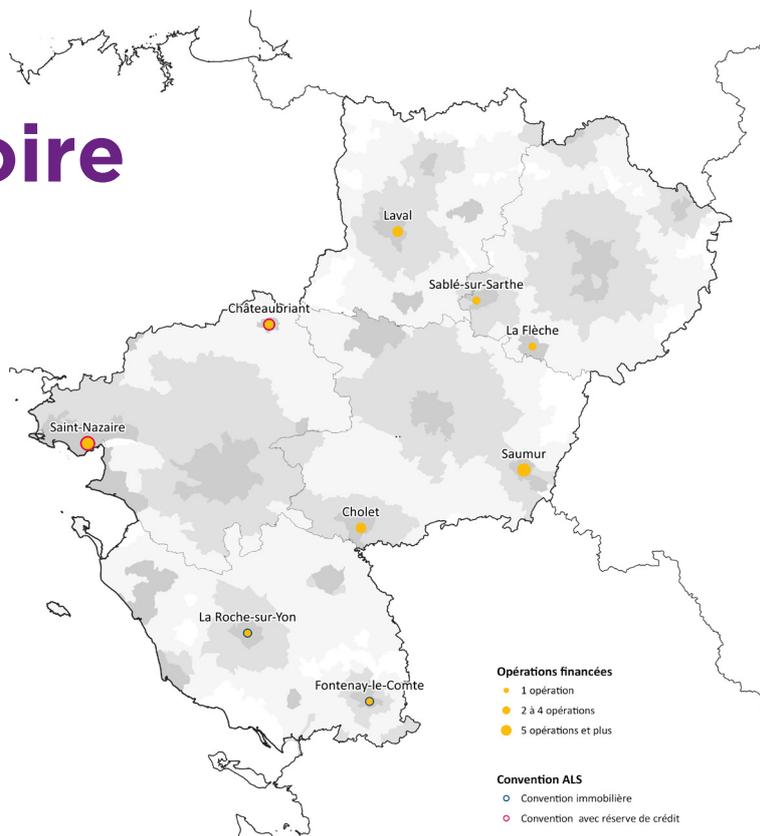
Une production particulièrement importante du parc social en location et en accession

Parmi les neuf communes éligibles au programme en Pays de la Loire, toutes sont désormais couvertes par au moins un financement accordé par Action Logement. Deux d'entre elles bénéficient en outre d'une convention de réservation de crédits: Saint-Nazaire et Châteaubriant avec des enveloppes consommées à plus de 45%.

La région Pays de la Loire a connu une belle avancée du déploiement du programme en 2021 qui se traduit par le doublement des financements alloués avec plus de 39,6M€ d'engagement global et 29,8M€ engagés au bénéfice de 25 opérations soit 525 logements.

Le parc locatif social et intermédiaire porté par des organismes de logement social reste prépondérant avec 68% (17 sur 25) des opérations financées sur la région. Le parc privé connaît également une évolution très favorable avec 4 opérations engagées pour la seule année 2021.

La région se caractérise par des écarts de la taille moyenne des opérations plus accentués entre le parc social et le parc privé qu'à l'échelle nationale. Les opérations du parc social présentent en effet une taille moyenne de 28 logements du fait d'une poignée de grandes opérations en construction neuve.



Concernant les typologies développées, on relève également de forts écarts entre le parc social et le parc privé. Ce dernier est caractérisé très largement par de petites typologies: avec 64% des logements financés en T1 alors que dans le parc social, la typologie majoritaire reste le T3. Concernant l'accession, on note également des petites typologies avec 47% des logements financés en accession sociale correspondant à des T2.

" Action logement nous a donné les moyens de renouer le dialogue avec les propriétaires privés qui sont souvent des propriétaires mixtes commerces et habitat (...) cette collaboration étroite nous permet de trouver des solutions sur des projets qui sont difficilement bouclables d'un point de vue financier, sans l'apport d'Action Logement. "



LUC BOUARD,
Maire de La Roche-sur-Yon



📍 Saint-Nazaire

Opération Oktopus: 11 logements en accession sociale

Le programme consiste en la restructuration et la transformation complète de l'ancien hôtel du Dauphin situé en plein coeur de ville de Saint-Nazaire.

Il propose une rénovation qualitative avec une surélévation et une réduction de consommation d'énergie du bien avec un objectif de respect du label BBC Rénovation pour le transformer en 11 logements en location-accession PSLA: 5 T2, 4 T3 et 2 T4.

Cette opération est réalisée dans le cadre d'une concession publique d'aménagement par le maître d'ouvrage SPL SONADEV Territoires Publics.

Engagée en avril 2020, cette opération devait initialement être livrée en juin 2021. Les travaux ont pris du retard et ont finalement été lancés en novembre 2020 pour une livraison escomptée en mars 2022.

La subvention Action Logement permet d'obtenir une réduction du prix de vente moyen des logements (2759€/m² SU) qui contribuera à renforcer leur attractivité. Au vu des travaux de réhabilitation de qualité, ce prix de vente moyen devrait être compétitif dans un marché relativement dynamique où le prix de vente médian pour les appartements anciens est de 2120€/m² (source baromètre de l'Immobilier des Notaires). Le prix de vente médian du neuf, selon la même source, se situe à 3410€/m².

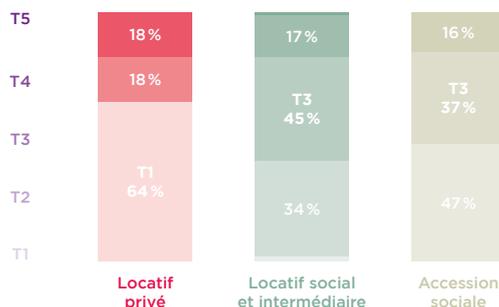
Bilan des opérations ACV 2018-2021

	PRIVÉ LOCATIF	SOCIAL LOCATIF	ACCESS. SOCIALE	TOTAL
	6 opé. 25 lgts	17 opé. 481 lgts	2 opé. 19 lgts	25 opé. 525 lgts
Subvention	0,7M€	7,1M€	0,3M€	8,0M€
Prêt Long Terme	0,4M€	20,4M€		20,8M€
Prêt Court Terme			0,9M€	0,9M€
TOTAL	1,1M€	27,5M€	1,2M€	29,8M€
Réservation de crédits				9,8M€
Engagement total				39,6M€

Répartition des opérations par type de parc (en cumul au 31/12/21)



Typologie des logements (hors structures, en nombre de logements 2018-2021)



12

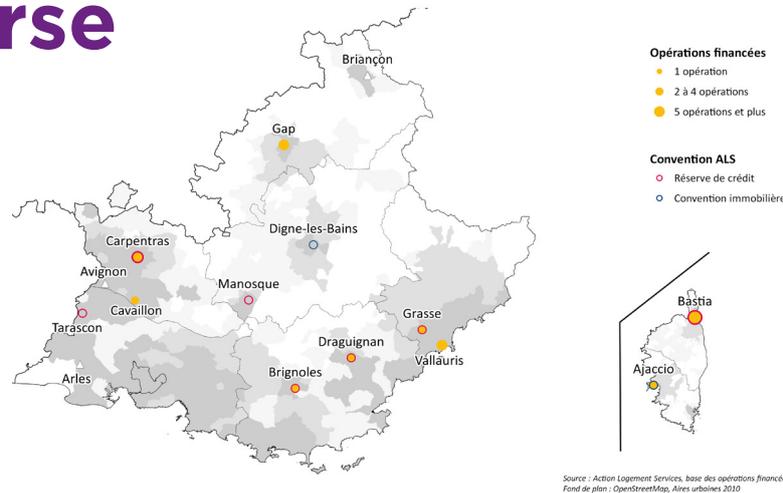
Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse

Une année sous le signe d'un renforcement des partenariats locaux et de belles rencontres autour de la revitalisation des centres anciens.

Concernant les engagements financiers, 34,8M€ ont été engagés sur la région depuis 2018 dont 9,9M€ en conventions de réservations de crédits. L'année 2021 marque une accélération des engagements avec une progression de 51% par rapport à fin 2020 grâce à l'engagement de 7 nouvelles opérations dont 3 en locatif privé et 4 en locatif social ainsi qu'à la signature de deux nouvelles conventions de crédits avec les villes de Brignoles et Tarascon. La couverture des villes atteint désormais 80% : sur les 12 villes couvertes, 9 villes bénéficient d'au moins une opération financée et 3 villes bénéficient d'une convention immobilière.

Outre les engagements financiers, l'année 2021 a été marquée par de nombreux événements qui étaient l'occasion d'animer et de renforcer les partenariats locaux. Avant tout, sur les 7 villes bénéficiant d'une convention immobilière avec réservation de crédits, 5 ont accueilli une revue de projets, à savoir Carpentras, Manosque, Brignoles, Draguignan et Grasse.

Pour ces villes ce fut l'occasion d'un échange approfondi entre Action Logement et les communes – élus et services techniques – concernant l'avancement de la revitalisation de l'habitat en cœur de ville ancien. Ces rencontres ont permis de partager regards et perspectives sur les projets susceptibles d'être financés. Certains projets ont vu grâce à ces échanges la finalisation de leur montage financier et, en conséquence, le financement validé.



À Grasse, la revue de projets du 5 juillet 2021 a donné lieu à une visite du cœur de ville ancien ainsi que des opérations en devenir, ci-dessous l'hôtel particulier situé au 18 Amiral de Grasse.



JÉRÔME VIAUD,
Maire de Grasse

"Le centre historique de Grasse est protégé par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et s'étend sur dix hectares. L'ancienneté et parfois la vétusté de son bâti ont conduit la Municipalité à engager des politiques publiques ambitieuses pour diversifier et améliorer l'offre de logements et lutter également contre

l'habitat indigne. Dans cette optique, Action Logement est un partenaire privilégié qui nous accompagne dans la mutation de ce secteur stratégique qui concentre tous nos efforts. Leur expertise et leur savoir-faire constituent une réelle plus-value pour faire aboutir le projet de redynamisation que nous portons."



En haut : Balade urbaine lors du lancement du workshop à Tarascon le 21 juin 2021.

En bas : Restitution finale à Arles le 25 juin 2021.



Autre événement, Action Logement a conclu un partenariat pédagogique avec l'Ecole d'Urbanisme de Paris (Master 2 HRU - Habitat et Renouvellement urbain) qui a donné lieu à un atelier pratique autour de la thématique de l'attractivité résidentielle des cœurs de ville d'Arles et Tarascon qui s'est déroulé du 21 au 25 juin 2021.

Les 19 étudiants du master encadrés par 3 professeurs se sont répartis en deux groupes afin de travailler sur les projets habitats des deux centres-villes et leur adéquation avec les besoins des salariés. Dans le cadre de l'atelier, les étudiants ont procédé à un diagnostic en matière d'habitat et ont également rencontré de nombreux acteurs du logement et de l'économie locale : services techniques des villes et de l'agglomération, entreprises, habitants, commerçants, professionnels de l'immobilier, des bailleurs sociaux (...). Forts des témoignages recueillis, ils ont présenté, en présence des élus des deux communes et de l'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette, un rapport d'étonnement, une proposition de scénario pour le volet habitat et plus particulièrement une programmation sur des îlots prioritaires identifiés par les villes. Outre les éclairages apportés par le regard des étudiants sur les centres-villes d'Arles et Tarascon, ce travail pédagogique a également permis de renforcer et valoriser le partenariat entre Action Logement et les collectivités locales autour de l'objectif commun de revitalisation de leur centre-ville.

Bilan des opérations ACV 2018-2021

	PRIVÉ LOCATIF	SOCIAL LOCATIF	ACCESS. SOCIALE	TOTAL
	5 opé. 39 lgts	14 opé. 319 lgts	1 opé. 45 lgts	20 opé. 403 lgts
Subvention	0,7 M€	7,2 M€	0,5 M€	8,4 M€
Prêt Long Terme	1,5 M€	11,4 M€		12,9 M€
Prêt Court Terme		2,9 M€	0,7 M€	3,6 M€
TOTAL	2,2 M€	21,5 M€	1,2 M€	25,0 M€
Réservation de crédits				9,9 M€
Engagement total				34,8 M€

À Manosque, la revue de projets était suivie par une rencontre destinée aux investisseurs privés désireux d'investir dans l'habitat du centre-ville. En présence de Camille Galtier, Maire de Manosque, et Philippe Sagnes, Directeur régional d'Action Logement Services, cet événement attira de nombreux investisseurs locaux et nationaux dont certains se sont depuis positionnés sur les biens immobiliers proposés par la commune pour la création de logements dans le centre de Manosque.



Revue de projets de Manosque, avec visite d'immeubles à réhabiliter



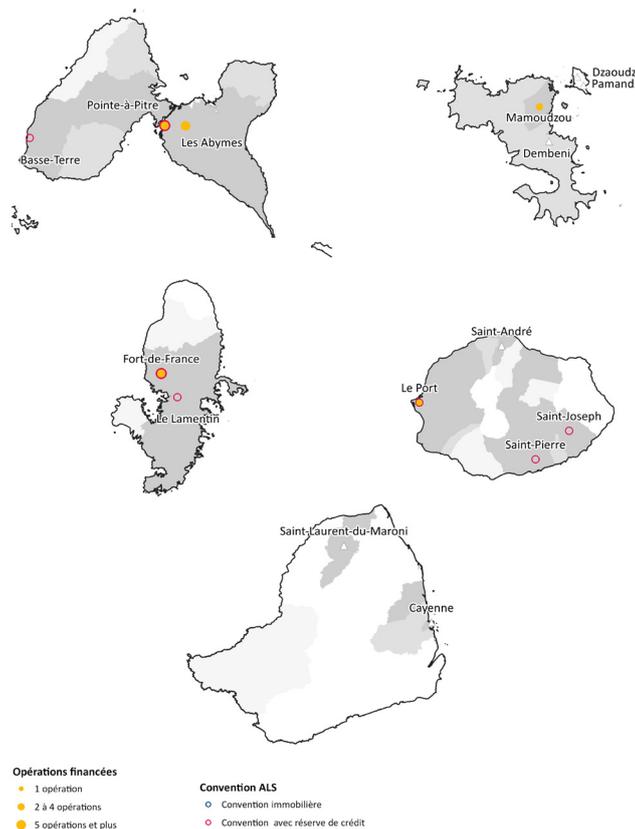
13 Départements et régions d'Outre-mer

Une production majoritairement de loyers à niveau intermédiaire pour répondre à une demande forte d'une population à ressources modérées.

L'année 2021 a vu une réelle dynamique partenariale s'enclencher entre Action Logement et les collectivités des Départements et régions d'Outre-mer éligibles au programme Action Cœur de Ville. En effet, le nombre de villes couvertes soit par une opération engagée, soit par une convention avec réservation de crédits a considérablement augmenté en une année, passant de 40% fin 2020 à 60% fin 2021. De nouvelles conventions avec réservation de crédits ont notamment été signées avec les communes de Basse-Terre, Fort-de-France et Le Lamentin, et des premières opérations ont pu être accompagnées dans les communes de Mamoudzou et Le Port. Au total, avec un engagement de 40,7 M€, les départements et régions d'outre-mer représentent 5,2% des engagements au niveau national.

Symbole de ce partenariat, des revues de projets ont pu être organisées en 2021 avec 4 des 7 communes ayant signé une convention avec réservation de crédits. Celles-ci ont permis d'échanger sur l'avancement des opérations listées dans la convention et d'en identifier des nouvelles qui concourront à la redynamisation des cœurs de villes. La première opération au Port à bénéficier d'un financement ACV a pu être accompagnée suite à la tenue de la revue de projets avec la commune.

Dans la majorité des communes éligibles au programme ACV dans les Outre-mer, la demande en logement est beaucoup plus forte que l'offre disponible, entraînant une hausse du coût pour se loger. Face à ce constat, Action Logement accompagne les communes dans leur volonté de diversifier l'offre et de proposer des logements PLS ou intermédiaires, afin de répondre à une population ne pouvant accéder aux logements du parc privé à loyer libre. En conséquence, la part des opérations financées grâce au dispositif ACV d'Action Logement et visant à la production de logements PLS ou de logements conventionnés Anah intermédiaire est beaucoup plus forte, en proportion, qu'au niveau national.



"Nous avons vraiment besoin d'acteurs comme Action Logement pour nous aider à construire cette ville de demain [...] C'est justement dans ce programme Action Cœur de Ville qu'Action Logement, pour le cœur de ville, est un partenaire incontournable sur la partie qui est de la redynamisation du cœur de ville, qui est l'ancienne ville pénitentiaire mais aussi la partie où nous souhaitons avoir des logements intermédiaires, de types différents, pour justement pouvoir redynamiser cette partie de notre territoire."

SOPHIE CHARLES,
Maire de Saint-Laurent-
du-Maroni,
Salon des Maires 2021



La part de subvention publique est plus importante dans les Outre-mer qu’au niveau national. En effet, hormis les subventions d’Action Logement et de l’Anah, ces aides représentent en moyenne 35% du plan de financement tandis qu’elles ne sont que de 5% au niveau national. Cela est principalement dû au fait que le financement du logement social est pris en charge par le Ministère des Outre-mer à travers la ligne budgétaire unique. Certaines opérations bénéficient également d’aides fiscales spécifiques, notamment le crédit d’impôt.

📍 Le Port

Réaménagement d’une friche de centre-ville

L’opération de construction neuve, portée par la SIDR, est une illustration de la politique de revitalisation menée dans le cœur de ville du Port. Ce projet permet en effet de réhabiliter une friche qui a fait l’objet de démolitions antérieures en plein centre-ville, avec la production de volumes fractionnés en R+2 maximum pour qu’ils puissent s’insérer sans rupture dans le quartier. De plus, chaque logement bénéficiera d’une varangue et offrira un réel confort de vie aux futurs locataires.



© Olivier Ahresmann Architecture / SIDR

Bilan des opérations ACV 2018-2021

	PRIVÉ LOCATIF	SOCIAL LOCATIF	TOTAL
	4 opé. 32 lgts	7 opé. 146 lgts	11 opé. 178 lgts
Subvention	0,2M€		0,2M€
Prêt Long Terme	0,8M€	4,6M€	5,5M€
TOTAL	1,1M€	4,6M€	5,7M€
Réservation de crédits			35,0M€
Engagement total			40,7M€

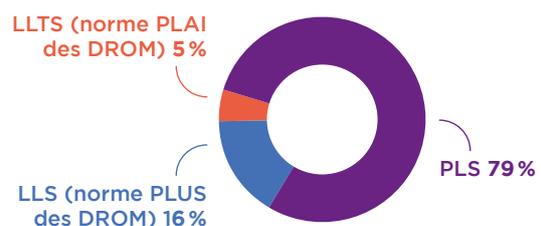
Financements en locatif privés

(en nombre de logements 2018-2021)



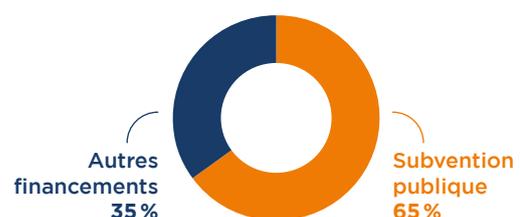
Financements en locatif social et intermédiaire

(en nombre de logements 2018-2021)



Part de la subvention publique

(hors ALS, hors Anah dans le plan de financement des opérations 2018-2021)



Conclusion

À l'heure de clore ce nouveau bilan annuel et alors que débute cette dernière année de mise en œuvre du programme Action Cœur de ville pour la période initiale de 2018-2022, il convient de tirer les premiers enseignements de cette intervention spécifique déployée par Action Logement dans le cadre du programme Action Cœur de ville.

C'est avant tout, une formidable aventure fédératrice pour la Gouvernance et les équipes du réseau d'Action Logement autour de l'ambition partagée de la définition et de la mise en œuvre d'un programme national, aussi utile aux territoires qu'aux salariés et aux entreprises. Une aventure faite d'apprentissage pour disséminer, en un temps record, les capacités d'analyse des opérations qu'impliquait une intervention si particulière dans ses contours et dans ses potentialités. Une aventure faite aussi de convictions partagées et d'adhésion progressivement construite auprès des acteurs locaux sur la pertinence de notre dispositif d'accompagnement de leur stratégie locale de l'habitat. Une aventure collective enfin pour s'acculturer, ensemble, aux problématiques urbaines et prendre toute notre place de financeur, exigeant et sachant, dans le processus de production de la ville.

Tel qu'annoncé par le Gouvernement, le programme a vocation à se prolonger de quatre années supplémentaires. Il s'agit, après la période de pandémie si particulière pour l'ensemble du pays, voire du monde, de donner aux territoires les moyens d'une continuité d'action mais aussi la possibilité d'un infléchissement de leur projet de revitalisation au regard des enseignements et des conséquences à court, moyen et long termes de la crise sanitaire.

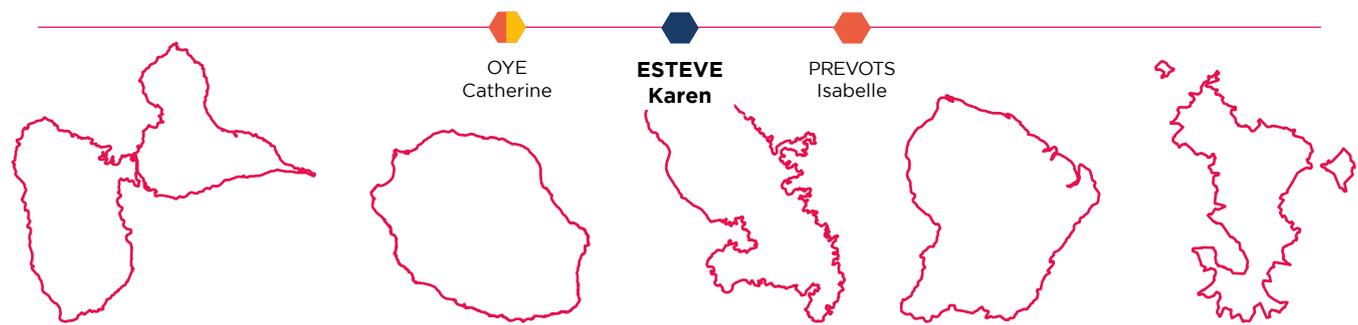
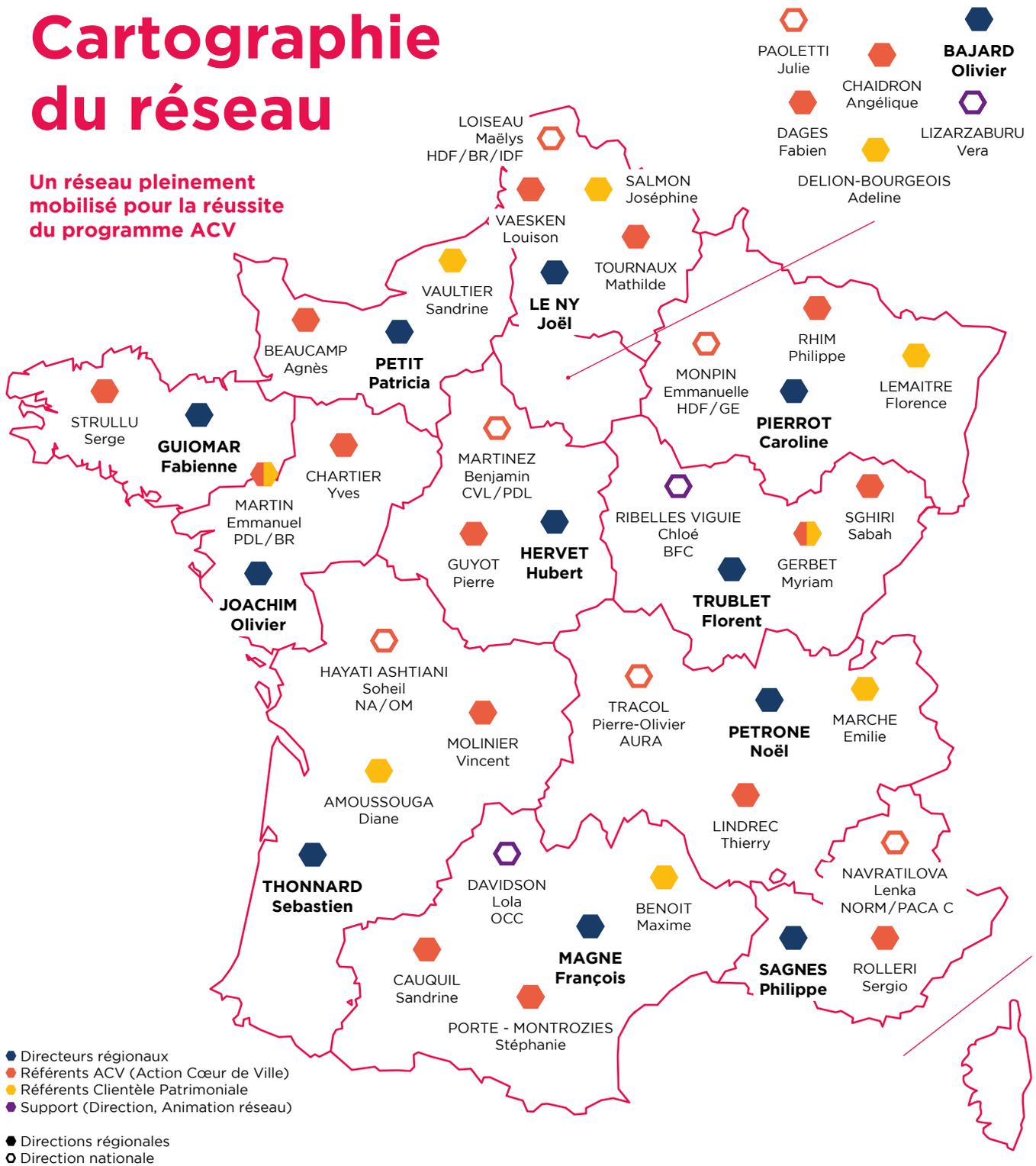
Les implications sont en effet multiples, sur les finances des collectivités et de l'Etat en premier lieu mais surtout sur les modes d'habiter, les modes de travailler qui impactent nécessairement les aspirations résidentielles de ménages et de la reconnaissance par une majorité, des atouts et des potentiels des villes moyennes engagées dans le programme Action Cœur de Ville.

Sans préjuger des modalités de la poursuite du programme, la réussite que constitue cette intervention directe d'Action Logement pour déployer Action Cœur de Ville est indéniable. Elle vient confirmer, si besoin était, toute la pertinence de la réforme d'Action Logement de 2017 qui a permis de faire émerger un Groupe unifié et structuré, alliant puissance d'intervention autant que capacité d'écoute de la diversité des territoires.



Cartographie du réseau

Un réseau pleinement mobilisé pour la réussite du programme ACV



Glossaire

A

- ABF** Architecte des Bâtiments de France
- ACV** Action Cœur de Ville
- ADIL** Agence Départementale d'Information sur le Logement
- AMI** Appel à Manifestation d'Intérêt
- AMO** Assistance à maîtrise d'ouvrage
- Anah LI** Loyer conventionné Anah intermédiaire
- Anah LS** Loyer conventionné Anah social
- Anah LTS** Loyer conventionné Anah très social
- ANCT** Agence Nationale de la Cohésion des Territoires
- AVAP** Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

B

- BRS** Bail réel solidaire

C

- COOP HLM** Coopérative d'HLM

D

- DGALN** Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature

E

- ESH** Entreprise Sociale pour l'Habitat
- ENSA** Ecole Nationale Supérieure d'Architecture
- EPCI** Etablissement Public de Coopération Intercommunale

L

- LLI** Logement locatif intermédiaire
- LLS** Logement locatif social
- LS** Logement social
- LTS** Logement très social

O

- OFS** Office foncier solidaire
- OLS** Organisme de Logement Social
- OPAH** Opération programmée de l'amélioration de l'habitat
- OPH** Office Public de l'Habitat

P

- PIV** Plan d'investissement volontaire
- PLAI** Prêt Locatif Aidé d'Insertion
- PLI** Prêt Locatif Intermédiaire
- PLS** Prêt Locatif Social
- PLUS** Prêt Locatif à Usage Social
- PQR** Presse Quotidienne Régionale
- PSLA** Prêt social location-accession
- PSMV** Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

R

- RU** Renouvellement urbain

S

- SH** Surface Habitable
- SEM** Société d'Économie Mixte
- SPL** Société Publique Locale
- SPR** Site Patrimonial Remarquable

V

- VEFA** Vente en l'état futur d'achèvement

Z

- ZPPAUP** Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager





Logements sociaux, intermédiaires et libres, foyers, résidences dédiées aux jeunes actifs ou en formation, aux salariés en mobilité, aux personnes en difficultés... au delà de son engagement en faveur de la revitalisation des centres-villes, le groupe Action Logement est l'un des principaux financeurs du logement en France. Il oeuvre à vos côtés pour le développement d'une offre diversifiée de logements abordables, innovants, de qualité, répondant aux normes de performance énergétique et de respect de l'environnement.



En partenariat avec l'État, Action Logement soutient le programme Action Coeur de Ville, avec la triple ambition de redynamiser les centres de villes moyennes, améliorer le cadre de vie et conforter le rôle moteur de ces villes dans le développement du territoire.

**Direction des programmes nationaux
Action Logement Services
Actioncoeurdeville.al@actionlogement.fr
www.actionlogement.fr**



ActionLogement 
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

actionlogement.fr  @ActionLogement