



Une nouvelle année en cœur de ville

BILAN 2020

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

Avant-propos

Lancé à la mi 2018, le programme Action Coeur de Ville (ACV) est désormais à mi-parcours. Imaginé dans un format partenarial réunissant le Ministère de la Cohésion des Territoires, la Banque des Territoires et l'Anah aux côtés d'Action Logement, il a pour ambition de revitaliser les centres de 222 villes moyennes, réparties sur l'ensemble du territoire.

Le logement s'inscrit d'évidence comme un point central de ce programme. Donner envie à des actifs de s'installer durablement dans les centres des villes moyennes exige qu'il y existe une offre d'habitat abordable, avec un niveau de prestations et un environnement de qualité. C'est là la mission d'Action Logement qui a mobilisé 1,5 milliard d'euros.

L'année 2020, qui devait être celle de la montée en puissance du dispositif après 18 mois de mise en place a tenu ses objectifs. Malgré le contexte de pandémie, en dépit des freins induits par le renouvellement des mandats municipaux, le programme ACV s'est déployé dans la quasi-totalité des villes éligibles. Les interventions d'Action Logement ont fait la démonstration de leur pertinence, apportant aux territoires des réponses opérationnelles ajustées aux attentes : recyclage foncier et souci de non-artificialisation des sols, adaptation du bâti ancien aux nouveaux modes de vie, volonté d'améliorer les performances thermiques et énergétiques des logements...

Ce document dresse le bilan quantitatif et qualitatif des opérations menées depuis 30 mois. Il s'attache à présenter les réalisations concrètes, les livraisons effectuées et les interventions aux côtés des collectivités pleinement impliquées dans la mise en oeuvre de leur projet de ville. Il met également en évidence un élargissement du spectre des porteurs de projet, aussi bien dans le parc social que privé qui partagent une conviction : l'attractivité du centre des villes moyennes passera par des propositions atypiques et hautement qualitatives proposant une alternative à l'offre pavillonnaire classique de périphérie et s'adaptant aux étapes successive du parcours résidentiel, en particulier celui des jeunes salariés.

L'ensemble du réseau d'Action Logement et en premier lieu les Présidents de comités régionaux et territoriaux et les Directeurs régionaux d'Action Logement secondés de leurs équipes sont mobilisés pour la réussite du programme Action Coeur de Ville. Cette intervention s'inscrit dans la stratégie globale d'Action Logement. A travers ses actions en faveur des bailleurs, en faveur des salariés des entreprises privées et agricoles, le Groupe paritaire propose des dispositifs qui se complètent et s'amplifient, permettant ainsi de proposer des solutions-logement finement adaptées à la diversité des réalités des territoires.

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 1,5Md € par Action Logement.

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

Au service du lien Emploi-Logement :

- En vue d'obtenir des réservations locatives à proposer aux salariés
- Avec des produits hautement qualitatifs, de nature à susciter le retour des ménages d'actifs dans le centre-ville

Les chiffres au 31/12/2020 :

552 M€ de financements accordés

9600 logements en voie de production

1,5Md€ de financement total

Tous prêts, aides et investissements du Groupe Action Logement sur les villes ACV



01

Des interventions au service et en concertation avec les acteurs du territoire

01 Des collaborations renforcées

10

001 Avec les collectivités éligibles, un partenariat pour accompagner le projet habitat du territoire

10

002 Avec les acteurs de la planification, de la conception et de la construction : Une contribution transversale à la réflexion sur la qualité des projets

14

02 La preuve par l'exemple : donner à voir et s'inspirer

16

001 Des premières livraisons : réalisations concrètes du programme Action Cœur de Ville

16

002 S'adresser à toutes nos cibles d'intervention : les collectivités, les investisseurs et les entreprises

18

03 Des dispositifs s'adaptant aux besoins des villes et des opérateurs

19

001 Rendre plus attractif le produit de financement ACV pour les investisseurs privés

19

002 Aider au montage et à la conception du projet de particuliers

20



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

02

Panorama national : état des lieux et analyse des premières tendances

01 Une accélération nette du déploiement intervenue en 2020 **23**

02 Des tendances qui émergent : analyse des financements accordés en 2020 et points de repère **26**

001 Une mixité de produits pour répondre aux divers enjeux locaux de l'habitat 26

002 La réhabilitation du bâti existant majoritaire et caractéristique de l'intervention en tissu urbain existant 27

003 Une offre centrée sur les familles mais qui n'oublie pas les publics spécifiques 29

004 Les organismes de logement social au rendez-vous des cœurs de ville 30

005 L'accèsion sociale, un produit en développement pour répondre à toutes les étapes du parcours résidentiel des ménages 34

006 Le développement du parc privé et ses premiers enseignements : profils d'investisseurs 35

007 Premiers retours sur la commercialisation des logements réservés au titre du financement ACV 37

03

Une intervention qui prend son ancrage dans les régions

01 Auvergne-Rhône-Alpes **42**

02 Bourgogne Franche-Comté **44**

03 Bretagne **46**

04 Centre-Val de Loire **48**

05 Grand Est **50**

06 Hauts-de-France **52**

07 Ile-de-France **54**

08 Normandie **56**

09 Nouvelle-Aquitaine **58**

10 Occitanie **60**

11 Pays de la Loire **62**

12 Provence-Alpes-Côte d'Azur **64**

- Corse

13 Départements et régions d'Outre-mer **66**

Conclusions **68**

Glossaire **70**

01

Des interventions au service et en concertation avec les acteurs du territoire

01 Des collaborations renforcées 10

001 Avec les collectivités éligibles, un partenariat pour accompagner le projet habitat du territoire 10

002 Avec les acteurs de la planification, de la conception et de la construction : Une contribution transversale à la réflexion sur la qualité des projets 14

02 La preuve par l'exemple : donner à voir et s'inspirer 16

001 Des premières livraisons : réalisations concrètes du programme Action Cœur de Ville 16

002 S'adresser à toutes nos cibles d'intervention : les collectivités, les investisseurs et les entreprises 18

03 Des dispositifs s'adaptant aux besoins des villes et des opérateurs 19

001 Rendre plus attractif le produit de financement ACV pour les investisseurs privés 19

002 Aider au montage et à la conception du projet de particuliers 20

00 Les temps forts 2020

L'intervention d'Action Logement dans le cadre du programme Action Cœur de Ville s'inscrit dans une logique d'accompagnement aux côtés de l'Etat, de cette politique publique, mais surtout aux côtés de toutes les collectivités locales impliquées et de l'ensemble des acteurs locaux engagés dans la revitalisation des territoires et notamment la filière de production du logement, de la conception à la construction.

Les partenariats portés par Action Logement reflètent cette volonté d'œuvrer au sein d'un collectif pour l'attractivité des villes moyennes.

12/03/2020

Signature de la convention immobilière avec réservation de crédits de Auch

La ville d'Auch, la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne et Action Logement ont signé une convention immobilière avec une réservation de crédits d'un montant de 6M€ (une des plus importantes de l'année) pour accompagner jusqu'à la fin du programme la ville dans son volet habitat.

17/07/2020

Visite de Lisieux pour le lancement du partenariat avec l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Normandie

Visite de sites d'études avec les équipes pédagogique et techniques de la ville de Lisieux dans le cadre d'un partenariat pédagogique sur la qualité architecturale des logements en centre-ville.

9/10/2020

Conférence de presse de lancement du Livre Blanc 2.0 de l'Ordre des Architectes

Contribution d'Action Logement au Livre Blanc 2.0 sur la revitalisation des centres-villes.

15/01/2020

Première inauguration d'une opération financée dans le cadre d'Action Cœur de Ville à Saint Lô

Opération de réhabilitation de 2 logements et d'agrandissement d'un restaurant, rue Saint thomas à Saint-Lô, portée par un entrepreneur privé (cf p.15 et p.55).

24/06/2020

Première revue de projets réalisée à Pau

Organisation à la date anniversaire de la signature de la convention immobilière avec réservation de crédits, d'une réunion de suivi opérationnel des projets financés et à financer.

08/09/2020

3^e Rencontre Nationale Action Cœur de Ville

Journée annuelle Action Cœur de Ville organisée par l'ANCT, en présence des élus des villes du programme et des partenaires.

24/12/2020

Mise en place de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage Parc Privé

26 AMO ont été sélectionnés par Action Logement pour accompagner au besoin les investisseurs privés dans l'élaboration de leur projet et le montage de leur dossier ACV.



01 Des collaborations renforcées

001 Avec les collectivités éligibles, un partenariat pour accompagner le projet habitat du territoire

Une conjonction de facteurs pénalisants pour l'avancée du programme

L'année 2020 a été particulièrement difficile pour les collectivités : la crise sanitaire a entraîné, pour la plupart des villes moyennes, une très forte baisse de leurs activités économiques, commerciales et touristiques. À cela s'est ajouté le report de l'installation des nouvelles équipes municipales et la réorientation des priorités vers la lutte contre l'épidémie et la reprise de l'économie locale. **Cette situation a logiquement pénalisé l'avancement des projets Action Cœur de Ville sans pour autant les stopper.**

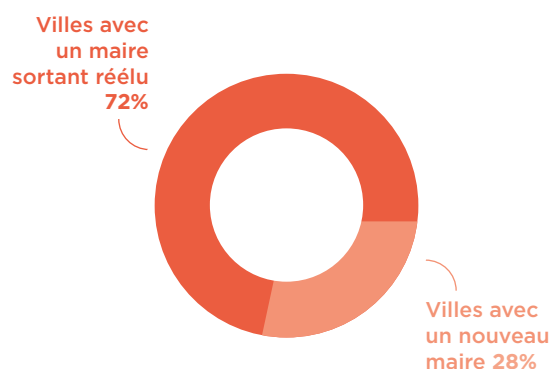
Par ailleurs, si la majorité des exécutifs de villes ACV a été réélue en 2020, ce qui suppose une certaine continuité dans les priorités et la conduite des actions, les nouveaux élus doivent quant à eux s'approprier ce dispositif atypique.

Un partenariat local qui se confirme mais reste hétérogène

Ainsi, le taux de couverture des villes par le dispositif Action Logement est en progression de 10 points en un an. Toutefois, si plus de la moitié des villes (60%) bénéficient d'un engagement financier sur une ou plusieurs opérations, près d'un tiers n'ont pas signé ou engagé de convention immobilière avec Action Logement. Enfin, et malgré la mobilisation du réseau local d'Action Logement, près de 18% des villes éligibles n'ont pas encore sollicité l'accompagnement d'Action Logement dans la mise en œuvre de leur projet de revitalisation. Des échanges restent donc à poursuivre pour concrétiser le volet habitat de leur projet et l'intervention d'Action Logement dans ce cadre.

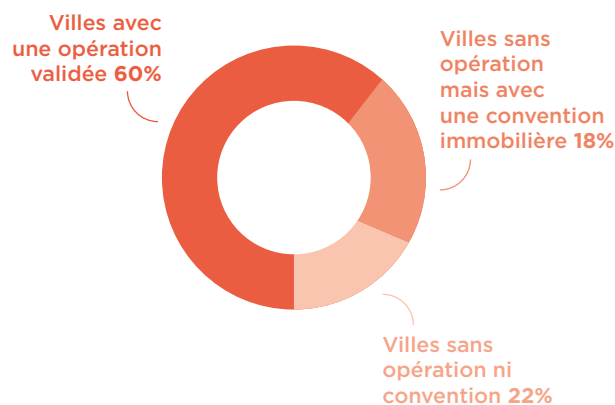
Cette situation s'explique également par l'hétérogénéité des territoires et de leur engagement dans le programme. En Ile-de-France et dans les Départements et Régions d'Outre-Mer notamment, le volet habitat des projets de revitalisation des centres-villes sont moins avancés que dans les autres régions. Dans le premier cas, les enjeux d'habitat portés par les élus se concentrent plutôt sur la production neuve en réponse à la forte tension des marchés, et dans le second cas, les collectivités ont pu mettre plus de temps à s'approprier les spécificités du dispositif,

Elections municipales 2020 dans les villes ACV



Au 31 décembre 2020, **78% des villes** bénéficient soit d'un financement ACV, soit d'une convention immobilière signée.

Couverture des villes ACV au 31/12/2020





Vue d'Angoulême

lancé de manière quasi-concomitante aux différents axes du Plan d'Investissement Volontaire dédiés spécifiquement aux territoires ultra-marins.

Un accompagnement sur la durée

Pour les villes les plus avancées dans leur projet, l'accompagnement d'Action Logement a été conforté avec la mise en place des réservations prévisionnelles de concours financiers initiées fin 2019. Ainsi, au 31/12/20, 51 villes bénéficient d'une enveloppe pluriannuelle fléchée sur des bâtis et parcelles identifiés comme rapidement mutables. 34 réservations de crédits ont été formalisées sur la seule année 2020. **Le montant moyen de ces réservations s'élève à 5,6 M€ avec en moyenne 10 opérations identifiées dont une part croissante relevant du parc privé.**

70% des engagements commerciaux pris auprès des collectivités éligibles depuis 2019 restent encore à formaliser auprès d'opérateurs avant le 31/12/2022, justifiant la nécessité d'un suivi opérationnel fin du lancement effectif des opérations correspondantes. Ces réservations de crédits représentent un vivier de plus de 400 opérations, soit environ 3 700 logements estimés.



ZOOM

STRATÉGIE NATIONALE
BAS CARBONE (SNBC)

Un accompagnement des territoires en adéquation avec la Stratégie Nationale Bas Carbone

L'éloignement de l'habitat des zones d'emplois et de commerce engendre entre autres une hausse de la demande en transports, donc en énergie et de l'usage du véhicule individuel, alors que l'atteinte de la neutralité carbone implique à l'inverse des efforts accrus en termes d'efficacité et de sobriété énergétique. Le programme ACV permet aux collectivités de mettre en œuvre les objectifs de la SNBC et de réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) induites par l'urbanisme et la construction notamment en dynamisant l'armature urbaine existante par le renfort des pôles urbains. En plus de limiter l'artificialisation des sols, le programme ACV permet de redynamiser les territoires en perte d'attractivité tout en développant des coopérations territoriales.

Montant total des réservations de crédits contractées en 2020 : **191,2 M€**

dont **40 M€** déjà allouées à des opérations au 31/12/2020

Montant moyen 2020 : **5,6 M€**

Nombre moyen d'opérations dans les réservations de crédits 2020 : **10,4** (10,6 en 2019)



01

001

La mise en place du suivi opérationnel

Avec les premières réservations de crédits, l'année 2020 a été marquée par la structuration du suivi opérationnel du volet habitat des projets dans le cadre de revues de projets organisées, lorsque cela est possible, sur site.

Les revues de projets sont des points d'étape annuels, mis en place pour accompagner la cinquantaine de collectivités à date, éligibles au programme ACV et qui, de surcroît, se sont engagées auprès d'Action Logement dans le cadre d'une convention avec réservation de crédits. **L'objectif de ce dispositif est d'appréhender avec les collectivités l'avancement effectif des différents chantiers, à commencer par la maîtrise foncière jusqu'à la livraison et la commercialisation des logements, en passant par la conception du projet**, l'instruction du permis de construire et les travaux. Il s'agit également d'identifier les éventuels points de blocages et d'envisager avec la ville et en lien avec les partenaires nationaux du programme, les possibilités de les lever.

Ces réunions sont aussi l'occasion d'échanger de manière constructive avec la ville sur l'avancement opérationnel des projets immobiliers identifiés dans le cadre de la convention et d'ajuster, pour les opérations déjà engagées, les dates de livraisons prévisionnelles.

En 2020, 12 villes dans 6 régions différentes ont pu accueillir une revue de projets. Malheureusement seules 4 revues de projets ont pu se tenir en présentiel du fait du contexte sanitaire défavorable. Toutes les revues de projet ont été l'occasion d'échanges privilégiés et extrêmement riches : au-delà d'un point d'étape sur la vie opérationnelle des projets, les villes ont eu l'occasion de détailler leur projet d'ensemble, de partager leurs avancées autant que leurs blocages et de se nourrir des éclairages sur ce qui se fait ailleurs.

Force est de constater que le contexte et les problématiques changent d'une ville à l'autre et qu'en conséquence, chaque revue de projets est unique. Néanmoins, des premiers constats généraux peuvent être tirés à ce stade :

- **Des pistes d'amélioration dans les processus** : une revue de projets représente l'occasion d'analyser ce qui peut être amélioré en termes de processus et de définir les actions spécifiques éventuellement à engager par Action Logement, auprès de ses partenaires nationaux, au bénéfice de leur projet de revitalisation ;
- **Des solutions adaptées à la complexité des opérations** : ce temps est aussi l'occasion d'aborder les dossiers habitat les plus atypiques et de trouver des solutions pour les opérations les plus complexes et souvent les plus emblématiques ;
- **La redéfinition d'objectifs communs et des attendus des parties prenantes notamment en matière de retour des salariés dans les centres-villes** : cela a pu être d'autant plus important lors de changements d'équipes municipales, profitant de cet échange pour reposer les bases du partenariat.
- **Une meilleure connaissance des aides disponibles** : ce temps exclusivement dédié au volet habitat de leur projet est enfin l'occasion de mieux faire connaître les autres dispositifs d'Action Logement à destination du parc privé (bailleurs, occupants, accédants) que les villes peuvent utilement faire connaître dans le cadre de leur OPAH en complément de l'aide ACV aux propriétaires bailleurs.

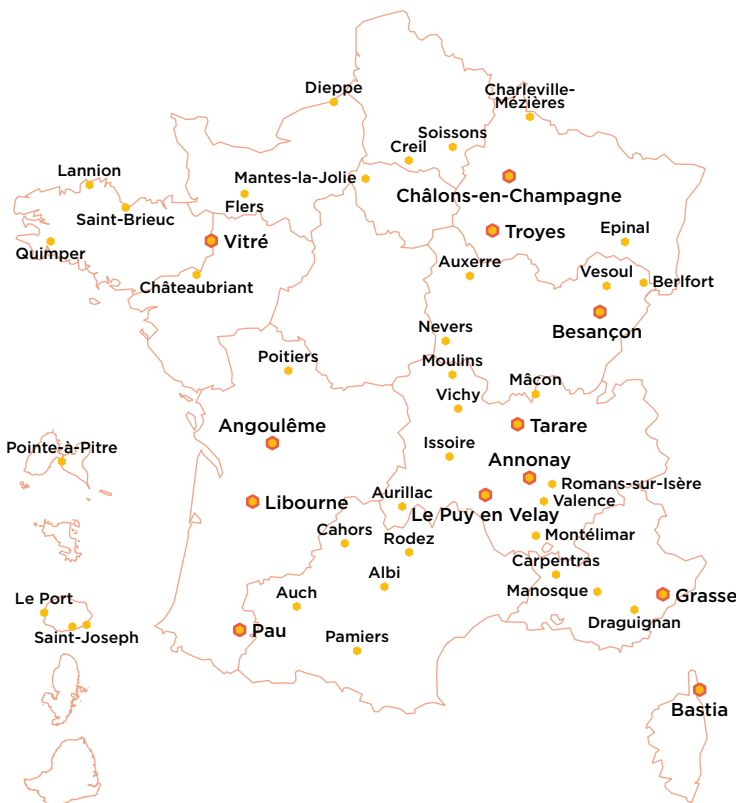


Vue sur le port
et le centre-ville de Bastia



Dans l'ensemble, les revues de projets organisées en 2020 représentent un retour d'expérience précieux pour l'ensemble des parties prenantes qui permet de mieux comprendre les modalités pratiques du déploiement du programme ACV dans les territoires, et notamment les points de blocages ou irritants rencontrés, d'en expliciter les raisons et potentiellement d'aboutir à des propositions d'améliorations. Validé en 2020, le dispositif des revues de projets se poursuivra en 2021 tout en passant à la vitesse supérieure : plus de 50 revues de projets couvrant l'ensemble des régions sont prévues cette année avec toujours le même objectif, être au service et à l'écoute des villes éligibles au programme ACV.

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



- Ville avec convention immobilière avec réservation de crédits Action Logement
- Revue de projet réalisée en 2020



La revue de projet a conforté nos liens de proximité avec l'équipe municipale sur la base d'études concrètes des opérations identifiées dans la réserve de crédits. Suite à ces échanges, nous avons pu aussi identifier de nouveaux projets, ce qui vient enrichir le déploiement du dispositif ACV. La revue de projet a permis aux participants d'exprimer leurs difficultés, leurs attentes, leurs besoins mais aussi d'identifier des actions de communication à mettre en œuvre collectivement.

THIERRY LINDREC

Directeur des investissements bailleurs, Action Logement Services Auvergne Rhône-Alpes



Au-delà d'un simple point d'avancement sur une convention, la revue de projet Avec Action Logement constitue également un moment d'échanges privilégiés et concrets sur le projet, et de partage d'expériences et de pratiques professionnelles. C'est aussi l'occasion d'apprendre à se connaître, de nouer un véritable partenariat tout en ouvrant de nouveaux champs des possibles.

ISABELLE AUBERT

Directrice de la cohésion sociale et du renouvellement urbain, Ville de Bastia



01

002 Avec les acteurs de la planification, de la conception et de la construction : une contribution transversale à la réflexion sur la qualité des projets

Au-delà des partenariats forts noués avec les collectivités du programme, d'autres collaborations et partenariats ont vu le jour ou perduré pendant cette année 2020 pour développer, malgré la situation sanitaire rendant difficile l'organisation d'événements, des réflexions communes et des échanges autour de l'intervention dans un tissu urbain existant.

C'est ainsi que dans **le cadre d'un partenariat instauré avec le Conseil National de l'Ordre des Architectes**, a été organisé un atelier entre la Direction Régionale Hauts-de-France et le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes des Hauts-de-France portant sur la qualité d'habiter en centre-ville. Une cinquantaine de personnes issue des collectivités, de la maîtrise d'ouvrage et de la chaîne de la maîtrise d'œuvre ainsi que les équipes d'Action Logement, était rassemblée en février 2020 pour dialoguer autour de projets sur la qualité architecturale et la qualité d'usage.

Deux partenariats ont également été lancés avec des écoles d'architecture pour réaliser des travaux pédagogiques et de recherche sur la question d'habiter demain en centre-ville : Quelles potentialités de transformation de parcelles ou bâtis existants ? Les substitutions complètes de l'édifice lorsque le bâti est trop dégradé questionnent la notion d'équilibre entre préservation du patrimoine et proposition résidentielle en adéquation avec la demande d'aujourd'hui, désormais bouleversée par le contexte sanitaire actuel. Des étudiants et leurs professeurs de l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Nancy travaillent ainsi pendant l'année universitaire 2020-2021 sur des parcelles de la ville de Bar-le-Duc, tandis que des étudiants du Master DRAC de l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Normandie ont investi des sites de la ville de Lisieux. Les propositions des étudiants seront diffusées localement et régionalement à la fin de l'année universitaire pour enrichir la réflexion sur la qualité des logements de centre-ville.





© A. COLLET, C. DUCRET, L. PONCE Atelier Master 1 Rinckel-Rouyer 2020 ENSANancy

Ces partenariats permettent de mener cette réflexion en s'autorisant dans un premier temps à s'extraire de toutes contraintes réglementaires et programmatiques pour explorer tout le potentiel du site et exposer toutes les possibilités du devenir des sites au regard des attentes et aspirations des salariés du 21^{ème} siècle. Cela permet de renverser l'approche classique de travail entre maîtrise d'ouvrage et maître d'œuvre guidée par les contraintes multiples, pour ensuite confronter les propositions de projets à la faisabilité financière et réglementaire dans un contexte d'expérimentation et d'innovation avec des collectivités et porteurs de projet volontaires.

Par ailleurs, après deux années de déploiement du programme, il a paru nécessaire de proposer aux acteurs du territoire, autant auprès des élus que de la filière logement, une première analyse sur la qualité des projets à financer et des constructions ou réhabilitations de programme de logements dans un contexte de marché « détendu » caractéristique de ces villes moyennes.

NB : De nombreuses initiatives ont été reportées à 2021 au vu de la situation sanitaire : participation aux Forums des projets urbains régional de Lyon et national de Paris ; répliation de l'atelier sur la qualité architecturale avec des Conseils Régionaux de l'Ordre des Architectes (Auvergne-Rhône-Alpes, Centre-Val de Loire).

C'est ainsi que divers articles thématiques ont été publiés dans des revues spécialisées :

- **Revue Pierre d'Angle**, magazine de l'Association Nationale des Architectes des Bâtiments de France, dossier #76 Revitalisons nos petites villes, article « Repenser collectivement "l'habiter en centre-ville" ? Le défi du programme Action Cœur de Ville. »

[LIEN ICI](#)

- Contribution au **Livre Blanc 2.0 de l'Ordre des Architectes**. Conçu comme un laboratoire d'idées collaboratif, Action Logement a proposé une contribution ciblée sur la revitalisation des cœurs de ville et des centres-bourgs.

[LIEN ICI](#)

- Livre blanc Regards pour Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels, article co-écrit par Vera Lizarzaburu, directrice du programme Action Cœur de ville, et Jean-Michel Royo, Directeur général, Action Logement Services : « La performance des entreprises et l'attractivité des territoires sont intimement liées à une offre de logement qualitative. » (cf pp.94-103)

[LIEN ICI](#)



02 La preuve par l'exemple : Donner à voir et s'inspirer

001 Des premières livraisons : réalisations concrètes du programme Action Cœur de Ville

Montrer concrètement les réalisations possibles, aux habitants de la ville et aux acteurs des territoires ACV sur toute la France, c'est aussi une occasion de susciter de futurs investissements dans les cœurs de ville. Ainsi, des communiqués de presse ont été diffusés et des vidéos réalisées au moment des premières livraisons intervenues en 2020, notamment pour les opérations les plus emblématiques, du fait par exemple de l'histoire ou du caractère patrimonial des bâtiments réhabilités. Et malgré les restrictions dues à la crise sanitaire, des inaugurations ont même pu se tenir en plein d'air, mobilisant les opérateurs, les élus et les équipes d'Action Logement, en présence de la presse locale.



© Groupe CDHAT



📍 Saint-Lô (50)

15 JANVIER 2020

Inauguration à Saint-Lô, de l'une des premières opérations livrées dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.



📍 Blois (41)

27 FÉVRIER 2020

Livraison d'une maison de ville à trois niveaux dans le centre-ville de Blois, portée par SOLIHA.

© Action Logement





📍 Roanne (42)

17 JUILLET 2020

Inauguration d'une ancienne résidence SNCF réhabilitée par un investisseur privé dans le centre-ville de Roanne en juillet 2020, en présence de Monsieur le Maire, Yves Nicolin, et du Directeur Général d'Action Logement, Bruno Arbout.



© LUCA ML



La résidence Sainte-Marthe, c'est 19 logements,

© La Caméra Jaune



📍 Angoulême (16)
 16 SEPTEMBRE 2020

Extraits de la vidéo réalisée pour l'inauguration de la résidence Sainte-Marthe à Angoulême, en septembre 2020. Réhabilitation d'une ancienne clinique par un investisseur privé.

📍 Lourdes (65)
 23 OCTOBRE 2020



Inauguration le 23 octobre 2020 de l'opération d'acquisition-amélioration située rue Sainte-Anne à Lourdes, portée par un investisseur privé, en présence de Monsieur le Maire, Thierry Cavit.

📍 Lourdes (65)
 23 OCTOBRE 2020

Inauguration le 23 octobre 2020 de l'opération d'acquisition-amélioration située rue Sainte-Anne à Lourdes, portée par un investisseur privé, en présence de Monsieur le Maire, Thierry Cavit.



© Ville de Lourdes



02

002 S'adresser à toutes nos cibles d'intervention : les collectivités, les investisseurs et les entreprises

La volonté d'Action Logement d'accompagner la politique publique ACV, aux côtés des collectivités, tout en répondant à ses clients premiers, les entreprises et en ouvrant un champ relativement nouveau pour le Groupe : l'investissement locatif, a nécessité un effort de communication auprès de ces acteurs pour qu'ils s'emparent pleinement du dispositif.

Trois vidéos ont ainsi été diffusées largement auprès des trois cibles principales du programme et sont mises à la disposition des villes pour communiquer autour du dispositif ACV :

Vidéo à destination des collectivités



Réalisée en partenariat avec Villes de France, cette vidéo permet de montrer aux collectivités éligibles l'intérêt des solutions de financements ACV d'Action Logement pour l'attractivité de leurs territoires (lutte contre l'habitat dégradé en centre-ville, valorisation du patrimoine, développement du tissu économique local...). L'objectif, en particulier suite aux élections municipales, est d'initier de nouveaux projets et de conforter notre partenariat local.

[LIEN ICI](#)

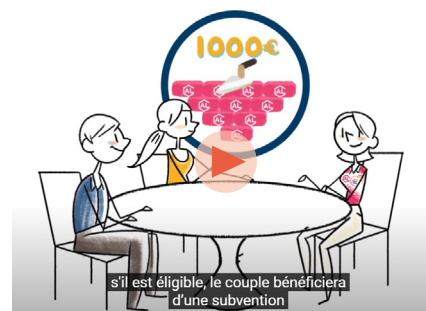
Vidéo à destination des entreprises



Dans cette vidéo, les bénéfices de la participation d'Action Logement au programme Action Cœur de Villes pour les entreprises sont mis en avant. Ainsi, en contrepartie de nos financements, sont obtenus des droits de réservation pour loger leurs salariés. Et plus globalement, l'intervention d'Action Logement sur les centres-villes participe au dynamisme et à l'attractivité économique des territoires.

[LIEN ICI](#)

Vidéo à destination des investisseurs privés



En suivant le parcours d'un couple de primo-investisseurs, cette vidéo explique les modalités du financement ACV à destination des particuliers qui souhaiteraient réhabiliter des immeubles dans les centres-villes dans le cadre d'un investissement locatif. Du montage du projet à la location des logements, l'accompagnement d'Action Logement se veut complet et attractif.

[LIEN ICI](#)

Ces vidéos sont disponibles sur [la chaîne YouTube d'Action Logement](#) et sont à disposition des collectivités pour la promotion du dispositif.



03 Un dispositif qui s'adapte aux besoins des villes et des opérateurs

001 Rendre plus attractif le produit de financement Action Cœur de Ville pour les investisseurs privés

Spécifiquement créé pour contribuer à la redynamisation des cœurs de ville, la solution de financement pour le parc locatif privé représente un enjeu majeur du déploiement du programme. Le dynamisme de l'initiative locale privée constitue un atout pour ces villes et leur revitalisation.

Dans ce cadre, afin de valoriser et faciliter **l'intervention auprès des opérateurs privés, et pour être au plus proche de leurs besoins, des évolutions ont été apportées** au produit de financement. Deux principales évolutions ont été mises en oeuvre :

- Rendre plus attractif le taux du prêt long-terme
- Faciliter la mise à disposition des fonds pour le paiement des artisans

Un taux fixe de 0,25%

En effet, la recherche du meilleur taux est devenue une préoccupation primordiale pour les opérateurs du parc privé.

Ces taux n'ont, d'ailleurs, cessé de chuter depuis 2014 pour atteindre leur plus bas niveau historique en 2019. Fort de ce constat, il a été décidé de réduire le taux du prêt passant de 1% à 0,25%. Cette décision a été validée en Conseil d'administration et mise en application dès le 5 novembre 2019.

Au delà de la subvention, l'attractivité du financement ACV en matière de taux est un levier très important pour inciter des investisseurs privés à élaborer de nouveaux projets.

Simplification

Par ailleurs, dans le but de faciliter la mise à disposition de nos financements, les modalités de déblocage ont été modifiées.

Ce changement résulte d'une volonté affichée :

- Simplifier la gestion de la trésorerie du bailleur et s'ajuster aux besoins réels liés à l'opération ;
- Faciliter le paiement des artisans et des entreprises intervenants sur les chantiers.

Il se traduit par :

- Un déblocage de fonds sur présentation de factures « à payer » ou « acquittée », au fil de l'avancée des travaux ;
- Le versement, en priorité, de la subvention ;
- Si les conditions sont remplies, le solde du financement versé à réception des logements, représentera 5% du montant financement total versus 25% dans les modalités précédentes.

Action Logement Services est une société de financement assujettie à une réglementation spécifique notamment en matière de Lutte Contre le Blanchiment et le Financement du Terrorisme (LCB-FT) et de la protection de la clientèle. Elle est soumise au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR). A ce titre, chacun de ses financements en prêt et subvention est conditionné au respect de la réglementation en vigueur.



03

002 **Aider au montage et à la conception du projet de particuliers**

L'année 2020 a été enfin marquée par le lancement d'un accord-cadre pour la mise en œuvre de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) destinées à susciter l'investissement local en identifiant et en accompagnant les investisseurs privés dans la mobilisation du financement Action Cœur de Ville sur les deux années restantes du programme.

En effet, le déclenchement d'un investissement par un opérateur privé implique bien souvent la mobilisation en amont une ingénierie soutenue, une capacité d'expertises croisées tout autant qu'un conseil rapproché nécessairement couteux en temps pour les AMO qui interviennent localement auprès de ces publics (notamment dans le cadre des OPAH sur les villes ACV).

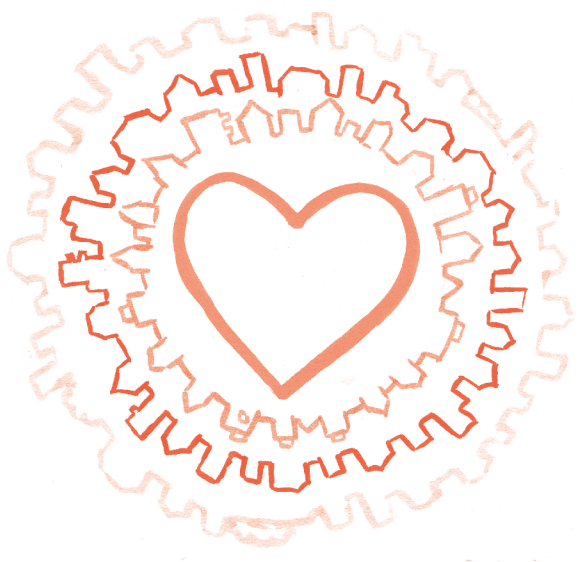
La mise en œuvre de cette ingénierie dédiée à l'accompagnement des investisseurs privés doit ainsi favoriser une remontée plus importante de projets et apporter une aide à la décision auprès des maîtres d'ouvrages privés (aide à l'élaboration du projet, conseil technique, analyse des équilibres économiques des opérations) de nature à déclencher l'investissement local.

A l'issue d'une consultation publique, 26 AMO (soit entre 2 et 6 par région) ont ainsi été sélectionnés pour assurer, dans le cadre de missions à bons de commande :

- La prospection des projets d'investisseurs privés éligibles au financement ACV
- L'accompagnement des investisseurs dans l'élaboration et le suivi de leur projet (aide à la définition du programme de réhabilitation global, conseil sur le plan technique, économique, réglementaire...)
- La constitution du dossier métier de demande de financement auprès des directions territoriales et régionales d'Action Logement
- Le suivi et contrôle de bonne réalisation des projets et des conditions de mise en location prévue par le contrat entre Action Logement Services et le maître d'ouvrage

La mise en œuvre de ces missions, pilotées par les directions territoriales et régionales d'Action Logement en lien étroit avec les collectivités, doit ainsi permettre de renforcer l'ingénierie locale engagée par les collectivités (notamment au travers des OPAH) au service de la requalification du parc de logements privés sur les cœurs de villes.

En tant que nouvel acteur du financement du parc privé en France, l'agilité et la réactivité en réponse aux attentes des villes partenaires et aux besoins des opérateurs privés apparaissent comme des atouts indéniables pour s'adapter à un environnement en perpétuelle évolution.



Action Cœur de Ville Comment ça marche ?

Suivez le parcours client d'un investisseur privé

Etape 1 : vous souhaitez réaliser un investissement locatif ?



Vérifiez votre éligibilité
auprès d'Action Logement



Soyez accompagné.e dans
la définition de votre projet
(technique et financier)



Etudiez les régimes fiscaux
les plus appropriés
à votre situation



Effectuez votre demande
de financement pour réaliser
vos travaux

Etape 2 : une fois votre dossier validé par Action Logement

- Démarrez les travaux en toute sérénité
- Les fonds nécessaires seront versés au fur et à mesure de l'avancement des travaux

Etape 3 : vous recherchez désormais un locataire

- Action Logement vous propose une sélection de candidats parmi les salariés d'entreprises cotisantes
- Louez votre bien en toute sécurité grâce à la garantie VISALE
- Participez à la redynamisation du centre-ville

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

Aides soumises à conditions, disponibles dans la limite du montant maximal de l'enveloppe fixée par la réglementation en vigueur, et octroyées sous réserve de l'accord d'Action Logement Services



02

Panorama national : état des lieux et analyse des premières tendances

01 Une accélération nette du déploiement intervenue en 2020 23

02 Des tendances qui émergent : analyse des financements accordés en 2020 et points de repère 26

001 Une mixité de produits pour répondre
aux divers enjeux locaux de l'habitat 26

002 La réhabilitation du bâti existant
majoritaire et caractéristique de l'intervention
en tissu urbain existant 27

003 Une offre centrée sur les familles
mais qui n'oublie pas les publics spécifiques 29

004 Les organismes de logement social
au rendez-vous des cœurs de ville 30

005 L'accession sociale, un produit
en développement pour répondre
à toutes les étapes du parcours résidentiel
des ménages 34

006 L'intervention sur le parc privé et ses premiers
enseignements : profils d'investisseurs 35

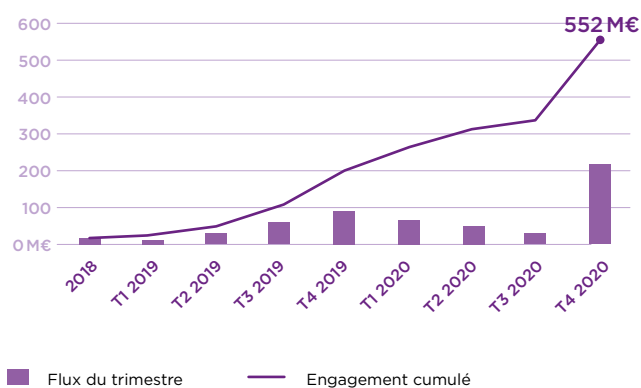
007 Premiers retours sur la commercialisation
des logements réservés au titre
du financement ACV 37

01 Une accélération nette du déploiement intervenue en 2020

L'accélération des validations de financement en 2020 traduit la bonne appropriation du dispositif Action Coeur de Ville par les acteurs locaux et la réussite de déploiement du programme avec 552 M€ engagés au 31/12/2020.

Malgré la crise sanitaire, les partenaires du programme Action Coeur de Ville, investisseurs publics et privés, ont encore accéléré la mobilisation des crédits mis à disposition par Action Logement au bénéfice des centres villes.

Evolution des engagements ACV depuis 2018



Un engagement global depuis le début du programme de 552,4 M€ dont :

335,8 M€ au titre des opérations engagées (cumul 2018 à 2020)

216,6 M€ (cumul 2018 à 2020) au titre des conventions (ou avenants) de réservation de crédits (montant net des opérations financées)

Une forte accélération : 356,7 M€ pour le seul exercice 2020

Le nombre de dossiers validés a été multiplié par 1,5 en locatif social et intermédiaire, et 1,7 pour ce qui concerne le parc locatif privé.

1,5 M€ depuis 2018

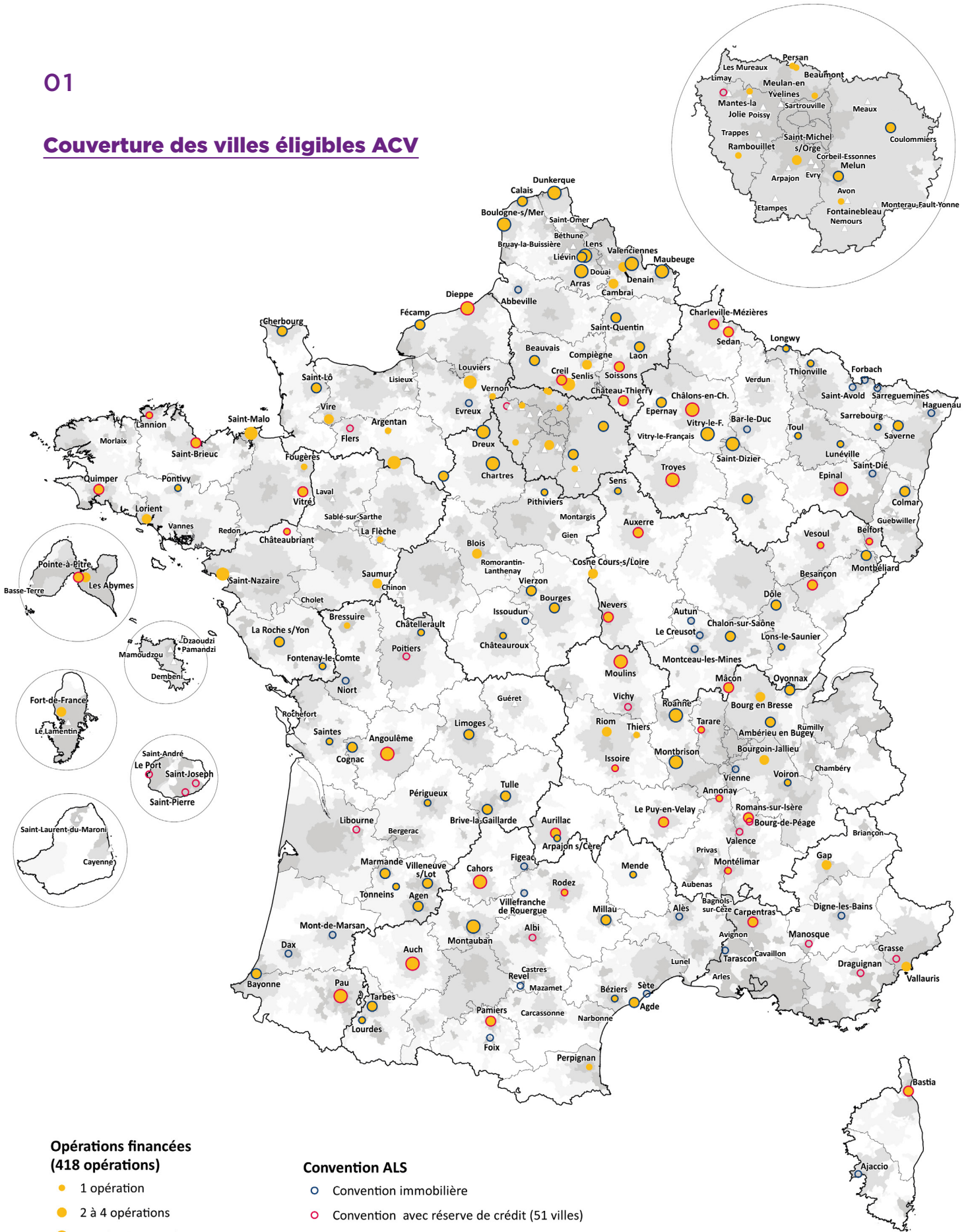
Tous prêts et aides d'Action Logement sur villes ACV : aides aux salariés, adaptation, mobilité, aides aux bailleurs, investissement des ESH du Groupe, etc.

	PARC PRIVÉ LOCATIF	PARC SOCIAL LOCATIF	ACCESSION SOCIALE	TOTAL
	136 opérations 678 logements	263 opérations 4 907 logements	19 opérations 282 logements	418 opérations 5 867 logements
Subvention	10,6 M€	90,8 M€	3,4 M€	104,8 M€
Prêt Long Terme	22,7 M€	176,4 M€		199,1 M€
Prêt Court Terme		24,3 M€	7,5 M€	31,8 M€
TOTAL	33,3 M€	291,5 M€	10,9 M€	335,8 M€
Réservation de crédits				216,6 M€
Engagement total				552,4 M€



01

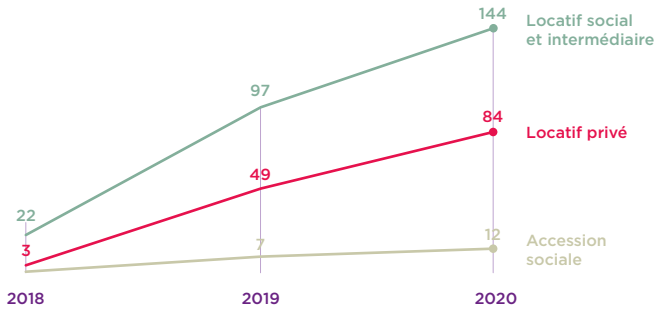
Couverture des villes éligibles ACV





ZOOM
STRATÉGIE NATIONALE
BAS CARBONE

Evolution du nombre d'opérations validées

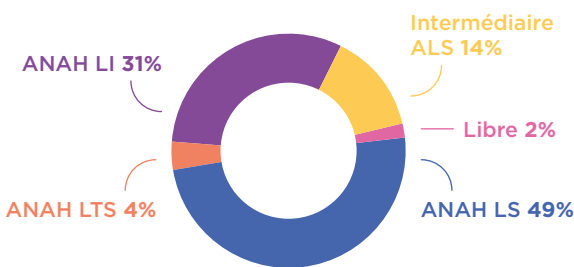


La Stratégie Nationale Bas Carbone indique que sur le long terme, les besoins en investissement total (public et privé) sont évalués sur les trois prochaines décennies dans une fourchette de 15 à 30 milliards d'euros par an pour les secteurs résidentiel et tertiaire. Action Logement s'associe à d'autres acteurs du logement afin de participer à la réponse aux besoins d'investissement via la mise en œuvre de programmes comme ACV.

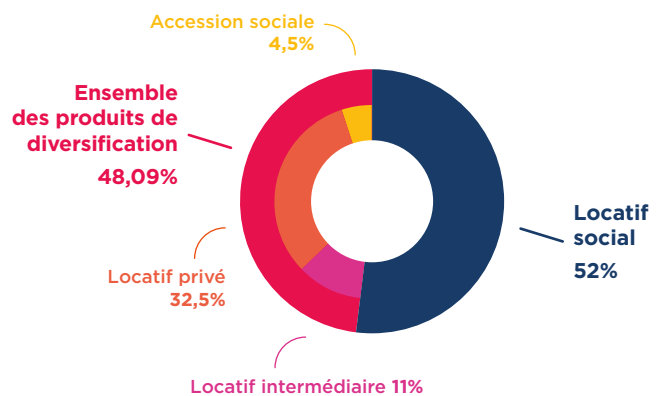
Tous parcs confondus, les financements accordés par Action Logement représentent 335,8M€ pour un investissement global de 857M€. En projetant ce ratio de financement sur les 1,5 milliard € à mobiliser par Action Logement d'ici à fin du programme, on peut estimer l'investissement global lié aux opérations de logements en cœur de ville à 3,6Mds€ d'ici à la fin 2022.

Les segments d'offre financés se répartissent à part globalement équivalente entre des produits sociaux (Anah LS + LTS et PLUS-PLAI) et produits intermédiaires (Anah Intermédiaire, Intermédiaire ALS, et PLS-PLI-LLI). **La diversification des filières de financement mobilisées permet de répondre à un large spectre des besoins et encourage la mixité sociale.**

Les financements en locatif privé
(en nombre de logements)



Diversification de l'offre financée
en cœur de ville



Les financements en locatif social et intermédiaire
(en nombre de logements)



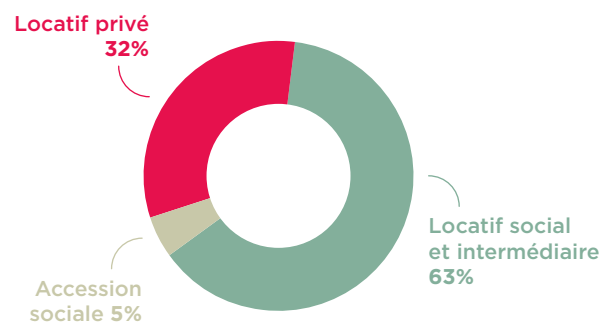
02 Des premières tendances : analyse des financements accordés en 2020 et points de repère

001 Une mixité de produits pour répondre aux divers enjeux locaux de l'habitat

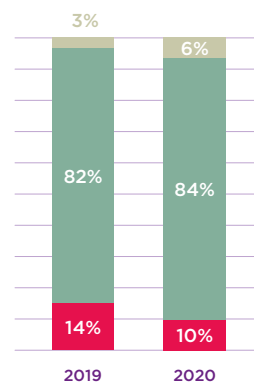
Depuis le début du programme, le parc social représente 63% des opérations déjà financées. Le nombre d'opérations relevant du parc privé progresse cependant très rapidement. **En 2021, le déploiement des assistances à maîtrise d'ouvrage dans les territoires devrait encore accélérer cette progression** (cf p.18).

En nombre de logements, le locatif social et intermédiaire reste majoritaire dans l'offre financée du fait de taille d'opérations plus importantes portées par les organismes de logement social. La part de l'accession demeure encore minoritaire. Une réflexion est actuellement en cours pour faire évoluer le dispositif d'accompagnement actuel et le rendre plus déclencheur dans le cas de requalifications lourdes de centre-ville dont les coûts ne sont pas compatibles avec les prix de ventes plafonnés de l'accession sociale à la propriété.

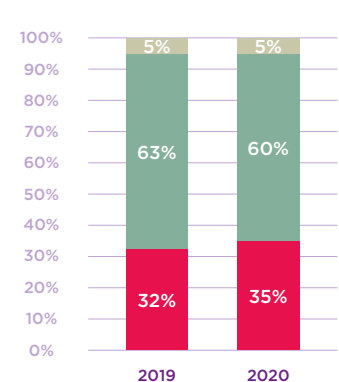
Répartition des opérations par type de parc (en cumul au 31/12/2020)



En nombre de logements (en flux par année)



En nombre d'opérations (en flux par année)



● Locatif privé ● Locatif social et intermédiaire
● Accession sociale



002 La réhabilitation du bâti existant majoritaire et caractéristique de l'intervention en tissu urbain existant

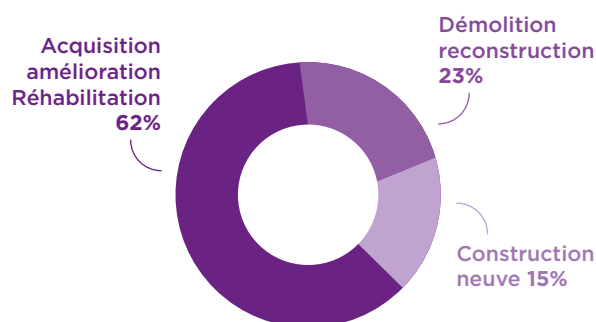
Un des principaux objectifs du programme Action Cœur de Ville réside dans le fait de limiter l'étalement urbain et de proposer sur le volet habitat, des logements hautement qualitatifs en plein centre-ville.

La typologie d'intervention, majoritairement en acquisition-amélioration et réhabilitation, complétée par des nécessaires démolitions/reconstructions de bâtis trop dégradés et des constructions en dents creuses, reflètent parfaitement la réalité des interventions en tissu urbain dense existant, à l'image des centres-villes ACV.

A noter toutefois, que si les opérations sur le parc existant (acquisition-amélioration et réhabilitation) sont majoritaires, leur part tend légèrement à diminuer au profit des opérations de construction neuve qui évoluent de 11 à 19 % des opérations financées. En 2020, des opérations en construction neuve plus nombreuses et de taille plus significative font mécaniquement reculer la part des interventions sur le parc existant.

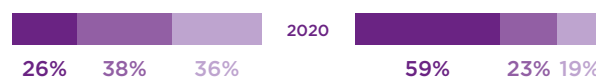
Répartition des opérations par type d'intervention

(en cumul au 31/12/2020)



En nombre de logements
(en flux par année)

En nombre d'opérations
(en flux par année)



● Acquisition-amélioration et réhabilitation
● Démolition-reconstruction ● Construction neuve



ZOOM STRATÉGIE NATIONALE BAS CARBONE

Le type d'intervention (acquisition-amélioration, démolition-reconstruction, construction neuve en dent creuse), la localisation des projets dans le tissu urbain existant et la très grande proportion de logements collectifs concourent puissamment à la sobriété foncière. Les 5 867 logements financés depuis 2018 par Action Logement au titre du programme ACV représentent une surface habitable globale de près de 333 000 m². En considérant un

coefficient moyen d'occupation des sols de 3, la surface au sol « économisée » en extension urbaine est équivalente à environ 111 000 m², dont 40 200 m² uniquement grâce aux opérations sur le bâti existant.

La remise sur le marché des logements réhabilités vacants, et de démolition reconstruction (sans consommation de nouvelles terres) financés par Action Logement, a déjà permis d'économiser 8 ha de foncier soit 311 terrains de tennis.



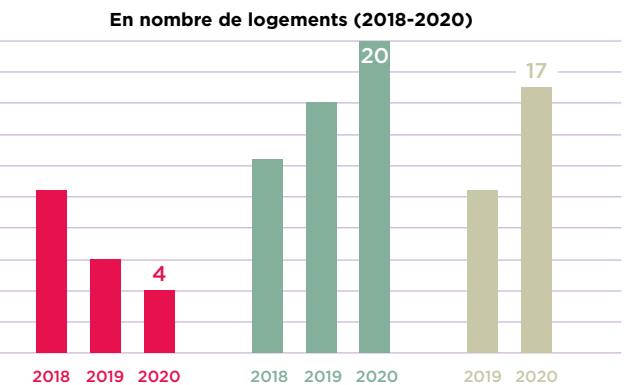
02

002

Taille moyenne des opérations (hors foyers)
En nombre de logements (2018-2020)



Evolution de la taille moyenne des opérations (hors foyers)
En nombre de logements (2018-2020)



Les opérations financées au titre d'ACV restent globalement de petite taille, reflet de la cible d'intervention du programme ACV, avec une taille moyenne de 13 logements à fin 2020.

Cependant l'écart entre la taille des opérations du parc privé et celle du parc social se creuse : 4 logements en moyenne en 2020 dans le parc privé et 20 logements dans le parc social.

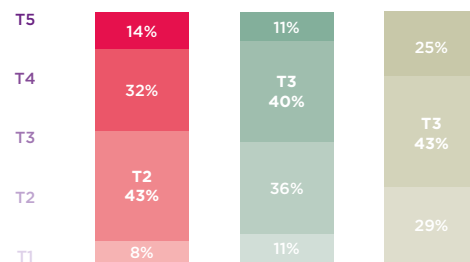
Les opérations du parc privé, plus petites en nombre de logements sont aussi celles qui représentent de plus petites typologies de logement (43% de T2).

Le T3 est la typologie dominante en locatif social et intermédiaire, conformément à la répartition des topologies observée sur les agréments 2019 : 11,5% en T1, 33% en T2, 35,5% de T3, 17,5% de T4 et 2,5% pour les T5 et plus.

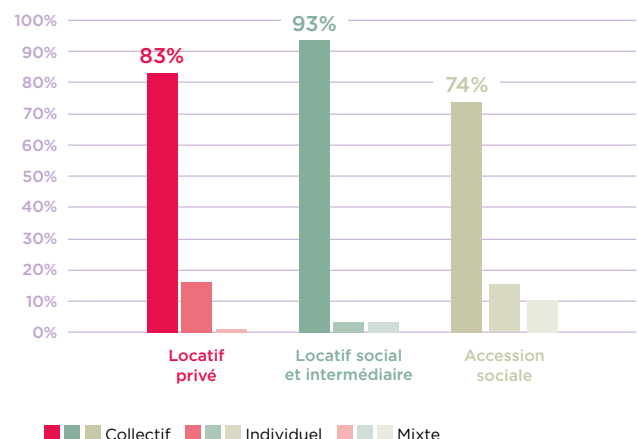
En accession sociale, la typologie est centrée sur les T3 et T4, **confortant la cible de ce produit : jeunes ménages ou familles souhaitant accéder à la propriété** dans du petit collectif ou maison de ville en centre-ville. La part des opérations en logements individuels est d'ailleurs un peu plus importante en accession sociale.

Il est intéressant de noter qu'à la forme d'habitat est souvent liée une mixité des usages dans des bâtis typiques de centre-ville : 40 % des opérations du locatif privé accueillent un autre usage que le logement, 23% dans les opérations locatives sociales et 26% dans les opérations d'accession sociale.

Typologie des logements (hors structures)



Formes d'habitat



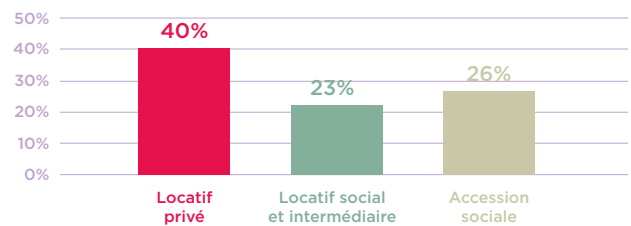
Il s'agit essentiellement de locaux commerciaux en rez-de-Chaussée, mais d'autres usages sont également représentés : locaux associatifs, bureaux, etc. Le financement ACV d'Action Logement n'inclut pas la rénovation de ces espaces non dédiés à l'habitation, mais à travers le financement de la rénovation des parties communes, allège la charge pour les preneurs de ces locaux.

Ainsi des opérations mixtes portées par des commerçants émergent, leur permettant non seulement d'installer leur commerce en pied d'immeuble tout en réalisant un investissement locatif dans les étages.

C'est le cas de l'opération de Saint-Lô décrite [p.55](#)

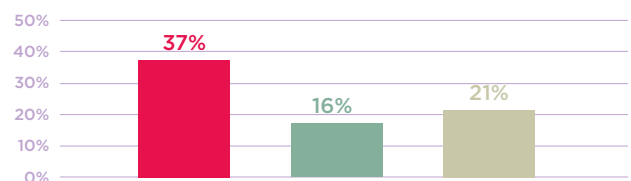
Mixité de fonction : Habitat et autres (bureaux, commerces, local associatif, etc)

Nb d'opérations partagées avec un autre usage



Mixité de fonction : Habitat et commerces en RdC

Nb d'opérations avec un commerce en RdC



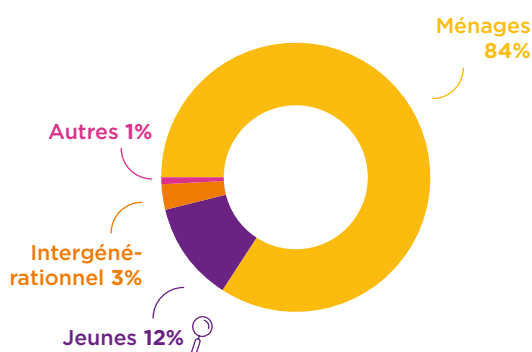
003 Une offre centrée sur les familles mais qui n'oublie pas les publics spécifiques

C'est en effet une offre de logements largement familiale (84%) qui est financée au titre d'ACV, mais que l'on voit se diversifier, notamment en direction des jeunes (12%).

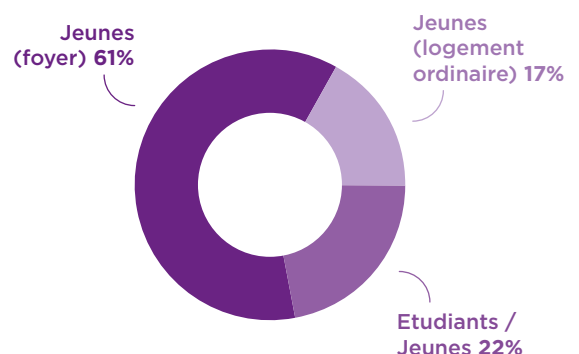
Parmi les près de 700 logements destinés à un public jeunes, 61% sont des « résidences habitat jeune » (jeunes actifs en insertion professionnelle).

Ces opérations sont portées par des organismes de logement social et répondent très précisément au lien emploi-logement, que ce soit avec des alternants ou des jeunes actifs qui débute leur parcours résidentiel.

Type de public



Public jeunes



02

004 Les organismes de logement social au rendez-vous des cœurs de ville

Partenaires historiques d'Action Logement, les organismes de logement social se sont pleinement investis dans les projets de revitalisation des communes de leurs territoires. Initiateurs dès les premiers mois du programme, les bailleurs sont à mi parcours, fortement présents avec des opérations toujours plus ambitieuses, aussi bien en prix de revient qu'en nombre de logements.

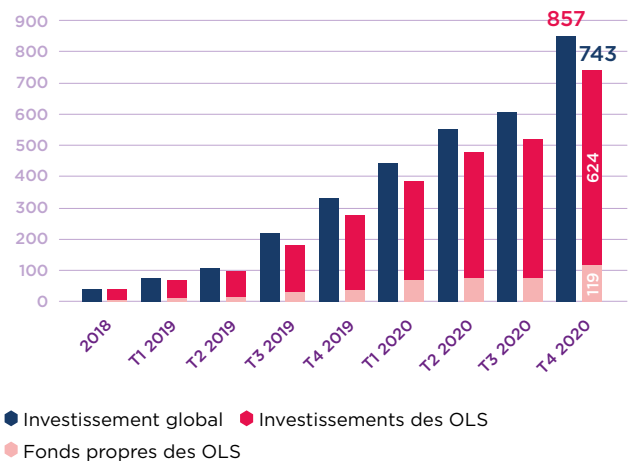
La taille et le coût moyens des opérations en locatif social étant plus importants que celles du locatif privé, il en résulte logiquement une part largement dominante de l'investissement des organismes de logements sociaux dans le programme ACV : 743 M€ d'investissement total dont 119 M€ portés en fonds propres.

Les Offices publics de l'habitat (OPH) portent 1/3 des opérations avec une part plus significative en acquisition-amélioration. En nombre de logements, les proportions par type d'intervention sont similaires. A l'inverse des Entreprises sociales pour l'habitat, les OPH sont moins présents dans les zones les plus tendues.

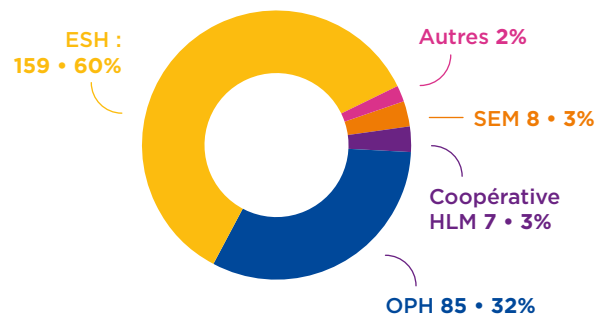
"Nous sommes assez fiers en tant que bailleur de pouvoir participer à la requalification de ce patrimoine urbain de façon qualitative en se positionnant en centre-ville et en offrant des logements de qualité"

DELPHINE RICARD-LEHALLE, directrice du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage Epinal Habitat

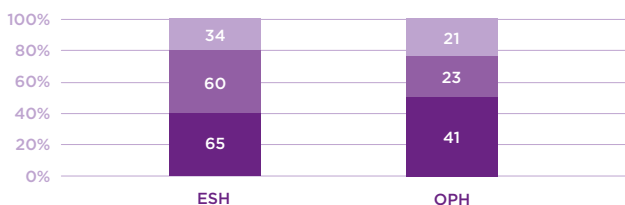
Investissement des OLS dans le programme ACV en M€ (en cumulé)



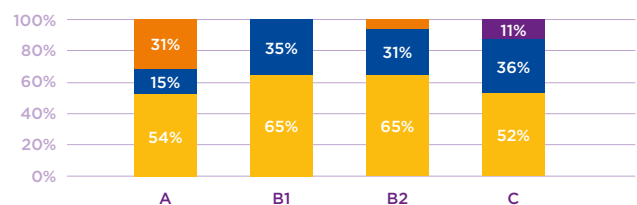
Opérateurs du parc social et intermédiaire (en nombre d'opérations)



Type d'OLS et type d'intervention (en nb d'opérations)



Type d'OLS et zone de tension (en nb d'opérations)



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

● ESH ● OPH ● SEM ● Coopérative HLM



La proportion de logements financés se répartit de façon équilibrée entre le parc locatif social et intermédiaire.

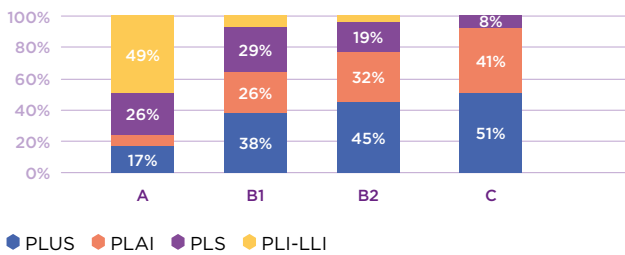
En locatif social et intermédiaire, la zone de tension est logiquement déterminante dans le niveau de loyer de sortie retenu : le logement locatif intermédiaire occupe près de la moitié de l'offre financée en Ile-de-France (zone A) alors que les filières PLUS et PLAI représentent 92% des logements financés en zone C. Les filières de financement mobilisées dans les secteurs B1 et B2 sont plus diversifiées.

Plus de 65 % des financements accordés au titre du programme Action Coeur de ville se concentrent sur les territoires de faible tension du marché de l'habitat en cohérence avec la représentation de ces territoires dans la liste des 222 territoires éligibles dont 70% correspondent à des zones B2 et C.

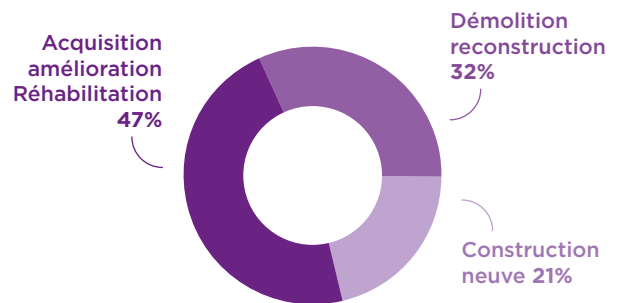
Les segments de production en acquisition-amélioration et en démolition-reconstruction restent dominants en nombre d'opérations total (79%).

La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) représente près de 20% de la production des opérations financées et est plus largement mobilisée par les ESH. En raison de la complexité des projets sur bâti ancien, la VEFA reste minoritaire dans le programme ACV alors qu'elle représente plus de de 60% de la production nationale.

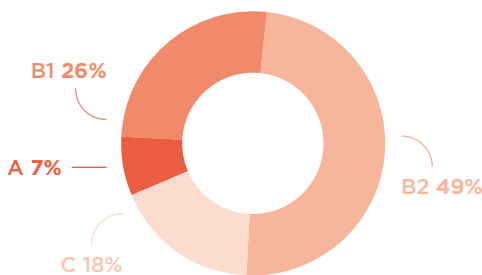
La production financée, par filière de financement et par zone (en nombre de logements)



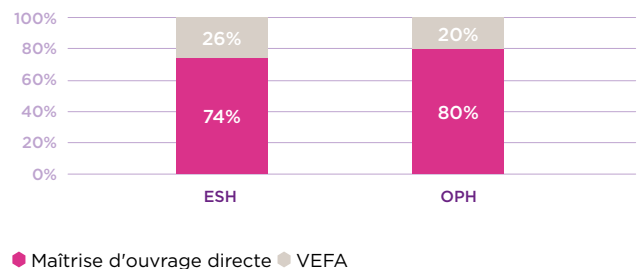
Répartition des opérations du parc locatif social et intermédiaire par type d'intervention (en cumulé de 2018 à 2020)



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



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



02

004

Décomposition du prix de revient et accompagnement ACV selon le type d'intervention, en 2020*.

En acquisition-amélioration, le coût moyen des logements en € TTC/m² SH reste élevé mais stable, en moyenne 2 657 € TTC/m² SH.

Le coût global en construction neuve (2 539 €) et démolition-reconstruction (2 724 €) a augmenté, ce qui est essentiellement dû au coût travaux et honoraires de la construction neuve.

En 2020, le financement moyen ACV a augmenté et dépasse 1 000 €/m² SH en acquisition-amélioration et en démolition-reconstruction. Les dérogations au plafond de 1 000 €/m² ont été plus nombreuses pour accompagner les surcoûts techniques du fait d'opération plus audacieuses et plus complexes, dans la pleine cible du programme ACV.

La proportion moyenne de subvention reste assez stable pour les opérations en construction neuve et en acquisition-amélioration. Elle diminue légèrement en démolition-reconstruction.

Plan de financement selon le type d'intervention, en 2019 et en 2020*.

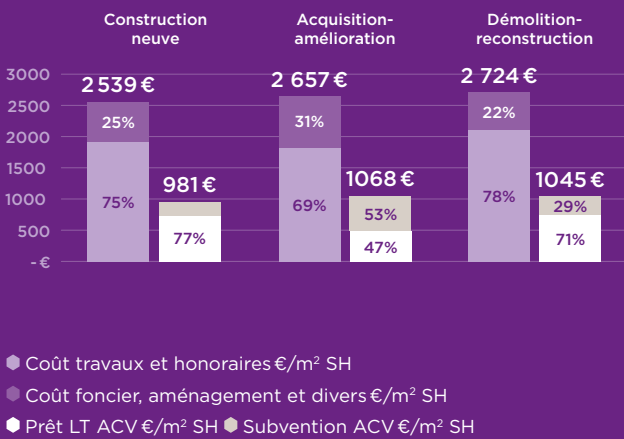
Déterminée en fonction de l'ambition qualitative des projets impactant l'équilibre d'exploitation des opérations, la part de subvention ACV représente en moyenne 6 à 19% du plan de financement. Elle est sensiblement plus importante que les autres subventions publiques.

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 ;

En 2020, la part de fonds propres mobilisés par les opérateurs a augmenté dans le plan de financement des opérations, ainsi que la part de prêt ACV dans les opérations en démolition-reconstruction

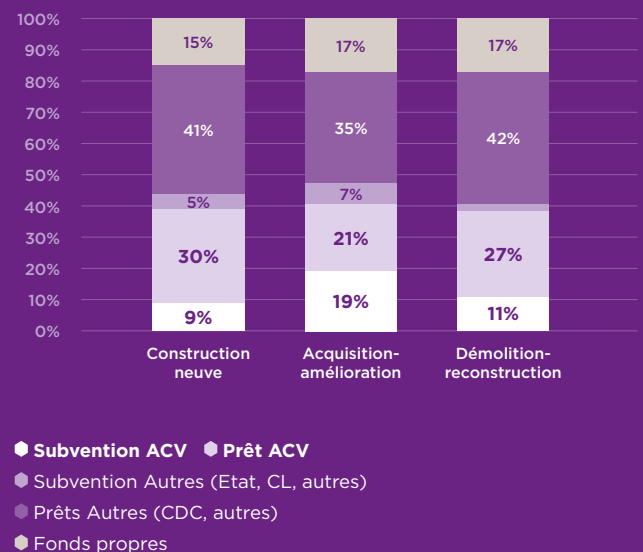
Détail des financements moyens
Dossiers 2020*



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

* Logement familiaux hors structures

Plan de financement moyen*
2020



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





ZOOM STRATÉGIE NATIONALE BAS CARBONE

Les opérations financées dans le cadre du programme ACV permettent aussi de lutter contre la précarité énergétique, grande priorité nationale inscrite dans la loi relative à l'énergie et au climat de 2019. Le programme ACV permet la mise en œuvre de ces engagements nationaux via la massification et l'amélioration des rénovations et le renfort des aides d'accompagnement aux investisseurs dans les travaux de rénovation.

Dans le parc privé, tous les logements financés dans le cadre du programme ACV ont vu leur performance énergétique améliorée (minimum 35% d'économie d'énergie et étiquette D dans le parc privé - critères d'éligibilité Anah).

Le financement des opérations dans le cadre d'ACV participe ainsi à l'atteinte de l'objectif de neutralité carbone d'ici à 2050 fixé lors des Accords de Paris.

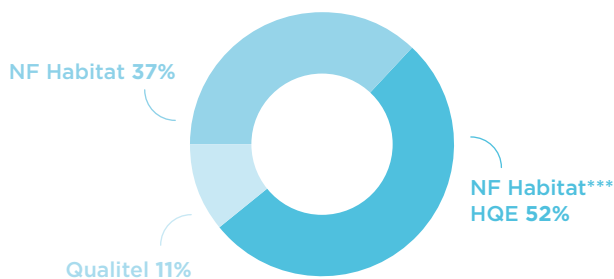
Parmi l'offre de logements relevant du parc public, 20% font l'objet d'une certification Cerqual* dont la majorité avec un profil « Haute Qualité Environnementale », soit a minima le Niveau de la RT2012 « anticipée ».

Associés à la certification, les labels « BBC Rénovation** » et « RT2012-10% (Cep <= 50 Kwh/m²/an) » représentent plus de la moitié des logements certifiés.



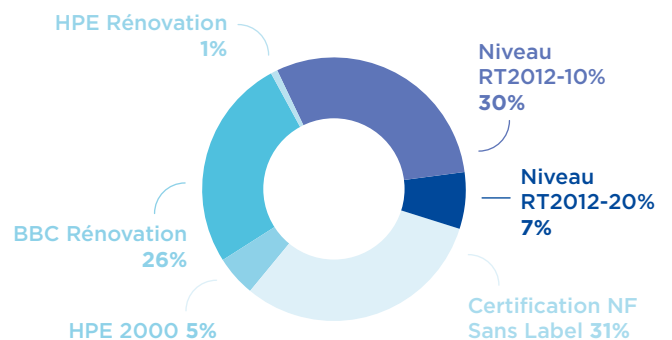
Opération Orderner, Certification NF Habitat HQE - 10%, Senlis © Clésence

Niveau de certification



*Les certifications CERQUAL assurent l'atteinte d'un niveau de qualité, en adéquation avec les nouvelles attentes du marché : confort d'usage, maîtrise des charges, respect de l'environnement, performance énergétique, qualité des services.

Labels associés à la certification



***Les logements certifiés NF Habitat - NF Habitat HQE sont conçus pour que les habitants s'y sentent particulièrement bien, en leur offrant tout ce qui contribue à un logement de qualité et de performances supérieures : thermique, acoustique, luminosité naturelle, économie de charges, qualité de l'air intérieur, fonctionnalité, sécurité, respect de l'environnement.

**BBC Rénovation est une appellation visant à identifier les bâtiments dont les très faibles besoins énergétiques contribuent à atteindre les objectifs de 2050 : réduire les émissions de gaz à effet de serre par 4.



02

05 **L'accession sociale, un produit en développement pour répondre à toutes les étapes du parcours résidentiel des ménages**

Nouvelle possibilité offerte dans le dispositif ACV à la demande des élus, pour proposer **une offre de logement alternative au locatif et ainsi pérenniser la présence de familles dans le centre-ville** ; l'accession sociale reste le produit le moins développé sur les centres-villes ACV.

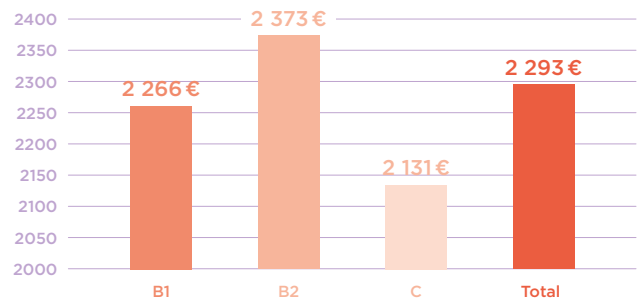
Le prix de revient des opérations rapporté au prix de marché faible dans les zones les plus détendues (B2 et C) reste en effet un élément parfois bloquant, a fortiori pour les opérations de requalification de bâti ancien les plus lourdes. Les opérations complexes et coûteuses ne pouvant pas s'équilibrer avec le prix de vente admissible en accession sociale, elles finissent souvent montées en locatif.

Toutefois, des opérations de petits collectifs ou de maison de ville, voire d'habitat participatif voient le jour et confirment **la pertinence de cette ouverture du dispositif pour répondre à toutes les étapes du parcours résidentiel des ménages.**

La maîtrise d'ouvrage des opérations d'accession sociale est davantage assurée par les ESH, mais les coopératives portent presque un tiers des opérations. Le Prêt social location-accession (PSLA) constitue le mode d'accession sociale dominant, avec plus des 3/4 des projets.

Le Bail Réel Solidaire (BRS) reste encore peu répandu. Le développement des OFS notamment soutenus par Action Logement et la montée en puissance des bailleurs sur ces montages vont permettre à compter de 2021 de développer les opérations en BRS dans le neuf mais aussi dans l'ancien (tout comme le PSLA), pour répondre aux spécificités des opérations en cœur de ville.

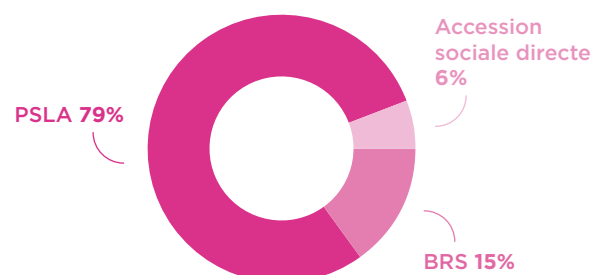
Prix de revient prix de revient moyen des opérations d'accessions en €/m² SH HT



Répartition des opérations d'accession sociale par opérateur



Mode d'accession sociale



06 L'intervention sur le parc privé et ses premiers enseignements : profils d'investisseurs

Avec 17,4 M€ de financements mobilisés en commission de crédit 2020 pour le parc privé, ce sont 84 opérations et 345 logements produits sur 48 villes.

Le volume d'engagements financiers progresse de 20% par rapport à 2019 et le nombre de dossiers a lui été multiplié par deux.

Le profil des opérations du parc privé financées en 2020 a évolué au profit d'opérations :

- de plus petite taille (4 logements en moyenne contre 6 en 2019) mais avec des logements en moyenne plus grands (64 m² SH contre 60 m² en 2019),
- un coût de travaux et honoraires moins onéreux (coût moyen de 1 246 €/m² contre 1 460 €/m² en 2019) qui représente un peu moins de 70% du coût total,
- et de plus en plus portées par des particuliers, qui représentent 83% des porteurs de projets contre 73% en 2019,
- enfin, les projets de réhabilitation seule de biens déjà maîtrisés progressent (de 14 à 23%).

La nette augmentation du nombre d'opérations inférieures ou égales à deux logements (incluant un nombre non négligeable de maisons de ville) en 2020 montre la diversité importante et nécessaire des typologies de logements réhabilités et proposés dans les centres-villes.

Opération d'acquisition-réhabilitation en cours de travaux de 3 logements, rue des Fargues, Albi. © Action Logement

Le financement apporté aux opérations privées au titre du dispositif ACV reste stable, autour de 800€/m² SH en acquisition-amélioration, mais la part de subvention est globalement plus importante en 2020. Cette évolution s'explique par une proportion beaucoup plus importante de très petites opérations (1/3 de moins de 2 logements) financées exclusivement en subvention.

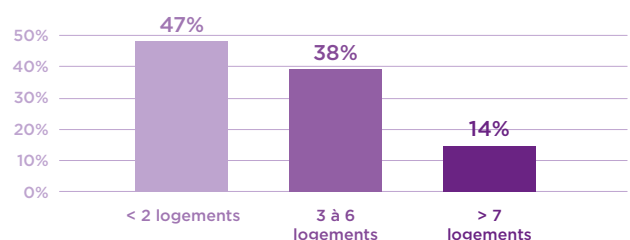
D'avantage portées par des particuliers, le coût des opérations finançables par ces porteurs de projets est en légère diminution. Il s'établit légèrement en deçà de 1800 €/m² SH, avec une part de travaux et honoraires également moins importante (inférieur à 1200 €/m² contre plus de 1400 €/m² SH en 2019) et une part de coût d'acquisition et de frais annexes plus forte (environ 600 €/m² SH contre 550 €/m² SH en 2019).



Type d'opération dans le parc privé en 2020
(en nombre d'opérations)



Répartition selon le nombre de logements par opération en 2020



02

006

Les opérations en réhabilitation seule (acquisition antérieure au projet de travaux), présentent un coût travaux et honoraires moyen de **1 685 €/m² SH**, et **le financement ACV représente en 2020 774 €/m²** (825 €/m² SH) dont 34% de subvention (48% en 2019)

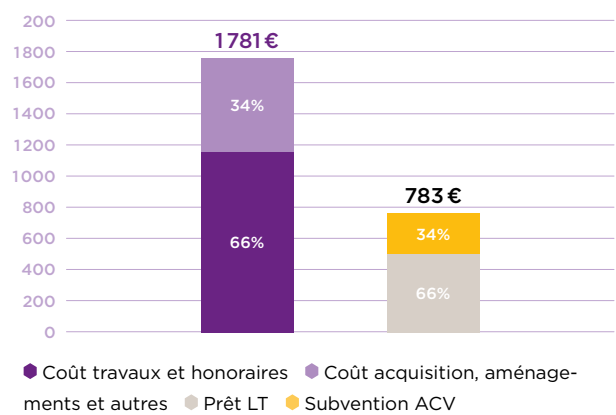
Plus des 2/3 des logements financés sont situés en zone B2, moins d'un quart en zone C, et la zone B1 ne représente que 9%. En zone A, l'écart important entre le loyer libre et le loyer conventionné Anah intermédiaire limite l'attrait du conventionnement.

La filière dite Anah Logement Social (LS) représente la moitié de la production dans les zones B1 et B2. Ce pourcentage atteint presque 60% en zone C, en tenant compte de la filière dite Anah Logement Très Social (LTS). Dans les zones les plus tendues, en zone B1, la part de logements financés en Anah Intermédiaire (LI) est logiquement plus conséquente en lien avec les tensions de marchés.

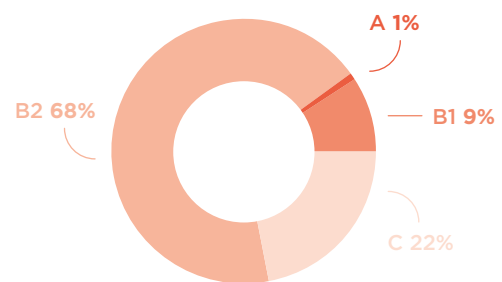
L'offre intermédiaire ALS complète l'offre conventionnée Anah LI dans les secteurs B2 et C. Cette répartition plutôt inégale entre les porteurs de projet ACV primo ou multi-investisseurs peut s'expliquer par :

- La crainte de se lancer dans des travaux de réhabilitation importants pour un premier investissement ;
- La complexité des opérations en matière d'ingénierie, d'élaboration du programme de travaux, du choix des artisans. Les multi-investisseurs sont plus aguerris et bénéficient généralement d'une surface patrimoniale suffisante pour compenser un retard de chantier ou de mise en location.

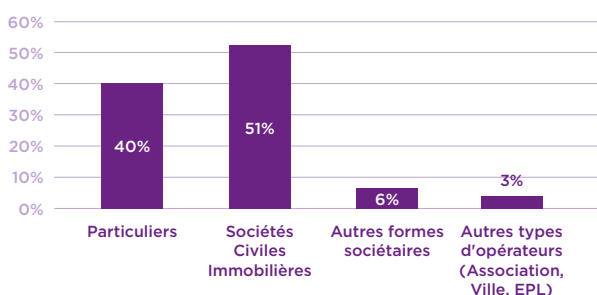
Prix de revient et financement ACV des opérations d'acquisition-amélioration du parc privé en €/m²



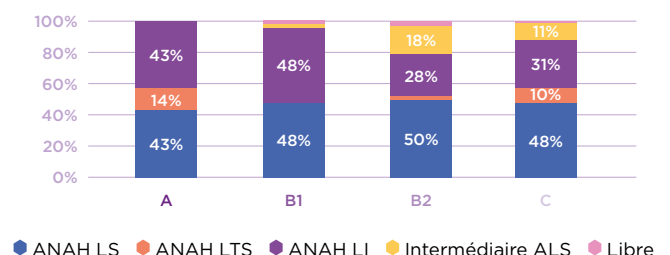
Répartition des financements selon les zones (en nombre de logements)



Typologies d'opérateurs du Parc Privé (en nombre d'opérations cumulé en 2018-2020)



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

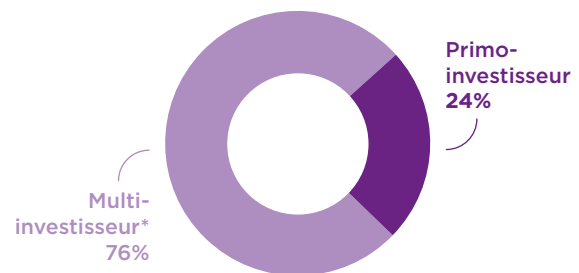


L'accompagnement et la sécurisation des projets par un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage dans le cadre du marché passé par Action Logement doit permettre de déclencher davantage d'opérations de primo-investisseurs. La mobilisation de salariés autour de ces projets d'investissement locaux constitue un chantier pour les deux prochaines années du programme.

"J'avais déjà des projets en investissements locatifs. La qualité des aides d'Action Logement (subvention et prêt long terme avec un taux d'intérêt faible) associée à un dispositif défiscalisant a été déterminant dans ma prise de décision d'utiliser le dispositif ACV."

CHRISTOPHE PIC, investisseur à Issoire

Primo ou Multi-investisseur en 2020



* Porteur de projet ayant déjà réalisé au moins 1 opération d'investissement locatif

007 Premiers retours sur la commercialisation des logements réservés au titre du financement ACV

L'intervention d'Action Logement sert la mission première d'Action Logement de loger les salariés et soutenir ainsi les entreprises cotisantes à la PEEC. La commercialisation des logements financés dans le cadre du programme Action Cœur de Ville est primordiale pour la réussite même du programme visant à consolider l'attractivité résidentielle des villes moyennes et insuffler un nouveau dynamisme dans leur centre.

Pour mener à bien cet objectif, le réseau territorial Action Logement s'implique avec force pour favoriser au maximum le retour dans les centres-villes des salariés.

Les logements réservés
par Action Logement par produit

LOCATIF PUBLIC (en désignation unique)

2 801 logements à la livraison des programmes financés (et 6 659 logements au total dans les communes ACV)

Produits : PLAI, PLUS, PLS, LLI, PLI



LOCATIF PRIVÉ (en droit de suite)

585 logements

Produits : Anah très social, social intermédiaire et 20% libre



ACCESSION

171 logements

Produits : Principalement PSLA, BRS



02

007

Favoriser au maximum la commercialisation des biens en zone détendue par la valorisation d'une offre qualitative

Le retour des salariés passe par le développement d'une offre qualitative, durable et atypique de logements dans la ville centre pour les rendre attractifs aux yeux des salariés en recherche d'un nouveau logement et qui auront, dans ce cadre à arbitrer entre une offre de centre-ville et une offre périurbaine.

Plusieurs actions ont été mises en place durant l'année 2020 pour valoriser les logements nouvellement remis sur le marché :

- Informer les entreprises et leurs salariés des prochaines livraisons ACV, grâce à un système de fiches présentant le programme et les atouts des logements et de la localisation en centre-ville. Ces modalités de diffusion des programmes disponibles ont d'autant plus de pertinence dans le cadre de projets d'accès sociale à la propriété.
- Proposer les logements sur la plateforme locative AL'in lancée en juin 2020. Les offres Action Cœur de Ville, qu'elles relèvent du parc social ou du parc privé, y sont publiées en complément de la communication auprès des entreprises. Par ailleurs, ces annonces mettent en évidence les spécificités des réservations issues du programme Action Cœur de Ville sur la plateforme en se distinguant des autres annonces par la présence du logo ACV et de la mention « Rénové dans le cadre du programme Action Cœur de Ville ».

"Il s'agit d'un bel immeuble qui impose la nécessité de faire du qualitatif: un effort payant pour l'attrait des locataires puisque l'ensemble des logements a été rapidement loués."

VIRGINIE PIAT, SCI Régente
Opération de 5 logements à Sedan:

À VENDRE
DU T2 AU T4
LE PHILIBERT CHALON/SAONE

LIVRAISON 2^e SEMESTRE 2023
RÉSIDENCE LE PHILIBERT AU CŒUR DE CHALON

"Le Philibert" est une résidence close et sécurisée qui présente une architecture contemporaine, élégante et sobre. Elle est conçue à taille humaine et résolument tournée vers le bien vivre.

Elle sera composée de 17 logements du T2 au T4 avec stationnements privatifs. Tous les logements bénéficieront en plus d'un espace de vie supplémentaire : un balcon ou même une terrasse panoramique pour allier qualité de vie intérieure et extérieure.

Sa localisation à proximité immédiate du Square Chabas et du cœur de ville de Chalons-sur-Saône, en fait un bien d'exception : à la fois niché dans un cocon et proche de toutes les commodités.

PRESTATIONS

- Chaudière à condensation individuelle au gaz
- Situation en cœur de ville
- Parkings couverts et extérieurs
- Ascenseur
- Loggias ou balcons

CONTACTEZ-NOUS
Prénom Nom
00 00 00 00 00
prenom.nom@actionlogement.fr

DU T2 AU T4
PRIX DE VENTE MINORE DE 15 K€ POUR LES SALARIES
RÉSERVEZ VITE !

- Prix de vente réduit pour les salariés
- Logements neufs
- Situation idéale en centre-ville
- Prêt accession Action Logement® à taux avantageux
- Conseil d'expert pour sécuriser votre projet
- Recherche des meilleures conditions financières*
- Sans frais d'agence

Les crédits sont exigibles et doivent être remboursés. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. *En fonction de votre situation personnelle et de votre niveau de revenu de l'année dernière. Les prix indiqués sont à titre indicatif et peuvent varier sans préavis. Les informations en ligne ne constituent pas une offre de vente. Elles ne sont destinées qu'à l'information et ne constituent pas une offre de vente. Elles ne sont destinées qu'à l'information et ne constituent pas une offre de vente. Elles ne sont destinées qu'à l'information et ne constituent pas une offre de vente.

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

Action Cœur de Ville

ActionLogement

Rénové dans le cadre du programme Action Cœur de Ville

750 €
106m² | T4

Sarrebouurg (57400)

Description

Ce bien locatif privé a été entièrement remis à neuf dans le cadre du programme Action Cœur de Ville. Centre-ville de Sarrebouurg T4 bis lumineux, de 106 m² au 1er étage. Placard, cuisine équipée ouverte (four plaque vitrocéramique), hotte, réfrigérateur, congélateur et lave-vaisselle. 3 chambres, salle de bain douche et WC, WC séparé, télévision et volets électriques. Local vélo et poubelle. Proche commerces, écoles et axes routiers. Grand parking gratuit au pied de l'immeuble. Chauffage individuel gaz. Possibilité de louer une place de stationnement en sus : 25 euros mensuel.

Caractéristiques du logement

↑ Etage 1	↑ 1 Salle de bain	↑ ING	Performance énergétique : -
↑ Cuisine ouverte		↑ Parking extérieur	Emission de gaz à effet de serre : -



Une brève analyse des premières commercialisations des logements ACV

Le suivi des commercialisations constitue un indicateur pour Action Logement de la bonne mise en œuvre du programme ACV et de l'attractivité des centres-villes. A cette fin, des enquêtes de satisfaction seront régulièrement déployées en partenariat avec les bailleurs pour mieux appréhender les motivations de leur décision de vivre en centre-ville.

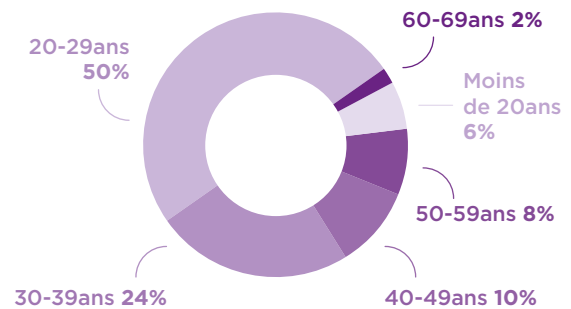
Grâce aux livraisons intervenues en 2019 et surtout au courant de l'année 2020, principalement dans le parc privé, des premières analyses ont pu être réalisées. Cet échantillon reste modeste (128 logements réservés par Action Logement) et est caractérisé par la prépondérance (70% de T2 et de T3), il permet de faire ressortir des premières tendances sur le profil des locataires s'installant dans les cœurs de villes éligibles au programme.

Il apparaît que les premiers résidents des logements ACV sont majoritairement jeunes (56% ont entre 18 et 29 ans) et célibataires (59% des cas). Les logements s'adressent, pour la majorité, à des locataires débutant leur parcours résidentiel dans le cadre d'une première location. Si la proportion de célibataires est particulièrement forte dans la tranche d'âge des 18 à 29 ans (72%), le produit ACV s'adresse également à de jeunes couples pour un quart des locataires appartenant à cette tranche d'âge.

Cette étude tend également à donner des premiers résultats positifs concernant le retour de salariés dans le cœur de ville. 78% des locataires (à partir de 132 données, y compris les cotitulaires de bail) des biens financés par Action Logement dans le cadre du programme sont des salariés, et ce taux monte à 89% hors étudiants. La majeure partie de ces salariés est en CDI (66%) et plus de la moitié travaille à moins de 4km de son domicile. De plus, près d'un salarié sur cinq travaille à proximité immédiate de son domicile, à moins d'un kilomètre.

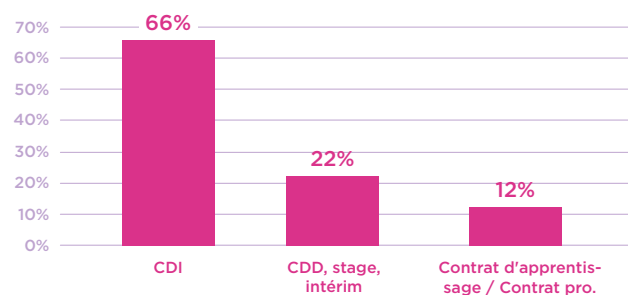
Il sera nécessaire d'affiner ces premiers résultats au fil des livraisons qui vont tendre à s'accélérer : 532 logements devraient être livrés dès le premier semestre 2021, tous parcs confondus.

Tranche d'âge titulaires et co-titulaires



Nature du contrat de travail parmi les locataires salariés

(échantillon disponible au 31/12/2020)

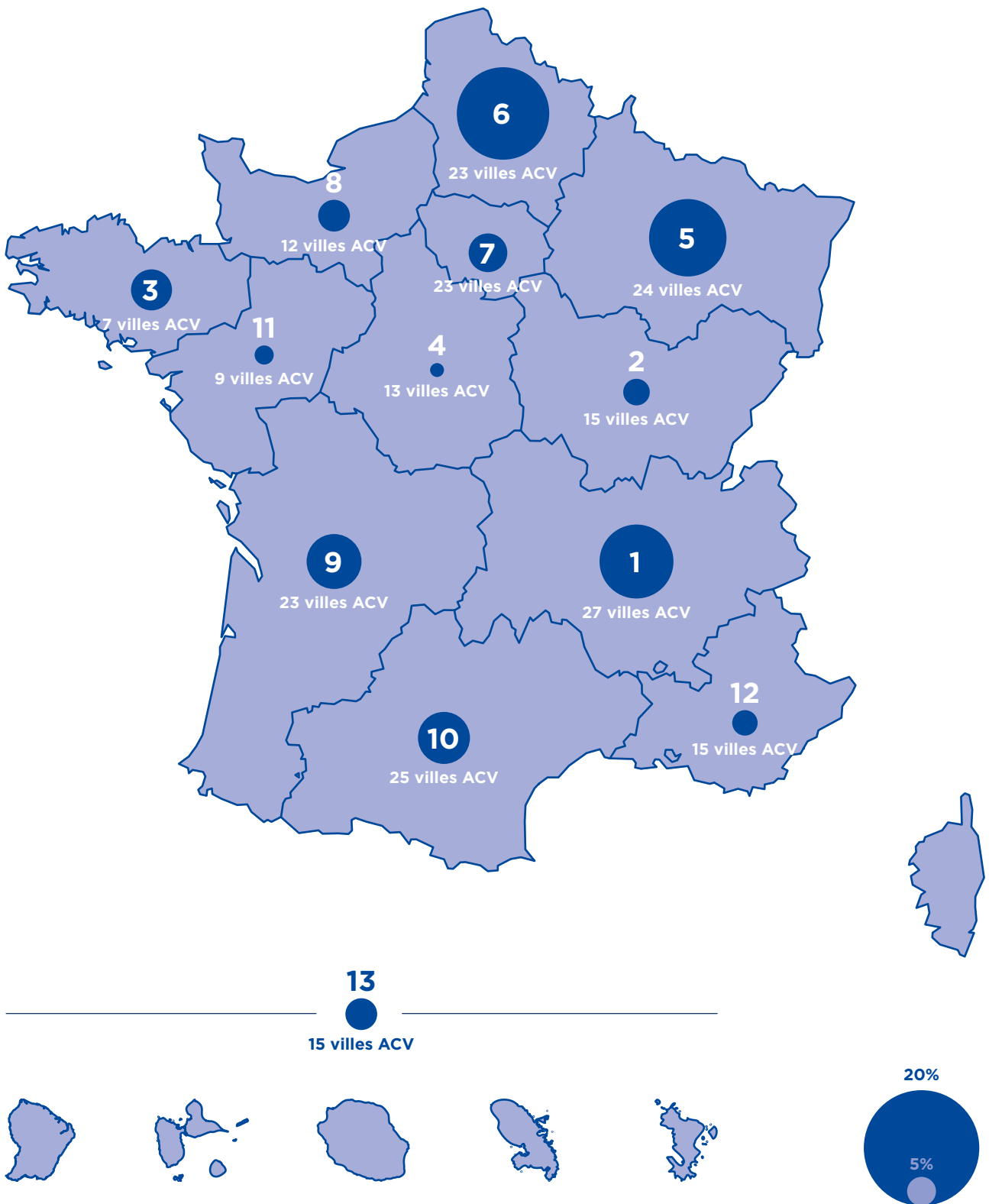


03

Une intervention qui prend son ancrage dans les régions

<u>01</u> Auvergne-Rhône-Alpes	42	<u>08</u> Normandie	56
<u>02</u> Bourgogne Franche-Comté	44	<u>09</u> Nouvelle-Aquitaine	58
<u>03</u> Bretagne	46	<u>10</u> Occitanie	60
<u>04</u> Centre-Val de Loire	48	<u>11</u> Pays de la Loire	62
<u>05</u> Grand Est	50	<u>12</u> Provence-Alpes-Côte d'Azur - Corse	64
<u>06</u> Hauts-de-France	52	<u>13</u> Départements et régions d'Outre-mer	66
<u>07</u> Ile-de-France	54		

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



01 Auvergne-Rhône-Alpes

Avec un engagement total de 70,8 M€, la Région Auvergne Rhône-Alpes représente 12% des engagements pris au niveau national par Action Logement dans le programme.

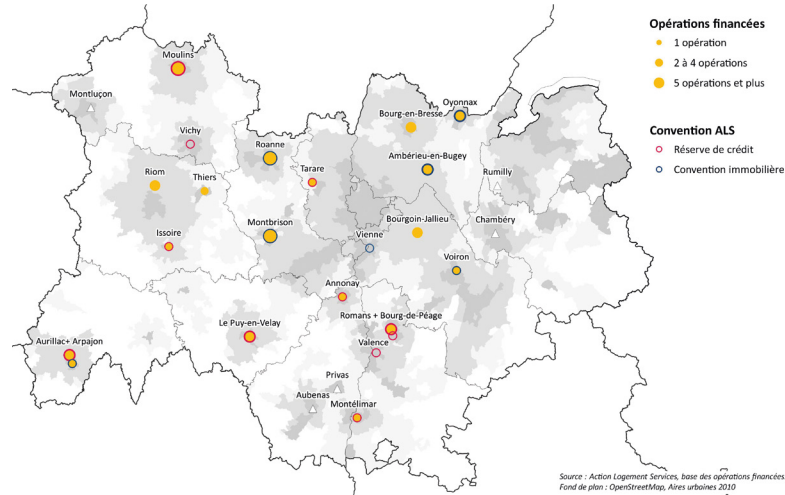
Elle représente également une part significative de l'offre locative privée avec 26% des engagements nationaux.

Les opérations locatives privées représentent 53% des projets financés en région Auvergne Rhône-Alpes. Un effort particulièrement important a donc été conduit par la Direction Régionale en direction de cette clientèle nouvelle pour Action Logement. Corolaire de cet effort en direction du parc privé existant, la part des opérations en acquisition-amélioration est également plus forte qu'au niveau national (72% contre 62%).

Dans le parc locatif privé, la typologie des logements financés en Région Auvergne Rhône-Alpes est à ce jour plus « familiale » (43% de T3) que la moyenne observée au niveau national. Inversement, la typologie des logements financés dans le parc social et intermédiaire privilégie les T2 (38%), les T3 ne représentant que 36%, contre 40% sur l'ensemble des logements financés. On note toutefois une part plus importante de T4 (18%, contre 11% en moyenne nationale).

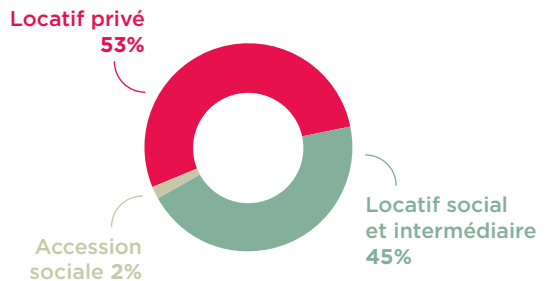
Reflète de l'intervention en centre-ville, près d'un tiers des opérations financées dans le parc existant accueille un ou plusieurs commerces en RdC. Cette part est moins importante dans les projets de logement social et intermédiaire mais reste significative : plus d'un quart des opérations comportent une autre fonction.

Les opérateurs du parc social aussi bien OPH qu'ESH ont été également dynamiques dans la région: plus de 500 logements en cours de production pour un total de 26,5M€ engagés. La qualité des logements produits est à louer, notamment en matière de performance énergétique aussi bien en construction neuve qu'en acquisition-amélioration.

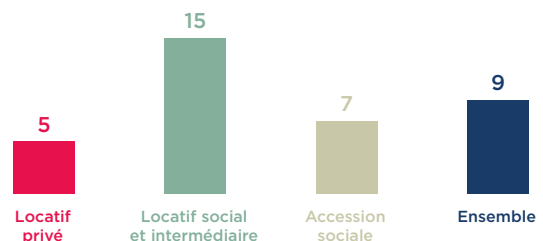


	PRIVÉ LOCATIF	SOCIAL LOCATIF	ACCESS. SOCIALE	TOTAL
	31 opé. 141 lgts	26 opé. 508 lgts	1 opé. 7 lgts	58 opé. 656 lgts
Subvention	2,8 M€	11,1 M€	105 K€	14 M€
Prêt Long Terme	5,8 M€	15,4 M€		21,42 M€
Prêt Court Terme			315 K€	315 K€
TOTAL	8,6 M€	26,5 M€	420 K€	35,6 M€
Réservation de crédits				35,2 M€
Engagement total				70,8 M€

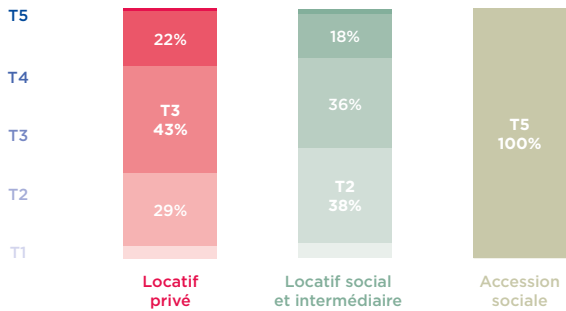
Répartition des opérations par type de parc



Taille moyenne des opérations (hors foyers) en nombre de logements



Typologie des logements
(hors structures)



📍 Romans-sur-Isère

Opération Ilot Mouton
Livraison : Décembre 2020

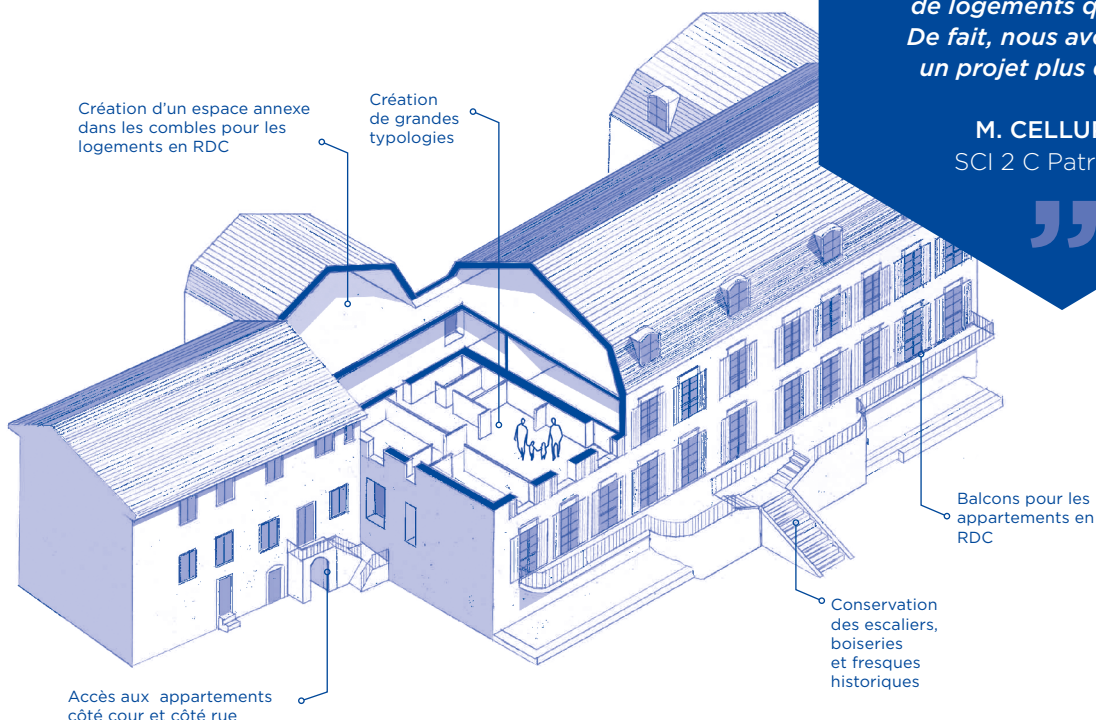
Recyclage d'un îlot dégradé : Maison du Mouton, Hôtel de Loulle et Maison de l'Armillerie. Ensemble architectural remarquable du XIV au XVII^e siècle. Accueil d'un équipement public dans la Maison du Mouton. Acquisition été réalisée par Drome Habitat Aménagement.

Le programme consiste en la réhabilitation en 18 logements locatifs sociaux (PLUS), et la restauration patrimoniale de la Maison du Mouton en équipement public : le CIAP.

Dans l'hôtel de l'Oulle : 6 T2 et 6 T3, dans la Maison de l'Armillerie : 2 T2 et 4 T3.

Un effort important a été consenti sur la performance énergétique des logements, ainsi que la luminosité des logements et les aménités proposées aux résidents.

Du logement familial dans une maison de maître à Ambérieu-en-Bugey



“
Nous savions bien entendu que l'intervention d'Action Logement était conditionnée par une offre de logements qualitative. De fait, nous avons réalisé un projet plus qualitatif.
 ”

M. CELLUPICA
 SCI 2 C Patrimoines



02 Bourgogne Franche-Comté

Sur cette région, 80 % villes ACV bénéficient déjà d'au moins un financement Action Cœur de Ville dont 6 communes avec une réservation prévisionnelle de concours financiers.

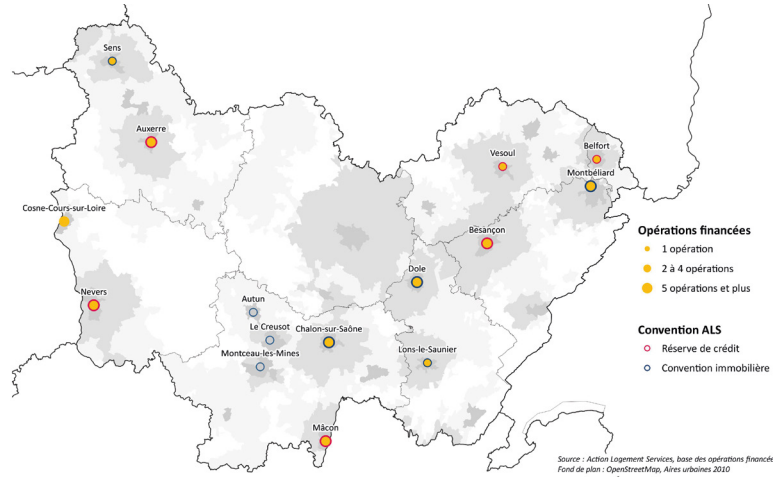
Tous les types de parc sont représentés, avec une majorité de parc locatif privé (48% contre 32% à l'échelle nationale).

La région se caractérise par une importante part de l'intervention sur le bâti existant (acquisition-amélioration et réhabilitation), à mettre en relation avec la qualité patrimoniale des centres-villes sur la région : parmi les 15 villes ACV, 8 villes sont labellisées Villes et Pays d'Art et d'Histoire, 13 villes ont un Site Patrimoine remarquable (SPR), 11 villes ont un site classé et/ou inscrit...

A ce titre, l'intervention d'Action Logement permet la préservation de ce bâti historique, tout en améliorant la qualité des logements et confortant l'attractivité des centres-villes.

Les opérations restent globalement de petite taille, reflet de la cible d'intervention du programme ACV, particulièrement dans le parc privé majoritaire. Les opérations en accession sociale sont celles qui ont le plus de logements, alors que la taille des opérations dans le parc locatif social et intermédiaire est inférieure à la moyenne nationale. En termes de typologie, les T2 et les T3 sont largement surreprésentés, quelque soit le type de parc.

Enfin, 40% des opérations financées sur la région comportent une mixité de fonction, avec un rez-de-chaussée destiné à un autre usage, majoritairement commercial (90% des opérations mixtes). L'intervention d'Action Logement sur ces immeubles participe donc également à la revitalisation commerciale et à l'attractivité économique des centres-villes.



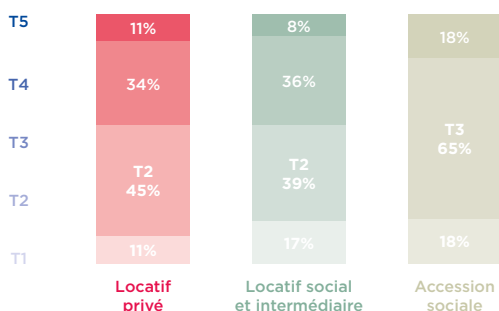
	PRIVÉ LOCATIF	SOCIAL LOCATIF	ACCESS. SOCIALE	TOTAL
	12 opé. 56 lgts	11 opé. 178 lgts	2 opé. 34 lgts	25 opé. 268 lgts
Subvention	864,3 K€	3,7 M€	465 K€	5 M€
Prêt Long Terme	1,9 M€	3,8 M€		5,7 M€
Prêt Court Terme		436 K€	609,9 K€	1,0 M€
TOTAL	2,8 M€	7,9 M€	1,0 M€	11,7 M€
Réservation de crédits				13,5 M€
Engagement total				25,3 M€

Répartition des opérations par type de parc



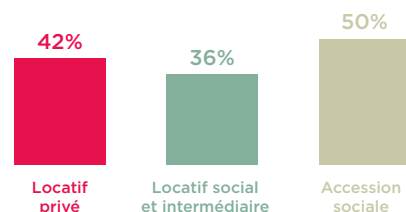
Typologie des logements

(hors structures)

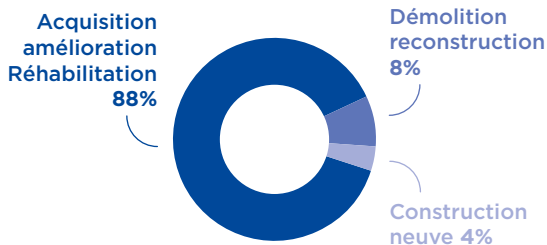


Mixité de fonction : Habitat et autres (bureaux, commerces, local associatif, etc)

Nb d'opérations partagées avec un autre usage



Répartition des opérations par type d'intervention



“
 Une ville [...] dotée d'un patrimoine exceptionnel avec un centre-ville historique. C'est un véritable atout touristique pour la ville mais c'est aussi un bâti qui a besoin d'être rénové et qui aujourd'hui nécessite d'entreprendre un certain nombre d'actions au sujet du logement. Action Logement va nous permettre d'aller plus loin dans notre démarche sur cette question de la rénovation des logements.
 ”

JEAN-BAPTISTE GAGNOUX
 Maire de Dôle

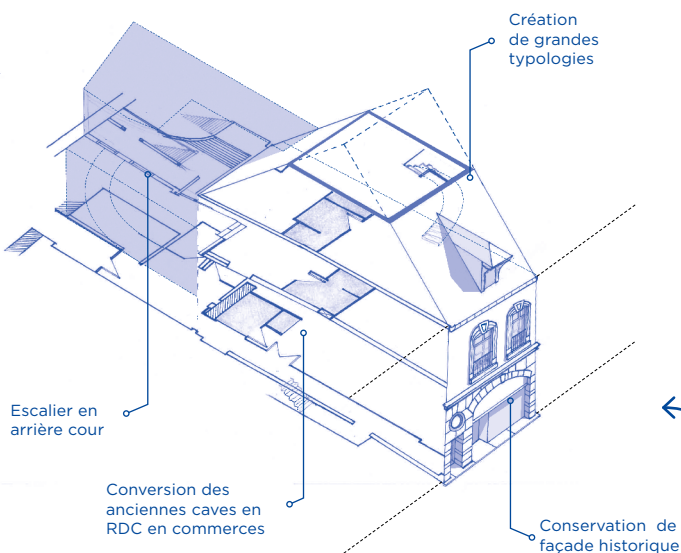
📍 Belfort

La réhabilitation du parc privé dégradé en centre-ville : l'exemple de l'opération Croix du Tilleul à Belfort

Immeuble vacant acheté en indivision par des investisseurs qui ont ainsi souhaité réhabiliter 5 logements, du T1 au T4, avec des loyers de sortie se situant autour de 8€/m². Le tout en préservant les éléments patrimoniaux du bâtiment, notamment en façade. L'opération avait été identifiée dans le convention signée avec la ville en février 2020.



© Architecture Spirit



Un exemple de caves réinvesties à Chalon-sur-Saône



03 Bretagne

Avec un engagement total de 39,1M€, la région Bretagne représente environ 7% des engagements pris au niveau national par Action Logement dans le programme, quand les villes bretonnes représentent 4,7% du total des villes du programme. Le taux de couverture global des villes sur la région est de 73%.

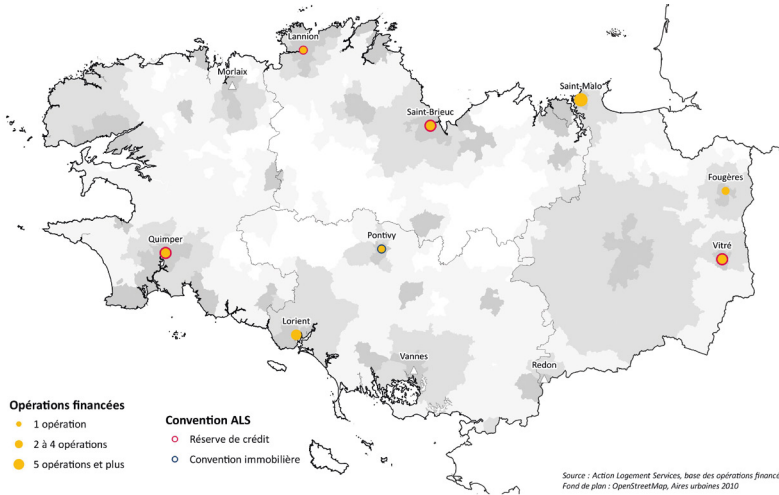
La Région Bretagne présente une proportion d'opérations en locatif social et intermédiaire très significative (78% contre 63% au niveau national) avec une part croissante d'accession sociale qui devrait s'accroître en 2021.

A l'échelle de la région, on observe une concentration assez massive des filières de financement sur les logements sociaux voire très sociaux (Anah LS, PLAI, PLUS) avec une diversification plus faible que ce qui a pu être observé sur le reste de la France.

Cette concentration illustre la volonté d'accompagner les territoires dans le renforcement de la mixité de leurs centres-villes, permettant aux ménages aux ressources les plus modestes d'y accéder. C'est le cas notamment à Saint Malo dont le centre-ville connaît une tension immobilière importante, entre autres sous l'effet des locations de courte durée.

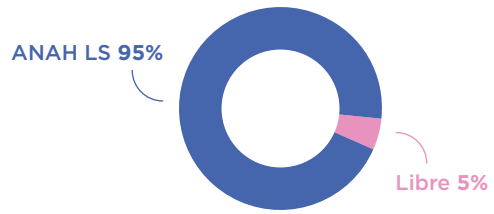
Les opérations restent globalement de petite taille, reflet de la cible d'intervention du programme ACV, à l'échelle de la région Bretagne, la taille des opérations du parc social s'élève à 15 logements en moyenne.

En Bretagne, la répartition typologique est plus diversifiée que la moyenne nationale surtout sur le parc social où les T1 et T5+ sont plus fortement représentés. Les T3 sont largement surreprésentés dans le parc privé breton par rapport à la moyenne nationale à hauteur de 50% contre 32% à l'échelle nationale).

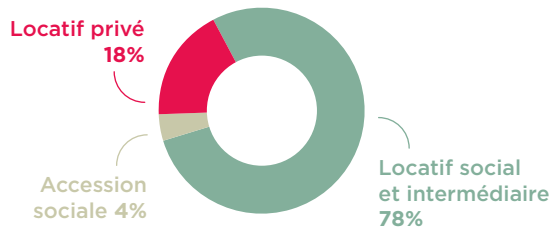


	PRIVÉ LOCATIF	SOCIAL LOCATIF	ACCESS. SOCIALE	TOTAL
	4 opé. 20 lgts	18 opé. 267 lgts	1 opé. 30 lgts	23 opé. 317 lgts
Subvention	289 K€	4,7 M€	450 K€	5,5 M€
Prêt Long Terme	867 K€	9,3 M€		10,2 M€
Prêt Court Terme			0,8 M€	0,8 M€
TOTAL	1,16 M€	14 M€	1,25 M€	16,4 M€
Réservation de crédits				22,7 M€
Engagement total				39,1 M€

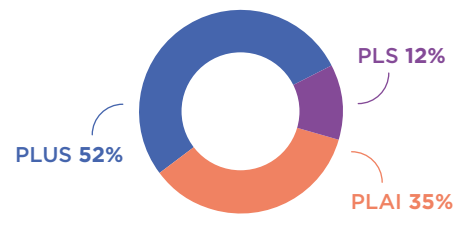
Les financements en locatif privé (en nombre de logements)

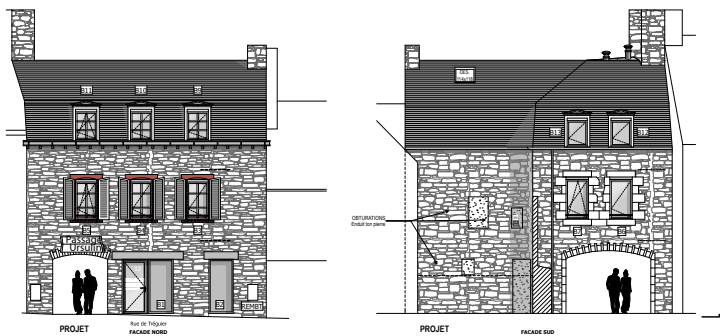


Répartition des opérations par type de parc



Les financements en locatif social et intermédiaire (en nombre de logements)



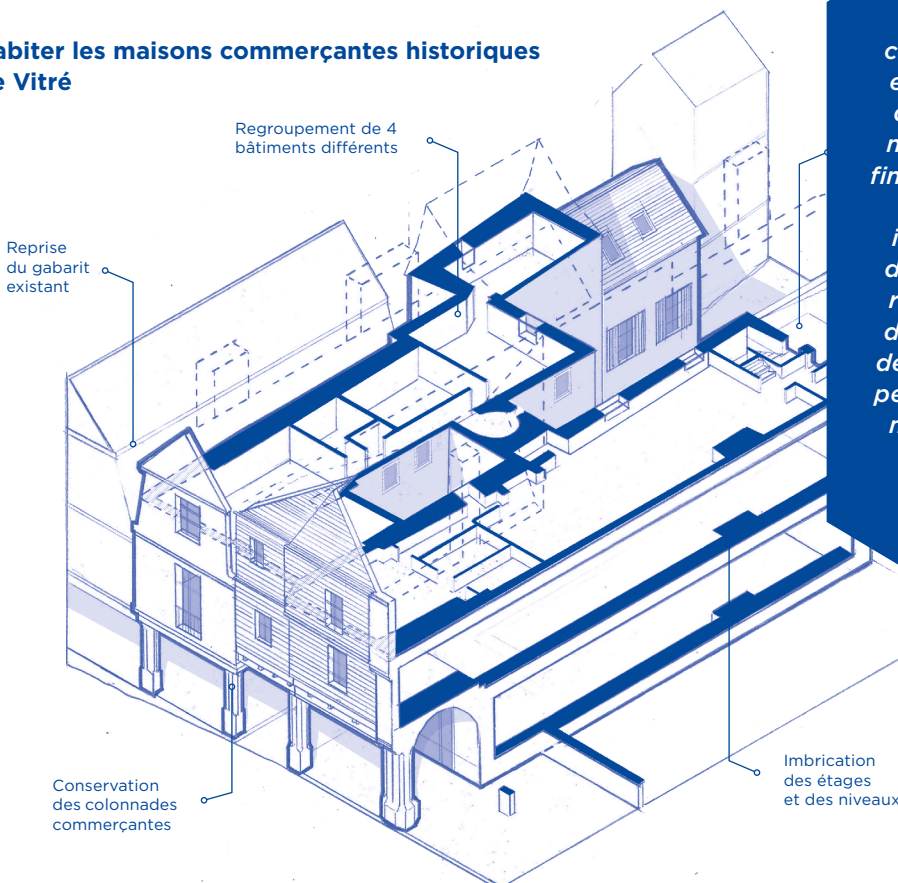


© Fauquert Architecte

📍 Lannion

L'opération de la rue Tréguier à Lannion, portée par l'OPH Côtes d'Armor Habitat est intégrée dans le périmètre des Architectes des Bâtiments de France et a fait l'objet d'un traitement spécifique de la part de Côtes d'Armor Habitat. Cette acquisition-amélioration d'un bâtiment composé d'un local associatif, d'un commerce en rez-de-chaussée et d'un logement vétuste au 1er étage va permettre la réhabilitation d'un îlot dégradé en plein centre-ville de Lannion. Notre financement a permis de transformer le R+1 en 2 logements qualitatifs et de créer une entrée indépendante. Un travail sur les façades avec les ABF ainsi que la création d'un passage public piéton sous les arcades permettront par ailleurs une circulation plus fluide et la redynamisation de cet îlot.

Habiter les maisons commerçantes historiques de Vitré



Nous allons travailler sur la combinaison entre le logement et le commerce, cela veut dire qu'il faut être un peu inventif, notamment dans les modes de financement. Et pour cela, Action Logement nous apporte son ingénierie. Nous avons besoin de logements, nous souhaitons ramener des familles, ramener des salariés dans le centre-ville de Vitré et c'est pour cela que je pense qu'Action Logement est le meilleur partenaire pour nous.

ISABELLE LE CALLENNEC
Maire de Vitré



04 Centre-Val de Loire

Avec un engagement total de 13,14 M€, la Région représente 2,4% des engagements pris au niveau national par Action Logement dans le programme. 8 communes sur 13, soit 62% des communes éligibles au programme sont désormais couvertes par au moins un financement Action Cœur de Ville en Région Centre-Val de Loire.

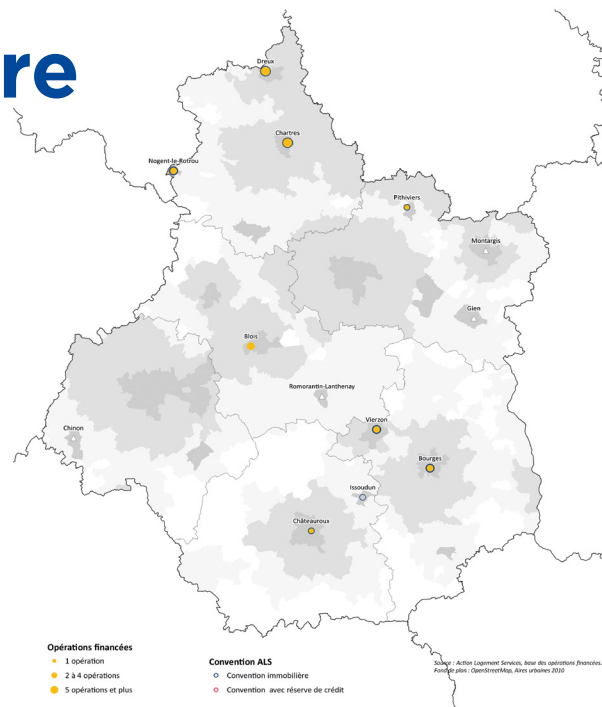
Les opérations locatives privées représentent 50% des projets financés, contre 32% au niveau national. Un effort particulièrement important a donc été conduit par la Région en direction de ce segment de parc, porté par des investisseurs privés. Corolaire de cet effort en direction du parc privé existant, la part des opérations en acquisition-amélioration est également plus forte qu'au niveau national (70% contre 62%).

Les opérations financées dans le Centre-Val de Loire, dans le parc social comme dans le parc privé, s'appuient majoritairement sur des filières offrant des loyers intermédiaires (PLS, Anah LI, ALS intermédiaire).

Dans le parc social, la part majoritaire de PLS résulte de deux opérations de résidences étudiantes et jeunes actifs (53 logements à Chartres et 96 logements à Blois).

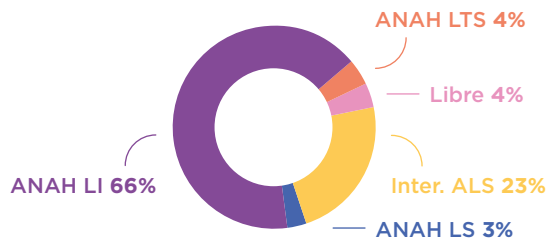
De même, la taille moyenne des opérations, de 17 logements sur la région est supérieure à la moyenne nationale et s'explique aussi par la création des résidences « jeunes » comportant un nombre très important de logements de petites typologies.

Dans le parc locatif privé ou dans le parc social et intermédiaire, plus de la moitié des logements en Région Centre-Val de Loire concerne des T1 et T2.

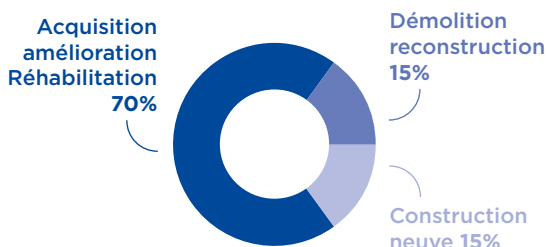


	PRIVÉ LOCATIF	SOCIAL LOCATIF	TOTAL
	10 opé. 56 lgts	10 opé. 279 lgts	20 opé. 335 lgts
Subvention	746 K€	2,99 M€	3,74 M€
Prêt Long Terme	1,14 M€	8,26 M€	9,4 M€
Prêt Court Terme			
TOTAL	1,89 M€	11,25 M€	13,14 M€
Engagement total	13,14 M€		

Les financements en locatif privé (en nombre de logements)



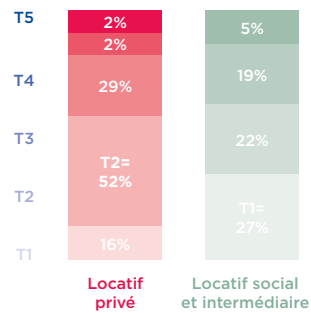
Répartition des opérations par type d'intervention



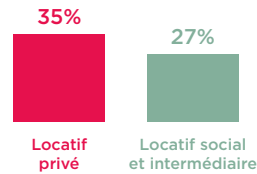
Les financements en locatif social et intermédiaire (en nombre de logements)



Typologie des logements
(hors structures)



Mixité de fonction :
Habitat et autres
(bureaux, commerces,
local associatif, etc.)
Nb d'opérations partagées
avec un autre usage



📍 Blois

L'opération de réhabilitation, rue de la Chaîne à Blois, portée par l'opérateur Soliha s'est trouvée confortée par le financement ACV. Elle a permis de sauvegarder la façade à caractère patrimonial tout en restructurant complètement l'intérieur du logement afin de l'adapter aux besoins d'un jeune ménage. La création d'une arrière-cour est un vrai atout pour le confort des locataires.

📍 Dreux

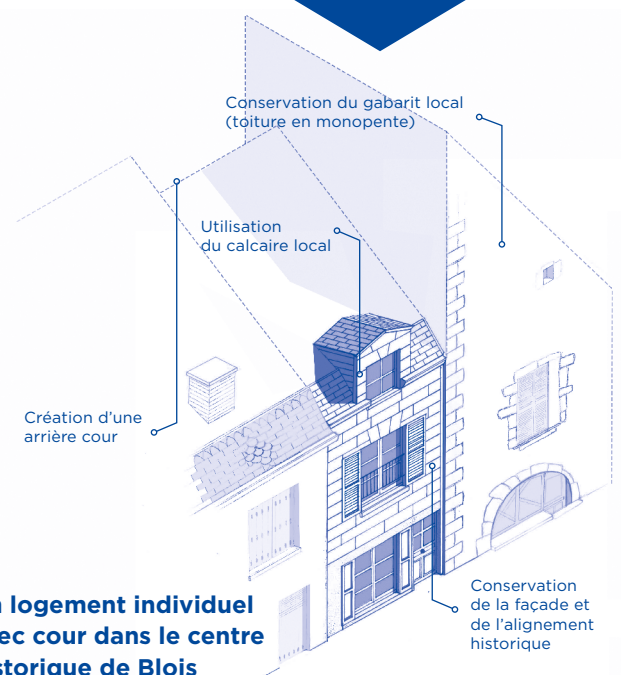
L'opération Rue aux tanneurs à Dreux a permis de réhabiliter un petit immeuble comprenant une surface commerciale et un logement. La réhabilitation du logement, dont une partie sous comble, a permis à un ménage de 4 personnes de bénéficier du beau cadre de vie d'un logement de 6 pièces de plus de 200 m², d'un petit jardin et d'une dépendance. La conservation d'éléments d'origines tels que les cheminées, les poutres apparentes et les moulures donnent un certain cachet au logement.



© Action Logement

“
Au regard des travaux de réhabilitation et de l'objectif de créer un logement très social respectant un loyer mensuel maximum de 314 € à destination des publics les plus fragiles, le soutien des différents financeurs a été déterminant. SOLIHA ne peut injecter de fonds propres dans ses opérations.
 ”

M. ERIC TOURNET
 Directeur général SOLIHA
 Centre-Val de Loire



Un logement individuel avec cour dans le centre historique de Blois



05 Grand Est

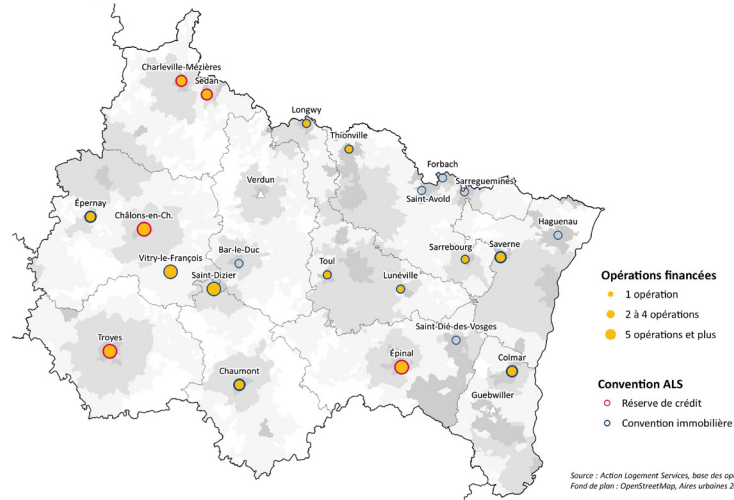
71% des communes éligibles de la région au programme sont désormais couvertes par au moins un financement Action Cœur de Ville.

Avec un engagement total de 73,8 M€, la région représente plus de 13% des engagements pris au niveau national par Action Logement dans le programme.

La Région Grand Est présente une proportion d'opérations en locatif social et intermédiaire très importante depuis le début du programme (72% vs 63% niveau national), avec une part en locatif privé qui a connu une forte croissance sur l'année 2020 (de 18,5% en 2019 à 33% en 2020).

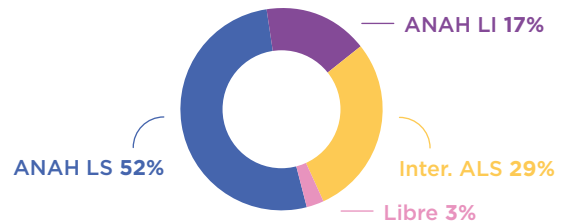
La diversification des filières de financement mobilisées s'observe principalement sur le parc privé, la part des logements intermédiaires (Anah LI, ALS Intermédiaire et Libre) représentant près de 48% des logements financés. Cette diversification témoigne d'une logique d'investissement privé mais également d'une volonté de produire une offre multiple capable de répondre à la demande des ménages.

Le segment du parc social (logements sociaux et très sociaux) représente une part plus significative des financements qu'au niveau national (83% de PLUS/PLAI vs. 73% à l'échelle nationale). Ce phénomène peut s'expliquer comme une réponse à la tension des marchés immobiliers transfrontaliers nombreux sur la région, mais également à des problématiques de revenus modestes dans les anciens bassins industriels de la région.

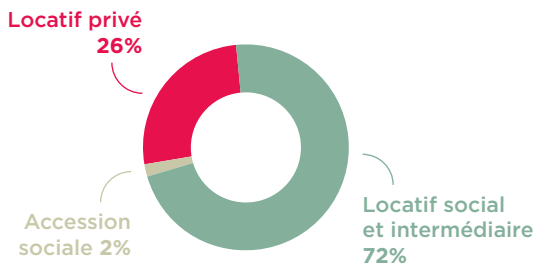


	PRIVÉ LOCATIF	SOCIAL LOCATIF	ACCESS. SOCIALE	TOTAL
	15 opé. 77 lgts	42 opé. 600 lgts	1 opé. 22 lgts	58 opé. 699 lgts
Subvention	1,6 M€	17,2 M€	330 K€	19,1 M€
Prêt Long Terme	3,4 M€	21,8 M€		25,2 M€
Prêt Court Terme		4,7 M€	716 K€	5,5 M€
TOTAL	4,98 M€	43,8 M€	1,05 M€	49,8 M€
Réservation de crédits				24 M€
Engagement total				73,8 M€

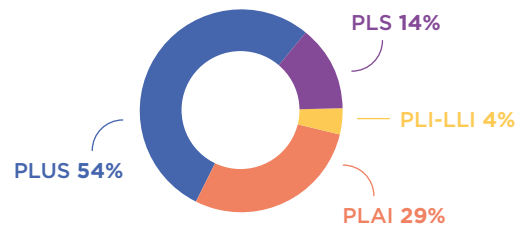
Les financements en locatif privé (en nombre de logements)



Répartition des opérations par type de parc



Les financements en locatif social et intermédiaire (en nombre de logements)



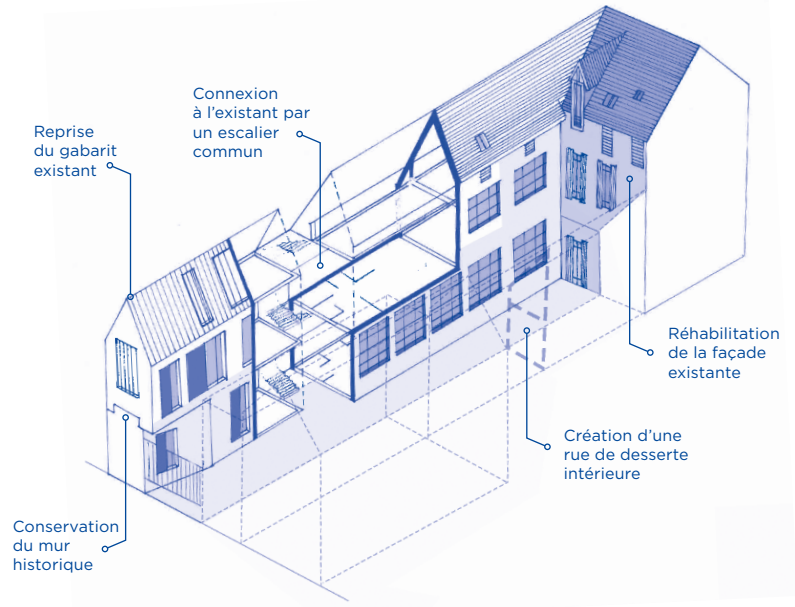
RETOUR SUR...

WEBINAIRE DU 15 DÉCEMBRE 2020

La qualité architecturale : un levier de reconquête des cœurs de ville ?

La Direction Régionale a souhaité réunir autour de la table tous les acteurs qui réfléchissent et font les centres-villes d'aujourd'hui et de demain en organisant un webinaire autour de la qualité architecturale en décembre 2020. Ce rendez-vous a été l'occasion de nombreux échanges entre acteurs et professionnels de la ville et d'études de cas concrets permettant d'illustrer les réflexions menées autour des architectures en cœur de ville. Les thématiques abordées ont ainsi entre autres portées sur la préservation et la valorisation des bâtiments remarquables en centre-ville, le rapport au logement dans un contexte post-crise sanitaire ou encore l'innovation architecturale en environnement contraint. Une restitution plus complète est disponible directement sur le site d'Action Logement.

Réhabilitation et extension en fond de parcelle à Troyes



📍 **Châlons en Champagne**

Opération Châlons-en-Champagne : 32 rue de la Marne SCI Setilano

4 logements : 1 T2, 1 T3 et 2 T5, avec un commerce en pied d'immeuble. Livraison prévue en juin 2021



© Tiffany Quilliou

Partie 4

Quelles architectures en cœur de ville ?

Paroles d'experts : Sébastien Rinkel et Rémi Rouyer Architectes Enseignants à l'ENSA de Nancy

Un objectif central : la création d'une offre nouvelle de résidentialisation en centre-ville. Dans le cadre de projets pédagogiques et de recherche de l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Nancy menés sur des villes moyennes du Grand Est (Châlons-en-Champagne, Bar-le-Duc), certains préceptes ont été établis.

En intervenant avant la reprogrammation de certains sites, cela autorise dans un premier temps à s'extraire de toutes contraintes réglementaires et programmatiques pour explorer le potentiel et exposer toutes les possibilités du devenir des sites.

Les propositions de projets sont ensuite confrontées à la faisabilité financière et réglementaire dans un contexte d'expérimentation et d'innovation avec des collectivités et porteurs de projet volontaires.

Auteur in situ © Rinkel Rouyer M2 - M2 ENSA Nancy Lunville.



Un environnement contraint... compétences techniques de certains rapport aux autres... à partir des modifications des substitutions com...

Cette démarche conduit à l'émergence de nouvelles typologies résidentielles qui n'étaient pas forcément envisageables sans sortir d'une approche traditionnelle de la rénovation du bâti, pour trouver de nouveaux modes de cohabitation entre bâti ancien et nouveaux dispositifs résidentiels.

RÉMI ROUYER
Architecte et enseignant
ENSA Nancy



06 Hauts-de-France

La Région Hauts-de-France concourt de façon très dynamique à la mise en œuvre du programme ACV, sur toutes les cibles : locatif privé, locatif social et accession sociale.

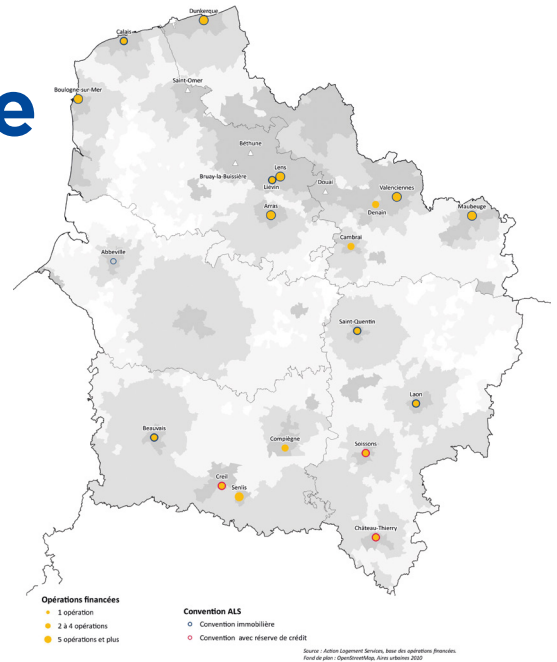
91% des communes éligibles au programme sont désormais couvertes par au moins un financement Action Cœur de Ville ou une convention immobilière (ville, EPCI, Action Logement) dans les Hauts-de-France.

Avec un engagement total de 87,8M€, la région représente presque 16% des engagements pris au niveau national par Action Logement dans le programme.

La Région Hauts-de-France présente une proportion d'opérations en accession sociale plus importante (le double du niveau national), et une part en parc social également plus forte (69% vs.63% au niveau national). Les types d'intervention sont sensiblement différentes, avec une part des opérations de démolition-reconstruction presque aussi importante que celle de l'acquisition-amélioration.

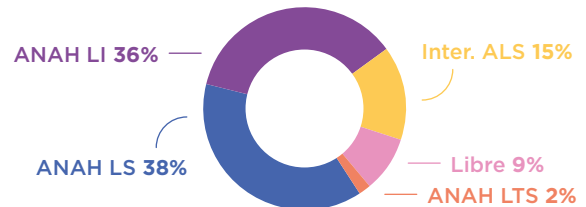
La diversification des filières de financement mobilisées dans la région Hauts-de-France est plus forte qu'à l'échelle nationale, la part des logements intermédiaires (Anah LI, PLS et PLI-LLI) étant plus significative.

Cette diversification illustre la volonté d'accompagner les territoires dans la production d'une offre multiple capable de répondre à la demande des ménages disposant de niveau de ressources divers.

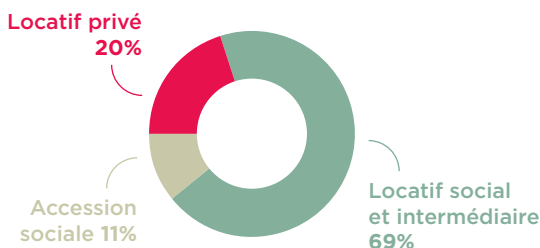


	PRIVÉ LOCATIF	SOCIAL LOCATIF	ACCESS. SOCIALE	TOTAL
	17 opé. 47 lgts	59 opé. 1093 lgts	9 opé. 96 lgts	85 opé. 1936 lgts
Subvention	983 K€	14,4 M€	960 K€	16,4 M€
Prêt Long Terme	967 K€	46,4 M€		47,4 M€
Prêt Court Terme		0,6 M€	2,3 M€	2,9 M€
TOTAL	1,95 M€	61,5 M€	3,3 M€	66,7 M€
Réservation de crédits				21,1 M€
Engagement total				87,8 M€

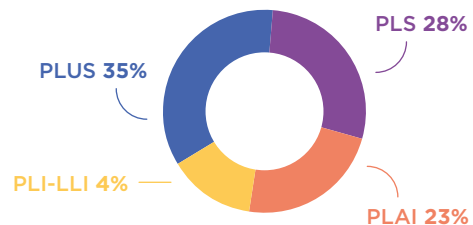
Les financements en locatif privé (en nombre de logements)



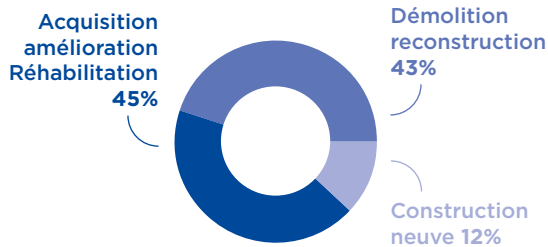
Répartition des opérations par type de parc



Les financements en locatif social et intermédiaire (en nombre de logements)



Répartition des opérations par type d'intervention



Valenciennes

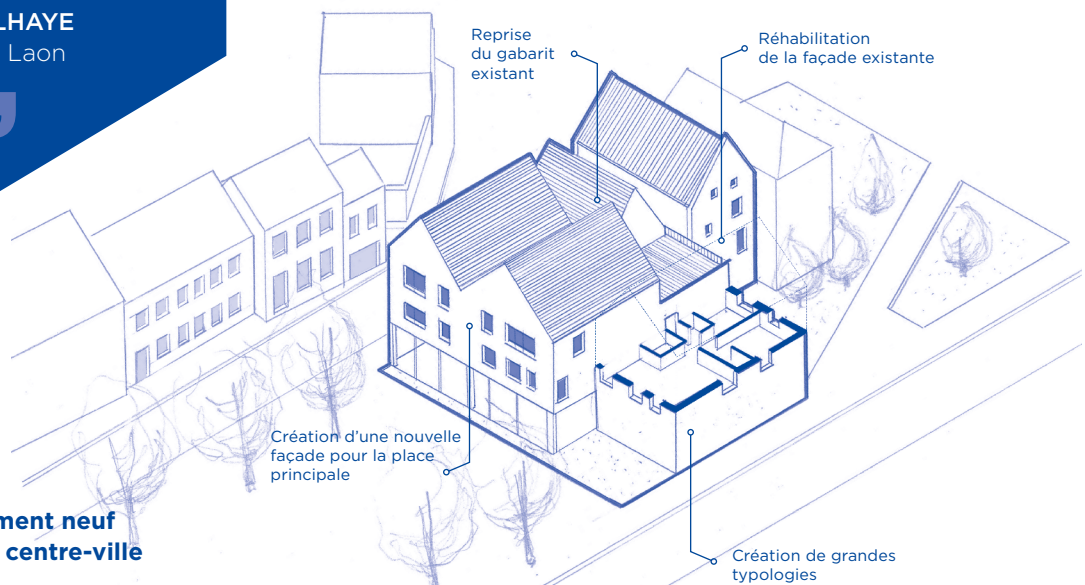
L'opération de l'îlot Onésime-Leroy à Valenciennes intègre le Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) soutenu par l'ANRU. Portée par la Société Immobilière Grand Hainaut (SIGH), elle permettra la création de 25 logements (démolition reconstruction / réhabilitation / construction en dents creuses) et d'un équipement et requalification des aménagements sur l'ensemble du quartier.

“
 Nous avons naturellement mis en place une collaboration avec Action Logement qui soutient notre projet de redynamisation et nous accompagne dans le programme de rénovation de l'habitat de notre cœur de ville. Nous avons notamment de nombreux programmes de rénovation thermique de logements, liés à la rénovation du bâti ancien et/ou dégradé en cœur de ville. Ce sont des projets aussi bien portés par des bailleurs sociaux que des promoteurs privés ou des particuliers. Nous avons la volonté à travers ce programme de proposer des prestations de qualité, ce qui nous amène à être très vigilants par rapport aux petites surfaces de logement.
 ”

ERIC DELHAYE
 Maire de Laon



© Tandem +



→ Réintroduire du logement neuf conventionné dans le centre-ville de Valenciennes



07 Ile-de-France

L'année 2020 a confirmé le déploiement du programme en Ile-de-France, où plus de la moitié des villes Action Cœur de Ville sont désormais couvertes soit par une convention immobilière, soit par le financement d'opérations ACV (12 villes).

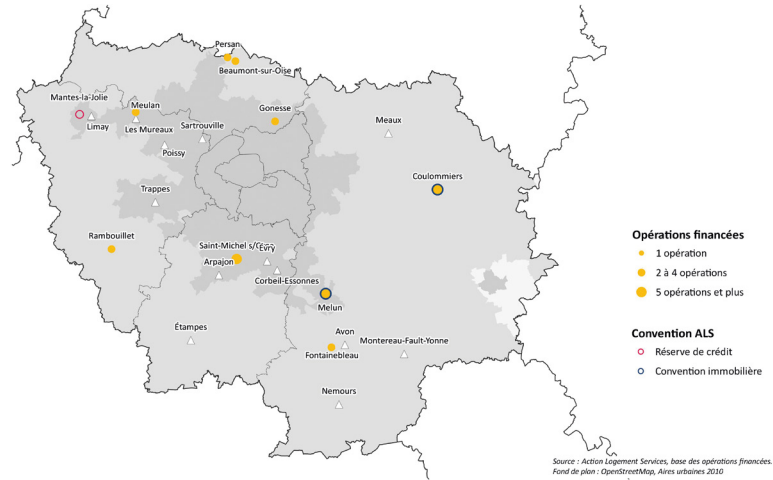
Avec un engagement cumulé de 37,2 M€, la Région représente près de 7% des engagements pris au niveau national par Action Logement dans le programme. Les 23 villes ACV de la région sont en zone A pour 19 d'entre elles et les autres se situent en zone B1, zones caractérisées par une pression plus forte des marchés de l'habitat sur lesquels le démarrage du programme a été plus tardif.

Près des 2/3 de ces engagements financiers ont été réalisés en 2020, traduisant une montée progressive du dispositif.

La typologie des logements financés en Ile-de-France montre une majorité de petits logements (26% de T1 et 28% de T2, vs) et de T3 (37% de T3). Inversement, la part de logements familiaux demeure faible (7% de T4, 2% de T5 et plus).

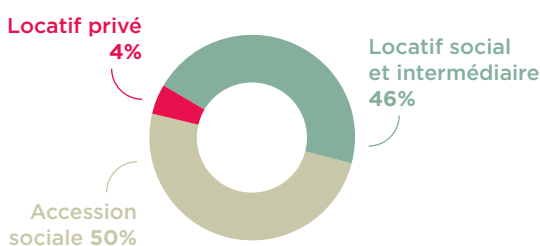
"L'accompagnement dans la définition du programme de travaux et aide à la décision a été effectué par SOLIHA qui assurait le lien avec l'Anah. Le prêt d'Action Logement est venu à point nommé, époque où les travaux supplémentaires commençaient à devenir importants et guère finançables."

M. ERIC SANTINI, gérant de la SCI Lemnos

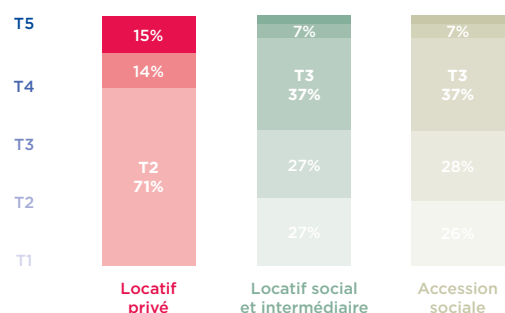


	PRIVÉ LOCATIF	SOCIAL LOCATIF	TOTAL
	1 opé. 7 lgts	11 opé. 403 lgts	12 opé. 410 lgts
Subvention		4,203 M€	4,203 M€
Prêt Long Terme	107 K€	16,684 M€	16,791 M€
Prêt Court Terme		7,3 M€	7,384 M€
TOTAL	107 K€	28,272 M€	28,380 M€
Réservation de crédits			8,870 M€
Engagement total			37,250 M€

Répartition des opérations par type de parc



Typologie des logements (hors structures)



AVANT



APRÈS



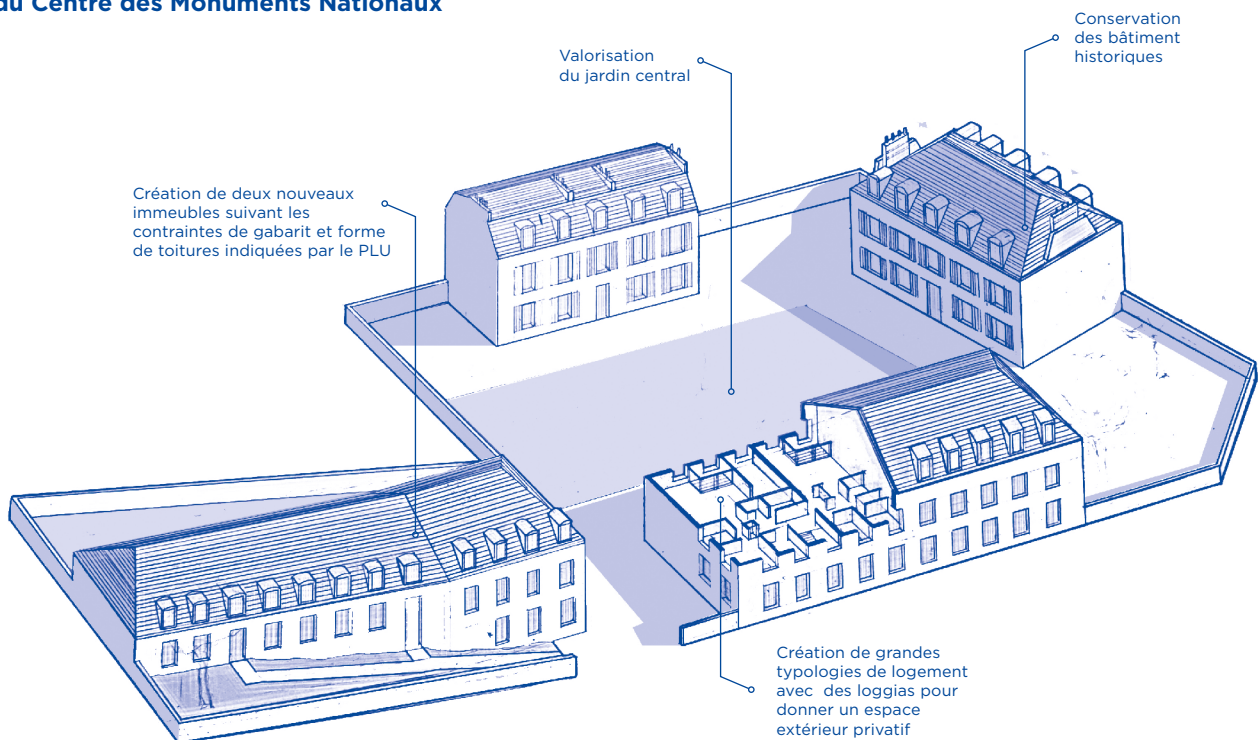
📍 Rambouillet

Rambouillet 44 rue de la Motte - Acquisition-amélioration d'un ensemble immobilier appartenant au domaine de Rambouillet (Immobilière 3F)

Le Centre des Monuments Nationaux (CMN) a lancé une consultation en mai 2019 pour valoriser cet ensemble immobilier situé aux abords immédiats du domaine et aujourd'hui désaffecté depuis plusieurs années. Dans ce cadre, Immobilière 3F a proposé la réhabilitation de deux des bâtiments existants et la construction neuve de deux autres bâtiments sur le résiduel foncier. Au total, la valorisation de l'ensemble immobilier permet la production de 35 logements locatifs sociaux*, qui est par ailleurs identifiée au sein de la convention cadre Action Cœur de Ville. Le projet fait l'objet d'une concession de travaux conclu avec 3F portant autorisation d'occupation du domaine public (autorisation non constitutive de droits réels dont l'affectation est laissée ouverte) jusqu'au 31/12/2064 soit une durée de 41 ans.

*Programmation en cours d'évolution sur un des bâtiments suite aux prescriptions de l'ABF

Valorisation de patrimoine immobilier avec la collaboration du Centre des Monuments Nationaux



08 Normandie

Avec 12 villes ACV présentes sur son territoire, dont 11 couvertes soit par une convention immobilière, soit par au moins un financement ACV, la région Normandie contribue pleinement à la mise en œuvre du programme ACV.

Avec un engagement total cumulé de 30,54 M€, la région représente environ 5,5% des engagements pris au niveau national par Action Logement dans le programme.

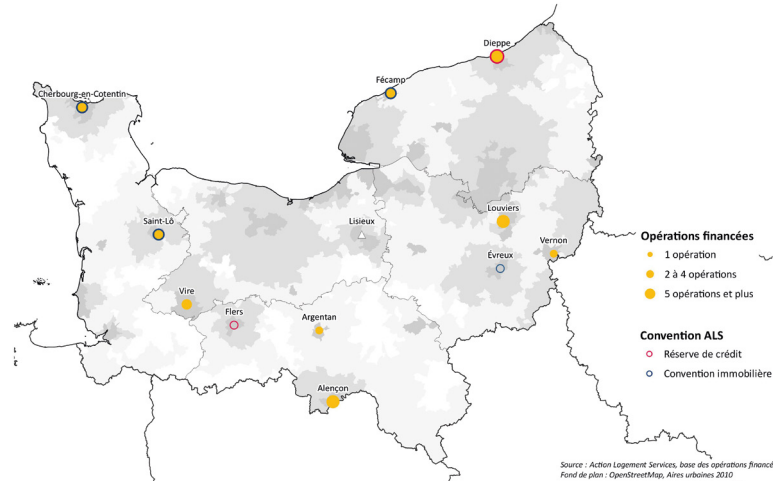
La région Normandie présente une proportion d'opérations en parc privé plus importante que la France entière (55% contre 32%). Parmi les types d'intervention, l'acquisition-amélioration et la réhabilitation concernent 77% d'opérations, la grande majorité d'opérations se font donc en réintégrant et réutilisant le bâti ancien dans le projet de rénovation.

Plus en retrait, la construction neuve (13%) et la démolition-reconstruction (10%) sont également présentes sur la région.

Les opérateurs mobilisent un large éventail de filières de financement. Du côté du parc social, une répartition quasi homogène de logements entre le PLAI, le PLUS et le PLS est susceptible de répondre à la demande des ménages des plus modestes aux plus aisés.

Du côté du parc privé, une part très importante de logement intermédiaire qui représente 72% des logements financés (51% conventionnement Anah et 22% avec plafond de loyer dit ALS intermédiaire) et qui contribue de manière importante à la diversification de l'offre de logements sur la région.

Les opérations de parc social sont plus importantes, la taille moyenne des opérations engagées en 2020 étant de 24 logements (contre 18 au niveau national).

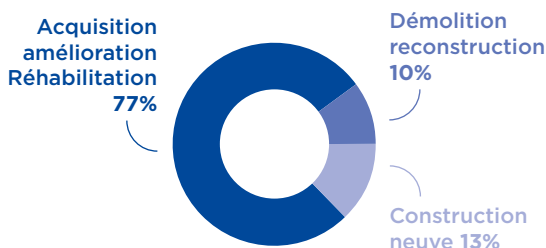


	PRIVÉ LOCATIF	SOCIAL LOCATIF	TOTAL
	17 opé. 93 lgts	14 opé. 362 lgts	31 opé. 455 lgts
Subvention	839 K€	6,97 M€	7,81 M€
Prêt Long Terme	1,59 M€	13,70 M€	15,29 M€
Prêt Court Terme			
TOTAL	2,45 M€	20,67 M€	23,10 M€
Réservation de crédits			7,44 M€
Engagement total	30,54 M€		

Les financements en locatif privé (en nombre de logements)



Répartition des opérations par type d'intervention

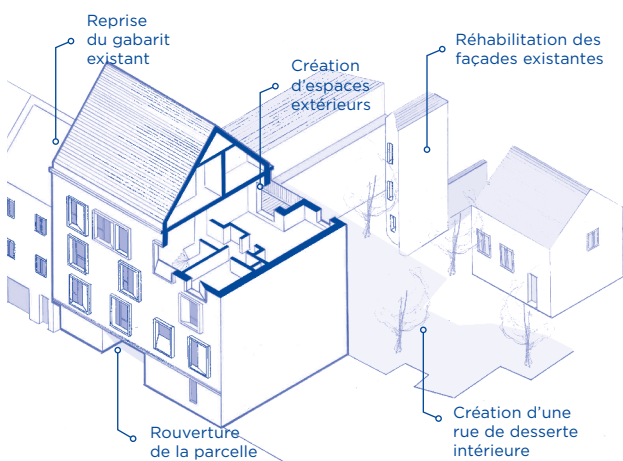


Les financements en locatif social et intermédiaire (en nombre de logements)



Il est enfin à noter que certaines opérations font preuve de mixité de fonctions, c'est-à-dire qu'outre le logement, elles accueillent d'autres fonctions telles que les commerces, les bureaux ou les locaux associatifs et contribuent de ce fait à l'animation de la rue et de la vie en centre-ville ancien de la ville et deviennent de véritables vecteurs de régénération urbaine. Il s'agit respectivement de 18% et 14% d'opérations financées en parc privé et social.

Reconstituer les passages publics d'îlot de Cherbourg



RETOUR SUR...

PARTENARIAT AVEC L'ENSA NORMANDIE, LE SGAR ET L'EPF NORMANDIE

Habiter le centre ville de Lisieux

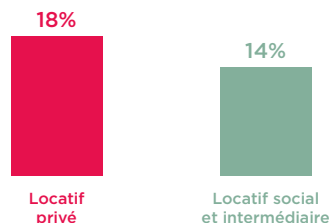
En Normandie, la question de l'intervention dans des tissus urbains issus de la reconstruction post seconde guerre mondiale constitue un enjeu majeur du fait de l'importance des destructions dans la région. Ce partenariat s'est donc noué autour d'un travail pédagogique et de recherche pour l'année universitaire 2020-2021 du MASTER 2 DRAQ sur des parcelles prioritaires avec une architecture de la reconstruction de la ville Lisieux dans le cadre du déploiement du programme ACV.



© J. CAZIOT, N. DIOMANDE, AK. ROUDENKO BERTIN, A. SINDERIBUYE

Mixité de fonction : Habitat et autres (bureaux, commerces, local associatif, etc.)

Nb d'opérations partagées avec un autre usage



📍 Saint Lô

Inauguration de l'opération d'acquisition-amélioration rue Saint-Thomas à Saint Lô

Situé dans le centre-ville de Saint-Lô, l'immeuble est composé d'un local commercial en rez-de-chaussée et de 3 étages qui étaient vacants depuis plusieurs années. Cette opération d'acquisition-réhabilitation, accompagnée par le CDHAT, a rendu possible la réhabilitation d'un espace commercial au rez-de-chaussée et au 1er étage et de deux appartements T3 d'une surface totale de 142 m² au 2e et 3e étage. La réhabilitation de l'immeuble permet de valoriser cette rue du centre-ville, d'apporter une offre de logements adaptée aux besoins des salariés, et de redynamiser ce secteur grâce à son commerce.



09 Nouvelle-Aquitaine

Avec un engagement total de 51,2 M€, la région représente 9,3% des engagements pris au niveau national par Action Logement dans le programme.

La quasi-totalité des communes de la région éligibles sont impliquées dans le volet habitat du programme (20 sur 23 communes).

Particularité régionale, les opérateurs sociaux et privés sollicitent le financement ACV uniquement pour des opérations de réhabilitation, d'acquisition-amélioration ou de démolition-reconstruction. Ainsi, aucune opération de construction neuve n'a été financée au titre d'ACV au sein du territoire néo-aquitain.

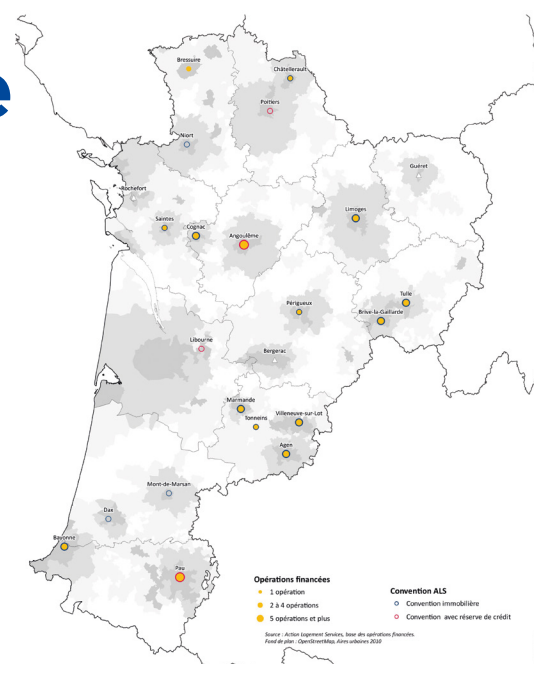
Il est à noter que le financement en prêt court terme, permettant de soutenir le portage foncier, est largement promu et utilisé dans la région.

Fait notable, deux tiers des opérations du parc privé ont des pieds d'immeuble actifs, occupés majoritairement par des commerces, contribuant ainsi au dynamisme économique du cœur de ville.

Les opérations financées dans la Région s'adressent majoritairement à des demandeurs de logements à ressources modestes (PLUS, Anah LS).

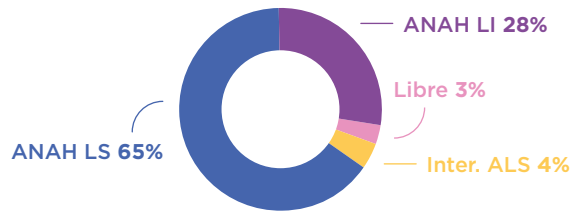
La typologie des logements financés dans la région s'adresse davantage à des familles (46% de T3 pour le locatif privé, 52% pour le locatif social et intermédiaire, et 31% pour l'accession sociale).

Il est à souligner qu'une opération dans le parc locatif privé au niveau de l'habitat est, dans deux tiers des cas, accompagnée également d'une intervention sur un ou plusieurs commerces au RDC, favorisant la redynamisation du tissu commercial des cœurs de villes. Au niveau du parc social et intermédiaire, la mixité d'usage est plus faible et ne concerne pas que le seul usage du commerce en RDC (18% parmi les opérations financées du parc social et intermédiaire sont concernées par une mixité de fonctions).

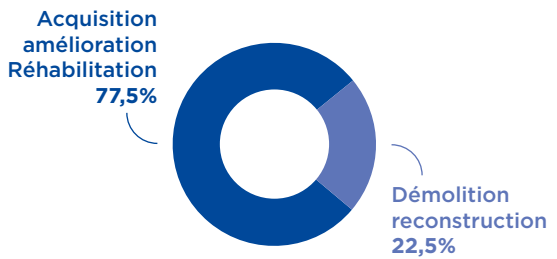


	PRIVÉ LOCATIF	SOCIAL LOCATIF	ACCESS. SOCIALE	TOTAL
	11 opé. 68 lgts	28 opé. 378 lgts	1 opé. 13 lgts	40 opé. 459 lgts
Subvention	880 K€	9 M€	180 K€	10 M€
Prêt Long Terme	3 M€	9,4 M€		12,4 M€
Prêt Court Terme		7,7 M€	851 K€	8,6 M€
TOTAL	3,9 M€	20,67 M€	3,3 M€	31 M€
Réservation de crédits				21,2 M€
Engagement total				51,2 M€

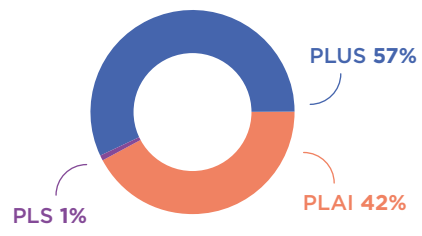
Les financements en locatif privé (en nombre de logements)



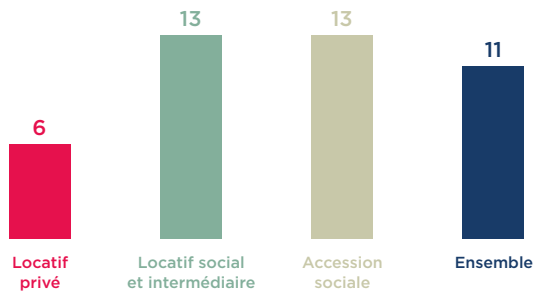
Répartition des opérations par type d'intervention



Les financements en locatif social et intermédiaire (en nombre de logements)



Taille moyenne des opérations (hors foyers) en nombre de logements

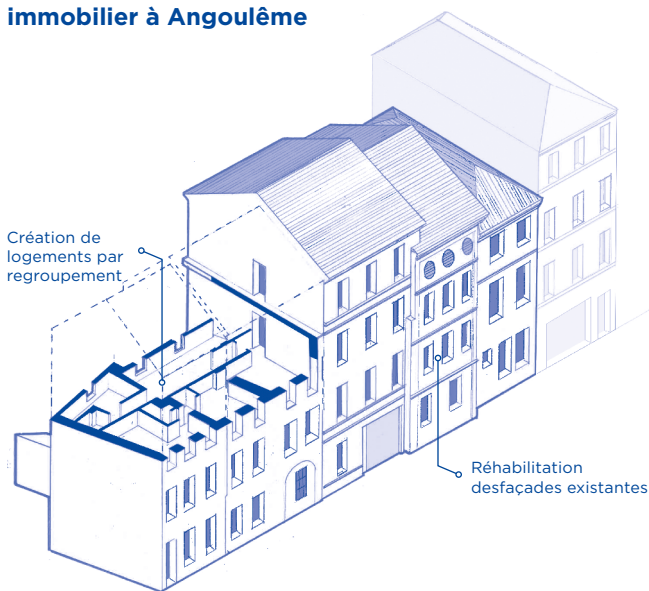


📍 Angoulême

Inauguration d'une opération de réhabilitation de 19 logements dans le cœur historique d'Angoulême

Un des événements marquants de l'année 2020 pour la région fut l'inauguration d'une opération en plein cœur de cible du programme Action Cœur de Ville à Angoulême. Ce projet a permis de remettre sur le marché 19 logements (T4, T3, T2) après rénovation de l'ancienne clinique de Sainte-Marthe, qui était à l'abandon depuis plus de vingt ans. Ces logements présentent un haut niveau de prestations dont ont pu bénéficier des salariés des entreprises locales : appartements lumineux et traversants, cuisine équipée, logements accessibles PMR avec ascenseur, etc. La participation d'Action Logement a pu permettre la sortie de ce projet ambitieux, où 55% des coûts travaux ont été financés en prêt ALS (soit 820 000€).

Création de logement familial conventionné dans un ensemble immobilier à Angoulême



© Ville d'Angoulême



“

Cette ancienne clinique, c'était vraiment la friche emblématique du vieil Angoulême, du centre-ville et c'est évident que sans Action Cœur de Ville et sans le partenariat que nous avons ici à Angoulême avec Action Logement, ce projet n'aurait pas été dénoué.

XAVIER BONNEFONT
Maire d'Angoulême

Par des programmes comme celui-ci, on se permet de réimplanter de l'habitat en plein centre et sans ces aides, sans ce programme, ça serait impossible.

Et surtout [avec] la partie Action Logement, qui sans leur intervention n'aurait pas permis de clôturer ce programme. J'aurais été obligé de l'abandonner.

YANNICK LAMURAILLE
porteur du projet

”



10 Occitanie

76 % des 25 communes éligibles de la Région Occitanie au programme sont désormais couvertes par au moins un financement ou une convention immobilière formalisant la mise en œuvre opérationnelle du programme ACV dans la région.

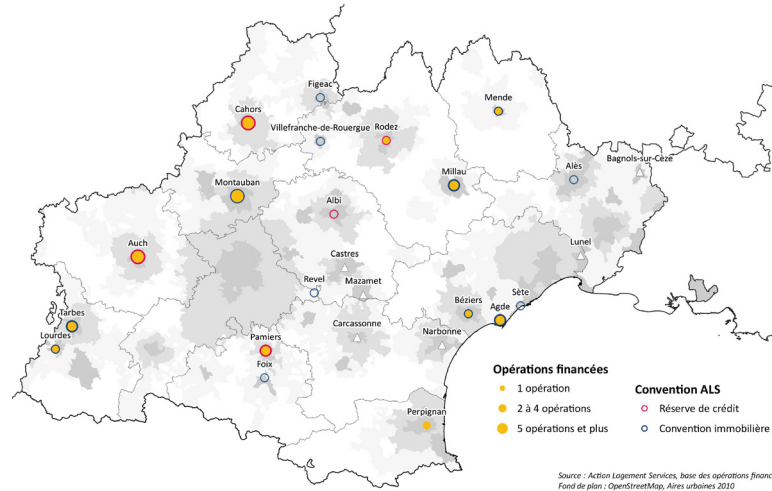
Avec un engagement cumulé de 54,8M€, la Région représente près de 11% des engagements pris au niveau national par Action Logement dans le programme. Il est à noter que 5 conventions immobilières avec réservation de crédits ont été signées pendant l'année (Albi, Auch, Cahors, Pamiers, Rodez), actant un partenariat fort et un engagement pluriannuel ciblé sur quelques 56 opérations pour un montant global de plus de 30 M€.

La forte accélération des financements dans le parc privé est attestée par le fait que 86% des opérations du parc privé ont été engagés en 2020.

Les opérations marquent une prédominance claire de projets de réhabilitation (réhabilitation ou acquisition amélioration) (82% vs. 63% au niveau national), particulièrement caractéristique de l'intervention en centre-ville patrimonial (17 villes sur 25 ont des périmètres Site Patrimonial Remarquable).

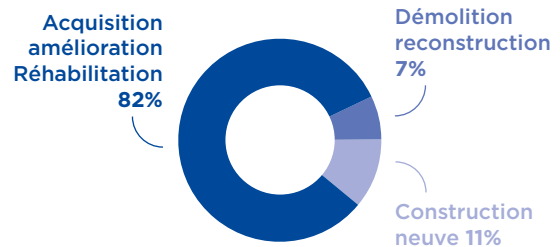
En Occitanie, les investisseurs privés s'orientent plus particulièrement vers des loyers intermédiaires (56%) alors que les logements du parc social sont à 99% issus de la filière PLUS-PLAI (+26 points par rapport à la moyenne nationale), ce qui confirme le besoin de proposer une offre de logements mixte sur les villes ACV.

Les programmes de logements sont majoritairement composés de T2 et T3 aussi bien dans le parc social que dans le parc privé, avec une volonté, grâce à l'offre de T3 d'accueillir des jeunes ménages et petites familles en centre-ville.

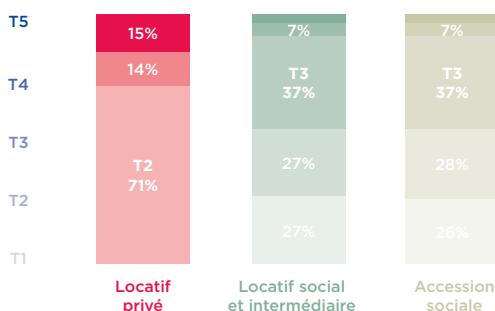


	PRIVÉ LOCATIF	SOCIAL LOCATIF	ACCESS. SOCIALE	TOTAL
	45 opé. 10 lgts	18 opé. 336 lgts	1 opé. 16 lgts	30 opé. 397 lgts
Subvention	721K€	7 M€	135 K€	7,8 M€
Prêt Long Terme	1,8 M€	12,6 M€		14,4 M€
Prêt Court Terme		1,8 M€	196 K€	2 M€
TOTAL	2,5 M€	21,4 M€	331 K€	24,2 M€
Réservation de crédits				30,6 M€
Engagement total				54,8 M€

Répartition des opérations par type d'intervention

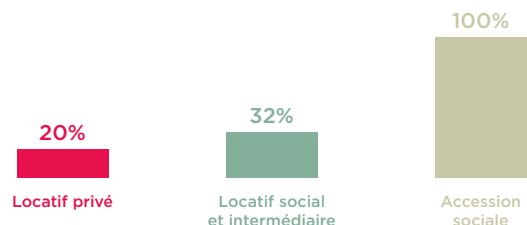


Typologie des logements (hors structures)



Mixité de fonction : Habitat et autres (bureaux, commerces, local associatif, etc.)

Nombre d'opérations partagées avec un autre usage



Hormis l'opération en accession sociale faisant partie d'un programme mixte à Millau (locatif social, accession, maison de santé, commerces), l'occupation des rez-de-chaussée pour des activités (commerces ou autre) est relativement faible en comparaison à la moyenne nationale y compris dans le parc privé (20% vs. 40%).

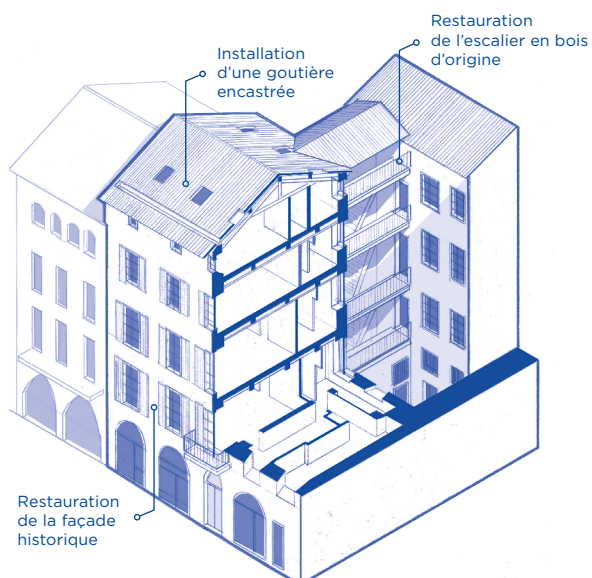
“

Il faut requalifier, redimensionner l'offre immobilière sur Lourdes. Le renouvellement urbain va renforcer l'attractivité de la cité, ce qui est primordial tant la situation économique de la ville est catastrophique. La première réalisation, rue Saint-Anne, d'un projet du programme Action Cœur de Ville doit nous donner envie de réussir à l'avenir. [...] Quand on voit des projets comme celui-ci sortir de terre dans le contexte très difficile actuel... On ne peut être qu'optimiste pour la suite.

THIERRY LAVIT
Maire de Lourdes

”

Du logement conventionné dans un habitat Cadurcien typique

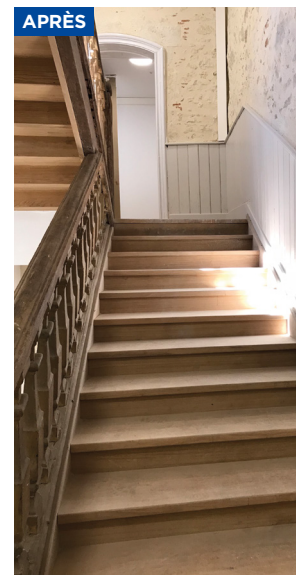


📍 Auch

Opération 15 rue Dessoles, Auch

Cette opération du bailleur social Toits de Gascogne fait partie d'un ensemble d'opérations portées par le même opérateur sur cet îlot, identifié par la ville dans la convention immobilière avec réservation de crédits signée avec Action Logement, au premier semestre 2020.

Livré à l'été 2020, ce projet propose 10 T2 et 1 T3 entièrement refaits à neufs grâce à un programme de travaux conséquent de plus d'1M€ dont 690 000€ financés par Action Logement (et 50% de subvention qui ont permis au maître d'ouvrage de proposer un programme hautement qualitatif sur le plan architectural et des aménités).



11 Pays de la Loire

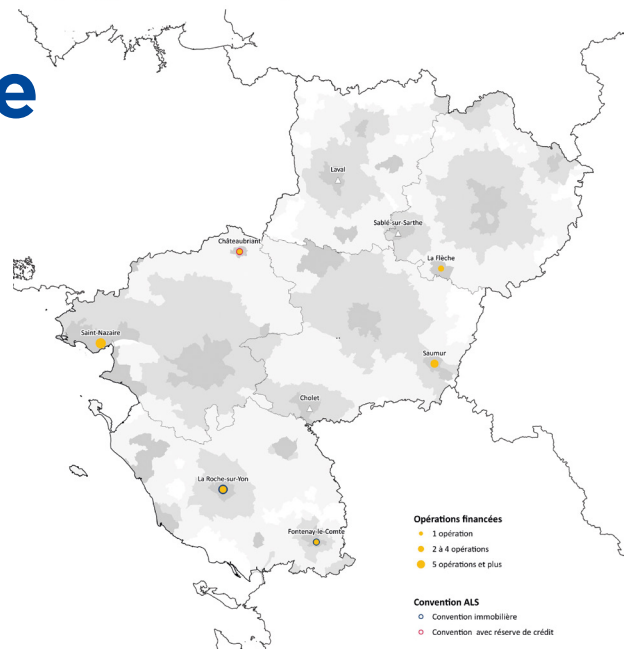
Parmi les 9 communes éligibles au programme dans les Pays de la Loire, 6 d'entre-elles sont désormais couvertes par au moins un financement Action Cœur de Ville. Avec un engagement total de 18,3 M€, la région représente presque 3% des engagements pris au niveau national par Action Logement dans le programme.

La Région Pays de la Loire présente une proportion d'opérations en accession sociale plus importante (plus du double du niveau national), et une part en parc social légèrement plus forte (67% vs.63% au niveau national).

Les opérations financées dans la région Pays de la Loire traduisent la prédominance des filières de logements à loyers sociaux et très sociaux (Anah LTS/LS, PLUS-PLAI) en réponse aux forts besoins en logements pour les ménages aux ressources modestes .

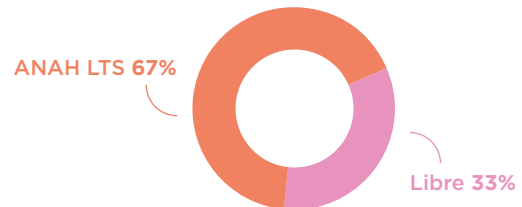
Dans le parc social, les opérations financées intègrent systématiquement plus d'un tiers de logements PLAI.

Compte-tenu de la typologie mais aussi de la localisation des opérations financées en Pays de la Loire (en centre-ville mais hors linéaire commercial), seuls 20% des opérations locatives sociales accueillent un ou plusieurs locaux d'activité en RDC (commerce ou autre). Les opérations locatives privées ou en accession sont elles à vocation résidentielle pure.

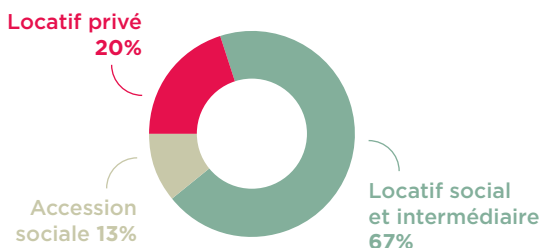


	PRIVÉ LOCATIF	SOCIAL LOCATIF	ACCESS. SOCIALE	TOTAL
	3 opé. 18 lgts	10 opé. 206 lgts	2 opé. 19 lgts	15 opé. 243 lgts
Subvention	460,7 K€	3,2 M€	285 K€	3,9 M€
Prêt Long Terme	262,5 K€	8 M€		8,3 M€
Prêt Court Terme			939,7 K€	939,7 K€
TOTAL	723,2 K€	11,3 M€	1,2 M€	13,2 M€
Réservation de crédits				5,1 M€
Engagement total				18,3 M€

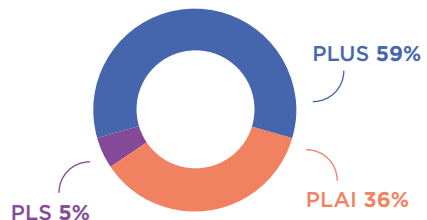
Les financements en locatif privé (en nombre de logements)



Répartition des opérations par type de parc



Les financements en locatif social et intermédiaire (en nombre de logements)



📍 Chateaubriant

Acquisition-amélioration d'une maison de ville à proximité immédiate de la gare et de l'hypercentre. Accompagnée dans le cadre de l'OPAH-RU, l'opération a fait l'objet d'une réhabilitation complète et a permis de remettre sur le marché un logement locatif à loyer social.



© Citémétrie

📍 Fontenay-le-Comte

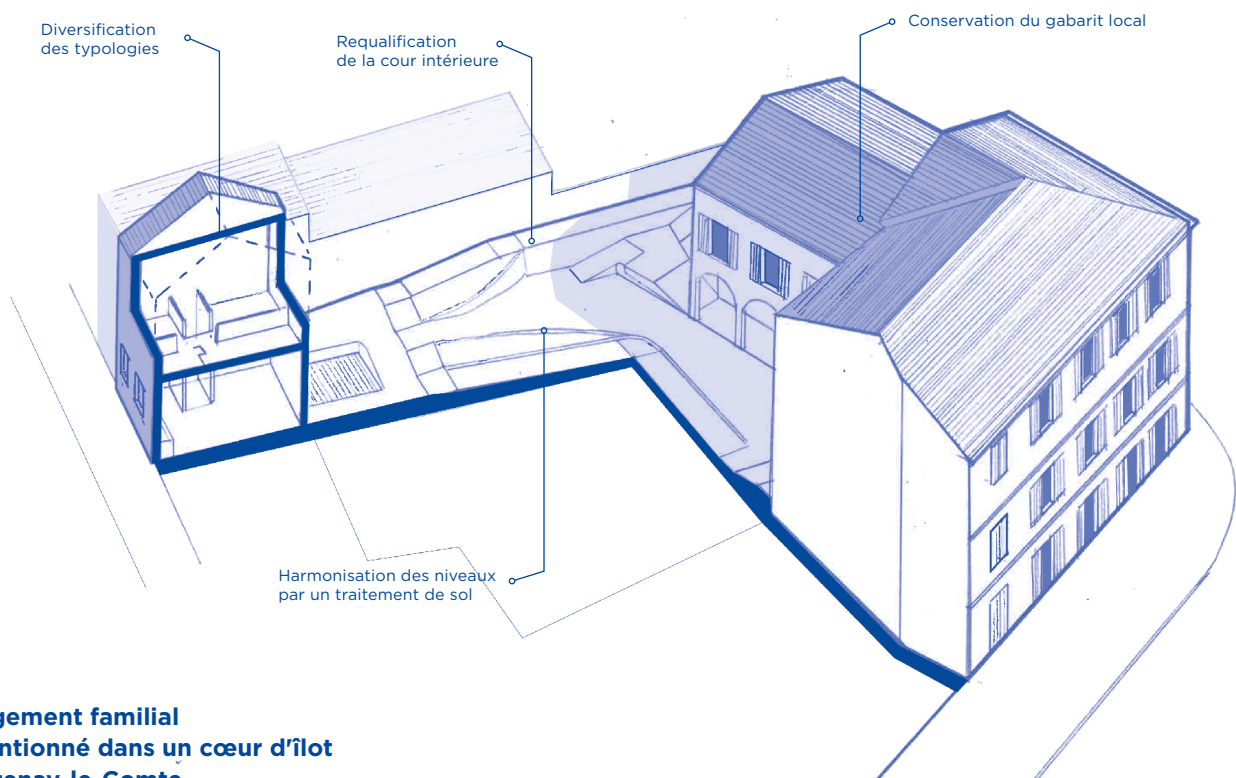
Les « logements autonomes citoyens » sont à la frontière entre l'hébergement et le logement classique, destinés à un public accompagné par Adapei-Aria ; il s'agit de logements autonomes, accompagnés par la mise à disposition d'espaces collectifs, la présence d'un salarié de l'association Adapei-Aria et de voisins solidaires qui vivent sur le site. Le projet imaginé par l'Adapei-Aria est axé sur le principe du « logement autonome citoyen » :

- Un logement autonome (bail classique), avec des espaces de convivialité et une animation collective.
- De petites unités de 14 logements dont 2 occupés par des « voisins solidaires », bénévoles participant à la vie collective.

En détail :

- Création de 12 logements destinés au public accompagné par Adapei-Aria : 3 studios (dont 2 PMR) ; 2 Type 1 ; 7 Type 2.
- Création de 2 logements destinés aux voisins solidaires : 1 Type 2 ; 1 Type 3 (dans une annexe)
- Des caves individuelles.
- Des espaces communs : un espace de vie collective et des locaux de rangement.

Réception : 3^e trimestre 2022



Du logement familial conventionné dans un cœur d'îlot à Fontenay-le-Comte



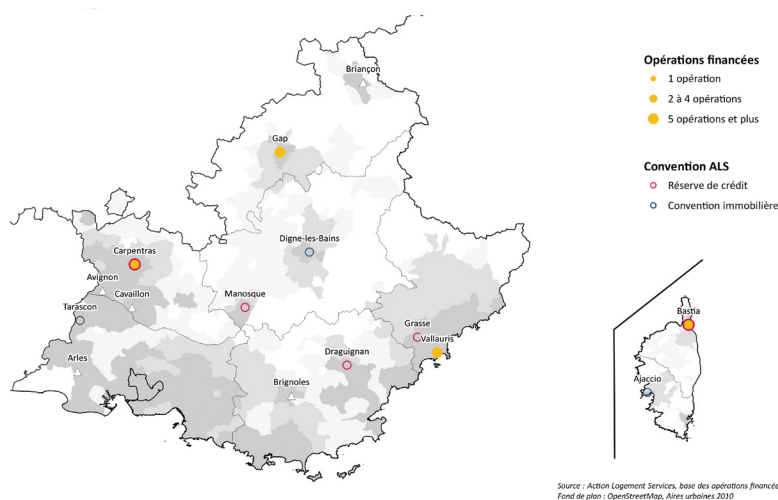
12 Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse

Les trois quarts des communes éligibles au programme (73,3%) du territoire Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse (PACA) sont désormais couvertes par le programme, soit par une convention immobilière, soit par un financement ACV.

Avec un engagement total cumulé de 24,3 M€, la région représente environ 4,4% des engagements pris au niveau national par Action Logement dans le programme.

Sur ce territoire, les typologies des logements financés suivent la tendance nationale avec une prépondérance de petits logements, notamment dans le parc privé. Cela s'explique par la morphologie du bâti existant qui rend souvent difficile la création de grandes typologies (bâti imbriqué, immeubles étroits avec des plateaux de taille relativement modeste ...).

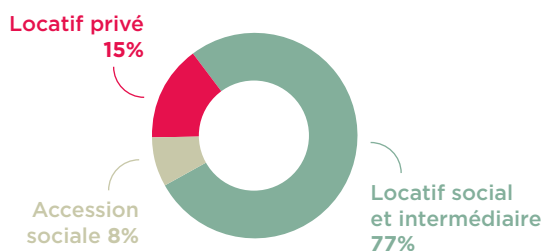
Un projet d'accession sociale de 45 logements est en cours à Gap et représente un pas important vers la diversification de l'offre de logements pour les salariés sur ce territoire. La part du parc locatif social est très prépondérante (77%).



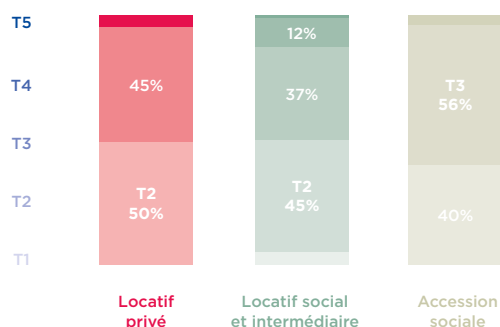
Source : Action Logement Services, base des opérations financées. Fond de plan : OpenStreetMap, Aires urbaines 2010

	PRIVÉ LOCATIF	SOCIAL LOCATIF	ACCESS. SOCIALE	TOTAL
	2 opé. 22 lgts	10 opé. 206 lgts	1 opé. 45 lgts	13 opé. 273 lgts
Subvention	152 K€	6,3 M€	525 K€	7,0 M€
Prêt Long Terme	1,1 M€	7,5 M€		8,6 M€
Prêt Court Terme		1,6 M€	712 K€	2,3 M€
TOTAL	1,3 M€	15,4 M€	1,2 M€	17,9 M€
Réservation de crédits				6,5 M€
Engagement total				24,3 M€

Répartition des opérations par type de parc



Typologie des logements (hors structures)

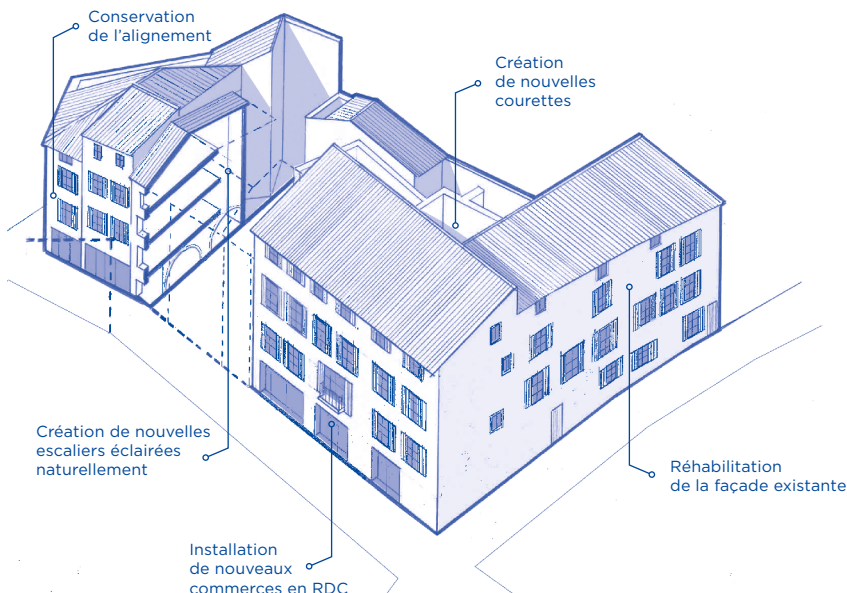


📍 Carpentras

Cet îlot de logements vacants et dégradés, inscrit dans un périmètre PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés) a bénéficié d'une requalification complète permettant la création de 18 logements dont 10 T2 et 8 T3 d'une surface habitable totale de 1061 m². Ce projet d'un prix de revient total de 1,9 M€ a été porté par un investisseur privé et financé par Action Logement à la hauteur d'1 M€ dont 100 k€ de subvention.



Requalifier un ensemble de maisons à Carpentras



“

Cette rue de Carpentras a été pendant très longtemps la rue la plus commerçante de Carpentras. L'idée c'est qu'elle le redevienne. Le partenariat avec Action Logement est indispensable, je pense qu'on ne pourra jamais réaliser ce qu'on a fait aujourd'hui sans le programme Action Cœur de Ville.

SERGE ANDRIEU
Maire de Carpentras

Les financements Anah et Action Logement ont permis une réhabilitation complète des logements, notamment avec une cuisine complètement équipée, et de réaliser ainsi des logements qui soient qualitativement plutôt élevés. Dans une ville comme Carpentras, il y a à peu près 40% de logements intramuros qui sont vacants. Donc quand on fait de la rénovation ici en centre-ville, on va faire revenir des salariés, on va redévelopper le commerce de proximité et plutôt que d'aller raser des champs et des prairies pour construire des immeubles et avoir ainsi une empreinte écologique beaucoup trop forte, on fait de la rénovation intramuros et on ramène de la vie dans le centre-ville. Cela nous paraissait très important.

JEAN SÉBASTIEN MORVAN
porteur de projet

”



13 Départements et régions d'Outre-mer

Avec un engagement total de 34,6 M€, la région représente 5,5% des engagements pris au niveau national par Action Logement dans le programme. Ainsi, les départements d'Outre-mer participent de manière importante, au même titre que la métropole, au déploiement du programme dans les produits locatifs.

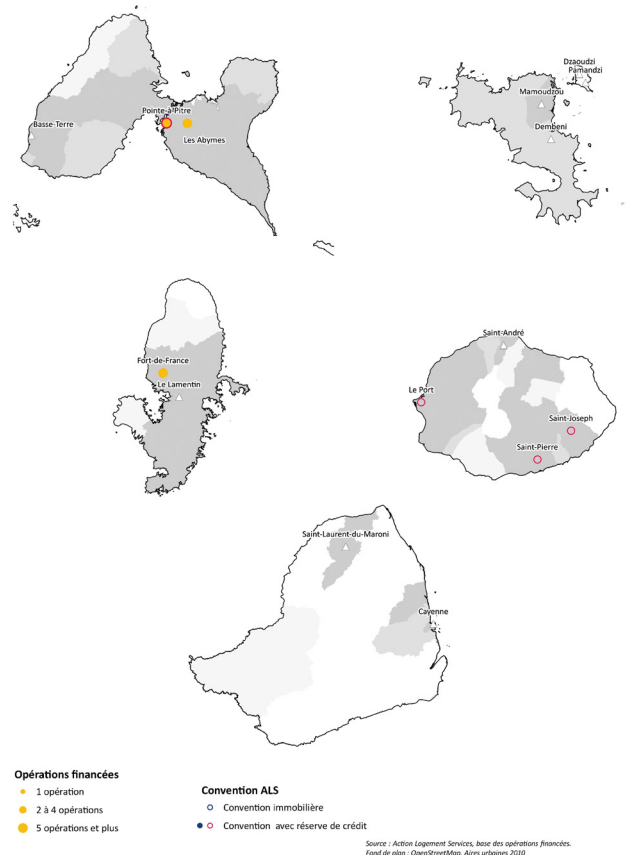
40% des communes éligibles sont couvertes soit par une convention immobilière (avec ou sans réservation de crédits), soit par un financement d'opération. Si ce taux est amené à progresser de manière importante en 2021, les collectivités déjà couvertes, notamment en Guadeloupe et à La Réunion, sont déjà extrêmement impliquées dans le programme.

Trois conventions immobilières ont notamment été signées à la Réunion avec les villes de Saint-Pierre, Saint-Joseph et Le Port. L'enveloppe de financement ACV Action Logement s'élève à 19 millions d'euros et représente 7 opérations en accession sociale et en locatif intermédiaire et social. Ces projets identifiés participeront à la revitalisation du cœur de ville dans ces territoires.

Il est à souligner qu'une dynamique est enclenchée dans le financement des opérations du parc locatif privé (37% contre 32,5% au niveau national).

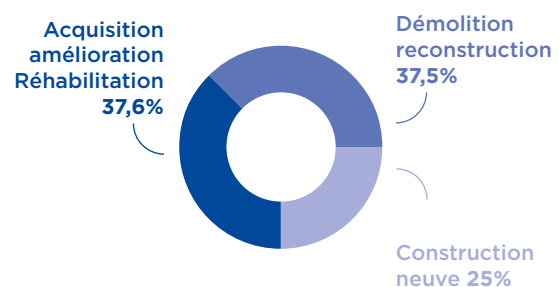
La proportion des opérations de démolition-reconstruction et de construction neuve est supérieure à celle constatée à l'échelle nationale. Ce taux plus important pour les opérations de construction neuve peut en partie s'expliquer par la présence d'un foncier encore disponible dans certains cœurs de villes des départements d'Outre-mer.

Les opérations financées dans le cadre du programme ACV dans les départements d'Outre-mer s'adressent en majorité à des familles. Cela est particulièrement significatif dans le cadre du parc locatif social et intermédiaire, où plus de la moitié des logements financés sont du T3.



	PRIVÉ LOCATIF	SOCIAL LOCATIF	TOTAL
	3 opé. 28 lgts	5 opé. 91 lgts	8 opé. 119 lgts
Subvention	221,5 K€		221,5 K€
Prêt Long Terme	736,2 M€	3,6 M€	4,3 M€
Prêt Court Terme			
TOTAL	957,7 K€	3,6 M€	4,5 M€
Réservation de crédits			30,1 M€
Engagement total			34,6 M€

Répartition des opérations par type d'intervention



📍 Pointe-à-Pitre

Accompagnement d'une opération de réhabilitation de 6 logements dans le centre historique de Pointe-à-Pitre

Ce projet a permis la réhabilitation à l'identique d'un immeuble typique de l'architecture locale de la fin du XIXe siècle, témoignant de diverses influences architecturales : l'habitat rural, l'architecture de la case et celle métropolitaine. Il est uniquement prévu la création de T2 dans ce bien, permettant de répondre à une demande locale forte en petite typologie. Le RDC conservera par ailleurs sa fonction commerciale.



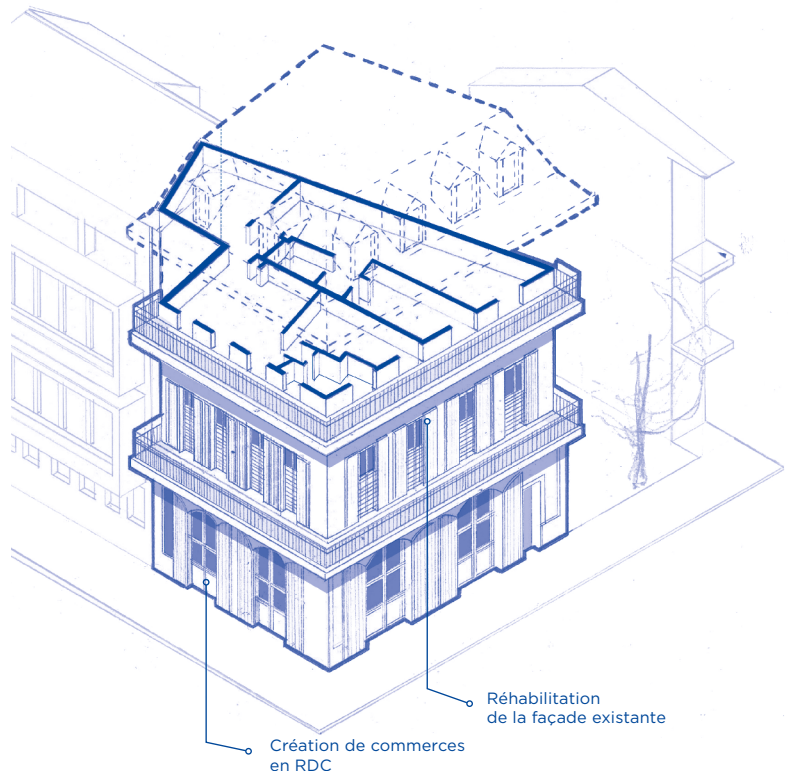
“

La réhabilitation de l'immeuble de La Nationale, bâtiment emblématique du centre-ville de Fort-de-France, n'aurait pas été possible sans l'intervention d'Action Logement. Pour moi, c'est une réussite parce que nous avons à la fois conservé l'architecture, l'esprit du bâtiment quand il a été construit, et en même temps nous accueillons des logements pour des jeunes, pour des moins jeunes, et de l'activité économique au rez-de-chaussée. Nous avons encore beaucoup de bâtiments à réhabiliter, à renouveler, à remettre sur le marché, mais en direction non pas des commerçants comme cela était le cas à l'époque, mais en direction des jeunes ménages, de jeunes étudiants qui portent la dynamique économique du centre-ville.

DIDIER LAGUERRE

Maire de Fort-de-France

”



Conclusions

« Des acteurs locaux impliqués pour favoriser le lien Emploi-Logement »

Au terme de trente mois, ce sont près de 10 000 logements qui ont été financés et constituent une nouvelle offre d'habitat, notamment pour les salariés. Plus de 550 millions d'euros ont été engagés par Action Logement en faveur de ce programme inédit, ACV, qui a convaincu l'ensemble des acteurs de terrain.

Pour mettre en place cette dynamique, l'expérience a mis en lumière depuis 2018 un double besoin : d'une part l'indispensable implication des élus dans le pilotage de ces projets, d'autre part leur demande d'être accompagnés solidement pour valoriser les atouts locaux et mener à bien l'aménagement de leur territoire. C'est la construction de cette complémentarité qui permet à ACV de se déployer aujourd'hui.

Pour l'ensemble des acteurs, le contexte sanitaire de 2020 a accéléré le questionnement sur les modes de vie, sur la relation au travail et sur la conception même des logements. Cette crise inédite vient donner tout son sens au programme ACV, comme une offre complémentaire à celle des métropoles. Beaucoup de villes moyennes l'ont compris. Elles mettent en avant les possibilités offertes par le télétravail et, misant sur le cadre de vie, développent des campagnes de marketing territorial ciblant spécifiquement les salariés des grandes agglomérations.

« Proposer une diversité de logements atypiques et qualitatifs »

Le diagnostic est désormais clairement établi : le retour des ménages dans les centres anciens, progressivement délaissés durant les dernières décennies, implique de proposer des logements atypiques et qualitatifs.

Autour de cet objectif commun, la mobilisation des acteurs locaux est maintenant en place. Architecte des Bâtiments de France, CAUE, Ordre des Architectes, ADIL..., l'ensemble des protagonistes de la qualité architecturale et de l'information autour du logement collaborent localement pour définir le niveau d'intervention sur le bâti existant dans le respect du patrimoine, avec le souci de l'adapter durablement aux exigences environnementales et sociétales.

Les besoins des publics spécifiques (étudiants, alternants, personnes les plus âgées...) doivent également être pris en compte dans l'offre de logements. Pour (re)construire la mixité et la diversité des populations qui permettront de faire rebattre les cœurs de villes, il est donc essentiel de proposer tout à la fois des logements à loyers maîtrisés dans le parc social ou privé, l'accession sociale ou libre, mais aussi loyers libres et intermédiaires.



« Des évolutions du dispositif pour une intervention plus large au service du projet de territoire »

Pleinement mobilisées pour mettre en place les deux dernières années du programme, les équipes d'Action Logement ont fait évoluer le dispositif pour gagner en efficacité et en agilité. Pour 2021-2022, l'objectif est de :

- **Faire émerger de nouvelles opérations d'accès sociale à la propriété** et ainsi convaincre des ménages désireux de devenir propriétaires de s'installer dans les centres-villes.
- **Lutter contre la déqualification du parc social existant de centre-ville** et de proposer une offre sociale requalifiée, restructurée, équivalente à une offre neuve en matière de performance énergétique pour améliorer la qualité de vie des locataires.
- **Encourager des projets de logements locatifs intermédiaires.**
- **Accompagner par des prêts dédiés aux opérateurs et aux investisseurs la maîtrise foncière du bâti ancien pour poursuivre** la dynamique engagée en faveur du réinvestissement du centre-ville.

Action Logement renforce ainsi sa mobilisation autour de l'objectif de renouveau des villes moyennes. En offrant aux collectivités territoriales des outils d'interventions multiples et adaptables aux réalités, le Groupe accompagne les entreprises et soutient les bassins d'emplois, en faveur de la relance économique, au bénéfice de tous les territoires.



Glossaire

A

- ABF** Architecte des Bâtiments de France
- ACV** Action Cœur de Ville
- Anah LI** Loyer conventionné Anah intermédiaire
- Anah LS** Loyer conventionné Anah social
- Anah LTS** Loyer conventionné Anah très social

B

- BRS** Bail réel solidaire

E

- ESH** Entreprises sociales pour l'Habitat
- ENSA** Ecole Nationale Supérieure
d'Architecture

L

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

O

- OFS** Office foncier solidaire
- OPAH** Opération programmée de l'amélioration
de l'habitat
- OPH** Offices publics 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
- PSLA** Prêt social location-accession

R

- RU** Renouvellement urbain

S

- SNBC** Stratégie Nationale Bas Carbone

V

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





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 Cœur 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 Action Cœur de Ville
Action Logement Services
Actioncoeurdeville.al@actionlogement.fr
www.actionlogement.fr / rubrique investir utile**



ActionLogement 
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

actionlogement.fr  @ActionLogement