



n°63
Repères
maîtrise d'ouvrage

Le développement des opérations
d'accès sociale dans l'ancien

Collection Cahiers - octobre 2019 - 2,5 €

Publication de l'Union sociale pour l'habitat

PILOTAGE ET COORDINATION

Cécile Chopard et Chrystel Gueffier-Pertin, Direction de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales de l'Union sociale pour l'habitat

Vincent Lourier et Cécile Simon, Fédération nationale des Coop'HLM

AVEC LA CONTRIBUTION DE

Bruno Daly, Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat

Caroline Jalade, Fédération nationale des Entreprises sociales pour l'habitat

Sophie Laudén-Angotti, Direction des Politiques urbaines et sociales de l'Union sociale pour l'habitat

Gaëlle Lecouëdic et Pascale Loiseaux, Direction juridique et fiscale de l'Union sociale pour l'habitat

Julien Pontier, PROCIVIS UES-AP

RÉALISATION DE L'ÉTUDE

Anne Katrin Le Doeuff et Guillaume Pavageau agence ESPACITÉ

avec la contribution du bureau d'études Sémaphores

REMERCIEMENTS AUX CONTRIBUTEURS DE L'OUVRAGE

Nous adressons nos remerciements aux organismes Hlm qui ont participé à cette étude, et plus particulièrement à la coopérative Hlm CAPS, la coopérative Hlm le COL, la coopérative Hlm Les Habitations Populaires, la SPLA La Fabrique des Quartiers, la coop Hlm du Gers, Maisons & Cités, OPH TARN Habitat.

Maquette et réalisation : 62Avenue, Paris - Impression : DEJALINK - Stains - octobre 2019.

Photo couverture : ©Shutterstock

Reproduction interdite - Dépôt légal : mars 2015, ISSN 2426-1629 - Collection Cahiers de l'Union sociale pour l'habitat.

PRÉAMBULE

La production de logements abordables dans l'ancien est une attente très forte des territoires et cette activité constitue pour les organismes Hlm l'opportunité d'un nouveau relai de développement. Ces opportunités sont d'autant plus importantes que le secteur doit faire face, en territoire tendu, à une concurrence accrue avec les promoteurs privés pour l'accès au foncier et la production de logements, et en territoire en perte d'attractivité, à un nouveau souci d'économie du foncier inscrit dans les documents d'urbanisme.

L'intervention sur un bâti existant, qui plus est avec une finalité d'accession sociale à la propriété, reste encore très marginale et ses conditions de faisabilité conditionnées au contexte local. Le tour d'horizon des expériences menées sur différents territoires confirme qu'un nombre encore limité d'organismes Hlm est parvenu à établir un montage d'opération équilibré avec des prix de vente des logements acceptables sur le marché immobilier local.

Cependant, quand bien même ces premières expériences n'ont pas toujours pu donner lieu à des réalisations concrètes d'opération en accession, eu égard à la complexité technique et financière qui leur est inhérente, elles présentent de nombreuses spécificités riches d'enseignements. Les organismes Hlm ont fait preuve d'une ingéniosité toute particulière à investiguer de nouveaux leviers et à mobiliser des partenariats diversifiés, leur permettant de limiter l'impact d'un déficit d'opération sur le prix de vente.

Le présent document est constitué d'une première partie constituant un cadre méthodologique et une présentation des aides financières et fiscales à date.

La seconde partie, « Quels montages pour quels objectifs ? » vise à partager des retours diversifiés d'expériences d'opérations de logements en accession sociale dans l'ancien¹, menés par des organismes Hlm sur des territoires variés. Les expériences sont plus particulièrement restituées afin de mettre en évidence le montage économique des projets d'habitat et les recherches exploratoires. Ces enseignements devront être confrontés au cas par cas avec les problématiques de chaque opérateur, en fonction des contextes locaux, des opportunités de diversifications d'activités ouvertes par la loi ELAN (possibilité de péréquations des déficits dans les bilans) et les nouveaux dispositifs financiers des partenaires.

¹La production de logements en accession sociale issus de la vente de logements locatifs sociaux n'est pas abordée dans le présent document.

Sommaire

PRÉAMBULE	1
PARTIE 1 - Cadre méthodologique	5
A - Le développement d'opérations de logements en accession sociale dans l'ancien : enjeux et apports du secteur Hlm	6
B - Comment apprécier la pertinence et l'opportunité d'une opération de logements en accession sociale dans l'ancien ?	8
1 - Comprendre les spécificités du marché immobilier local	8
2 - Construire des projets qui répondent aux attentes des ménages locaux	10
3 - Estimer les capacités contributives des ménages locaux ciblés par l'opération	13
4 - Adapter la démarche de commercialisation aux spécificités du projet et des futurs acquéreurs	13
C - Des opérations de logement aux coûts structurellement plus élevés que dans le neuf	15
1 - L'acquisition du bâtiment	15
2 - Les travaux de réhabilitation	15
3 - La démolition-reconstruction	17
4 - La fiscalité applicable au 1 ^{er} janvier 2019	17
D - La mobilisation d'aides et instruments publics	19
1 - Les aides aux opérateurs	19
2 - Les aides aux acquéreurs (en vigueur au 1 ^{er} janvier 2019)	26
3 - Les aides des collectivités en soutien aux projets d'habitat dans l'ancien	29
4 - L'articulation combinée de ces différents intervenants	29

PARTIE 2 - Quels montages pour quels objectifs ?	31
A - Le recyclage foncier pour la construction de logements en accession sociale dans le cadre du PNRQAD	32
Fiche retour d'expérience	32
B - Opération de restructuration d'un ancien îlot dégradé dans le cadre du PNRQAD	34
Fiche retour d'expérience	34
C - La reconversion de locaux historiques dans le cadre du programme Action Cœur de Ville	36
Fiche retour d'expérience	36
D - La réhabilitation d'un îlot ancien en QPV dans le cadre d'une OPAH-RU	38
Fiche retour d'expérience	38
E - La densification de l'habitat sur le foncier bâti	40
Fiche simulation d'opération	40
F - Le montage en bail réel solidaire	41
Zoom juridique – le BRS	41
Fiche retour d'expérience	42
Fiche retour d'expérience	44
G - La Vente d'Immeuble à Rénover	46
Fiche retour d'expérience	46
Zoom juridique – La VIR	47
H - Des dispositifs de commercialisation innovants	48
Fiche retour d'expérience	48
CONCLUSION	50
annexes	51
annexe 1 – Plafonds de ressources de l'accession sociale au 1 ^{er} janvier 2019	52
annexe 2 – Un exemple de grille d'analyse du marché immobilier local	53
annexe 3 – Financement des interventions des organismes Hlm dans le cadre de la rénovation de l'habitat dégradé	54
annexe 4 – Liste des communes signataires du plan Action Cœur de Ville, PNRQAD et NPNRU (source : ANRU, mars 2018)	56



PARTIE 1

Cadre méthodologique

A/ LE DÉVELOPPEMENT D'OPÉRATIONS DE LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE DANS L'ANCIEN : ENJEUX ET APPORTS DU SECTEUR HLM

Dans un contexte où l'accession à la propriété semble être une aspiration majoritaire des Français, le développement de l'accession sociale occupe une place de plus en plus importante dans les politiques locales de l'habitat. Aux yeux des acteurs publics, la propriété d'un logement permet en effet aux ménages de se constituer un capital et ainsi de s'engager dans un parcours résidentiel qui suit l'évolution de leurs besoins. Dans cette perspective, les collectivités, les organismes Hlm et leurs partenaires s'attachent à ce que l'opportunité d'accéder à la propriété ne soit pas réservée aux ménages les plus aisés. Ils poursuivent ainsi l'objectif de développer une offre de logements en accession abordable, accessible aux ménages ayant des revenus modestes. Il s'agit en cela d'assurer une plus grande équité d'accès à la propriété et de contribuer à la mixité sociale, en constituant une offre intermédiaire entre le segment locatif social et le marché libre.

Les organismes Hlm sont identifiés comme les partenaires privilégiés du développement de cette offre de logements. Positionnés en soutien au développement des politiques et projets de territoire, ils sont reconnus par les collectivités pour leur savoir-faire professionnel, leur connaissance des spécificités des besoins locaux mais aussi leur vocation et leur expérience dans le développement de solutions sur tout type de territoire.

Si la production de logements neufs est une voie privilégiée jusqu'à présent, la mobilisation du bâti existant pour la production de logements devient un enjeu qui concerne une multiplicité de territoires.

En territoire tendu, la production d'habitat dans l'ancien constitue notamment un levier pour répondre à une forte pression de la demande en centre-ville, où les opportunités foncières sont très contraintes. Elle constitue aussi un gage du maintien d'une certaine mixité sociale.

Pour les territoires en perte d'attractivité, présentant un parc de logement anciens souvent dégradés et sujet à un important taux de vacance, le développement d'opérations d'accession à la propriété dans l'ancien suscite un intérêt et une implication croissants des acteurs publics dans le cadre de la mise en œuvre de stratégies de revitalisation. Il permet en effet de limiter les phénomènes d'étalement urbain, dont l'un des principaux moteurs est la construction de maisons individuelles en périphérie, en particulier attractives pour les jeunes ménages primo-accédants. La reconquête d'espaces bâtis constitue également une opportunité pour améliorer ou valoriser les qualités patrimoniales d'un territoire et de participer ainsi à la dynamique de renforcement de son attractivité. Elle permet enfin et surtout de développer des opérations de logements qui répondent aux besoins et souhaits de certaines catégories de ménages, en s'appuyant éventuellement sur les qualités et avantages d'une localisation en centralité, à proximité de commerces, services ou équipements.

Du point de vue du développement économique local, la réalisation d'opérations sur bâti ancien est également susceptible d'apporter un soutien au secteur du bâtiment et de l'artisanat, ainsi que de mettre en valeur le savoir-faire de certaines entreprises locales impliquées dans ces projets ayant potentiellement une forte visibilité dans le territoire.

Ces enjeux ont conduit les organismes Hlm à se mobiliser pour le développement de logements dans le cadre d'opérations emblématiques telles que le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés ou le Programme National de Renouvellement Urbain déployés dans des tissus anciens. Le programme Action Cœur de Ville ainsi que les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) introduites par la loi ELAN² sont aussi en ligne avec ces préoccupations.



LE SAVIEZ-VOUS ?

Qu'est-ce que l'accèsion sociale ?

L'accèsion sociale à la propriété mise en œuvre par les organismes Hlm est définie par l'objet même des organismes Hlm qui est de loger à titre de résidence principale les personnes à revenus modestes. Le Code de la construction et de l'habitation précise cet objet social,

- › par des plafonds de revenus (*voir annexe 1*),
- › par des plafonds de prix (*voir annexe 1*),
- › par le dispositif de « sécurisation » par lequel les organismes Hlm apportent une garantie de rachat et une garantie de relogement, chacune d'une durée de 15 ans, à leurs acquéreurs.

Les organismes Hlm produisent dans cet objectif des programmes de logements neufs, en individuel comme en collectif. Une majorité s'inscrit dans les dispositifs d'État permettant de bénéficier d'un taux réduit de TVA (location-accession agréée, accèsion dans les quartiers de la politique de la ville, bail réel solidaire).

² Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

B/ COMMENT APPRÉCIER LA PERTINENCE ET L'OPPORTUNITÉ D'UNE OPÉRATION DE LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE DANS L'ANCIEN ?

L'analyse des difficultés de réalisation des opérations d'accession sociale dans l'ancien nous renseigne sur les points de vigilance à intégrer : analyse du marché immobilier local, identification préalable de l'attente des ménages, mode de commercialisation à adopter.

1 - Comprendre les spécificités du marché immobilier local

Le développement d'une opération de logements nécessite d'appréhender le contexte local en matière d'habitat et notamment la capacité du marché immobilier à absorber la nouvelle offre de logements produite.

Cette analyse doit croiser divers indicateurs caractérisant le marché immobilier, à l'échelle du secteur d'intervention (centre-ville, centre-bourg, quartier) et à l'échelle plus élargie de la commune et du bassin d'habitat. Cette approche est d'autant plus importante lorsqu'il s'agit d'intervenir sur un tissu bâti existant, où les conditions de réussite commerciale de l'opération sont fortement tributaires du montage économique et de la qualité architecturale du projet, en particulier quant à son caractère distinctif par rapport à l'offre neuve produite sur le même territoire.



LE SAVIEZ-VOUS ?

Indicateurs privilégiés à analyser pour caractériser le marché immobilier local :

- › évolution démographique du territoire, poids du solde migratoire et du solde naturel dans cette dynamique,
- › taille et composition des ménages, et leurs évolutions,
- › rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans, permettant d'avoir une première approche de l'âge de la population,
- › part de propriétaires et de locataires,
- › dynamique de la production neuve, en individuel et en collectif,
- › nombre de ventes de logements sur le marché privé et leurs niveaux de prix,
- › niveau des loyers, le taux de sur-occupation et le taux d'effort des bénéficiaires d'aides dans le parc locatif privé,
- › tension de la demande de logements sociaux.

Il est également important d'appuyer l'étude de marché sur :

- ▶ La prise en compte de la stratégie portée par les élus locaux, en particulier dans le cadre du Programme Local de l'Habitat ou du volet habitat de Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
- ▶ L'identification des acteurs locaux de l'habitat, afin de connaître les dispositifs sur lesquels s'appuyer dans la définition et le montage d'opération.
- ▶ Une analyse des clientèles potentielles, une identification du niveau de prix de vente de logement adapté, anticipant les effets d'une concurrence des offres.

Ce travail doit permettre d'apprécier la capacité du territoire à accompagner ce type de projet, notamment par l'existence de dispositifs spécifiques ou d'acteurs ayant une expertise sur le sujet.



Une déclinaison de grille d'analyse pour une opération de logements en accession sociale est présentée en annexe 2 (page 53).

ZOOM

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH est un document de planification et de gestion des territoires, pour la définition et la conduite d'une politique locale de l'habitat mobilisant l'ensemble des acteurs locaux pendant 6 ans.

Il permet aux collectivités compétentes en matière d'habitat de définir des objectifs de production et de requalification des logements pour mieux accompagner les parcours résidentiels des ménages et répondre aux besoins des habitants, en cohérence avec toutes les dimensions du projet de territoire (développement durable et cadre de vie, déplacements urbains, développement économique...). Il s'agit notamment d'assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre les communes et entre les quartiers d'un territoire, de fixer des objectifs de développement résidentiel adaptés aux besoins locaux (présents et à venir) et cohérents avec les priorités de la collectivité.

En articulation avec le Plan Local d'Urbanisme, le PLH peut par exemple :

- ▶ Envisager une servitude de mixité sociale (SMS) sur certains secteurs afin que la programmation de toute opération de logements participe à la mixité sociale sur le territoire en consacrant une part minimale de logements au locatif social ou à l'accession sociale. La SMS sera inscrite dans le PLU. Elle s'applique à une opération de logements dans l'ancien en cas de réhabilitation lourde assimilée à une remise à neuf ou de démolition/reconstruction.
- ▶ Fixer le cadre d'une politique de régulation foncière pour les opérations de logements.
- ▶ Définir le périmètre de conventionnement pour une opération programmée pour l'amélioration de l'habitat (OPAH).

Concernant le parc de logements anciens, le PLH permet d'établir un diagnostic et une stratégie d'intervention pour lutter contre la dégradation de l'habitat à l'échelle intercommunale.

2 - Construire des projets qui répondent aux attentes des ménages locaux

Au-delà de la définition des caractéristiques (typologies, surfaces...) et du prix de sortie des logements, l'opération doit pouvoir concrètement rencontrer un public. Il s'agit de répondre finement aux attentes et aspirations des ménages locaux pour leur projet d'acquisition.

Ces attentes portent en particulier sur les points suivants :

- ▶ **La forme urbaine des logements produits.** Dans un contexte d'aspiration marquée pour le logement individuel et l'accès à des espaces extérieurs, les immeubles anciens peuvent présenter des contraintes importantes. Si les programmes envisagés s'adressent par exemple à une clientèle familiale, leur mise en concurrence directe avec des logements individuels situés dans des zones de marchés comparables peut constituer un handicap important. Le projet architectural devra intégrer la recherche d'une qualité d'usage élevée (volume, luminosité, balcons et/ou espaces extérieurs, ascenseurs...).
- ▶ **Le niveau des charges courantes et de copropriété du logement,** qui ne doivent pas représenter un poids trop important, au risque de mettre les ménages en difficulté pour les assumer ou rembourser leur emprunt. Cette attente peut dès lors impliquer une qualité technique des logements élevée et ainsi avoir des conséquences significatives sur le coût des travaux.
- ▶ **Une proximité du logement aux commerces, aux services et aux équipements,** permettant en particulier de limiter les temps et les coûts de déplacement. Cette proximité peut accorder à ces localisations propres aux immeubles anciens une attractivité particulière pour les jeunes ménages, pour les personnes âgées ou encore pour les familles monoparentales pour lesquels l'accès facilité aux services et équipements est souvent un argument décisif.
- ▶ **Un espace de stationnement privé à proximité immédiate du domicile,** tout particulièrement pour les projets localisés dans des territoires peu dotés en transport en commun. Ce dernier point souligne une nouvelle fois l'importance de mener les opérations de logement dans le cadre d'une stratégie territoriale globale et cohérente, qui inclut le projet d'habitat dans l'attractivité de son environnement immédiat.

Des informations sur le site et son environnement peuvent être repris et compilés sous forme d'outils d'aides à la décision.

EXEMPLE

Grille de lecture et de notation établie pour faciliter la prise de décision

		Cotation des items de 1 (pas attractif) à 4 (très attractif)			
		1	2	3	4
Qualité du site	› Attractivité et qualité résidentielle du site	X			
	› Espaces publics		X		
	› Environnement, voisinage (bruit, activités à proximité...)		X		
	› Image du quartier (ressenti des acteurs locaux, des habitants)	X			
Proximité services et équipements	› Services à la personne	X			
	› Services médicaux	X			
	› Services administratifs	X			
	› Équipements de loisirs				X
Proximité commerces	› Importance de l'offre commerciale existante		X		
	› Diversité de l'offre commerciale		X		
	› Projets en cours et à venir				X
Desserte en transports en commun	› Desserte en bus, train, tram, métro			X	
	› Niveau de cadencement de l'offre de transports en commun			X	
	› Intermodalité				X
	› Prix				X

Après cumul de l'ensemble des points, pour une opération de logements en accession sociale, le site peut ensuite être qualifié selon le barème suivant :

50 - 60	Très qualitatif
38 - 49	Qualitatif
27 - 37	Site « dilemme »
15 - 26	Pas opportun

De même, l'opportunité d'une opération peut être qualifiée à partir d'une grille de cotation compilant des critères concernant le bâti, les normes ou encore le stationnement environnant. Dans le cas d'opérations mixtes, l'ensemble des logements réalisés dans l'opération devront être cotés, afin de conserver des marges d'adaptation et de réduire la prise de risques.

Grille de lecture et de notation établie pour faciliter la prise de décision

Critère	Note	Évaluation	
Occupation des logements	1	Occupé	
	2	Plus de la moitié occupé	
	3	Moins de la moitié occupé	
	4	Libre	
Taille de l'opération		En secteur détendu	En secteur tendu
	1	Plus de 15 logements	Moins de 6 logements
	2	11 à 15 logements	De 7 à 10 logements
	3	7 à 10 logements	11 à 15 logements
	4	Moins de 6 logements	Plus de 15 logements
Droits à construire	1	Pas de droit à construire	
	2	Extension contrainte du bâtiment existant (surélévation...)	
	3	SHAB neuve inférieure à 15 % de l'existant	
	4	SHAB neuve inférieure ou égale à 30 % de l'existant	
Propriété	1	Multi propriétaires	
	2	Privé	
	3	Parapublic	
	4	Public	
Extérieurs (balcons, terrasses, jardin, cour...)	1	Pas d'extérieur	
	2	Extérieur commun (cour, jardin)	
	3	Extérieurs privatifs pour certains logements	
	4	Extérieurs privatifs pour tous les logements	
Accessibilité (normes PMR, ascenseur)	1	Pas d'adaptation envisageable	
	2	Adaptation partielle et très coûteuse	
	3	Adaptation partielle du logement et de l'immeuble	
	4	Adaptation complète du logement et de l'immeuble	
Stationnement	1	Absence d'offre de stationnement	
	2	Stationnement à créer ou proximité de parking public	
	3	Possibilité de créer du stationnement sur le site, peu coûteux	
	4	Stationnement existant sur le site de l'opération	

Après cumul de l'ensemble des points, l'opportunité de réalisation de l'opération peut ensuite être qualifiée selon le barème suivant :

24-28	Très opportun
18-23	Opportun
13-17	Opportunité à préciser
7-12	Pas opportun

3 - Estimer les capacités contributives des ménages locaux ciblés par l'opération

La définition du prix de vente des logements en accession sociale ne peut se limiter à la seule référence aux plafonds de prix réglementaires de l'accession sociale ou à un alignement vis-à-vis des prix dans le marché libre environnant. Elle doit également s'appuyer sur une analyse des capacités contributives des ménages spécifiquement ciblés par l'opération de logements.

Par ailleurs, les partenaires impliqués dans le montage de l'opération peuvent se fixer pour ambition de produire des logements abordables à une cible particulière, par exemple à des ménages aux revenus particulièrement modestes. C'est ainsi que les collectivités fixent fréquemment dans leur programme local de l'habitat un plafond pour le prix de vente pour l'accession sociale inférieur aux plafonds réglementaires de leur zone.

Pour modéliser cette approche, il s'agit dès lors de réaliser un bilan économique du projet d'accession attaché aux caractéristiques du ménage visé :

- ▶ Prenant en compte ses ressources nettes mensuelles.
- ▶ Considérant des hypothèses de taux d'effort pour le logement et d'apport personnel pour l'acquisition du bien.
- ▶ Mobilisant un ou plusieurs prêts ouverts à l'accession sociale dans l'ancien (Prêt Action Logement, Prêt Accession Sociale, Prêt à Taux Zéro).
- ▶ Intégrant une estimation du niveau de charges du logement et de l'éventuelle copropriété, ainsi que des impôts locaux, voire les autres dépenses contraintes (liées aux déplacements par exemple).

4 - Adapter la démarche de commercialisation aux spécificités du projet et des futurs acquéreurs

Plusieurs points de vigilance et bonnes pratiques peuvent être soulignés pour la réussite de la commercialisation des logements en accession sociale dans l'ancien :

- ▶ **S'appuyer sur les partenaires locaux de l'habitat**, tels que les collectivités locales, les bailleurs sociaux du territoire ou encore Action Logement pour la **captation des potentiels acquéreurs** (locataires souhaitant devenir propriétaires, salariés...).
- ▶ **Déployer une stratégie de communication diversifiée**, par le biais de réunions publiques, d'articles dans la presse locale, d'annonces immobilières, d'une présence aux salons immobiliers, de sites internet, de plaquettes de présentation des programmes...
- ▶ **Interroger la pertinence du plan de financement des ménages**, considérant que l'offre de logements en accession sociale capte des ménages ayant des revenus intermédiaires à modestes. Les ménages peuvent être à cet égard recommandés auprès de l'Association Départementale d'Information sur le Logement (ADIL).

- ▶ **Adopter une approche pédagogique du projet immobilier**, à la fois en ce qui concerne les caractéristiques du bâti par rapport à l'existant et les mécanismes d'accèsion à la propriété (par exemple en PSLA ou en Bail Réel Solidaire). Cette phase d'information et d'accompagnement peut nécessiter plusieurs rencontres avec chaque ménage avant la signature du contrat de réservation. Aussi, jusqu'à plusieurs dizaines de ménages peuvent être reçus par les commerciaux pour une signature de contrat de réservation. Ce ratio peut être d'autant plus élevé en cas de mobilisation du montage en BRS, à ce jour peu connu des ménages.
- ▶ **Apporter les garanties suffisantes pour rassurer l'acquéreur sur la qualité de son logement**: s'appuyer sur l'obtention de label de performance énergétique, de chartes qualité, d'illustrations d'autres programmes réalisés par l'organisme, ...
- ▶ **Accompagner plus spécifiquement les ménages primo-accédants dans l'appropriation de leurs responsabilités de propriétaire**, en termes d'entretien et de maintenance du bâti, d'éventuelle gestion de copropriété. Des partenariats peuvent être noués avec des syndicats ayant développé une compétence sur les logements en accessions sociales.
- ▶ **Informers régulièrement les ménages acquéreurs sur l'avancement du chantier**, ses éventuels retards et modifications. Un temps collectif d'information peut également être prévu quelques semaines avant la livraison des logements.
- ▶ **Concernant la temporalité du lancement de la commercialisation** et considérant le niveau de tension du marché local de l'habitat, s'assurer qu'aucune autre opération de logements n'est développée et commercialisée à proximité, sur la même période et ne vise une clientèle au profil similaire, afin de ne pas entrer en concurrence.

 **Un retour d'expérience est présenté dans la partie « Quels montages pour quels objectifs ? Des dispositifs de commercialisation innovants » (page 48).**

C/ DES OPÉRATIONS DE LOGEMENT AUX COÛTS STRUCTURELLEMENT PLUS ÉLEVÉS QUE DANS LE NEUF

La réalisation d'une opération de logements sur une parcelle bâtie implique des coûts qui, par rapport à ceux d'une opération neuve, sont structurellement plus élevés.

1 - L'acquisition du bâtiment

En premier lieu, l'acquisition du bâtiment existant se réalise généralement à un coût dont l'impact sur le bilan d'opération peut être très significatif. Son poids peut ainsi fréquemment dépasser 40 % du prix de revient de l'opération, contre 15 % en moyenne pour une opération de construction neuve.

Ce poids de l'acquisition initiale dans le coût global et le prix de sortie des logements dépend en particulier :

- ▶ De la tension du marché immobilier local.
- ▶ De la nature du propriétaire vendeur du foncier bâti et de l'éventuelle occupation du bâtiment par des ménages dont il faut prendre en charge l'accompagnement au relogement.
- ▶ De la mobilisation d'un partenaire local pour le portage de l'acquisition.

Lorsque le bâti est cédé par un propriétaire privé, occupant ou non, il est également fréquent de constater une importante distorsion entre la valeur de marché d'un bâtiment dégradé et la valeur réelle d'usage de ce bien. La difficulté des propriétaires à prendre en compte la dévalorisation matérielle de leur bien en vente peut ainsi fortement impacter la capacité à porter cette acquisition « au juste prix ».

2 - Les travaux de réhabilitation

Le coût des travaux de réhabilitation du bâti existant constitue l'autre part majeure du coût global d'une opération de logements dans l'ancien. Une nouvelle fois, ce coût est très variable d'une opération à l'autre mais s'avère souvent particulièrement élevé, parfois même supérieur au coût de la construction de logements neufs de même type.

Les principaux facteurs déterminants dans le niveau du coût de réhabilitation sont :

- ▶ Les particularités patrimoniales du bâtiment à préserver, fréquentes pour les opérations en centre-ville et centre-bourg, qui nécessitent la mobilisation d'expertises spécifiques d'entreprises de réhabilitation et d'anticiper l'éventuel rôle de l'Architecte des Bâtiments de France dans le montage de l'opération.
- ▶ Les contraintes d'intervention sur des bâtiments situés dans un environnement urbain dense (par exemple dans le cas de bâtiments mitoyens en centre-ville ancien), avec de fortes contraintes pour les installations de chantier, contribuant au surenchérissement des coûts.

- ▶ La nécessité de réaliser, pour certains bâtiments très dégradés, des travaux d'urgence et de mise en sécurité du bâtiment pendant la durée de l'étude de faisabilité et le montage de l'opération.
- ▶ La présence éventuelle d'amiante dans des revêtements de toits ou façades du bâtiment et/ou de plomb.
- ▶ L'ambition du projet en termes d'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite (accès aux rez-de-chaussée, besoin de mise en place d'ascenseur...), cette nécessité apparaissant d'autant plus importante que les ménages âgés peuvent constituer une cible privilégiée pour des projets d'accession en centralité.

Des opérateurs ont toutefois adopté certaines pratiques qui permettent de limiter certains coûts, comme par exemple l'installation d'un élévateur plutôt qu'un ascenseur dans les immeubles réhabilités.

zOOM

Le rôle de l'Architecte des Bâtiments de France

L'article L.632-2 du code du patrimoine stipule que l'accord de l'ABF est requis pour tout permis de construire, de démolir ou d'aménager sur un site classé ou inscrit au titre des monuments historiques en application de l'article L. 341-10 du même code.

La loi du 23 novembre 2018 dite loi ÉLAN a introduit des exceptions à cette règle. Lorsque l'intervention porte sur des immeubles à usage d'habitation déclarés insalubres à titre irrémédiable ou des immeubles à usage d'habitation menaçant ruine ayant fait l'objet d'un arrêté de péril et assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter, l'ABF n'est sollicité que par un avis.

Un montage en Vente d'Immeuble à Rénover peut également être étudié : l'adaptation du niveau de finition du logement est alors reportée à la charge de l'acquéreur qui peut souscrire au moment de l'acquisition du logement à une ou plusieurs tranches optionnelles de travaux.

NB

La fiche technique et un retour d'expérience sont présentés dans la partie « Quels montages pour quels objectifs ? La Vente d'Immeuble à Rénover » (page 46).

3 - La démolition-reconstruction

Lorsque le coût des travaux de réhabilitation est particulièrement élevé, la démolition et reconstruction peut apparaître comme une voie à étudier. En effet, sur un bâtiment particulièrement dégradé ou présentant d'importantes spécificités pour sa remise en état, la somme des coûts de démolition puis reconstruction peut être significativement inférieure au coût d'une réhabilitation lourde.

L'opération peut dès lors être assimilée à une opération de recyclage foncier suivie d'une opération de production neuve. Les logements ainsi produits peuvent par ailleurs être de meilleure qualité, d'usage notamment ou en termes de performance énergétique.

4 - La fiscalité applicable au 1^{er} janvier 2019

La fiscalité applicable à date sur les travaux réalisés sur le bâti et sur la cession du logement peut avoir un impact significatif sur le bilan de l'opération et donc le prix de vente.

En premier lieu au 1^{er} janvier 2019, certains travaux réalisés dans un logement achevé depuis plus de 2 ans peuvent bénéficier d'un taux réduit à :

- ▶ 10 % pour les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien.
- ▶ 5,5 % pour les travaux de rénovation ou d'amélioration énergétique et ceux induits indissociablement liés aux travaux d'efficacité énergétique.

Le taux normal de 20 % reste applicable pour tout autre type de travaux.

La qualification de chaque type de travaux réalisés sur le bâti ancien peut donc diminuer ou augmenter le montant de TVA payé par l'opérateur immobilier.

La vente d'un logement ancien étant exonérée de TVA pour le ménage, la taxe payée par l'opérateur sur les achats effectués pour mener les travaux de rénovation n'est pas déductible. Par conséquent, l'opérateur intègre ces montants dans ses coûts, ce qui augmente de fait le prix de vente aux ménages.

L'opérateur peut cependant envisager d'opter pour l'application de la TVA sur la marge fiscale de l'opération afin de pouvoir en déduire la TVA sur les travaux réalisés. Cette option peut s'avérer avantageuse lorsque l'opération fait l'objet de travaux très importants qui lui permettent d'être fiscalement qualifiée de « neuf » et donc de bénéficier d'un taux réduit de TVA sur la vente des logements, comme c'est le cas pour les logements en accession sociale neufs vendus en PSLA ou les logements en BRS (en l'état actuel de la réglementation, lorsque le logement est vendu par un opérateur) qui bénéficient du taux de TVA à 5,5 % (article 278 sexies du CGI).



LE SAVIEZ-VOUS ?

Quelles sont les caractéristiques fiscales d'une opération de logement dans l'ancien ?

Au regard des règles de TVA, un immeuble est défini comme ancien, en opposition à la définition d'un immeuble considéré comme neuf. Il s'agit ainsi d'une construction de plus de 5 ans, n'ayant pas fait l'objet d'une surélévation ou de travaux de rénovation qui le rendent à l'état neuf (article 257 du Code Général des Impôts).

Les travaux considérés comme rendant le bien immobilier à l'état neuf sont ceux qui portent :

- ▶ Soit sur la majorité des fondations.
- ▶ Soit sur la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage.
- ▶ Soit sur la majorité de la consistance des façades (hors ravalement).
- ▶ Soit sur au moins deux tiers de chacun des six éléments de second œuvre que sont :
 - › les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage,
 - › les huisseries extérieures,
 - › les cloisons intérieures,
 - › les installations sanitaires et de plomberie,
 - › les installations électriques,
 - › et pour les opérations réalisées en métropole, le système de chauffage.

La qualification de la vente a une incidence sur le régime de TVA et sur les droits de mutation (applicables au 1^{er} janvier 2019) dont l'acquéreur doit s'acquitter :

- ▶ Les ventes de logements anciens sont en principe exonérées de TVA mais soumises aux droits de mutation au taux normal (entre 5,09 % et 5,80 % selon les départements).
 - ▶ Les ventes de logements neufs sont en principe soumises à TVA (à condition que le vendeur soit un opérateur assujetti) et, dans ce cas, les droits de mutation sont au taux réduit de 0,715 %.
-

D/ LA MOBILISATION D'AIDES ET INSTRUMENTS PUBLICS

La nécessité de produire des logements accessibles aux ménages à revenus modestes limite de fait la possibilité de répercuter l'ensemble des coûts d'opération dans le prix de vente des logements.

L'un des leviers mobilisés par les organismes Hlm pour atteindre l'équilibre financier des opérations de logements en accession sociale à la propriété dans un bâti ancien est celui des subventions apportées directement ou indirectement par les partenaires nationaux et locaux des politiques et projets d'habitat menés sur les territoires présentant une plus forte problématique de dégradation.

1 - Les aides aux opérateurs

a) Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) et les projets de renouvellement urbain en quartier ancien

Lancé en 2009 au bénéfice de 25 quartiers présentant une importante concentration de logements indignes et d'habitants ayant une situation économique et sociale difficile, le PNRQAD a apporté un soutien financier important aux projets participant à une requalification urbaine et sociale des quartiers, ainsi qu'une amélioration et une diversification de l'offre de logements, en particulier pour la réalisation d'opérations de réhabilitation de logements et immeubles anciens.

La dynamique de renouvellement urbain en quartier ancien dégradé se poursuit dans le cadre d'une cinquantaine de projets en NPNRU, pour lesquels l'ANAH et l'ANRU articulent leurs interventions. Elle peut également être renforcée dans les centralités urbaines bénéficiant du programme Action Cœur de Ville (la liste des communes signataires du plan Action Cœur de Ville, PNRQAD et NPNRU se trouve en annexe 4 du présent document).

Sur ces quartiers, l'enjeu est de traiter les situations d'importante dégradation du bâti sans évincer les ménages à revenus modestes du quartier et engager une dynamique de gentrification. Il s'agit donc de développer des opérations de logements qui consacrent une part importante au locatif social et à l'accession aidée.

Dans cette perspective, l'ANRU subventionne en particulier les opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé (démolition totale ou partielle du bâti existant) lorsqu'elles s'inscrivent dans une stratégie partagée avec l'ANAH.

L'assiette de subvention est constituée du déficit hors taxes du bilan d'aménagement de l'opération, prenant en compte :

- ▶ **En dépenses**, le coût des études, d'acquisition des terrains et immeubles, de relogement des ménages occupants, des travaux de démolition et de réhabilitation, des honoraires de maîtrise d'œuvre et de la conduite d'opération.
- ▶ **En recettes**, la valorisation foncière des terrains ou immeubles devenus cessibles, et les éventuels produits d'une location des logements et locaux pendant la durée de l'opération.

Le taux maximum de subvention applicable à l'assiette de subvention est de 50 %, majoré jusqu'à 70 % pour le traitement d'immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux avec ordonnance de démolition ou interdiction définitive d'habiter.



Un retour d'expérience est présenté dans la partie « Quels montages pour quels objectifs ? Opération de restructuration d'un ancien îlot dégradé dans le cadre du PNRQAD » (page 34).

b) Les dispositifs de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH)

L'ANAH est de longue date un acteur important de l'amélioration de l'habitat. Si ses aides ont longtemps concerné les seuls propriétaires-occupants ou propriétaires-bailleurs, elle a depuis peu élargi l'accès à ces dispositifs à certaines personnes morales, dont les organismes Hlm. Ceux-ci peuvent, dans certains cas, être mobilisés en faveur de l'accession sociale à la propriété.

Les aides de droit commun

Pour les propriétaires-occupants, qui sont la cible première des opérations d'accession sociale dans l'ancien, l'ANAH peut accorder une subvention dont le montant varie selon la nature des travaux :

- ▶ **En cas de travaux lourds** destinés à réhabiliter un logement indigne ou très dégradé, la subvention pourra atteindre 25 000 euros, dans la limite de 50 % des travaux subventionnables.
- ▶ **En cas de travaux d'amélioration**, la subvention pourra atteindre 7 000 euros à 10 000 euros selon les ressources des ménages.

Ces aides peuvent se cumuler avec l'aide « amont » THIRORI, avec les autres aides de droit commun (PTZ, prêt Action Logement...) ainsi qu'avec les aides des collectivités locales.

Pour les propriétaires-bailleurs, la subvention variera selon la nature des travaux engagés et de l'occupation, sociale ou très sociale, du logement après travaux.

Le décret du 22 mai 2019 rend les organismes d'Hlm éligibles sur les territoires des Opérations de Revitalisation de Territoire et des OPAH-RU aux aides de l'ANAH (article R 321-12, 14^{ème} alinéa du CCH) alors même que l'acquéreur potentiel n'est pas connu initialement mais à la condition de s'inscrire dans une vente d'immeuble à rénover (VIR) avec une exigence minimale en matière de performance énergétique. C'est donc par l'intermédiaire de l'opérateur que le propriétaire final, bailleur ou occupant, et respectant les critères d'éligibilité de l'ANAH, bénéficie indirectement de l'aide. Cette nouvelle disposition permet de faciliter le montage d'opérations complexes en centres anciens dégradés et de sécuriser le maître d'ouvrage qui réalise l'opération (voir annexe 3).

Les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT)

Créée par la loi ELAN du 23 novembre 2018, l'ORT est un outil nouveau à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.

L'ORT se matérialise par une convention signée entre l'intercommunalité, sa ville principale, d'autres communes membres volontaires, l'État et ses établissements publics. Toute personne

publique ou privée susceptible d'apporter son soutien ou de prendre part à des opérations prévues par le contrat peut également le signer.

L'ORT permet d'être éligible au dispositif « Denormandie dans l'ancien », qui encourage la réhabilitation de l'habitat par l'investissement locatif privé.

La loi ELAN a enrichi l'objet social des organismes Hlm en les autorisant à se voir confier par convention la réalisation d'une opération

de restructuration urbaine ou de revitalisation de centre-ville, comprenant « toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain »³. De même, ils peuvent réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou de leurs groupements des études d'ingénierie urbaine. Il est donc possible pour un organisme Hlm d'être partie prenante d'une ORT.

Les dispositifs de résorption de l'habitat insalubre RHI - THIRORI

Les dispositifs de Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI) permettent la mise en œuvre, sous maîtrise d'ouvrage publique locale, d'une stratégie localisée de traitement de l'habitat indigne et très dégradé.

Ces dispositifs sont mis en œuvre à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier, consécutivement à la prise d'un arrêté municipal, et correspondent à des procédures lourdes, en particulier pour l'expropriation des immeubles concernés. Les moyens financiers nécessaires pour leur mise en œuvre sont dimensionnés en fonction du nombre de logements concernés, qui doivent faire l'objet d'une acquisition publique pour mener l'intervention, et du niveau de dégradation des logements.

La RHI et le THIRORI permettent le développement d'opérations de logements en accession dans le bâti ancien. Les organismes Hlm bénéficient alors d'aides financières pour la réhabilitation lourde de bâti dont l'insalubrité est remédiable, en péril ordinaire ou avec prescription de travaux de mise en sécurité.

Les aides financières concernent :

- ▶ **L'étude de faisabilité**, subventionnée à hauteur de 50 % du montant HT de l'étude, dans la limite de 200 000 euros HT.
- ▶ **Le déficit de l'opération**, à hauteur d'un maximum de 70 % dans le cadre d'une opération de RHI et jusqu'à 100 % dans le cas de bidonvilles, et de 70 % dans le cadre d'une opération de THIRORI pour les dépenses d'accompagnement social et de relogement et de 40 % pour les autres dépenses (étude de calibrage, acquisition, démolition, réhabilitation lourde).

Pour mémoire, les travaux d'office exécutés par la collectivité locale lorsque le propriétaire de logements insalubres ou dangereux ne les réalisent pas à la suite d'un arrêté de police sont aidés à hauteur de 50 % de leur montant.

³ Article L.421-1 du CCH

Le dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF)

Défini par l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le DIIF contribue « à la revalorisation des îlots d'habitat vacant ou dégradé » en incluant notamment des « actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété ». C'est un dispositif qui intervient en aval d'opérations de restauration immobilière (RHi-THIRORI), par exemple.

Le but est de favoriser l'acquisition des immeubles ou lots d'habitation à réhabiliter par des porteurs de projets qualifiés, considérés comme des propriétaires privés, donc bénéficiaires des subventions de l'ANAH de droit commun au même titre qu'un propriétaire personne physique.

L'opérateur réhabilite les immeubles ou lots d'habitation dont il est propriétaire et met en œuvre un portage pendant une durée de 9 ans, pendant laquelle les logements bénéficiant d'une subvention de l'ANAH seront loués à titre de résidence principale au niveau du loyer conventionné social ou très social, avec un principe de réservation globale à hauteur de 20 % de logements à Action Logement.

Si les logements sont revendus avant l'expiration du délai de 9 ans, l'opérateur bénéficiaire de la subvention s'engage à ce que les futurs propriétaires respectent, selon leur statut, les obligations imposées habituellement en contrepartie des aides de l'ANAH : reprise des engagements en matière de conventionnement social en cas de revente à un investisseur bailleur ou respect des niveaux de ressources propriétaires occupants (plafond de ressources majoré, au même titre que pour les propriétaires occupants subventionnables au titre de la lutte contre l'habitat indigne) en cas de vente en accession à la propriété.

Au-delà du délai de 9 ans, l'opérateur s'engage à maintenir une occupation sociale à hauteur de 50 % des logements financés par la vente des logements à des propriétaires occupants modestes sous plafond majoré de l'ANAH.

Concrètement, l'intervention de l'ANAH porte sur deux volets complémentaires :

- ▶ Une aide, au taux de 35 % maximum, à l'acquisition initiale des logements dégradés au titre du dispositif THIRORI.
- ▶ Une aide aux travaux et au portage, comprenant notamment en dépense la valorisation des immeubles à réhabiliter et le coût des travaux, faisant l'objet d'une subvention ANAH de droit commun, au taux maximum de 20 %, et, en recettes propres, les produits de l'exploitation et de la revente finale des immeubles.

Le modèle économique du DIIF est basé sur la revente des biens au terme d'une durée de portage permettant d'amortir une partie des coûts d'opération par des loyers et, d'autre part, de se réaliser dans des conditions de marché immobilier plus favorables que celles que connaissent aujourd'hui les secteurs d'intervention du territoire concerné.

Après une expérimentation à Saint-Etienne (Loire) et Villerupt (Meurthe-et-Moselle), ce dispositif a été intégré dans le règlement général de l'ANAH par un décret en date du 22 mai 2019 et élargi aux organismes Hlm.

EXEMPLE

Bilan prévisionnel de l'opération⁴ réalisée par l'EPA de Saint-Etienne (EPASE)

Dépenses (€ HT/m ²)		Recettes (€ HT/m ²)	
Première phase (aménagement)			
Acquisition et premier «recyclage» du foncier et du bâti (désamiantage, démolitions, diagnostics, permis de construire).			
acquisition	800	produit vente	400
travaux	300	participation ANAH	500
relogement	100	participation EPASE	500
frais divers	200		
total dépenses	1 400	total recettes	1 400
Seconde phase (immobilière)			
Réhabilitation complète des immeubles			
valorisation foncière	400	produit vente	2 100
travaux	1 500	participation ANAH	400
frais divers	600		
total dépenses	2 500	total recettes	2 500

Néanmoins, ce dispositif souffre pour l'instant de plusieurs limites :

- ▶ Le dispositif est pour l'instant limité aux territoires couverts par une ORT.
- ▶ Il suppose une phase préalable de mise en location de 9 ans avec conventionnement ANAH avant la cession de tout ou partie des logements à des ménages ayant des revenus inférieurs aux plafonds de l'ANAH, eux-mêmes significativement inférieurs à ceux de l'accession sociale.
- ▶ Il combine deux dispositifs (l'aide THIRORI et l'aide DIIF) qui répondent à des logiques différentes et sont instruits par des instances différentes (commission nationale pour la THIRORI, délégation locale de l'ANAH pour le DIIF), ce qui complexifie singulièrement le montage d'opérations souvent de dimension limitée à l'équilibre financier très précaire.

Les aides aux projets d'habitat participatif ou aux organismes de foncier solidaire

À NOTER

Le décret du 22 mai 2019 autorise aussi l'ANAH à financer « à titre expérimental et dans des conditions déterminées par le conseil d'administration, à toute personne morale porteuse d'un projet d'habitat participatif au sens de l'article L. 200-1 ou d'habitat inclusif [...] ou à un organisme foncier solidaire ». La délibération nécessaire pour mettre en œuvre ce nouveau dispositif devrait être soumise au conseil d'administration de l'ANAH au 1^{er} semestre 2020.

⁴ Données issues du « rapport de préfiguration d'un contrat partenarial d'intérêt national pour le bassin minier du Nord et du Pas-de-Calais », CGEDD/IGAC, 2017.

c) Le programme Action Cœur de Ville

Lancé par le Gouvernement en mars 2018, le plan Action Cœur de Ville vise à redonner attractivité et dynamisme aux centres des 222 villes moyennes retenues par l'État. Chaque contrat cadre conclu avec la commune et son intercommunalité permet la mobilisation de moyens financiers apportés principalement par la Banque des Territoires, l'ANAH et Action Logement.

Sur chaque territoire, un comité de projet est chargé de définir les actions, le calendrier et les engagements financiers. Un directeur de projet est chargé de la mise en œuvre du plan au niveau local.

Dans le domaine de l'habitat, trois acteurs sont plus particulièrement présents :

- ▶ La Banque des Territoires peut subventionner des études d'ingénierie et financer des travaux de portage foncier, des travaux de résidentialisation et des travaux de requalification urbaine.
- ▶ L'ANAH apporte son appui avec ses dispositifs THIRORI et DIIF en plus de ses aides de droit commun.
- ▶ Action Logement propose un prêt long terme bonifié aux opérateurs pour financer des opérations de logements en accession sociale à la propriété en « Action Cœur de Ville » : opération d'acquisition-amélioration d'immeubles entiers, acquisition de locaux ou d'immeubles en vue de leur transformation en logements, démolition-reconstruction de logements ou de locaux en vue de leur transformation en logements, construction d'immeubles de logements dans des dents creuses à la suite d'une démolition antérieure (voir annexe 3). Ce prêt peut être accompagné d'une subvention selon l'équilibre financier de l'opération si celle-ci comporte des logements locatifs sociaux.



Un retour d'expérience est présenté dans la partie « Quels montages pour quels objectifs ? La reconversion de locaux historiques dans le cadre du programme Action Cœur de Ville » (page 36).

d) Le financement de la démolition en territoires détendus

En zone B2 et C et hors zone de rénovation urbaine, trois aides cumulatives sont disponibles pour financer la démolition de logements locatifs sociaux, ce qui peut parfois être un préalable à la réalisation d'une opération d'accession sociale (voir annexe 3) :

- ▶ Une subvention du FNAP couvrant jusqu'à 33 % du prix de revient TTC de l'opération de démolition dans la limite de 5 000 euros au logement.
- ▶ Une subvention d'Action Logement couvrant jusqu'à 50 % du coût TTC de l'opération de démolition, dans la limite de 8 000 euros par logement détruit et un prêt complémentaire de 25 000 euros par logement locatif reconstruit s'il y a constitution d'une offre nouvelle en locatif social.
- ▶ Un équivalent subvention (dans le cadre du dispositif RIAD) de la Banque des Territoires sous forme d'un réaménagement de la dette à hauteur de 5 000 euros par logement locatif démoli.

e) L'intervention des Établissements Publics Fonciers (EPF)

Les Établissements publics fonciers proposent aux collectivités et à leurs partenaires diverses modalités d'intervention ayant pour objectif de favoriser la production de logements. Dans le cadre d'opérations de logements dans l'ancien, ils peuvent notamment être mobilisés pour l'acquisition de parcelles bâties, portées puis cédées à la maîtrise d'ouvrage à un prix minoré. Les EPF développent également des dispositifs qui peuvent permettre de financer tout ou partie d'un déficit d'opération de production de logements.

EXEMPLE

Les dispositifs « Minoration foncière au service du renouvellement urbain » et « Restructuration pour l'habitat » de l'EPF de Normandie

L'EPF de Normandie a développé un dispositif permettant d'abaisser de 50 % le prix de revient du foncier pour la réalisation d'opérations de logements aidés, notamment en accession (jusqu'à atteindre le montant de la charge foncière de référence). Cette minoration foncière est prise en charge grâce aux financements de l'EPF, de la Région et des collectivités porteuses du projet.

L'EPF de Normandie a également mis en place un dispositif d'aide aux collectivités pour permettre la production de logements au bénéfice de ménages aux revenus modestes (en location ou en accession) sur des îlots dégradés. L'opération doit être menée sur un foncier bâti et vacant détenu par l'EPF ou par la commune depuis moins de 10 ans.

Une étude de faisabilité du projet est tout d'abord réalisée, permettant une évaluation des besoins et un dimensionnement de l'intervention en concertation avec la commune. Sur cette base, une consultation d'opérateurs pour la réalisation du projet est lancée et le candidat proposant le bilan d'opération le plus équilibré est sélectionné. Le déficit d'opération est alors financé par l'EPF, la Région et la collectivité dans la limite d'un plafond de 270 euros/m² de SP.

f) Vers un « PSLA » dans l'ancien ?

La Fédération des Coop'HLM a identifié une niche de développement du PSLA dans le bâti existant, dans le cadre soit de reconversions immobilières ou de rénovations de logements dans le but de redynamiser des centres bourgs en difficulté ou de requalifier des centres anciens.

Dans ces deux cas, il n'existe aucun dispositif qui permette à un opérateur d'investir dans la remise aux normes de ces logements et de les proposer sur le marché à des prix attractifs.

La Fédération des Coop'HLM propose ainsi de rendre le PSLA éligible à l'acquisition-rénovation de logements dans l'ancien. Pour ce faire, il suffirait d'élargir les emplois du PSLA à ces logements et, par exemple, d'y associer une obligation de travaux à réaliser équivalant à 25 % du coût total de l'opération et ainsi se caler sur les conditions du PTZ dans l'ancien mais en reportant la réalisation des travaux sur l'opérateur et non pas sur le ménage. A cette extension serait associée un abattement sur les droits d'enregistrement, équivalant au taux réduit de TVA dont bénéficient les acquéreurs de PSLA dans le neuf.

Enfin, par cohérence, les acquéreurs en « PSLA ancien » devraient pouvoir mobiliser un prêt à taux zéro lors de leur levée d'option dans les mêmes conditions que le PTZ dans l'ancien mais l'obligation de travaux ayant été assumée par le vendeur et non par le particulier.

À NOTER

La Fédération, avec l'appui de l'Union sociale pour l'habitat, souhaite que l'examen du projet de loi de finances pour 2020 soit l'occasion d'intégrer ce dispositif dans la loi.

2 - Les aides aux acquéreurs (en vigueur au 1^{er} janvier 2019)

a) La prime de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU)

Une subvention, dite prime ANRU, est accordée aux ménages acquéreurs d'un logement neuf situé en zone ANRU dont ils font leur résidence principale. Cette prime leur est versée par l'intermédiaire du maître d'ouvrage qui aura préalablement conventionné son opération avec l'Agence et se sera engagé à déduire le montant de la prime du prix de vente du logement.

La prime est accordée sans conditions de revenus, elle n'est pas limitée aux seuls ménages primo-accédants et elle est cumulable avec tous les autres dispositifs en soutien à l'accession à la propriété. Son montant forfaitaire est de 10 000 euros pouvant aller exceptionnellement jusqu'à 15 000 euros si l'opération est réalisée dans un contexte très spécifique, si elle est particulièrement qualitative et/ou pour en faciliter la commercialisation.



LE SAVIEZ-VOUS ?

Les modalités de conventionnement des opérations d'accession à la propriété dans le cadre du NPNRU

Afin de pouvoir être subventionnée par l'ANRU, l'opération d'accession doit au préalable être programmée dans une convention pluriannuelle contractualisée entre le porteur du projet de renouvellement urbain, l'ANRU, les maîtres d'ouvrages et les autres parties prenantes.

À noter :

- ▶ En général, au stade de la négociation du projet, l'ANRU n'accorde pas le bénéfice de la prime à l'ensemble des opérations d'accession prévues par le projet, mais réserve un volume prévisionnel de primes (de quelques dizaines de logements) pour accompagner les premières opérations, dans le cadre de la négociation financière avec le porteur de projet.
- ▶ Les maîtres d'ouvrage bénéficiaires des primes ne sont pas systématiquement identifiés lors de la signature de la convention ANRU, mais peuvent être ultérieurement intégrés au projet par voie d'avenant. Les opérateurs qui souhaitent se positionner doivent se rapprocher du porteur de projet du PRU, en général l'EPCI, qui porte les échanges avec l'ANRU (délégation territoriale et/ou agence nationale) pour l'ensemble des maîtres d'ouvrage.
- ▶ Les conventions signées et leurs annexes seront mises en ligne progressivement sur le site internet de l'ANRU. Il est toutefois vivement conseillé de se positionner auprès des porteurs de projet le plus en amont possible, même si la temporalité des opérations d'accession est parfois éloignée de plusieurs années, le temps que les premières actions du projet (notamment les démolitions) portent leurs fruits.

L'opération d'accession subventionnable par l'ANRU doit :

- ▶ Être menée par un maître d'ouvrage-personne morale qui réalise des logements pour les céder à des personnes physiques.
- ▶ Bénéficier d'un autre dispositif soutenant l'accession (prêt à taux zéro, TVA réduite, PSLA, subvention de la collectivité, prêt Action Logement, autre).
- ▶ Concerner des logements dont le prix de vente ne peut dépasser le plafond fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 443-34 du CCH, soit le plafond de prix qui s'applique déjà aux organismes Hlm. Le prix de vente de chaque logement concerné doit être diminué du montant de la subvention ANRU accordée au maître d'ouvrage de l'opération d'accession.
- ▶ Donner lieu à un acte notarié dans lequel une clause spécifique indique que l'acquéreur s'engage à occuper le logement acquis à titre de résidence principale, et que ce logement bénéficie d'un autre dispositif soutenant l'accession à la propriété. Cette clause spécifique est décrite dans la convention pluriannuelle NPNRU.
- ▶ Être décrite (localisation, nombre de logements, caractéristiques opérationnelles, prix d'acquisition du foncier, calendrier prévisionnel de réalisation, caractéristiques environnementales et énergétiques projeté, modalités d'accompagnement envisagées dans la mise en statut de copropriété, public cible, prix de vente des logements, sécurisation des acquéreurs...) dans une fiche descriptive de l'opération annexée à la convention pluriannuelle NPNRU (ou intégrée par voie d'avenant).

Les opérations subventionnables par l'ANRU ne sont pas limitées aux seuls ménages primo-accédants, et peuvent également bénéficier à des ménages acquéreurs sans limite de plafonds de ressources. Cependant, l'organisme Hlm est lui-même soumis au respect de plafond de ressources, soit lié au dispositif mis par ailleurs en œuvre (TVA à taux réduit, PSLA...), soit au respect du SIEG du logement social.

b) Les prêts bancaires pour l'achat d'une résidence principale

Le prêt d'Action Logement pour l'acquisition dans l'ancien

Action Logement accorde aux salariés d'entreprises du secteur privé non agricole comptant au moins 10 salariés, en situation de mobilité professionnelle, primo-accédants ou avec une situation de handicap au sein du ménage, un prêt pour l'acquisition d'un logement ancien à titre de résidence principale.

Le prêt peut couvrir 30 % du coût de l'acquisition, dans la limite d'un plafond fixé par zone (de 7 000 euros à 25 000 euros), au taux d'intérêt nominal annuel maximal de 1 %, sur une durée maximale de 20 ans. Il est cumulable avec d'autres prêts proposés par Action Logement : le prêt travaux dans un logement destiné à être occupé par une ou des personnes handicapées, le prêt travaux amélioration et le prêt travaux amélioration performance énergétique.

À l'issue des travaux, le logement doit être classé entre les catégories A et D à l'issue du Diagnostic de Performance Énergétique.

Le prêt Accession Sociale

Prêt immobilier proposé par les banques et réglementé par l'État, le PAS permet aux ménages aux revenus inférieurs aux plafonds de ressources ouvrant droit au prêt à taux zéro de financer la construction ou l'achat d'un logement neuf ou ancien, avec ou sans travaux d'amélioration (permettant de réduire les dépenses d'énergie ou adapter le logement aux besoins de personnes handicapées). Le prêt peut couvrir 100 % du coût de l'opération, à un taux d'intérêt fixe ou révisable ne pouvant excéder des taux plafonds et d'une durée comprise entre 5 ans et 30 ans.

La garantie de ce prêt est obligatoirement une garantie hypothécaire. Il permet de :

- ▶ Bénéficier de frais de dossier limités.
- ▶ Bénéficier de frais réduits de garantie (exonération de taxe de publicité foncière sur l'hypothèque).
- ▶ Disposer de la garantie du Fond de Garantie de l'Accession Sociale (garantie de l'État de 50 % du risque).

Le prêt à taux zéro

Le prêt à taux zéro (PTZ) est un prêt distribué par les établissements bancaires aux ménages primo-accédants (n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale dans les deux années qui précède leur acquisition) et répondant à des critères de revenus.

Il peut concerner l'acquisition d'un logement neuf ou d'un logement ancien.

- ▶ Le « PTZ neuf » concerne les acquisitions dans les communes classées A ou B1 jusqu'au 31 décembre 2021. Il concerne également les acquisitions dans les communes classées B2 et C jusqu'au 31 décembre 2019. Les ménages ayant signé un contrat de location-accession PSLA avant cette date pourront néanmoins mobiliser un « PTZ neuf » jusqu'à fin 2021. Ce prêt peut représenter jusqu'à 40 % du prix d'un logement neuf dans les communes des zones A et B1 et jusqu'à 20 % dans les communes des zones B2 et C. Suivant les revenus de l'emprunteur, le remboursement du PTZ peut être différé après le prêt principal (de 5 ans, 10 ans ou 15 ans).
- ▶ Le PTZ dans l'ancien concerne l'acquisition avec travaux d'un logement ancien en zone B2 et C à condition que le montant des travaux d'amélioration représente au moins 25 % du coût total de l'opération (création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, travaux de modernisation, assainissement, etc.). L'acquisition peut se réaliser dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover (VIR). Le PTZ peut représenter jusqu'à 40 % du prix d'acquisition avec travaux du logement.

c) Les dispositifs en vue d'un investissement locatif destiné à encourager la rénovation dans l'ancien

Un dispositif d'incitation à l'investissement locatif dans l'ancien réhabilité a été instauré par la loi de finances pour 2019. Contrairement aux autres dispositifs fiscaux existants, il n'est pas lié à un zonage mais s'applique automatiquement sur le territoire des 222 communes retenues dans le plan Action Cœur de Ville ainsi que sur celui couvert par une opération de revitalisation de territoire (ORT).

Le « Denormandie dans l'ancien » permet au bailleur de bénéficier d'une réduction d'impôt calculée sur la totalité du coût de l'opération (achat et travaux, dans la limite de 300 000 euros) et variable selon la durée de l'engagement de location sous plafonds de loyer et de revenus : 12 % pour 6 ans, 18 % pour 9 ans et 21 % pour 12 ans.

Les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération et soit améliorer la performance énergétique du logement de 20 % en collectif ou 30 % en individuel ou soit représenter deux types de travaux parmi un bouquet de 5 : isolation des murs, isolation des combles, changement de production d'eau chaude, changement de chaudière, isolation des fenêtres.

3 - Les aides des collectivités en soutien aux projets d'habitat dans l'ancien

Les collectivités (commune, intercommunalité, départements, région), porteuses des politiques et de projets d'habitat sur leur territoire, peuvent être mobilisées pour apporter un soutien financier permettant d'atteindre l'équilibre économique d'une opération de logements en accession sociale dans l'ancien.

Cette aide peut tout d'abord prendre la forme d'une subvention au logement ou à l'opération, conditionnée par l'atteinte d'objectifs qui peuvent être d'ordre technique (performance énergétique du bâti par exemple), social (accessibilité du logement aux ménages à revenus modestes par exemple), patrimonial (revitalisation d'immeubles ciblés) ou géographique (secteurs circonscrits pour la mobilisation de cette aide, par exemple en OPAH).

Une collectivité peut également apporter son soutien à une opération de logements en faisant bénéficier l'opération d'une cession du foncier bâti à un prix minoré.

Selon le recensement effectué en 2018 par les ADIL⁵, 70 collectivités apportent une ou plusieurs aides à l'accession dans les 82 départements couverts par une ADIL. Un tiers de ces aides concerne uniquement un projet d'acquisition dans le parc de logements anciens. Un tiers de ces aides prennent la forme d'un prêt bonifié à l'acquéreur, dont le montant s'échelonne majoritairement entre 13 000 euros et 22 000 euros. Les deux-tiers des aides sont versées aux acquéreurs sous forme de subventions dont le montant varie entre 2 500 euros et 5 000 euros.

4 - L'articulation combinée de ces différents intervenants

Ces différents intervenants peuvent intervenir de manière combinée pour faciliter la réalisation d'opérations d'accession sociale dans l'ancien, avec pour difficulté de pouvoir réussir à articuler des règles d'intervention qui peuvent parfois être hétérogènes.



Un retour d'expérience sur Bayonne est présenté dans la partie « Quels montages pour quels objectifs ? Opération de restructuration d'un ancien îlot dégradé dans le cadre du PNRQAD » (page 34).

⁵ « Soutenir l'accession à la propriété, les aides des collectivités locales en 2018 », ANIL, décembre 2018.



PARTIE 2

Quels montages pour quels objectifs ?

A/ LE RECYCLAGE FONCIER POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE DANS LE CADRE DU PNRQAD

FICHE RETOUR D'EXPÉRIENCE



MAÎTRE D'OUVRAGE
COOPÉRATIVE HLM CAPS



CONTEXTE

Friche située en centre-ville de Saint-Denis (Seine-Saint-Denis), visée dans le cadre du PNRQAD pour une opération de recyclage foncier.



OPÉRATION

- › Opération « Les Annonciades » en VEFA (TVA à 5,5 %) : bâtiment d'habitation collectif R+5 (17 logements) et une maison de ville R+1, implantés en centre-ville, sans place de stationnement.
- › 18 logements en accession sociale à la propriété : 3 T1 + 4 T2 + 5 T3 + 5 T4 + 1 T5 (maison de ville) + jardin collectif + terrasse collective au dernier étage.



PARTENAIRES

- › ANRU
- › Collectivité
- › **Aménageur** : la société publique locale d'aménagement SOREQA.

NIVEAU D'INVESTIGATION

OS janvier 2020, livraison fin 2021.



SPÉCIFICITÉS/POINTS DE VIGILANCE

L'équilibre du bilan de libération foncière pour parvenir à un prix de cession du foncier compatible avec l'objet social affiché est fortement tributaire des subventions apportées par l'ANRU et les collectivités locales à l'aménageur.



POINTS D'EXPERTISE

Recyclage foncier : le foncier libéré et viabilisé a été revendu pour le programme d'accession sociale à 258 euros/m² (SP).

NIVEAU DE DEPLOIEMENT POSSIBLE

BILAN DE LIBÉRATION FONCIÈRE (SPLA SOREQA)

Dépenses HT		Recettes HT	
Acquisition du foncier bâti	878 038 €	Loyers intercalaires	28 272 €
Frais de gestion intercalaire, frais de portage	51 152 €	Vente de foncier pour la production de logements en accession sociale	285 000 € soit 258 €/m ² SdP
Relogement et évictions	255 876 €	Vente de logements	-
Études et diagnostics	12 277 €	Participation publique au déficit de l'opération	854 022 €
Branchements et VRD	-	Subvention ANRU PNRQAD	371 751 €
Désamiantage	-		
Travaux de démolition, remise en état des sols	149 861 €		
Honoraires de maîtrise d'œuvre Honoraires de maîtrise d'ouvrage Conduite d'opération	161 664 €		
Frais divers et financiers (bureau de contrôle, CSPS, assurance DO, thermique et DPE)	30 177 €		
Commercialisation/marge	-		
Prix de revient	1 539 045 €	Recettes totales	1 539 045 €

BILAN DE L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE (CAPS)

Dépenses HT			Recettes HT		
	€	€/m ² SH		€	€/m ² SH
Charge foncière	464 354	430	Vente des logements neufs	3 630 724	3 362
dont acquisition du foncier	285 000	264			
Travaux de construction neuve	2 376 513	2 200			
Honoraires	324 382	300			
Frais généraux	294 000	272			
Prix de revient total	3 459 249	3 203	Recettes totales	3 630 724	3 362

Prix moyen par logement 192 181

Marge	171 475	159
au logement	9 526	
en % du PV	4,7 %	



B/ OPÉRATION DE RESTRUCTURATION D'UN ANCIEN ÎLOT DÉGRADÉ DANS LE CADRE DU PNRQAD

FICHE RETOUR D'EXPÉRIENCE



MAÎTRE D'OUVRAGE
COOPÉRATIVE HLM LE COMITÉ
OUVRIER DU LOGEMENT (LE COL)



CONTEXTE

La ville de Bayonne a contractualisé en juin 2011 un NPNRQAD qui porte sur la requalification de 6 îlots particulièrement dégradés et tous situés dans son centre-ville. L'EPFL du Pays Basque est l'opérateur désigné pour négocier et acquérir les emprises foncières avant de les céder aux opérateurs désignés par la ville.



OPÉRATION

- › L'îlot 45 était initialement destiné à accueillir une opération de logements locatifs sociaux. Face à l'impossibilité d'équilibrer l'opération, l'EPFL et le COL ont imaginé d'expérimenter la dissociation foncier/bâti permise par le bail réel solidaire.
- › L'opération ainsi imaginée comprend 22 logements cédés en BRS (1 168 m² de SHAB) et 3 locaux commerciaux. La redevance foncière est plafonnée à 1,5 euros/m²/mois, soit environ 80 euros par logement et par mois.



PARTENAIRES

- › Ville de Bayonne
- › ANRU
- › EPFL du Pays Basque
- › Le COL

NIVEAU D'INVESTIGATION

Livraison fin 2022.



SPÉCIFICITÉS/POINTS DE VIGILANCE

- › Le niveau de subvention obtenu est très élevé mais est en rapport avec les enjeux posés par la complexité de la requalification de cet îlot.
- › Le recours à un bail réel solidaire garantit la finalité sociale de long terme des logements produits.
- › Le niveau maîtrisé de la redevance foncière est permis par le recours pour partie aux ressources propres de l'EPFL.

POINTS D'EXPERTISE

Un partenariat réussi :

- › L'EPFL assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération de requalification et porte le foncier sur le long terme grâce à son agrément en tant qu'organisme de foncier solidaire.
- › Le COL assure les travaux de restructuration de l'ilot par délégation de l'EPFL, contracte un « BRS opérateur » pour réaliser les logements.

NIVEAU DE DEPLOIEMENT POSSIBLE



BILAN DE L'OPÉRATION

Dépenses HT		Recettes HT	
Charge foncière	4 368 696 €	ANRU	1 452 207 €
		Ville de Bayonne	1 315 579 €
		Vente des commerces	239 583 €
		Emprunt Gaïa Foncier LT	1 362 327 €
Prix de revient	4 368 696 €	Recettes totales	4 368 696 €
		Prix de vente moyen des logements : 2 300 euros TTC/m ²	



C/ LA RECONVERSION DE LOCAUX HISTORIQUES DANS LE CADRE DU PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE

FICHE RETOUR D'EXPÉRIENCE



MAÎTRE D'OUVRAGE
COOP HLM DU GERS



CONTEXTE

Opération de réhabilitation avec surélévation/reconversion de l'ancien collège Sadi-Carnot, situé dans le centre historique d'Auch. Réalisation d'une opération mixte comprenant des logements (locatif social et accession sociale en PSLA), des locaux professionnels et le siège social de l'organisme Hlm.



OPÉRATION

Construction neuve de 8 logements en accession sociale en R+3 : 3 T2 de 45 à 59 m², 5 T3 de 61 à 85 m²



PARTENAIRES

- › Partenaires du programme Action Cœur de Ville
- › Action Logement pour le financement des acquéreurs

NIVEAU D'INVESTIGATION

Livraison début 2021.



SPÉCIFICITÉS/POINTS DE VIGILANCE

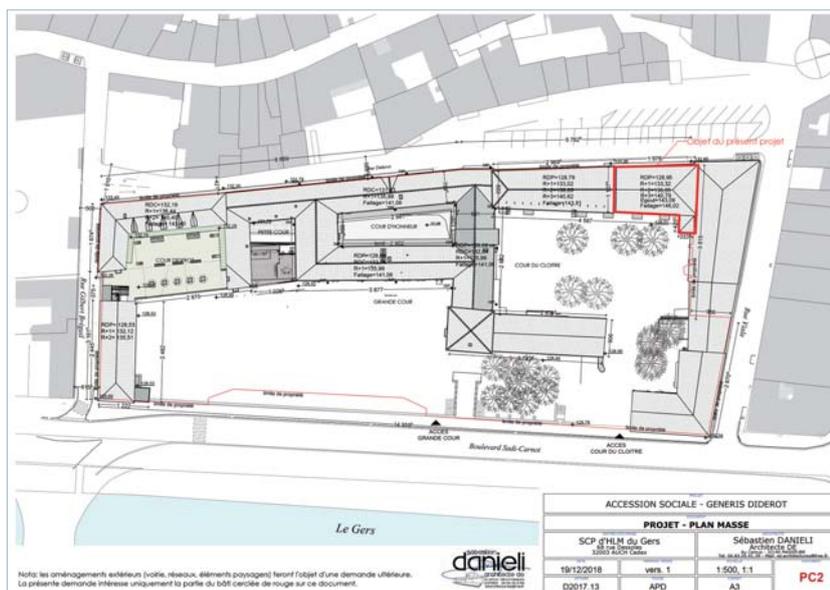
- › Assiette foncière + bâti vendu par la commune à l'organisme à un prix minoré.
- › Commande politique pour la réalisation d'une opération mixte : locaux d'activités, de logements sociaux et en accession sociale à la propriété.
- › Un marché immobilier local faible nécessitant d'abaisser le prix de vente pour atteindre environ 1 800€ TTC/m².
- › Commercialisation des logements non engagée à ce jour car trop d'incertitudes demeurent au niveau financier.
- › Nécessité de trouver des financements auprès de partenaires (Action Logement, ANAH) car absence d'aides de la part du département et de la région pour cette opération en accession sociale.



POINTS D'EXPERTISE

- › Contractualisation au titre du programme Action Cœur de ville
- › Diversification des programmes/péréquations financières.

NIVEAU DE DEPLOIEMENT POSSIBLE



BILAN D'OPÉRATION

Dépenses HT

	€	€/m ² SH
Charge foncière	153 600	302
dont VRD, espaces verts	82 000	161
dont désamiantage	27 000	53
Travaux de réhabilitation	636 038	1 250
Honoraires	70 197	138
dont honoraires MOE	49 611	97
Conduite d'opération	11 178	22
Commercialisation, publicité	9 318	18
Prix de revient total	880 331	1 730

Recettes HT

	€	€/m ² SH
Vente des logements réhabilités	962 820	1 892
dont subvention Action Logement		
Programme ACV (ramenée HT)	68 246	134
Recettes totales	962 820	1892

Prix moyen par logement 110 041

Marge	82 489	162
au logement	10 311	
en % du PV	8,6 %	

D/ LA RÉHABILITATION D'UN ÎLOT ANCIEN EN QPV DANS LE CADRE D'UNE OPAH-RU

FICHE RETOUR D'EXPÉRIENCE



MAÎTRE D'OUVRAGE
OPH TARN HABITAT



CONTEXTE

Îlot en centre ancien de Graulhet (12 500 habitants) dans le Tarn et en quartier prioritaire de la politique de la ville (Crin-En Gach). Îlot bénéficiant d'un environnement qualitatif, en belvédère au-dessus de la rivière Dadou.



OPÉRATION

Réhabilitation pour la production de 12 logements : 8 logements locatifs sociaux (5 PLUS et 3 PLAI ; 7 T2 et 1 T3) + 4 maisons de ville (1 T3 et 3 T4) en accession sociale à la propriété.



PARTENAIRES

- › **Communauté d'agglomération Gaillac/Graulhet** : participation financière au déficit de l'opération (engagements inscrits dans la convention d'OPAH-RU), + subvention de droit commun au logement social.
- › **Ville** : requalification des espaces extérieurs.
- › **Conseil régional** : au titre de son soutien aux opérations de résorption d'îlots insalubres dans les quartiers de la politique de la ville.
- › **ANAH** : aides dérogatoires + financement THIRORI des études de calibrage permettant d'identifier la faisabilité technique et financière d'une opération globale de requalification de l'îlot + financement THIRORI d'une partie du déficit de l'opération.
- › **Conseil départemental** : au titre du foncier et du financement des PLAI.
- › **EPF d'Occitanie** : portage du bâti + foncier (revente à l'OPH avec décote).

NIVEAU D'INVESTIGATION



Démarrage de la commercialisation octobre 2019 - OS prévu 1^{er} semestre 2020.



SPÉCIFICITÉS/POINTS DE VIGILANCE

Programme vendu à des ménages aux ressources inférieures aux plafonds de l'ANAH, débloquent des aides ANAH à titre dérogatoire.

Portage préalable par la Communauté d'agglomération Gaillac/Graulhet : bâti très dégradé (deux arrêtés de péril), identifié dans le cadre d'une OPAH-RU et faisant l'objet d'une Opération de Restauration Immobilière depuis 2013. Patrimoine remarquable malgré son état, l'architecte des Bâtiments de France imposant une conservation du bâti induisant des coûts de réhabilitation élevés.



POINTS D'EXPERTISE

Opération THIRORI.

Diversification des programmes/péréquations financières : le prix de vente a pu être déterminé maison par maison sur la base d'un calcul du reste à charge acceptable pour le ménage accédant et par rapport aux prix du marché local.

NIVEAU DE DEPLOIEMENT POSSIBLE



BILAN D'OPÉRATION PRÉVISIONNEL

Dépenses		
	Locatif social	Accession sociale
Charge foncière avec décote EPF	85 098 €	75 804 €
Travaux de réhabilitation	813 185 €	740 399 €
Honoraires	133 457 €	76 718 €
Prix de revient TTC	1 031 740 €	892 921 €
Recettes		
	Locatif social	Accession sociale
Vente des logements	-	De l'ordre de 410 000 € T3 : 64 000 € TTC T4 : entre 83 000 et 90 000 € TTC = reste à charge accédant
Emprunt soutenable	130 000 €	-
Fonds propres Tarn Habitat	201 000 €	-
DROIT COMMUN		
Aide à la pierre LLS	23 770 €	-
Subvention région Occitanie	108 000 €	-
Subvention Conseil départemental du Tarn	30 000 €	-
Subvention CA de Gaillac-Graulhet	72 500 €	-
Déficit d'opération	De l'ordre de 950 000 €	
EXCEPTIONNEL		
Subvention THIRORI de l'ANAH	47 % du déficit	
Prise en charge du déficit ville de Graulhet	27 % du déficit	
Prise en charge du déficit CA de Gaillac-Graulhet	18 % du déficit	
Reste à financer	De l'ordre de 76 000 €	

Avant



Après



E/ LA DENSIFICATION DE L'HABITAT SUR LE FONCIER BÂTI

FICHE SIMULATION D'OPÉRATION

Le coût d'accès à un foncier bâti pour développer une opération de logements représente fréquemment une part nettement plus importante dans la structure globale des coûts que pour une opération neuve, il s'agit dans ce cas du foncier non bâti.

La densification de la parcelle, avec la production de mètres carrés de surface habitable supplémentaires à ceux du bâti existant, permet d'optimiser le coût d'opération.

Simulation théorique opération de logements type (surface moyenne de 60 m²) permettant de démontrer l'effet de la densification de l'habitat

Une simulation théorique permet d'en démontrer l'effectivité. Considérant par exemple :

- › une opération de logements sur une parcelle bâtie acquise à 800 000 euros ;
- › un bâtiment existant qui dispose d'une surface habitable équivalente à 8 logements d'une surface moyenne de 50 m² ;
- › une réhabilitation qui nécessite 600 000 euros pour couvrir les coûts de travaux et honoraires.

Le prix de revient moyen au m² de SHab est substantiellement diminué (de 3 500 € à 3 067 €/m² SHab) grâce à la construction de 4 logements neufs supplémentaires (de même surface), pour un coût de 440 000 euros en travaux et honoraires.

EXEMPLE

Programme de 8 logements anciens réhabilités en accession sociale (400 m² SHab)

Dépenses HT		
Acquisition du foncier bâti	800 000 €	= 57 %
Travaux de réhabilitation et honoraires	600 000 €, soit 1 500 €/m ² SHab	= 43 %
Prix de revient HT = 1 400 000 €, soit 3 500 €/m ² SHab		

Programme de 8 logements anciens réhabilités et 4 logements neufs en accession sociale (600 m² SHab)

Dépenses HT		
Acquisition du foncier bâti	800 000 €	= 43 %
Travaux de réhabilitation et honoraires	600 000 €, soit 1 500 €/m ² SHab	= 67 %
Travaux de construction et honoraires	440 000 €, soit 2 200 €/m ² SHab	
Prix de revient HT = 1 840 000 €, soit 3 067 €/m ² SHab en moyenne		

Le BRS

La production de logements sous bail réel solidaire constitue un nouveau modèle d'accèsion à la propriété dont le cadre législatif et réglementaire s'est progressivement constitué depuis 2014.

Dans le cas général, un Organisme de Foncier Solidaire est propriétaire de terrains sur lesquels il consent aux ménages les droits réels afférents aux logements. Le foncier et le bâti sont ainsi dissociés et les rapports entre l'OFS et le ménage sont établis dans un bail réel solidaire, d'une durée de 18 à 99 ans et qui se recharge automatiquement à chaque mutation. Cette dissociation perpétuelle entre le foncier et le bâti permet aux ménages d'acheter leur logement à un prix décoté puisque le coût du portage foncier est assuré par l'OFS. Ce dernier peut lisser sur la très longue durée les charges de portage foncier (par exemple avec la mobilisation du prêt Gaïa de la Banque des Territoires pouvant aller jusqu'à 80 ans) et les répercuter aux ménages à un moindre coût, par l'intermédiaire du paiement d'une redevance.

La mensualité pour le ménage correspond à la somme du remboursement de l'emprunt contracté pour l'achat des droits réels immobiliers (dont le prix est limité par les mêmes plafonds que pour les logements PSLA) et du paiement de la redevance à l'OFS. Ce coût mensuel permettant de devenir propriétaire peut dès lors être significativement inférieur à celui de l'acquisition d'un logement similaire sur le marché libre ou en PSLA.

Un montage permettant une prise en charge du déficit de l'opération

Le foncier acquis par l'OFS peut être bâti ou non, ce qui permet de développer des opérations de logements en BRS dans l'ancien. Par conséquent,

la valeur des droits réels immobiliers vendus au ménage peut être déterminée (dans la limite du plafond de vente PSLA) au regard des niveaux de prix adaptés à la cible de ménages locaux. La charge portée par l'OFS sur la très longue durée correspond alors au déficit entre cette valeur des droits réels vendus et le prix de revient du logement, à condition toutefois de s'établir à des niveaux acceptables par rapport au marché foncier locale.

Des points d'attention pour le développement d'opérations

- ▶ En cas de financement de l'acquisition du foncier bâti par la mobilisation du prêt Gaïa de la CDC, l'emprunt ne pourra couvrir que l'équivalent foncier du coût d'acquisition, à l'appréciation de la Banque des Territoires.
- ▶ L'étude de marché doit intégrer le paiement de la redevance foncière pour l'identification de ménages cibles d'une opération et son niveau acceptable dans le budget du ménage.
- ▶ La mobilisation du BRS en secteur détendu implique une prise de risque potentiellement plus importante sur le rachat des droits réels immobiliers à un ménage en difficulté pour leur revente (conformément aux dispositions de l'article L.255-13 du CCH) et doit donc être anticipée dans le modèle économique de l'OFS.

Des financements complémentaires à l'effet levier du lissage des coûts sur la longue durée

Le décret n°2019-498 du 22 mai 2019 relatif aux aides de l'ANAH prévoit, à titre expérimental et dans des conditions à définir, la possibilité de financement d'un OFS (article R.321-15 du CCH). De même, Action Logement est en mesure d'apporter des financements de court terme.

F/ Le montage en bail réel solidaire

FICHE RETOUR D'EXPÉRIENCE



MAÎTRE D'OUVRAGE

COOPERATIVE HLM LES HABITATIONS POPULAIRES



CONTEXTE

Un immeuble (ancienne gendarmerie) de 3 étages situé entre le canal de l'Ourcq et le métro, sur la commune de Pantin : opération « Lakanal ». Environnement très qualitatif : prix de vente moyen du marché libre : 6 000 €/m². Foncier public (département de la Seine-Saint-Denis) vendu avec une forte décote.



OPÉRATION

11 logements, pour une surface habitable totale de 638 m², dont :

- › 8 appartements issus de la réhabilitation du bâti ancien (1 T1 de 35 m², 1 T2 de 41 m², 4 T3 de 57 m², 1 T4 de 68 m² et 1 T5 de 79 m², soit 440 m² au total).
- › 3 maisons individuelles neuves jumelées construites sur la parcelle (avec jardinnet privatif de 50 m²) : T4 de 66 à 68 m², soit 198 m² au total.



PARTENAIRES

- › OFS : La coopérative foncière francilienne.
- › Ville pour définir la cible de commercialisation (locataires du parc Hlm de la ville).
- › Commercialisation : confiée à Logispostel.

NIVEAU D'INVESTIGATION



Appel d'offres travaux : sept 2019, commercialisation : fin 2019, livraison : début 2021.



SPÉCIFICITÉS/POINTS DE VIGILANCE

- › Niveau de redevance foncière se situant dans l'échelle haute (2,4 €/m²/mois), applicable uniquement dans un marché immobilier tendu et au regard de la décote foncière.



POINTS D'EXPERTISE

- › Opération de densification foncière.
- › Montage en Bail Réel Solidaire (TVA à 5,5 %).
- › Équilibre à trouver entre le prix de vente des droits réels immobiliers et la redevance foncière :
 - › choix d'abaisser au maximum le prix de vente des droits réels (diminution de 1 250 €/m² Shab de la charge foncière) pour un effet concurrentiel plus significatif au sein du marché immobilier local
 - › en contrepartie, le niveau de redevance foncière est élevé (2,4 €/m²/mois).

NIVEAU DE DEPLOIEMENT POSSIBLE



BILAN D'OPÉRATION EN BRS

Dépenses HT			Recettes HT		
	€	€/m ² SH		€	€/m ² SH
Charge foncière	892 918	1 400	Cession du foncier à l'OFS	550 000	862
Travaux de construction neuve	390 667	1973	Vente des logements neufs	701 422	3 543
Travaux de réhabilitation	665 636	1 513	Vente des logements réhabilités	1 251 185	2 844
Honoraires MO	126 700	199			
Honoraires MOE	117 493	184			
Commercialisation	20 000	31			
Frais divers et financiers	167 932	263			
Prix de revient total	2 381 346	3 733	Recettes totales	2 502 607	3 362
Prix moyen par logement	216 489				

Marge	121 261	190
au logement	11 024	
en % du PV	4,8 %	

Effet cumulé sur le prix foncier :

La densification de l'habitat sur la parcelle permet d'abaisser la charge foncière répercutée sur le prix de vente des logements réhabilités.

- La densification foncière permet de répartir la charge foncière (892 918 €) sur une surface habitable totale d'opération de 638 m² au lieu de 440 m² → prix de vente des logements diminué de 630 €/m² SHab.

La mobilisation du bail réel solidaire permet d'abaisser la charge foncière répercutée sur le prix de vente des logements.

- L'OFS porte 550 000 € → prix de vente des logements diminué de 1 250 €/m² SHab.

Combinant ces deux leviers, la charge foncière répercutée sur le prix des logements passe de 1 825 €/m² SHab à environ 537 €/m² SHab, soit une diminution d'environ 1 288 €/m² SHab.

Bâtiment à rénover



Nouvelle construction



F/ Le montage en bail réel solidaire

FICHE RETOUR D'EXPÉRIENCE



MAÎTRE D'OUVRAGE
**COOPERATIVE HLM LE COMITÉ OUVRIER
DU LOGEMENT (LE COL)**



CONTEXTE

Ancien corps de ferme situé à Espelette, commune non littorale du Pays Basque présentant une tension moyenne du marché immobilier.



OPÉRATION

Opération « Kaminoa » : 5 logements en accession sociale de type T4 (de 78 à 89 m² SHab, soit 417 m² de surface habitable au total).



PARTENAIRES

- › Collectivités locales
- › OFS : COL Foncier Solidaire

NIVEAU D'INVESTIGATION



Commercialisation début de l'année 2019 (100 % de commercialisation), livraison : fin 2019.



SPÉCIFICITÉS/POINTS DE VIGILANCE

- › Le COL porte le déficit sur fonds propres + financement de l'acquisition du terrain bâti par un emprunt Gaïa foncier long terme auprès de la Caisse des Dépôts.
- › Opération de démolition-reconstruction car les coûts de travaux de réhabilitation auraient été trop élevés et incompatibles avec le prix de vente ciblé.



POINTS D'EXPERTISE

- › Montage en Bail Réel Solidaire (TVA à 5,5 %).
- › Équilibre à trouver entre le prix de vente des droits réels immobiliers et la redevance foncière :
 - › choix d'abaisser au maximum le prix de vente des droits réels (1 980 € TTC/m² SH) pour un effet concurrentiel plus significatif au sein du marché immobilier local (prix de vente moyen sur marché libre : 3 000-3 200 €/m²) ;
 - › en contrepartie, le niveau de redevance foncière est moyennement élevé (1€/m² SU/mois).

NIVEAU DE DEPLOIEMENT POSSIBLE



BILAN D'OPÉRATION EN BRS

Dépenses HT		Recettes HT	
Acquisition du foncier bâti	219 000 €	Vente de foncier/portage par l'OFS	347 000 €
Frais de gestion intercalaire, frais de portage	128 000 €	Vente des logements en BRS	825 000 €
Relogement et évictions	-		
Travaux	780 000 €		
Honoraires de maîtrise d'œuvre	-		
Honoraires de maîtrise d'ouvrage	-		
Conduite d'opération	-		
Frais divers et financiers (bureau de contrôle, CSPPS, assurance DO, thermique et DPE)	-		
TVA 5,5 %	45 000 €		
Marge	0 %		
Prix de revient	1 172 000 €	=	1 172 000 €
Au m² de SH	2 810€/m²	Prix de vente	1 980 €/m²
Moyen par logement	234 400 €	Prix de vente des logements	entre 155 000 et 174 000 € TTC/logement

Simulation acheteur :

Ménage de quatre personnes accédant à un logement de 89 m², souscrivant à un prêt immobilier à 2,5 % sur 20 ans, bénéficiant du PTZ et n'ayant aucun apport personnel : la mensualité pour l'achat du logement s'élève à environ 850€, à laquelle s'ajoute une redevance foncière de 89€.

BILAN DE L'OPÉRATEUR FONCIER

Dépenses HT		Recettes HT	
Acquisition du foncier et frais de portage	347 000 €	Prêt Gaïa CDC	132 000 €
		Redevance foncière opérateur	65 000 €
		Fonds propres	149 000 €



G/ LA VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER (VIR)

FICHE RETOUR D'EXPÉRIENCE



MAÎTRE D'OUVRAGE :
MAISONS & CITES



CONTEXTE

Opération de diversification au sein de la Cité Thiers à Bruay-sur-Escout (59).



OPÉRATION

12 logements en accession sociale.



PARTENAIRES

- › Collectivités locales : subvention de 17 000 € par logement.
- › ANAH : aide Habiter Mieux (7 000 €/ménage sous plafond) + prime Habiter Mieux (1 600 €/ménage)

NIVEAU D'INVESTIGATION



SPÉCIFICITÉS/POINTS DE VIGILANCE

- › Échec de commercialisation : malgré le réaménagement des espaces publics et une localisation centrale sur la commune (place de l'église), l'environnement souffre encore d'une image dépréciée, non sécurisante pour des accédants.
- › Marché immobilier local faible : prix d'appel devant être inférieur à 100 000 €/logt hors droits de mutation.
- › Opération transformée en opération locative en 2018 après réalisation de travaux de réhabilitation fin 2017.



POINTS D'EXPERTISE

- › Montage en Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) :
 - › formule de travaux de base en MO Maisons & Cités pour la mise aux normes thermiques.
 - › cinq options de travaux pour l'aménagement intérieur : revêtements du sol, plafonds, garage, carport, atteinte du label BBC.

NIVEAU DE DEPLOIEMENT POSSIBLE



BILAN D'OPÉRATION

Dépenses HT		Recettes HT	
Acquisition du foncier bâti		Loyers intercalaires	-
Estimation des Domaines (DSF) abattu de 10 % par M&C	612 900 €	Vente de foncier	-
Frais de gestion intercalaire, frais de portage	-	Vente en accession sociale	1 091 271 €
Relogement et évictions	-	Subvention de l'ANAH	103 200 €
Études et diagnostics énergétiques	22 402 €	Subventions des collectivités	204 000 €
Travaux de réhabilitation	617 878 €		
Honoraires de maîtrise d'œuvre	30 287 €		
Honoraires de maîtrise d'ouvrage	8 112 €		
Assurance Dommage Ouvrage	13 461 €		
Frais divers et financiers	38 255 €		
Commercialisation, publicité et communication	NC		
Marge, frais généraux	NC		
TVA sur travaux	55 176 €		
Prix de revient	1 398 471 €	=	1 398 471 €
Au m² de SH	1 563 €/m²	Vente en accession sociale	1 220 €/m²
Moyen par logement	116 500 €	Prix moyen logement	91 000 €

ZOOM JURIDIQUE

La VIR

La vente d'immeuble à rénover est réglementée par les articles L262-1 à L262-11 du CCH. Elle correspond à la situation d'une « personne qui vend un immeuble bâti ou une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, ou destiné après travaux à l'un de ces usages, qui s'engage, dans un délai déterminé par le contrat, à réaliser, directement ou indirectement, des travaux sur cet immeuble ou cette partie d'immeuble et qui perçoit des sommes d'argent de l'acquéreur avant la livraison des travaux ».

La VIR peut dès lors être mobilisée par un organisme Hlm pour la réalisation d'une opération d'accession sociale dans l'ancien.

De même que dans le cadre d'une Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA), la VIR prévoit un transfert des droits du sol et de la propriété des constructions

existantes à l'acquéreur au moment de la signature du contrat, et un transfert de la propriété des ouvrages réalisés par travaux au fur et à mesure de leur réalisation. Ces dispositions permettent ainsi une protection de l'acquéreur sur la consistance et le délai de réalisation des travaux.

Ce contrat ne peut pas porter sur des travaux qui « rendent à l'état neuf ». Dans le cas contraire, l'opération est soumise au régime de la vente d'immeubles à construire. Ainsi, le régime de la VIR n'est pas applicable si deux tiers de chacun des éléments suivants sont rendus à l'état neuf :

- › les planchers « non porteurs »,
- › les huisseries extérieures,
- › les cloisons intérieures,
- › les installations sanitaires et de plomberie,
- › les installations électriques,
- › le système de chauffage.

H/ DES DISPOSITIFS DE COMMERCIALISATION INNOVANTS

FICHE RETOUR D'EXPÉRIENCE



MAÎTRE D'OUVRAGE :
SPLA LA FABRIQUE DES QUARTIERS



CONTEXTE

Des maisons de ville dispersées dans le tissu urbain et en état de forte dégradation, dont la réhabilitation qualitative et durable ne peut être réalisée qu'au travers d'une action publique volontaire.

Le développement par la SPLA dans les quartiers anciens lillois des opérations de logements « prêts à habiter » ou « prêts à réhabiliter », dont une part en accession sociale. Le logement « prêt à réhabiliter » est issu d'une démarche de vente de logements anciens assortie d'un projet et d'un programme de travaux ainsi que d'un permis de construire.



OPÉRATION

- › Le développement d'un mode de commercialisation de logements « prêts à finir », soit des maisons dont les travaux de clos et couvert, de structure et une première partie de travaux de second œuvre et d'équipements sont réalisés par la SPLA et l'autre partie de ces travaux sont réalisés par l'acquéreur.
- › Une réhabilitation de logements qui répond à des objectifs de performance énergétique élevés (étiquette C a minima).



PARTENAIRES

- › Un partenariat avec les collectivités pour l'identification des bâtiments et des ménages candidats à l'accession.

NIVEAU D'INVESTIGATION



SPÉCIFICITÉS/POINTS DE VIGILANCE

- › Une importante stratégie de réhabilitation du bâti ancien, portée par une gouvernance locale forte.



POINTS D'EXPERTISE

- › Un montage d'opération qui s'adapte aux caractéristiques du bâti et aux ménages identifiés pour l'accession.

NIVEAU DE DEPLOIEMENT POSSIBLE



BILAN D'OPÉRATION POUR UN LOGEMENT TYPE « PRÊT À FINIR » DE 96 M²

Dépenses HT		Recettes HT	
Acquisition du foncier bâti	139 104 €	Loyers intercalaires	-
Frais de gestion intercalaire, frais de portage	3 900 €	Vente de foncier	-
Relogement et évictions	14 000 €	Vente du logement en accession sociale	230 400 € soit 2400 €/m ² SH
Études et diagnostics	-	Participation publique au déficit de l'opération	138 894 €
Branchements et VRD	-		
Désamiantage	20 698 €		
Travaux de démolition, remise en état des sols			
Travaux de réhabilitation MO SPLA	139 239 €		
Travaux de réhabilitation MO preneur	13 108 €		
Honoraires de maîtrise d'œuvre			
Honoraires de maîtrise d'ouvrage			
Conduite d'opération	15 525 €		
Frais divers et financiers (bureau de contrôle, CSPS, assurance DO, thermique et DPE)			
Autorisation d'urbanisme	5 461 €		
Commercialisation, publicité et communication	-		
Marge	-		
TVA 20 % sur marge fiscale	18 259 €		
Prix de revient	369 294 €	Recettes totales	369 294 €
Au m² de SHab	3 847 €/m²		
Moyen par logement	370 000 €		

CONCLUSION

Le développement d'une offre de logements en accession sociale en bâti ancien suscite un intérêt croissant des acteurs locaux de l'habitat malgré les difficultés rencontrées pour atteindre l'équilibre économique des opérations. Divers leviers peuvent être mobilisés, y compris en complémentarité, afin de lever ces freins et permettre une production de logements répondant en particulier aux enjeux de mixité sociale dans les territoires.

Les éléments ici présentés, sur la base d'expériences récentes des organismes Hlm et de leurs partenaires pour développer ce type d'opération, pourront trouver des compléments dans le cadre de la démarche menée depuis 2 ans par l'Union sociale pour l'habitat et la Caisse des Dépôts afin de dynamiser l'action des organismes Hlm en territoire présentant un marché immobilier détendu. Un appel à manifestation d'intérêt a ainsi été lancé afin d'expérimenter des méthodes de travail, des démarches, des outils, des partenariats adaptés aux problématiques de ces territoires et envisager dans quelle mesure le cadre législatif et réglementaire pourrait être adapté afin de faciliter le développement de projets correspondant aux enjeux et besoins locaux. Le développement d'opérations de logements en accession sociale dans l'ancien pourrait ainsi faire l'objet de nouvelles réflexions et expériences à partager auprès de l'ensemble des acteurs de l'habitat dans les territoires.

Au-delà des enjeux de montage opérationnel et financier des opérations de logements, l'opportunité de produire des logements en accession sociale dans l'ancien doit également être suivie au regard des évolutions à venir du périmètre d'éligibilité au PTZ pour un projet d'accession dans l'ancien, pouvant avoir d'importantes incidences sur la capacité des ménages à accéder à la propriété.

Annexes

ANNEXE 1

Plafonds de ressources de l'accèsion sociale au 1^{er} janvier 2019

Catégorie de ménage	Zone			
	A bis	A	B1	B2 et C
Personne seule	42 292 €	42 292 €	34 471 €	31 025 €
2 personnes sans personnes à charge (hors ménage jeune)	63 208 €	63 208 €	46 033 €	41 430 €
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou ménage jeune	82 858 €	75 981 €	55 359 €	49 822 €
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	98 927 €	91 010 €	66 829 €	60 148 €
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	117 703 €	107 740 €	78 618 €	70 756 €
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	132 447 €	121 241 €	88 601 €	79 740 €
Par personne supplémentaire	14 756 €	13 509 €	9 885 €	8 894 €

En équivalent SMIC (14 450 € net annuel, étant considéré que le salaire net perçu est environ égal au revenu fiscal de référence)

Catégorie de ménage	Zone			
	A bis	A	B1	B2 et C
Personne seule	2,9 SMIC	2,9 SMIC	2,4 SMIC	2,1 SMIC
2 personnes sans personnes à charge (hors ménage jeune)	4,4 SMIC	4,4 SMIC	3,2 SMIC	2,9 SMIC
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou ménage jeune	5,7 SMIC	5,3 SMIC	3,8 SMIC	3,4 SMIC
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	6,8 SMIC	6,3 SMIC	4,6 SMIC	4,2 SMIC
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	8,1 SMIC	7,5 SMIC	5,4 SMIC	4,9 SMIC
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	9,2 SMIC	8,4 SMIC	6,1 SMIC	5,5 SMIC

Plafonds de ressources de la location-accession et de bail réel solidaire

Nombre de personnes composant le ménage	Zone	
	A	B et C
P1 personne	31 999 €	24 255 €
2 personnes	44 797 €	32 344 €
3 personnes	51 197 €	37 413 €
4 personnes	58 237 €	41 457 €
5 personnes	66 429 €	45 490 €

Plafonds de prix de l'accèsion sociale au 1^{er} janvier

	Zone				
	A bis	A	B1	B2	C
Plafond de prix /m ² SU HT	4 754 €	3 602 €	2 885 €	2 518 €	2 202 €

Plafonds de ressources pour les aides de l'ANAH

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes		Ménages aux ressources modestes	
	Île-de-France	Autres régions	Île-de-France	Autres régions
1 personne	20 470 €	24 918 €	14 790 €	18 960 €
2 personnes	30 044 €	36 572 €	21 630 €	27 729 €
3 personnes	36 080 €	43 924 €	26 013 €	33 346 €
4 personnes	42 128 €	51 289 €	30 389 €	38 958 €
5 personnes	48 198 €	58 674 €	34 784 €	44 592 €
Par personnes supplémentaire	+ 6 059 €	+ 7 377 €	+ 4 385 €	+ 5 617 €

ANNEXE 2

Un exemple de grille d'analyse du marché immobilier local

Analyse sociodémographique	Source	Objectif
Population Évolution de la population <i>dû au solde naturel</i> <i>dû au solde migratoire</i>	INSEE	<ul style="list-style-type: none"> Évaluer la dynamique démographique d'un territoire : territoire en croissance ou en décroissance Évaluer si la croissance de la population est portée par un accueil de nouveaux habitants (solde migratoire) ou des naissances (solde naturel)
Taille des ménages Évolution de la taille des ménages Composition familiale des ménages		<ul style="list-style-type: none"> Évaluer le profil des ménages sur le territoire : des ménages avec enfants (taille moyenne aux alentours de 2,2 personnes/ménages), des ménages constitués majoritairement de personnes seules...
Indice de jeunesse		Rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Permet une première approche de l'âge de la population : <ul style="list-style-type: none"> Si supérieur à 1 : une population jeune Si inférieur à 1 : une population plus âgée, avec un phénomène de vieillissement à considérer
Répartition de la population par catégorie socio professionnelle		Faire une première approche du pouvoir d'achat des ménages
Parc de logements		
Répartition des résidences principales par statut d'occupation	INSEE ou FILOCOM (données à demander aux services de l'Etat, par l'intermédiaire des collectivités)	Évaluer la part des propriétaires/locataires localement
Répartition des résidences principales par type de logement		Évaluer le profil du parc de logement : taille des logements, individuel ou collectif
Dynamique de construction neuve		
Évolution des logements commencés et autorisés	SITADEL	Évaluer la dynamique de la production neuve sur un territoire, en individuel et en collectif
Nombre de logements construits pour 1 000 habitants	SITADEL + INSEE	Évaluer la dynamique de production, à partir d'un indicateur permettant de comparer les territoires entre eux
Marché du logement		
Marché collectif neuf <i>Stocks</i> <i>Mises en vente</i> <i>Ventes</i> <i>Prix moyen au m²</i>	ECLN (données à demander aux services de l'État/DREAL)	<ul style="list-style-type: none"> Évaluation du volume de biens sur le marché et du rythme de commercialisation
Évaluation du niveau de prix		<ul style="list-style-type: none"> Évaluation du niveau de prix
Marché de la revente <i>En individuel</i> <i>En collectif</i>	Immoprix (source : Notaires de France)	<ul style="list-style-type: none"> Prix des biens dans l'ancien : individuel et collectif
Marché locatif privé	Clameur	<ul style="list-style-type: none"> Niveau de loyer dans les intercommunalités et les principales villes
Analyse qualitative de la demande		
Échanges avec les acteurs locaux : collectivités, opérateurs, agences immobilières...		

ANNEXE 3

Financement des interventions des organismes Hlm dans le cadre de la rénovation de l'habitat dégradé

Lancé en décembre 2017, le plan national de revitalisation des centres villes vise à inciter les acteurs du logement, du commerce et de l'urbanisme à réinvestir les centres villes en favorisant une offre de logements attractive ainsi que des équipements et services publics, en maintenant ou implantant des activités en cœur de ville, en développant la mobilité et l'accessibilité. Le programme Action Cœur de Ville est doté de plus de cinq milliards d'euros sur cinq ans, dont certaines aides fléchées sur les organismes Hlm.

Panorama des financements et subventions mobilisables pour les organismes Hlm dans le cadre de la rénovation de l'habitat dégradé à travers des opérations d'accession sociale à la propriété

Emprunts sur l'ensemble du territoire national

Banque des Territoires :

- ▶ Prêt Action Cœur de Ville (en complément d'autres prêts finançant des opérations de réhabilitation de logements)
 - ▶ financement du portage foncier et travaux de résidentialisation : 15 ans maxi ;
 - ▶ financement de travaux de requalification urbaine (voiries, réseaux) : 20 ans maxi ;
 - ▶ taux révisable basé sur le taux du Livret A +0,6 %.

Action Logement :

- ▶ Financement d'opérations d'accession sociale à la propriété en « Action Cœur de Ville »
 - ▶ opération d'acquisition-amélioration d'immeubles, acquisition de locaux ou immeubles en vue de leur transformation en logements, démolition-reconstruction de logements ou de locaux en vue de leur transformation en logements, construction de logements dans des dents creuses, à la suite de démolition antérieure ;
 - ▶ en VEFA, VIR, démembrement accession : prêt de court terme (3 ans maxi) pour portage du foncier + frais annexes à hauteur de 100 % ;
 - ▶ en PSLA : prêt de court terme (5 ans maxi) pour portage du foncier + frais annexes à hauteur de 100 % ;
 - ▶ en BRS : prêt de court terme (3 ans) pour financement des travaux y compris honoraires afférents, dans la limite de 1 000 € TTC/m² shab ;
 - ▶ SCI APP : prêt de long terme (30 ans/40 ans) pour financement des travaux dans la limite de 1 000 € TTC/m² shab (mêmes conditions que pour le financement de logements locatifs sociaux et intermédiaires).

Subventions sur l'ensemble du territoire national

Banque des Territoires :

- ▶ Équivalent subvention (dans le cadre du dispositif Remise d'Intérêts Actuariels pour les Démolitions) : réaménagement de la dette à hauteur de 5 000 € par logement démolit, afin d'accompagner la reconfiguration du parc social et alléger la charge financière de l'organisme générée par le programme de démolition.

Action Logement :

- ▶ **Opérations d'accèsion sociale à la propriété en « Action Cœur de Ville »**
 - ▶ subvention versée au maître d'ouvrage ; maximum : 15 000 € TTC par logement acquis par un salarié.
 - ▶ selon le montage : prêt court terme au taux de 0 % sur trois ans pour le portage foncier ou prêt long terme bonifié pour le financement des travaux.
- ▶ **Subventions à la démolition de logements locatifs sociaux devenus obsolètes et vacants, en secteurs détendus hors QPV**
 - ▶ des prêts pourront être alloués au bénéfice de la reconstruction partielle d'un habitat plus attractif (fixation des règles d'utilisation de ces aides par directives d'Action Logement ; → Plan d'investissement volontaire) ;
 - ▶ subvention : 8 000 €/logement détruit (plafonnée à 50 % du coût TTC de démolition) ;
 - ▶ prêt long terme bonifié de 25 000 €/logement nouveau produit.

FNAP :

- ▶ Subvention couvrant jusqu'à 33 % du prix de revient TTC de l'opération de démolition dans la limite de 5 000 € au logement, en zones B2 et C et hors zone de rénovation urbaine.

ANAH :

- ▶ **Financement de dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) dans le périmètre des opérations de revitalisation du Territoire (ORT) :** financement de réhabilitation de logements ou d'immeubles en centre-ancien.
L'organisme Hlm porte la réhabilitation d'un bien et touche une subvention, le loue à des locataires sous conditions de ressources ANAH avec des niveaux de loyers conventionnés, avant sa revente à un propriétaire-bailleur conventionné ANAH ou un propriétaire-occupant sous conditions de ressources ANAH (accession sociale d'un bien privé).
 - ▶ de 35 % à 50 % d'un plafond de 20 000 € à 50 000 € de travaux subventionnables.
- ▶ **Financement d'opérations d'accèsion sociale à la propriété en « Action cœur de ville » par la vente d'immeuble à rénover (VIR).**
L'organisme Hlm acquiert, réhabilite, touche la subvention d'un propriétaire éligible ANAH avant sa revente à un propriétaire occupant éligible ANAH (revenus modestes ou très modestes).
 - ▶ de 35 % à 50 % d'un plafond de 20 000 € à 50 000 € de travaux subventionnables.
- ▶ **Financement expérimental de projets encourageant de nouvelles formes d'habitat dans le cadre du Plan Action Cœur de ville :** Financement de projets d'habitat participatif ou inclusif ou d'opérations de restructuration de lots à usage autre que celui d'habitation, afin de leur donner un usage commun → *dispositif en cours d'élaboration*.
- ▶ **Financement expérimental d'opérations de restructuration de lots à usage autre que celui d'habitation, afin de leur donner un usage commun** → *dispositif en cours d'élaboration*

ANRU :

- ▶ **Recyclage de l'habitat ancien dégradé**
 - ▶ assiette de la subvention : déficit HT du bilan d'opération ;
 - ▶ taux de la subvention : 50 % à 70 %, voire au-delà selon critères d'insalubrité irrémédiable et fragilité de la commune.
- ▶ **Aménagement d'ensemble :** recomposition urbaine à la suite de démolitions/restructurations lourdes
 - ▶ assiette de la subvention : déficit HT du bilan d'opération ;
 - ▶ taux de la subvention : défini au regard du scoring de la collectivité concernée.

ANNEXE 4

Liste des communes signataires du Plan Action Cœur de Ville, PNRQAD et NPNRU

(source : ANRU, mars 2018)

DEP.	Nom Commune	Nom Région	PNRQAD	Intervention ANRU au titre d'un quartier d'intérêt national NPNRU	Intervention ANRU au titre d'un quartier d'intérêt régional NPNRU	Croisement plan Action Cœur de Ville - PNRQAD/NPNRU
01	Ambérieux en Bugey	Auvergne-Rhône-Alpes			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
01	Bourg-en-Bresse	Auvergne-Rhône-Alpes			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
01	Oyonnax	Auvergne-Rhône-Alpes		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
02	Château-Thierry	Hauts-de-France			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
02	Laon	Hauts-de-France				
02	Saint-Quentin	Hauts-de-France	Oui	Oui	Oui	Périmètre commun (PNRQAD/ACV) et coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
02	Soissons	Hauts-de-France			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
03	Montluçon	Auvergne-Rhône-Alpes			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
03	Moulins	Auvergne-Rhône-Alpes				
03	Vichy	Auvergne-Rhône-Alpes			Oui (quartier centre-ville)	Périmètre commun (NPNRU/ACV)
04	Digne-les-Bains	Provence-Alpes-Côte d'Azur				
04	Manosque	Provence-Alpes-Côte d'Azur			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
05	Briançon	Provence-Alpes-Côte d'Azur				
05	Gap	Provence-Alpes-Côte d'Azur			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents

DEP. Nom Commune	Nom Région	PNRQAD	Intervention ANRU au titre d'un quartier d'intérêt national NPNRU	Intervention ANRU au titre d'un quartier d'intérêt régional NPNRU	Croisement plan Action Cœur de Ville - PNRQAD/NPNRU
06 Grasse	Provence-Alpes-Côte d'Azur			Oui (quartier centre-ville)	Périmètre commun (NPNRU/ACV)
06 Vallauris	Provence-Alpes-Côte d'Azur				
07 Annonay	Auvergne-Rhône-Alpes	Oui			Périmètre commun (PNRQAD/ACV)
07 Aubenas	Auvergne-Rhône-Alpes				
07 Privas	Auvergne-Rhône-Alpes				
08 Charleville-Mézières	Grand Est				
08 Sedan	Grand Est	Oui			Périmètre commun (PNRQAD/ACV)
09 Foix	Occitanie			Oui (quartier centre-ville)	Périmètre commun (NPNRU/ACV)
09 Pamiers	Occitanie			Oui (quartier centre-ville)	Périmètre commun (NPNRU/ACV)
10 Troyes	Grand Est	Oui	Oui		Périmètre commun (PNRQAD/ACV) et coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
11 Carcassonne	Occitanie				
11 Narbonne	Occitanie			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
12 Millau	Occitanie				
12 Rodez	Occitanie				
12 Villefranche de Rouergue	Occitanie				
13 Arles	Provence-Alpes-Côte d'Azur			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
13 Tarascon	Provence-Alpes-Côte d'Azur			Oui (quartier centre-ville)	Périmètre commun (NPNRU/ACV)
14 Lisieux	Normandie		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents

DEP.	Nom Commune	Nom Région	PNRQAD	Intervention ANRU au titre d'un quartier d'intérêt national NPNRU	Intervention ANRU au titre d'un quartier d'intérêt régional NPNRU	Croisement plan Action Cœur de Ville - PNRQAD/NPNRU
14	Vire	Normandie				
15	Aurillac	Auvergne-Rhône-Alpes			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
16	Angoulême	Nouvelle-Aquitaine			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
16	Cognac	Nouvelle-Aquitaine				
17	Rochefort	Nouvelle-Aquitaine				
17	Saintes	Nouvelle-Aquitaine				
18	Bourges	Centre-Val de Loire		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
18	Vierzon	Centre-Val de Loire			Oui (quartier centre-ville)	Périmètre commun (NPNRU/ACV)
19	Brive-la-Gaillarde	Nouvelle-Aquitaine			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
19	Tulle	Nouvelle-Aquitaine				
22	Lannion	Bretagne				
22	Saint-Brieuc	Bretagne			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
23	Guéret	Nouvelle-Aquitaine			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
24	Bergerac	Nouvelle-Aquitaine				
24	Périgueux	Nouvelle-Aquitaine				
25	Besançon	Bourgogne-Franche-Comté		Oui	Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
25	Montbéliard	Bourgogne-Franche-Comté		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
26	Montélimar	Auvergne-Rhône-Alpes			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
26	Romans-sur-Isère	Auvergne-Rhône-Alpes			Oui (quartier centre-ville)	Périmètre commun (NPNRU/ACV)
26	Valence	Auvergne-Rhône-Alpes		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents

DEP.	Nom Commune	Nom Région	PNRQAD	Intervention ANRU au titre d'un quartier d'intérêt national NPNRU	Intervention ANRU au titre d'un quartier d'intérêt régional NPNRU	Croisement plan Action Cœur de Ville - PNRQAD/NPNRU
27	Évreux	Normandie		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
27	Louviers	Normandie			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
27	Vernon	Normandie				
28	Chartres	Centre-Val de Loire		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
28	Dreux	Centre-Val de Loire		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
28	Nogent-le-Rotrou	Centre-Val de Loire				
29	Morlaix	Bretagne				
29	Quimper	Bretagne			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
30	Alès	Occitanie		Oui (quartier centre-ville)		Périmètre commun (NPNRU/ACV)
30	Bagnols-sur-Cèze	Occitanie			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
30	Bagnols-sur-Cèze	Occitanie			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
32	Auch	Occitanie		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
33	Libourne	Nouvelle-Aquitaine				
34	Agde	Occitanie			Oui (quartier centre-ville)	Périmètre commun (NPNRU/ACV)
34	Béziers	Occitanie	Oui	Oui (quartier centre-ville)		Périmètre commun (NPNRU/PNRQAD/ACV)
34	Lunel	Occitanie			Oui (quartier centre-ville)	Périmètre commun (NPNRU/ACV)
34	Sète	Occitanie	Oui		Oui	Périmètre commun (PNRQAD/ACV) et coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
35	Fougères	Bretagne				
35	Redon	Bretagne				

DEP.	Nom Commune	Nom Région	PNRQAD	Intervention ANRU au titre d'un quartier d'intérêt national NPNRU	Intervention ANRU au titre d'un quartier d'intérêt régional NPNRU	Croisement plan Action Cœur de Ville - PNRQAD/NPNRU
35	Saint-Malo	Bretagne			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
35	Vitré	Bretagne				
36	Châteauroux	Centre-Val de Loire		Oui	Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
36	Issoudun	Centre-Val de Loire			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
37	Chinon	Centre-Val de Loire				
38	Bourgoin-Jallieu	Auvergne-Rhône-Alpes				
38	Vienne	Auvergne-Rhône-Alpes			Oui (quartier centre-ville)	Périmètre commun (NPNRU/ACV)
38	Voiron	Auvergne-Rhône-Alpes			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
39	Dole	Bourgogne-Franche-Comté			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
39	Lons-le-Saunier	Bourgogne-Franche-Comté				
40	Dax	Nouvelle-Aquitaine				
40	Mont-de-Marsan	Nouvelle-Aquitaine			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
41	Blois	Centre-Val de Loire			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
41	Romorantin-Lanthenay	Centre-Val de Loire			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
42	Montbrison	Auvergne-Rhône-Alpes				
42	Roanne	Auvergne-Rhône-Alpes				
43	Le Puy-en-Velay	Auvergne-Rhône-Alpes	Oui		Oui	Périmètre commun (PNRQAD/ACV) et coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
44	Chateaubriand	Pays de la Loire				
44	Saint-Nazaire	Pays de la Loire			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents

DEP.	Nom Commune	Nom Région	PNRQAD	Intervention ANRU au titre d'un quartier d'intérêt national NPNRU	Intervention ANRU au titre d'un quartier d'intérêt régional NPNRU	Croisement plan Action Cœur de Ville - PNRQAD/NPNRU
45	Gien	Centre-Val de Loire			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
45	Montargis	Centre-Val de Loire				
45	Pithiviers	Centre-Val de Loire				
46	Cahors	Occitanie				
46	Figeac	Occitanie				
47	Agen	Nouvelle-Aquitaine				
47	Marmande+Tonneins	Nouvelle-Aquitaine			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
47	Villeneuve-sur-Lot	Nouvelle-Aquitaine				
48	Mende	Occitanie				
49	Cholet	Pays de la Loire			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
49	Saumur	Pays de la Loire			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
50	Cherbourg-en-Cotentin	Normandie			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
50	Saint-Lô	Normandie				
51	Châlons-en-Champagne	Grand Est			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
51	Épernay	Grand Est				
51	Vitry-le-François	Grand Est		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
52	Chaumont	Grand Est			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
52	Saint-Dizier	Grand Est			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
53	Laval	Pays de la Loire			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
54	Longwy	Grand Est			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents

DEP.	Nom Commune	Nom Région	PNRQAD	Intervention ANRU au titre d'un quartier d'intérêt national NPNRU	Intervention ANRU au titre d'un quartier d'intérêt régional NPNRU	Croisement plan Action Cœur de Ville - PNRQAD/NPNRU
54	Lunéville	Grand Est				
54	Toul	Grand Est				
55	Bar-le-Duc	Grand Est				
55	Verdun	Grand Est				
56	Lorient	Bretagne		Oui	Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
56	Pontivy	Bretagne				
56	Vannes	Bretagne				
57	Forbach	Grand Est		Oui	Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
57	Saint-Avold	Grand Est				
57	Sarrebouurg	Grand Est				
57	Sarreguemines	Grand Est				
57	Thionville	Grand Est			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
58	Cosne-Cours-sur-Loire	Bourgogne-Franche-Comté				
58	Nevers	Bourgogne-Franche-Comté			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
59	Cambrai	Hauts-de-France				
59	Denain	Hauts-de-France		Oui (quartier centre-ville)		Périmètre commun (NPNRU/ACV)
59	Douai	Hauts-de-France			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
59	Dunkerque	Hauts-de-France		Oui	Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
59	Maubeuge	Hauts-de-France		Oui (quartier centre-ville)		Périmètre commun (NPNRU/ACV)
59	Valenciennes	Hauts-de-France	Oui	Oui	Oui	Périmètre commun (PNRQAD/ACV) et coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
60	Beauvais	Hauts-de-France		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents

DEP.	Nom Commune	Nom Région	PNRQAD	Intervention ANRU au titre d'un quartier d'intérêt national NPNRU	Intervention ANRU au titre d'un quartier d'intérêt régional NPNRU	Croisement plan Action Cœur de Ville - PNRQAD/NPNRU
60	Compiègne	Hauts-de-France		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
60	Creil	Hauts-de-France		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
60	Senlis	Hauts-de-France				
61	Alençon	Normandie				
61	Argentan	Normandie			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
61	Flers	Normandie			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
62	Arras	Hauts-de-France			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
62	Béthune	Hauts-de-France			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
62	Boulogne-sur-Mer	Hauts-de-France		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
62	Calais	Hauts-de-France	Oui	Oui		Périmètre commun (PNRQAD/ACV) et coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
62	Lens	Hauts-de-France		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
62	Liévin	Hauts-de-France			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
62	Saint-Omer	Hauts-de-France			Oui (quartier centre-ville)	Périmètre commun (NPNRU/ACV)
63	Issoire	Auvergne-Rhône-Alpes				
63	Riom	Auvergne-Rhône-Alpes				
63	Thiers	Auvergne-Rhône-Alpes			Oui (quartier centre-ville)	Périmètre commun (NPNRU/ACV)
64	Bayonne	Nouvelle-Aquitaine	Oui			Périmètre commun (PNRQAD/ACV)
64	Pau	Nouvelle-Aquitaine		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents

DEP.	Nom Commune	Nom Région	PNRQAD	Intervention ANRU au titre d'un quartier d'intérêt national NPNRU	Intervention ANRU au titre d'un quartier d'intérêt régional NPNRU	Croisement plan Action Cœur de Ville - PNRQAD/NPNRU
65	Lourdes	Occitanie			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
65	Tarbes+ Lourdes	Occitanie			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
66	Perpignan	Occitanie	Oui	Oui (quartier centre-ville)	Oui	Périmètre commun (NPNRU/PNRQAD/ACV)
67	Haguenau	Grand Est				
67	Saverne	Grand Est				
68	Colmar	Grand Est			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
68	Guebwiller	Grand Est				
69	Tarare	Auvergne-Rhône-Alpes				
70	Vesoul	Bourgogne-Franche-Comté			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
71	Autun	Bourgogne-Franche-Comté				
71	Chalon-sur-Saône	Bourgogne-Franche-Comté		Oui	Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
71	Le Creusot	Bourgogne-Franche-Comté			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
71	Mâcon	Bourgogne-Franche-Comté			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
71	Montceau-les-Mines	Bourgogne-Franche-Comté				
72	La Flèche	Pays de la Loire				
73	Chambéry	Auvergne-Rhône-Alpes			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
74	Rumilly	Auvergne-Rhône-Alpes				
76	Dieppe	Normandie			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
76	Fécamp	Normandie				
77	Coulommiers	Île-de-France				
77	Fontainebleau	Île-de-France				

DEP.	Nom Commune	Nom Région	PNRQAD	Intervention ANRU au titre d'un quartier d'intérêt national NPNRU	Intervention ANRU au titre d'un quartier d'intérêt régional NPNRU	Croisement plan Action Cœur de Ville - PNRQAD/NPNRU
77	Meaux	Île-de-France	Oui	Oui		Périmètre commun (PNRQAD/ACV) et coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
77	Melun	Île-de-France		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
77	Montereau-Fault-Yonne	Île-de-France		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
77	Nemours	Île-de-France				
78	Mantes-la-Jolie+Limay	Île-de-France		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
78	Les Mureaux	Île-de-France		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
78	Poissy	Île-de-France				
78	Rambouillet	Île-de-France				
78	Sartrouville	Île-de-France		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
78	Trappes	Île-de-France		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
79	Bressuire	Nouvelle-Aquitaine				
79	Niort	Nouvelle-Aquitaine			Oui (quartier centre-ville)	Périmètre commun (NPNRU/ACV)
80	Abbeville	Hauts-de-France			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
81	Albi	Occitanie			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
81	Castres+Mazamet	Occitanie			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
82	Montauban	Occitanie			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
83	Brignoles	Provence-Alpes-Côte d'Azur				
83	Draguignan	Provence-Alpes-Côte d'Azur				

DEP.	Nom Commune	Nom Région	PNRQAD	Intervention ANRU au titre d'un quartier d'intérêt national NPNRU	Intervention ANRU au titre d'un quartier d'intérêt régional NPNRU	Croisement plan Action Cœur de Ville - PNRQAD/NPNRU
84	Avignon	Provence-Alpes-Côte d'Azur		Oui	Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
84	Carpentras	Provence-Alpes-Côte d'Azur	Oui			Périmètre commun (PNRQAD/ACV)
84	Cavaillon	Provence-Alpes-Côte d'Azur			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
85	Fontenay-le-Comte	Pays de la Loire			Oui (quartier centre-ville)	Périmètre commun (PNRQAD/ACV)
85	La Roche-sur-Yon	Pays de la Loire			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
86	Châtelleraut	Nouvelle-Aquitaine			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
86	Poitiers	Nouvelle-Aquitaine		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
87	Limoges	Nouvelle-Aquitaine		Oui	Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
88	Épinal	Grand Est			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
88	Saint-Dié-des-Vosges	Grand Est				
89	Auxerre	Bourgogne-Franche-Comté		Oui	Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
89	Sens	Bourgogne-Franche-Comté		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
90	Belfort	Bourgogne-Franche-Comté			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
91	Arpajon	Île-de-France				
91	Corbeil-Essonnes	Île-de-France		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
91	Étampes	Île-de-France			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents

DEP.	Nom Commune	Nom Région	PNRQAD	Intervention ANRU au titre d'un quartier d'intérêt national NPNRU	Intervention ANRU au titre d'un quartier d'intérêt régional NPNRU	Croisement plan Action Cœur de Ville - PNRQAD/NPNRU
91	Evry	Île-de-France		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
91	Saint-Michel-sur-Orge	Île-de-France				
95	Gonesse	Île-de-France			Oui	Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
95	Persan - Beaumont-sur-Oise	Île-de-France				
971	Basse-Terre	Guadeloupe				
971	Pointe-à-Pitre - Les Abymes	Guadeloupe		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
972	Fort-de-France	Martinique	Oui	Oui (quartier centre-ville)		Périmètre commun (NPNRU/PNRQAD/ACV)
972	Le Lamentin	Martinique				
973	Cayenne	Guyane		Oui (quartier centre-ville)		Périmètre commun (NPNRU/ACV)
973	Saint-Laurent-du-Maroni	Guyane		Oui (quartier centre-ville)		Périmètre commun (NPNRU/ACV)
974	Le Port	La Réunion		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
974	Saint-André	La Réunion		Oui (quartier centre-ville)		Périmètre commun (NPNRU/ACV)
974	Saint-Joseph	La Réunion				
974	Saint-Pierre	La Réunion		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
976	Dembéni	Mayotte				
976	Dzaoudzi	Mayotte		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
976	Mamoudzou	Mayotte		Oui		Coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents
2A	Ajaccio	Corse				
2B	Bastia	Corse	Oui		Oui	Périmètre commun (PNRQAD / ACV) et coordination projets NPNRU et ACV portant sur des quartiers différents

Une déclinaison par thématique

- accession sociale
- aménagement et urbanisme
- communication
- copropriétés
- droit et fiscalité
- énergie et environnement
- habitants/locataires
- maîtrise d'ouvrage
- patrimoine
- politiques sociales
- qualité de service
- ville et renouvellement urbain

DERNIÈRES PARUTIONS

COLLECTION RÉFÉRENCES

- 3• L'investissement des organismes Hlm dans la rénovation énergétique. Analyse d'un panel de dossiers de prêts de la Caisse des Dépôts entre 2009 et 2014, *juin 2016*
- 4• Enseignements du Programme d'instrumentation de l'OPE, *septembre 2016*
- 5• Un panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement, *édition 2018*
- 6• Les Hlm dans l'Union européenne : un modèle français de référence, *septembre 2019*

COLLECTION REPÈRES

- 32• Densification des emprises foncières existantes : un nouveau gisement pour la production ? *mars 2017*
- 33• La vidéoprotection et la vidéosurveillance dans l'habitat social, *avril 2017*
- 34• Enjeux de la maquette numérique dans le logement social, *mai 2017*
- 35• Les marchés des organismes Hlm : passation et exécution, *mai 2017*
- 36• Le numérique : levier d'amélioration du service au sein du parc social, *juillet 2017*
- 37• La tranquillité résidentielle et le partenariat de sécurité publique, *septembre 2017*
- 38• Réforme du droit des contrats : analyse et conséquences, *septembre 2017*
- 39• Améliorer et optimiser le montage d'opérations en neuf et en réhabilitation, *septembre 2017*
- 40• Les achats pour favoriser l'insertion et l'emploi, *septembre 2017*
- 41• Règlement européen relatif à la protection des données : impacts pour les organismes Hlm, *octobre 2017*
- 42• S'adapter aux enjeux du patrimoine Hlm en copropriété et prévenir les difficultés des copropriétés mixtes, *octobre 2017*
- 43• Contribuer au traitement des copropriétés fragiles et en difficultés, *octobre 2017*
- 44• Production d'énergie et autoconsommation : enjeux et opportunités pour la maîtrise d'ouvrage social, *janvier 2018*

- 45• Habitat participatif et organismes Hlm, volumes 1 et 2, *janvier 2018*
- 46• Fonds de soutien à l'innovation (FSI) : fonctionnement, jurisprudence et recueil de bonnes pratiques, *février 2018*
- 47• Gérer la demande et les attributions, Livrets 1, 2, 3 et 4, *mars 2018*
- 48• Relogement et renouvellement urbain, *mars 2018*
- 49• La communication digitale : tendances et bonnes pratiques, *mai 2018*
- 50• Les points clés d'une démarche « logement Hlm accompagné », *juin 2018*
- 51• Habitat social : des métiers porteurs de sens, *juin 2018*
- 52• Prévenir et lutter contre les punaises de lit, *juin 2018*
- 53• Les organismes Hlm, créateurs de foncier, *décembre 2018*
- 54• Loi ELAN du 23 novembre 2018 : analyse de la Direction juridique et fiscale. Principales dispositions intéressant les organismes Hlm, *janvier 2019*
- 55• Logements et bâtiments connectés : état des lieux et perspectives pour le logement social, *janvier 2019*
- 56• Guide d'intervention des organismes Hlm dans les copropriétés en voie de fragilisation, en difficulté ou dégradées, *février 2019*
- 57• Projets temporaires pour espaces en jachère : de la contrainte à la ressource, *mars 2019*
- 58• Architecture de la transformation : retour d'expérience des dix incubations, *mars 2019*
- 59• Solutions de mobilités actives pour les habitants : capitalisation, retours d'expérience et recommandations, *avril 2019*
- 60• Maîtriser et valoriser les données patrimoniales, *juin 2019*
- 61• Vente Hlm : nouveaux enjeux, nouvelles stratégies, *juin 2019*
- 61 bis• Vente Hlm : nouveaux outils, *juin 2019*
- 62• Le plan stratégique de patrimoine : un outil renouvelé au service de la stratégie de l'organisme Hlm, *juillet 2019*

COLLECTION SIGNETS

- 4• L'accession sociale sécurisée dans les quartiers en renouvellement urbain, *avril 2016*
- 5• Logement intermédiaire : décryptage du cadre juridique et fiscal, *mai 2016*
- 6• Formaliser un engagement qualité de service, *septembre 2016*
- 7• La médiation des litiges de la consommation dans le secteur Hlm, *novembre 2016*
- 8• Favoriser les éco-comportements des habitants du logement social, *septembre 2017*
- 9• La gestion de logements locatifs en copropriété : un impact fort sur les cultures professionnelles et les stratégies des organismes Hlm, *juillet 2018*

COLLECTION PERSPECTIVES

- 1• Construire pour gérer : une spécificité de la maîtrise d'ouvrage Hlm - Regards croisés d'acteurs, *septembre 2015*
- 2• RSE et DSU au service de la stratégie d'entreprise, *octobre 2016*

COLLECTION LES ACTES

- 18• Les enjeux de tranquillité résidentielle et de sécurité dans l'habitat social, *Journée professionnelle du 9 novembre 2017*
- 19• Quoi de neuf acteurs ? L'évolution des politiques de l'habitat dans la perspective de la loi Élan, *Journée d'étude du 21 mars 2018*
- 20• Logements et bâtiments connectés : quelle réalité ? Quels enjeux ? Quelles perspectives pour le logement social ? *Journée d'étude du 3 juillet 2018*
- 21• Communication d'influence, relations publiques : comment compter auprès de ses partenaires ? *Journée professionnelle du 13 novembre 2018*
- 22• Quoi de neuf chercheurs ? L'habitat social objet de recherche et terrain d'insertion des jeunes chercheurs, *Journée d'étude du 29 novembre 2018*
- 23• Les nouvelles tendances de la communication *Journée professionnelle du 14 mai 2019*
- 24• Quoi de neuf acteurs ? La journée d'actualité du Réseau des acteurs de l'habitat, *Journée d'étude du 20 mars 2019*



UNION NATIONALE DES FEDERATIONS D'ORGANISMES HLM

14 rue Lord-Byron
75384 Paris Cedex 08

www.union-habitat.org