

Direction Départementale des Territoires de :

ARDÈCHE - DRÔME - LOIRE - HAUTE-LOIRE  
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes



DISPOSITIF  
“ Petites Villes de Demain ”  
GUIDE PEDAGOGIQUE

ROLE DU LOGEMENT SOCIAL  
ET DES ORGANISMES HLM DANS LES OPERATIONS  
D’HABITAT EN CENTRE-BOURG



# SOMMAIRE

PREAMBULE .....	3	MENER A BIEN LE PROJET .....	20
OBJECTIF ET METHODE .....	4	> Les différentes phases du projet et le pilotage .....	20
PRESENTATION DU DISPOSITIF PETITES VILLES DE DEMAIN .....	5	> Phase 1 : diagnostic préalable, initialisation et lancement .....	21
REFLECHIR AU PROJET .....	8	> Phase 2 : élaboration du projet .....	25
> La spécificité des programmes de revitalisation en cœur urbain et l'engagement de la collectivité .....	8	> Phase 3 : conception, travaux et réception .....	28
> Y a-t-il un marché pour du locatif social ou de l'accession sociale et pour quels types de produits ? .....	9	S'APPUYER SUR DES OUTILS ET DES PARTENAIRES .....	30
- Evolution de l'emploi dans le bassin d'habitat .....	10	S'INSPIRER D'EXEMPLES CONCRETS : LES FICHES – OPERATIONS	35
- Dynamiques socio-démographiques .....	10	ANNEXES .....	47
- L'offre et la demande en logement abordable en locatif social .....	11	> Tableau récapitulatif des moyens mis à disposition en matière d'ingénierie .....	47
> La structuration du projet et son pilotage .....	12	> Enquête en ligne et entretiens auprès des communes et des EPCI : synthèse .....	51
- Définition .....	12	> La représentation du mouvement HLM .....	62
- Composantes .....	12	GLOSSAIRE .....	63
- Pilotage .....	13		
> Conditions de réussite du projet .....	15		
- Piloter le projet et coordonner les interventions dans le temps .....	15		
- Contribuer à la mise en réseau : .....	17		
- Réfléchir à l'échelle de l'îlot et non du simple bâtiment .....	18		
- S'entourer des partenaires principaux dès la phase de réflexion préalable .....	18		

Guide réalisé sous la coordination des directions départementales des territoires (DDT) de l'Ardèche, de la Drôme, de la Loire, de la Haute-Loire et de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes (DREAL) par le bureau d'études GUY TAIEB CONSEIL (Ph. Bronsart) – Septembre 2022



# PREAMBULE

Ce guide pédagogique à destination des élus et des techniciens des collectivités locales, communes et EPCI notamment, a vocation à présenter le rôle des organismes de logement social et des opérations d'habitat à vocation sociale dans la revitalisation des centres-bourgs. Il fait une large place aux préoccupations des communes et des organismes de logement social qui sont souvent les seuls opérateurs en capacité à intervenir dans les communes « Petites Villes de Demain (PVD) ». **Il ambitionne de favoriser une concertation élargie à l'ensemble des partenaires impliqués sur ces projets en cœur urbain, afin de généraliser et d'optimiser leurs interventions.**

**Il est le fruit d'un important travail collectif** ayant associé la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL), les directions départementales des territoires (DDT) de l'Ardèche, de la Drôme, de la Loire et de la Haute-Loire, mais également les élus et représentants des communes et des EPCI PVD ainsi que les référents territoriaux de l'association régionale HLM (AURA HLM). Les échanges ont permis de mieux comprendre les difficultés inhérentes à ces projets et de préciser l'implication et les attentes des différentes parties prenantes. **Ils ont permis une compréhension mutuelle des possibilités d'intervention et des contraintes. Ils amènent à souligner la nécessité de renforcer le dialogue et le partenariat entre les communes et les organismes de logement social et ce, dès la phase de conception du projet.**

**Afin de bien intégrer le rôle de chaque acteur et les conditions de leur participation dans la conception, le montage, le financement et le suivi du projet, le guide présente, à partir de fiches-types, 11 opérations réalisées par les bailleurs sociaux en cœur urbain.**



**Ce guide vise également à clarifier le montage d'une opération d'habitat en cœur urbain** en décortiquant toutes les phases allant de la réflexion préalable à la concrétisation. Dans un souci de clarté et de compréhension globale, il propose un argumentaire concis, logique et largement illustré.

- > Présentation du dispositif « Petites Villes de Demain (PVD) »
- > Réfléchir au projet
- > Mener à bien le projet
- > S'appuyer sur des outils et des partenaires
- > S'inspirer d'exemples concrets : les fiches-opérations
- > Annexes présentant les moyens en ingénierie déployés par l'agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) et mis à disposition des communes.



# OBJECTIF ET METHODE

Au travers des échanges et des travaux ayant permis la réalisation de ce guide, il s'agit de faciliter l'appropriation du dispositif « Petites Villes de Demain » par l'ensemble des acteurs locaux et de démontrer le rôle capital des organismes de logement social. **Cela s'est traduit par une forte mobilisation des intervenants** sous la forme de nombreux échanges permettant de partager :

- > les enjeux des territoires concernés et le contexte, le plus souvent détendu, du marché immobilier ;
- > l'avancée des projets et l'implication des organismes de logement social.

**La rénovation et la réhabilitation du parc constitue une opportunité de premier ordre dans la revitalisation des centres-bourgs.** En effet, les petites villes remplissent des fonctions de centralité essentielles pour leurs habitants et les populations environnantes, qui nécessitent d'être préservées et dynamisées. Ces centralités doivent aussi devenir des lieux d'innovation et inventer des modalités de vie et d'habitat de manière à répondre aux besoins existants et à attirer également de nouveaux ménages désireux de quitter les grandes agglomérations.

## Pour mener à bien cette réflexion et élaborer ce guide :

- > une enquête en ligne a été conduite auprès des 69 « Petites Villes de Demain » avec un taux de réponse quasi exhaustif ;
- > des entretiens ont été réalisés auprès de :
  - 15 représentants (élus et techniciens) des communes et des EPCI ;
  - 10 organismes de logement social ;
- > un comité de pilotage composé des services de l'Etat, des organismes de logement social et de leurs représentants, a été mis en place pour suivre l'étude et en partager les résultats lors de réunions de restitution mensuelles.



Membres du groupe de pilotage : DDT de l'Ardèche, de la Drôme, de la Loire et de la Haute-Loire - DREAL Auvergne-Rhône-Alpes - AURA HLM - Drôme Aménagement Habitat - Groupe VALRIM - Habitat et Métropole - OPAC de Haute-Loire.



# PRESENTATION DU DISPOSITIF PETITES VILLES DE DEMAIN

Le programme Petites Villes de Demain est porté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT<sup>1</sup>) en lien avec l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME<sup>2</sup>), l'agence nationale de l'habitat (Anah<sup>3</sup>), l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU<sup>4</sup>), la Banque des territoires<sup>5</sup> et le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA<sup>6</sup>). Il est destiné aux communes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralité et présentant des signes de fragilité. Ce programme vise à **renforcer le maillage du territoire et à conforter le rôle structurant des petites villes dynamiques**. Le programme est un accélérateur de la relance et des transitions sur les territoires et rassemble l'appui de nombreux partenaires, en particulier les membres fondateurs mentionnés ci-dessus.

Ce programme vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentours, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et respectueuses de l'environnement. Il a pour objectif de **renforcer les moyens des élus des villes exerçant des fonctions de centralité pour bâtir et concrétiser leurs projets de territoire**, tout au long de leur mandat, jusqu'à 2026.

L'offre de services du programme rassemble les outils et expertises apportés par l'ensemble des partenaires nationaux, régionaux et départementaux, en soutien des projets de territoire conçus et portés par les communes et les intercommunalités. Elle s'organise autour de 3 piliers :

- > **le soutien en ingénierie** pour donner aux collectivités les moyens de définir et mettre en œuvre leurs projets de territoire, en particulier par le renforcement des équipes (par exemple avec une subvention d'un poste de chef de projet à hauteur de 75% jusqu'en 2026), et l'apport d'expertises externes ;
- > **des financements sous forme d'aides à l'ingénierie** (mentionnés en pages 47 à 50 de ce guide), mobilisés en fonction du projet de territoire et des actions à mettre en place ;
- > **l'accès à un réseau**, grâce au club « Petites Villes de Demain », pour favoriser l'innovation, l'échange d'expériences et le partage de bonnes pratiques entre acteurs du programme.

1. <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/>

2. <https://www.ademe.fr/>

3. <https://www.anah.fr/>

4. <https://www.anru.fr/>

5. <https://www.caissedesdepots.fr/>

6. <https://www.cerema.fr/fr>



© Olivier Cabos - Commune de Thourais

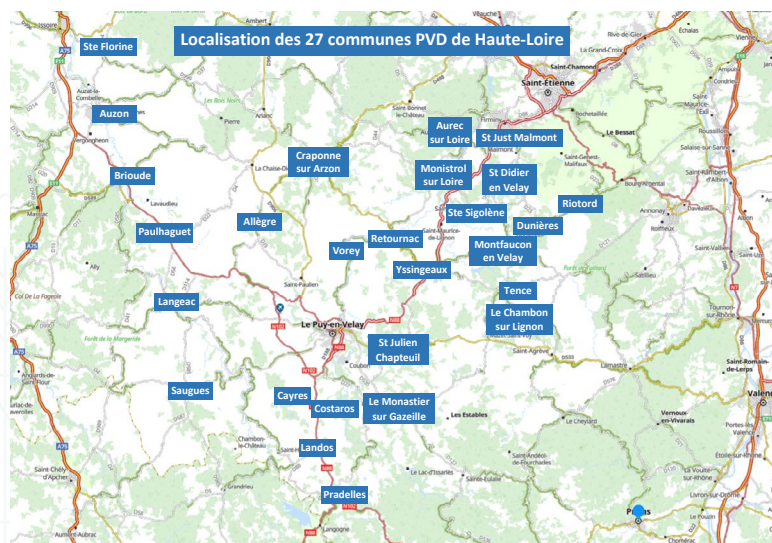
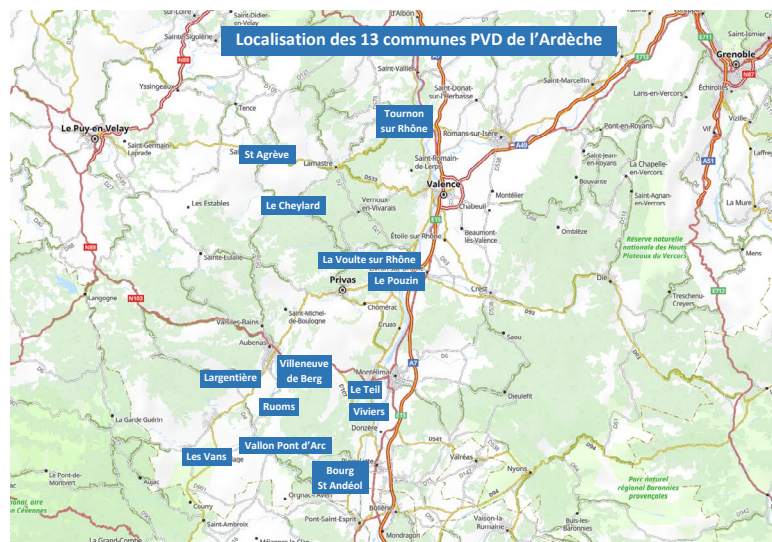
Le programme répond à différents besoins exprimés par les collectivités et s'adapte pour proposer une solution différenciée. Ainsi, l'Etat et les partenaires du programme viennent soutenir et faciliter les dynamiques de transition avec une offre de services multithématiques. Petites Villes de Demain renforce également la capacité humaine des équipes. Le chef de projet, véritable chef d'orchestre, pilote le projet de territoire. Pour ce faire, il est accompagné et formé via le club « Petites Villes de Demain ». Ce club répond à un besoin de mise en réseau, tant au niveau national (club piloté par l'ANCT/direction de programme) que local (clubs locaux PVD sous l'égide des préfets).

**Petites Villes de Demain au plan national c'est :**

**> plus de 1 600 communes**  
**> 3Md€ alloués**



En Auvergne Rhône Alpes, 227 villes sont concernées (dont 69 dans les départements de l'Ardèche, de la Drôme, de la Loire et de la Haute-Loire).





# REFLECHIR AU PROJET

## La spécificité des programmes de revitalisation en cœur urbain et l'engagement de la collectivité

Face à l'accroissement des mobilités, à l'étalement urbain ou encore aux nouveaux modes de consommation, beaucoup de centres-villes et de centres-bourgs se sont dévitalisés. Cela s'est traduit notamment par des taux élevés de logements vacants, la fermeture de nombreux commerces, le vieillissement des résidents, la réduction des services au public. **L'amélioration qualitative et la reconquête du parc de logements vacants constituent donc deux enjeux majeurs au plan de l'habitat et d'une manière générale pour l'attractivité des centres-bourgs.**

Les dynamiques sociétales et résidentielles actuelles offrent de nouvelles opportunités à ces lieux de centralité. En effet, la crise écologique puis la crise sanitaire ont mis en évidence l'envie de nombreuses personnes d'un retour à la ville moyenne ou à la "petite ville". **L'accueil de nouveaux arrivants, l'implication des habitants dans les projets ou encore les questions de transition écologique accompagnent souvent cette volonté.**

La vacance de logements qui touche les centres-bourgs constitue un formidable potentiel d'offre à remettre sur le marché qui doit permettre de limiter drastiquement la construction de nouveaux logements en extension de l'enveloppe urbaine et ainsi de remplir l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050 (Loi Climat et Résilience).

Pour répondre à ces enjeux, il est nécessaire, pour les élus et leur équipe technique, **d'élaborer une démarche spécifique en direction des organismes de logement social en s'appuyant sur une instance de pilotage incluant un responsable en capacité à coordonner la démarche jusqu'à son terme et à mobiliser l'ensemble des acteurs. Il s'agit d'un processus long qui s'étale souvent sur plusieurs années et implique un partenariat fort.**

**Au plan de l'habitat, les projets concernés s'inscrivent le plus souvent dans un processus de renouvellement urbain et d'interventions lourdes** : démolition, recyclage foncier, travaux sur la structure même du bâti, obligations de préservation patrimoniale, etc. . Ils nécessitent une forte volonté de la collectivité pour lever les situations de blocage et contraindre, dans certains cas, les propriétaires à engager des travaux, souvent à partir de procédures coercitives. **Ces projets se déroulent le plus souvent dans des temps longs avec parfois des aléas liés à la complexité des chantiers** qui imposent une continuité dans l'engagement du maître d'ouvrage. Ils mobilisent enfin d'importants budgets qui impliquent, non seulement les partenaires, mais également de manière souvent forte, la commune concernée. **Les exemples figurant dans les fiches-opérations (voir pages 35 à 46) témoignent à la fois de cette complexité mais également de la formidable dynamique qui peut être impulsée dans le cadre des opérations de revitalisation en centre-bourg avec l'appui des organismes de logement social.**





### Y a-t-il un marché pour du locatif social ou de l'accession sociale, et pour quels types de produits ?

Il convient au préalable de rappeler qu'il s'agit de produits essentiels dans le parcours résidentiel des ménages puisque 68% d'entre eux habitant en région AURA\* sont potentiellement éligibles au logement social (compte tenu de leur niveau de revenu) en location ou en accession à la propriété (85% hors propriétaires occupants).

La question de l'existence d'un marché pour du locatif social ou de l'accession à la propriété sociale apparaît fondamentale dans la mesure où elle conditionne largement la pertinence du projet et sa réussite, mais aussi la manière dont les opérateurs publics (organismes de logement social notamment) et privés vont pouvoir accompagner la collectivité. L'importance du projet et ses caractéristiques ne seront pas les mêmes selon que le marché immobilier est dynamique ou atone, selon que la demande principale émane de jeunes adultes ou de personnes âgées.

Cette analyse du marché doit intégrer les perspectives que se donnent les collectivités dans le cadre du programme PVD. Elle doit aussi comporter une dimension prospective.

#### A savoir

Afin de vérifier le niveau et la portée des indicateurs, il est nécessaire de comparer la situation de la commune avec celles de territoires de référence : l'ensemble de l'EPCI, le département et/ou la région et la France métropolitaine.

Des réflexions sur l'état du parc, la demande en logements et les besoins à satisfaire sont développées à l'échelle de l'EPCI ou d'un bassin d'habitat plus vaste, notamment pour ce qui concerne l'habitat au travers des programmes locaux de l'habitat (PLH), des volets habitat des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUI) et des schémas de cohérence territoriale (SCoT).

La consultation des professionnels de l'immobilier permet de valider une première évaluation statistique et de fournir des éléments qualitatifs sur la nature du besoin. **Les organismes de logement social connaissent bien le marché local. Ils sont en capacité à accompagner les communes dans l'évaluation du besoin et dans la formalisation de la réponse à apporter.**

Les soutiens en ingénierie déployés par l'ANCT et ses partenaires visent à aider la collectivité à clarifier le besoin et la pertinence du projet. Un bureau d'études spécialisé peut également être missionné.



Pour répondre à cette question,  
**3 thématiques principales**  
doivent être abordées.

### 1) Evolution de l'emploi dans le bassin d'habitat

La localisation des ménages et leur choix de résidence sont fortement dépendants de la proximité de l'emploi. Il est donc important de connaître son évolution à l'échelle du bassin d'habitat ou de la zone d'emplois, le territoire de l'EPCI ne recouvrant pas nécessairement les polarités majeures en matière d'emploi et les relations principales entre les communes.

#### A savoir

Parmi les indicateurs disponibles : le nombre d'emplois et les variations sur un intervalle de 5 ans à partir des chiffres de l'Insee (période entre 2 recensements – RGP), le nombre d'emplois salariés privés (chiffres annuels sur les dix dernières années, situation à fin décembre, dernière période disponible = 2010-2020 - ACOSS)

### 2) Dynamiques socio-démographiques

Les dynamiques socio-démographiques alimentent l'intensité des besoins en logements et leur nature. Parmi les critères importants à analyser, on peut citer :

> l'évolution du nombre d'habitants entre 2 périodes et sa décomposition entre ce qui relève du solde naturel (différence entre le nombre de naissances et de décès) et du solde migratoire (différence entre le nombre de personnes nouvellement arrivées et le nombre de celles qui sont parties) ;

> les données concernant la mobilité résidentielle, à savoir le lieu de résidence 1 an avant la date du recensement : même logement, autre logement de la même commune, autre logement du même département, avec une décomposition par tranche d'âge : 0-14 ans, 15-19 ans, 20-24 ans, 25-39 ans, etc ;

> la structure par âge de la population et l'indice de jeunesse (rapport entre le nombre de 0-19 ans et le nombre de 60 ans et plus) ;

> la taille moyenne des ménages (nombre moyen de personnes par ménages qui s'obtient en divisant la population des ménages par le nombre de ménages) et son évolution sur une période quinquennale ;

> la composition des ménages : personne seule, couple sans enfant, couple avec enfants, famille monoparentale, etc ;

> le revenu médian ainsi que le revenu du 1er quartile et du 3ème quartile des ménages par unité de consommation : le premier adulte compte pour 1, les autres personnes de 14 ans et plus pour 0,5, les enfants de moins de 14 ans pour 0,3.



### 3) L'offre et la demande en logement abordable

L'offre est constituée du parc existant avec ses spécificités de forme urbaine (distinction individuel/collectif), de statut d'occupation, de nombre de pièces, de degré d'ancienneté à la date la plus récente. L'évolution des composantes de ce parc sur une période donnée fournit les tendances de développement. La demande peut se décomposer en demande structurelle (celle liée au profil de la population et des ménages et à leur évolution) et en demande conjoncturelle (celle que l'on peut observer à l'instant « T »). La première est basée sur des paramètres qui évoluent lentement alors que la seconde peut fluctuer sur une période relativement courte. Parmi les critères qui identifient la demande et donc le niveau de pression sur le parc de logements :

- > le taux de vacance de logements : en règle générale, plus il est élevé plus la demande est faible avec néanmoins une possibilité d'inadaptation du bâti (localisation, forme urbaine, nombre de pièces, etc.) qui peut alimenter le phénomène ;
- > le niveau des prix de l'immobilier (à la vente et à la location) et son évolution ;
- > le nombre de demandes pour un logement locatif social rapporté au nombre total de logements locatifs sociaux, le rapport entre le nombre de demandes en cours à la fin de l'année et le nombre de demandes satisfaites (logements attribués) au cours de l'année ainsi que l'évolution de ces indicateurs.

#### A savoir

Le rapport entre le nombre de demandes locatives sociales en cours et le nombre de demandes satisfaites est proche de 5 à l'échelle nationale. Pour un territoire rural, il est couramment admis qu'un indice inférieur à 3 reflète une tension faible à modérée, qu'un indice compris entre 3 et 4 est révélateur d'un marché relativement équilibré, qu'un indice supérieur à 4 traduit une insatisfaction de la demande d'autant plus importante que l'indice est élevé. Certains territoires où la situation est particulièrement tendue ont un indice proche de 10.

**Les organismes de logement social disposent des données les plus récentes sur l'état de l'offre en logement locatif social et de la demande. Ils sont en capacité à les interpréter.**



### La structuration du projet et son pilotage

#### Définition

Un projet immobilier est un ensemble d'actions coordonnées faisant appel à diverses compétences et ressources (commanditaire, partenaires, moyens humains et matériels) qui permettent la concrétisation de l'intention initiale. Il fait intervenir un système complexe d'acteurs, de moyens et d'actions pour apporter une réponse concrète et adaptée à un besoin clairement identifié.

Un projet implique :

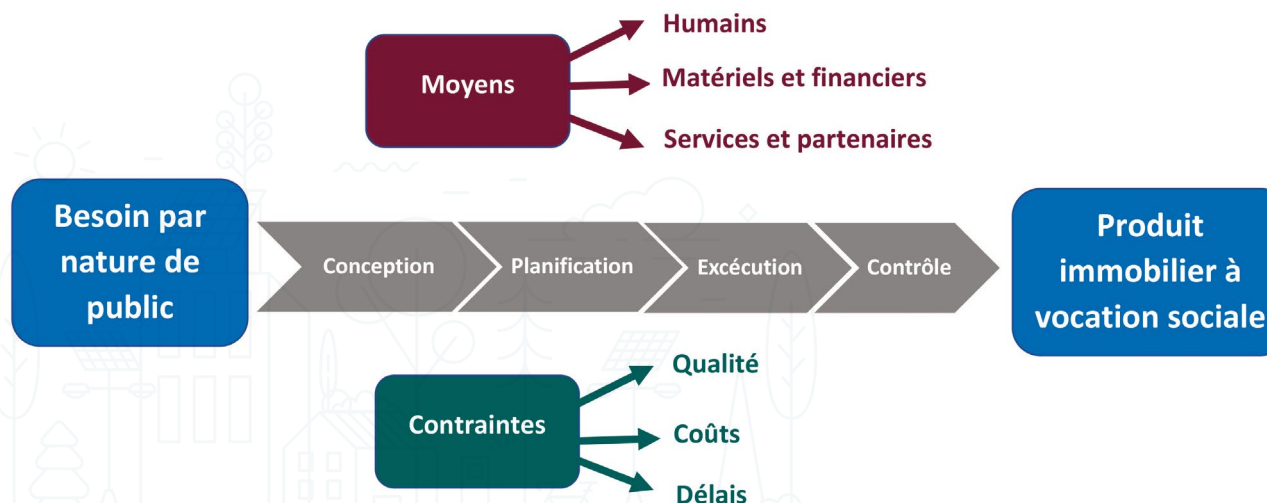
- > un ou plusieurs objectifs clairement définis ;
- > une réalisation concrète visant à répondre à l'objectif ;
- > une démarche spécifique qui permet d'organiser le mode de production ;
- > des actions à conduire impliquant la mobilisation de moyens humains et financiers.

#### Composantes

Un projet à vocation sociale prend appui sur un besoin. Il s'adresse à un public en particulier, comporte différentes phases jusqu'au produit final. Il prend en compte les moyens disponibles et les contraintes spécifiques permettant d'aboutir au résultat escompté. C'est le produit immobilier qui sera mis sur le marché.

#### A savoir

Il importe de prendre en compte la temporalité des projets qui est souvent longue. Il peut s'écouler plusieurs années entre la réflexion initiale et la livraison de l'opération, notamment lorsque la commune doit acquérir l'emprise immobilière.

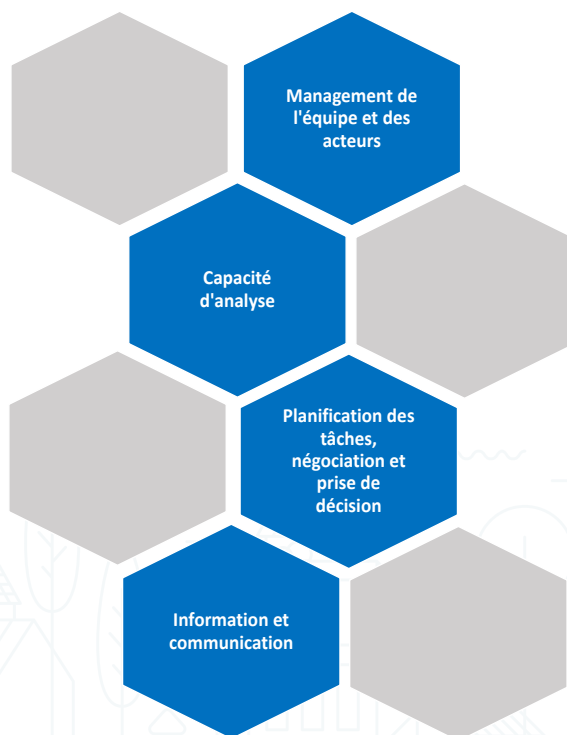




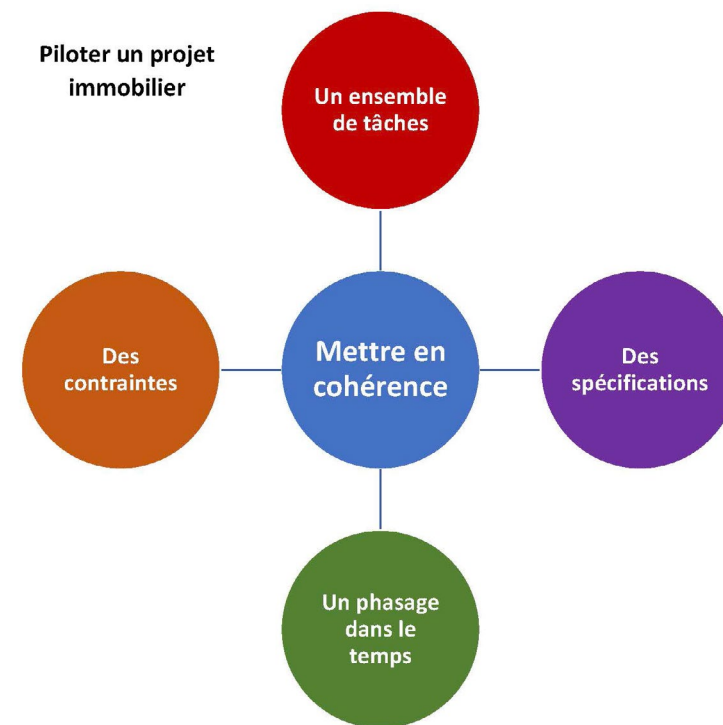
### Pilotage

Un projet s'appuie la plupart du temps sur différentes notions : un enjeu stratégique et politique, un caractère technique plus ou moins novateur, des modalités d'association organisationnelle multiforme (coopération, coordination, pédagogie) et une transversalité d'acteurs et de moyens.

Piloter un projet immobilier requiert un certain nombre de compétences au service d'une cohérence d'ensemble et d'une organisation rationnelle.



### Piloter un projet immobilier



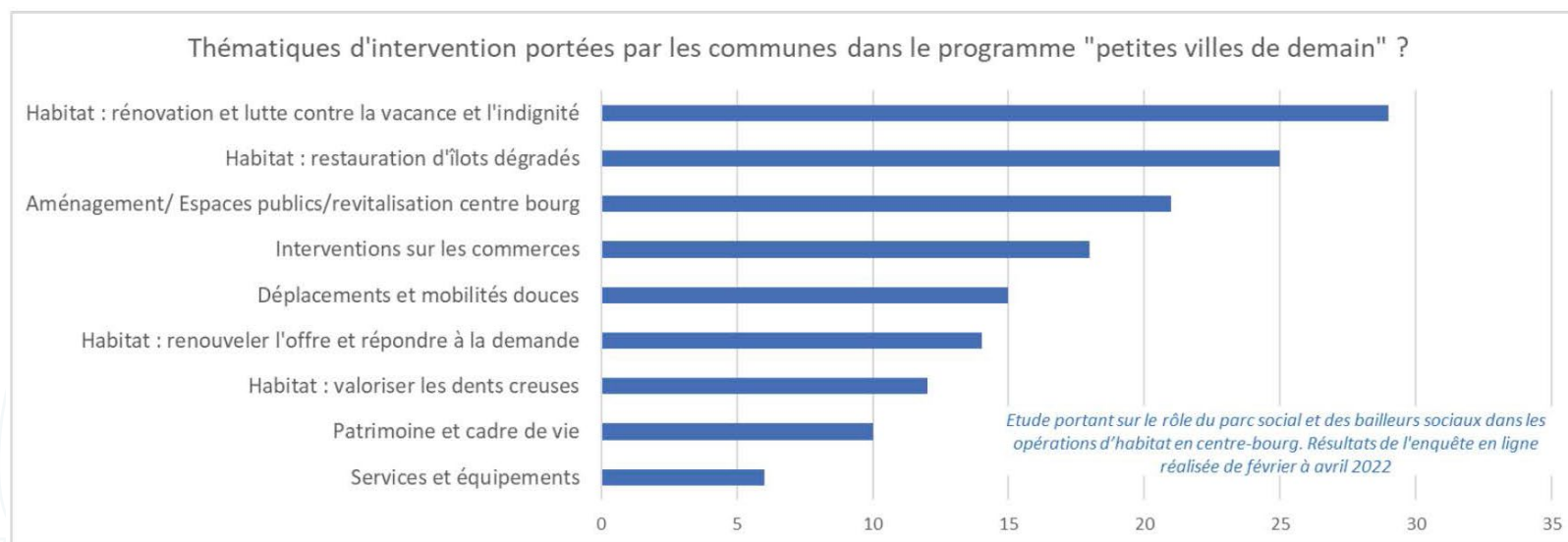
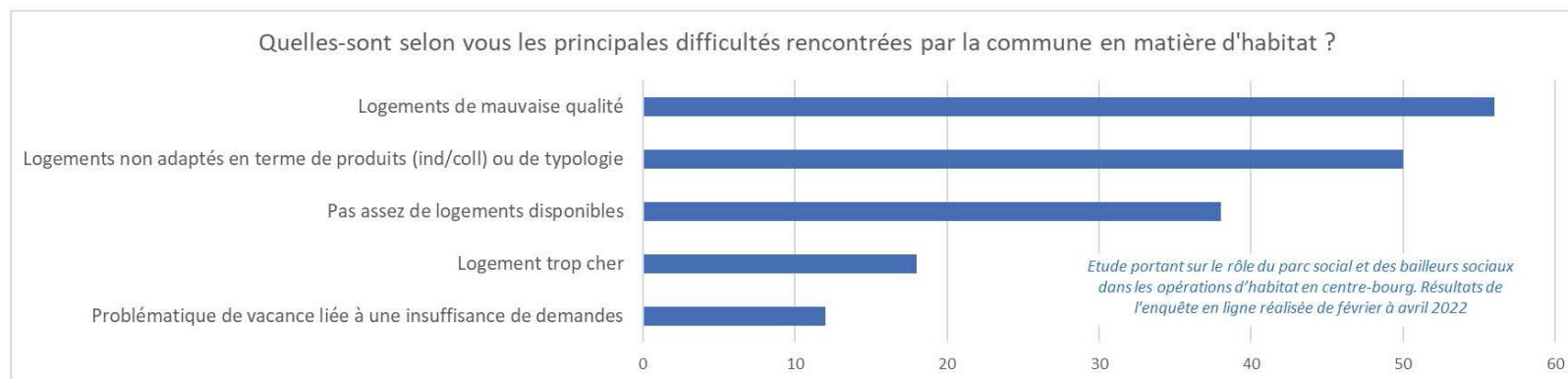
Le pilotage en mode « projet » comporte 2 aspects primordiaux : une dimension stratégique et politique et une dimension opérationnelle qui doivent être menées conjointement dans une logique de cohérence et de mutualisation.

### A savoir

Le pilotage du projet peut être réalisé en interne par le chef de projet « Petites Villes de Demain » ou bien par un prestataire extérieur en collaboration étroite avec celui-ci. Certains organismes de logement social assurent ce pilotage.



Pour les élus impliqués dans la revitalisation des centres-villes au travers du dispositif « Petites Villes de Demain », il s'agit de mettre en place une **stratégie globale** permettant de lever un certain nombre d'obstacles mentionnés dans l'enquête en ligne réalisée dans le cadre de cette étude.



Pour la plupart des communes concernées des départements de l'Ardèche, de la Drôme, de la Loire et de la Haute-Loire, les projets sont au stade de la réflexion. Les enquêtes ont montré **une forte attente des collectivités par rapport à l'implication des organismes de logement social, ce qui est notamment le cas pour les projets les plus avancés.**

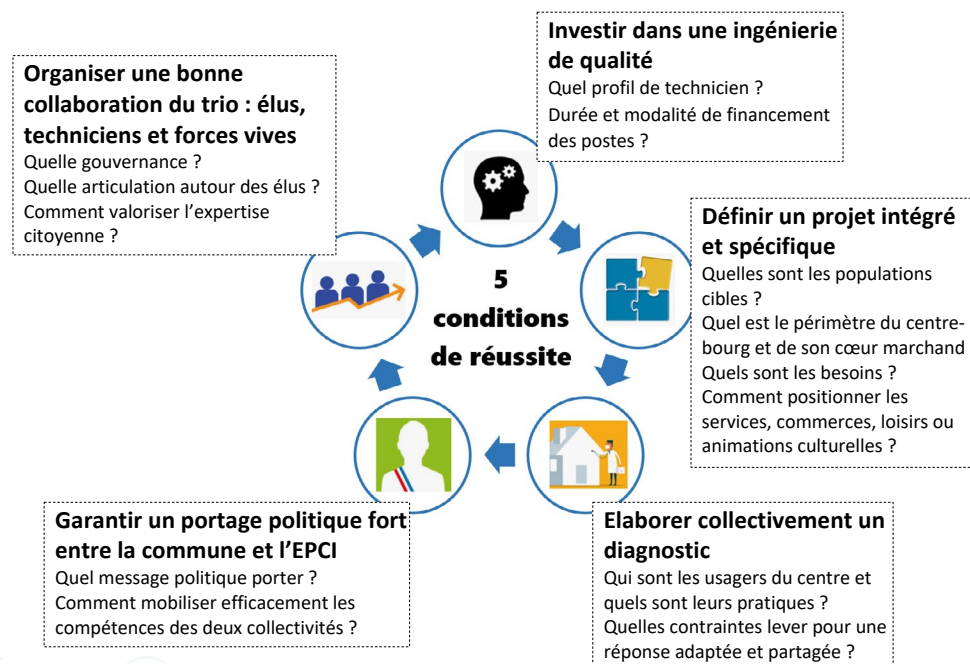


### Conditions de réussite du projet

#### Piloter le projet et coordonner les interventions dans le temps

Le pilotage et la coordination des interventions sont capitales. De par leur expérience dans la conduite et le suivi d'opérations, en ingénierie urbaine et en montages complexes, **certaines organismes de logement social pilotent et conçoivent le projet pour le compte de la collectivité, notamment à travers une convention OPCU\***.

Tout au long du programme « Petites Villes de Demain », le pilotage de projet doit permettre d'assurer une concertation des principaux intervenants (appui et conseil auprès des instances décisionnelles communales ou/et intercommunales engagées dans le projet, liens étroits avec les partenaires locaux (dont les représentants des partenaires nationaux), qu'ils soient publics, associatifs ou privés). Il participe à la coordination de leur intervention. **Ce pilotage est indispensable pour articuler le projet de revitalisation dans une vision territoriale, globale et cohérente.**



\* OPCU : ordonnancement, planning et coordination de la programmation urbaine.



Exemple d'accompagnement proposé dans le pilotage et la coordination des interventions par un organisme de logement social (extrait d'une convention d'ordonnancement, planning et coordination de la programmation urbaine (OPCU) mise au point par Drôme Aménagement Habitat dans le cadre d'un dispositif « Petites Villes de Demain » pour la commune de Saint-Donat-sur-l'Herbasse.



### Piloter le programme d'actions opérationnel :

- > impulser et suivre l'avancement opérationnel, technique et financier des opérations en lien avec les référents des partenaires de la ville ;
- > coordonner les opérations et veiller à leur faisabilité et articulation au sein du plan d'actions global ;
- > gérer des marchés publics pour le choix des prestataires ;
- > gérer le budget global du programme (dépenses et recettes), son articulation au plan prévisionnel d'investissement, aux budgets annuels, à l'exécution des marchés, aux demandes de subventions.

### Organiser l'animation du programme avec les partenaires :

- > coordonner les missions complémentaires produites par les équipes de Drôme Aménagement Habitat nécessaires aux objectifs retenus ;
- > concevoir et animer le dispositif de pilotage stratégique et opérationnel propre au projet et s'assurer, auprès des collectivités et des opérateurs, du respect des processus décisionnels courant à l'avancement du projet ;
- > identifier et alerter des difficultés rencontrées au bon niveau de décision et proposer des solutions pour y répondre (choix techniques, budgétaires ou réglementaires, dispositif d'information/de communication), préparer et organiser les arbitrages et la validation auprès des instances concernées ;
- > fédérer, associer et informer régulièrement les acteurs privés et publics autour du projet ;
- > intégrer dans la dynamique du projet, les actions de communication, de concertation et de co-construction auprès des habitants/ usagers et partenaires locaux.







### Contribuer à la mise en réseau :

- > participer aux rencontres et échanges ;
- > contribuer à la capitalisation des expériences et à l'échange de bonnes pratiques.

### Assurer la mise en œuvre opérationnelle du programme des îlots urbains retenus :

#### Etape 1 : mise au point du programme

- > étude de capacité du site et collecte des documents nécessaires ;
- > définition du programme ;
- > étude financière permettant de définir le budget prévisionnel ;
- > présentation au maître d'ouvrage du programme pour validation.

#### Etape 2 : mise en œuvre de la procédure de choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre (si maîtrise d'ouvrage ville) / ou équipe de promoteur (autre maîtrise d'ouvrage)

- > rédaction du programme destiné à la maîtrise d'œuvre / ou promoteur ;
- > préparation de l'avis d'appel à candidature ;
- > ouverture des dossiers de candidatures et préparation du tableau d'analyse des candidatures ;
- > conseil et assistance de votre organisme lors du choix des candidats ;
- > mise en concurrence des candidats présélectionnés ;
- > négociation ;
- > préparation des marchés ;
- > rédaction des courriers aux non retenus.

#### Etape 3 : suivi des études d'esquisses et d'avant-projet (APS) sur chacun des îlots urbains

- > contrôle à chaque phase de la réponse au programme ;
- > simulation financière permettant de définir le budget prévisionnel ;
- > remise par Drôme Aménagement Habitat à la commune d'un rendu à chaque phase, pour validation.

#### Etape 4 : mise en forme des dossiers de demande de financement

- > préparation du dossier technique, financier et administratif ;
- > validation du dossier par la Commune ;
- > préparation des dossiers pour chacun des partenaires financeurs ;
- > suivi de l'instruction jusqu'à l'obtention des arrêtés de financement.

#### Etape 5 : suivi des études d'avant-projet (APD) et permis de construire

- > contrôle de la réponse au programme avec visa pour validation ;
- > suivi du dossier de permis de construire, et suivi du dépôt jusqu'à l'obtention.

#### Etape 6 : suivi de l'exécution des projets (en option : à définir à l'issue de la présente convention).

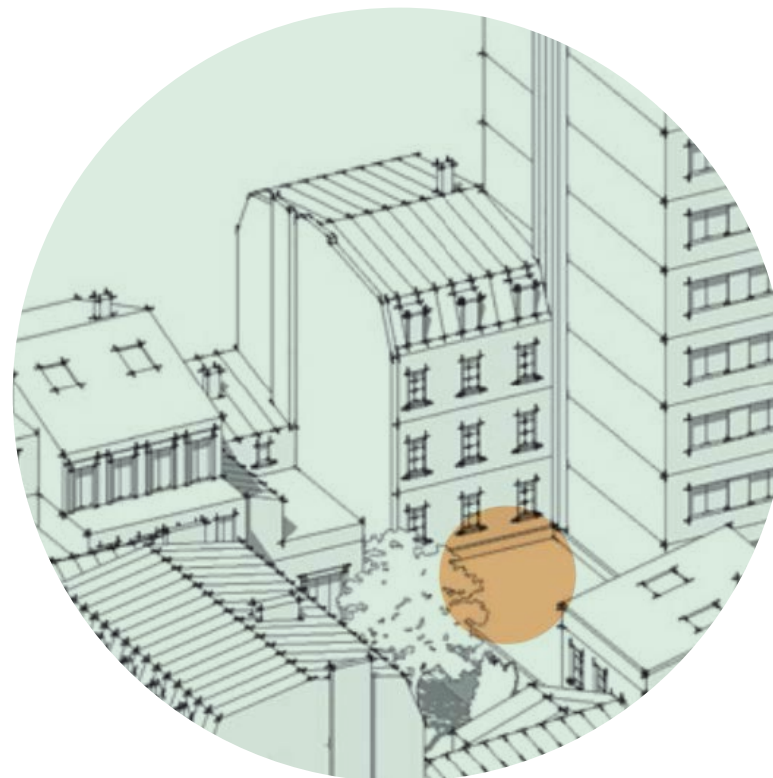


### Réfléchir à l'échelle de l'ilot et non du simple bâtiment

La réflexion à l'échelle de l'ilot est fondamentale car elle participe grandement à la réussite du projet. Elle permet de mieux insérer l'opération dans le quartier, d'accroître les marges de manœuvre pour la commune et l'organisme de logement social et de répondre aux aspirations des ménages :

- > limiter les coûts de sortie en permettant un gain d'échelle et une mutualisation d'un certain nombre de dépenses ;
- > rendre possible une diversification des produits que l'on met sur le marché pour agir sur la mixité sociale (notamment par l'intermédiaire de produits sociaux en locatif et/ou en accession à la propriété dans des quartiers qui en sont dépourvus) ;
- > prendre en compte l'amélioration du fonctionnement urbain (recherche d'accès, traitement de la voirie et des espaces publics, recherche de stationnement, etc.) par la multiplicité des interventions (démolition, rénovation/réhabilitation plus ou moins lourde sur les bâtiments préservés, etc.) ;
- > améliorer la qualité intrinsèque des logements (davantage de luminosité, des espaces extérieurs rattachés au logement, une meilleure distribution des logements, etc.) ;
- > faciliter la gestion du chantier (accès des engins, limitation des perturbations de circulation, etc.).

La fiche-opération intitulée « Ilot-Royal à Saint-Florine » de l'OPAC de Haute-Loire (voir page 44) est un bon exemple de réflexion incluant l'opération elle-même et ses abords.



### S'entourer des partenaires principaux dès la phase de réflexion préalable

Les enquêtes et les entretiens ont montré que la formalisation des projets se limitait encore trop souvent à des échanges entre la commune et l'organisme de logement social sans réelle concertation avec d'autres partenaires. Or, la complexité spécifique des interventions en centre-bourg nécessite une démarche partenariale élargie permettant de trouver des solutions techniques et financières et de lever les blocages.



Il est primordial que la collectivité qui initie le projet s'entoure des bons partenaires dès l'engagement préalable de la réflexion pour mettre autour de la table les différents intervenants, bénéficier d'avis complémentaires, impliquer les financeurs potentiels, prendre en compte les attentes des acteurs qui valident le projet (architecte des bâtiments de France notamment). **Des réunions régulières permettront de suivre l'avancement du projet et de lever les différents obstacles qui se présenteront.**

Les partenaires potentiels :

- > les organismes de logement social, en capacité à identifier le besoin, échanger avec la commune, élaborer et réaliser le projet et, dans certains cas, à en assurer le pilotage et jouer le rôle d'aménageur ;
- > les organismes de conseil, d'accompagnement et de contrôle (ANCT, services de l'État et représentants de l'Anah, services de l'EPCI, ADIL, CAUE, ABF, etc) ;
- > les financeurs (Conseil régional, Conseil départemental, Action Logement<sup>10</sup>, Banque des territoires, Anah, etc) ;
- > l'EPF Auvergne ou EPORA pour le portage foncier et/ou immobilier ;
- > l'aménageur pressenti (OLS, SPL, SEM, etc.) qui pourra, dans certains cas, assurer les travaux de gros-œuvre (démolition, réseaux, etc.) et faire le lien, si besoin ;
- > l'opérateur pressenti pour assurer la réalisation du projet (OLS, opérateur privé, etc.) qui recrutera un maître d'œuvre (architecte, ingénieur du bâtiment, etc.), le concevoir et piloter les travaux.

### A savoir

Les domaines d'intervention des organismes HLM ne se limitent pas à la compétence construction / rénovation. Potentiellement, ils interviennent également dans deux domaines complémentaires :

- 1. Ingénierie urbaine / conseil.** Certains organismes de logement social disposent des compétences permettant d'accompagner les collectivités peu outillées en ingénierie interne, dans la définition de leur projet de requalification globale (habitat, attractivité, etc.).
- 2. Aménagement.** Les organismes de logement social sont en capacité de porter des opérations d'aménagement complexes en centre ancien, au même titre que les SEM. Ils sont d'ailleurs les seuls opérateurs d'aménagement dans de nombreux secteurs ruraux. **Au-delà de la contribution à la phase opérationnelle, leur rôle est essentiel dans les phases de conception.**

<sup>10</sup> <https://groupe.actionlogement.fr/>



# MENER A BIEN LE PROJET

## Les différentes phases du projet et le pilotage

Tout projet immobilier peut être décomposé en 3 phases :

- > **Phase 1** : diagnostic préalable, initialisation et lancement
- > **Phase 2** : élaboration du projet
- > **Phase 3** : conception, travaux et réception

Afin d'assurer un pilotage dans le temps, il est important d'intégrer les grandes phases de réalisation du projet dans un planning. Celui-ci reprend l'ensemble des objectifs majeurs et comprend la planification des opérations de pilotage proprement dites : réunions de coordination, opérations de suivi et de contrôle, tâches administratives, opérations du plan de communication, etc. Il se décompose en sous-ensembles homogènes, fonctionnels et temporels répondant aux nécessités du projet : résultat à obtenir, tâches à accomplir, ressources disponibles, partenaires à mobiliser, délais à respecter.



A noter que les outils et les partenaires potentiellement impliqués dans ces différentes phases sont présentés en pages 30 à 34 de ce guide.

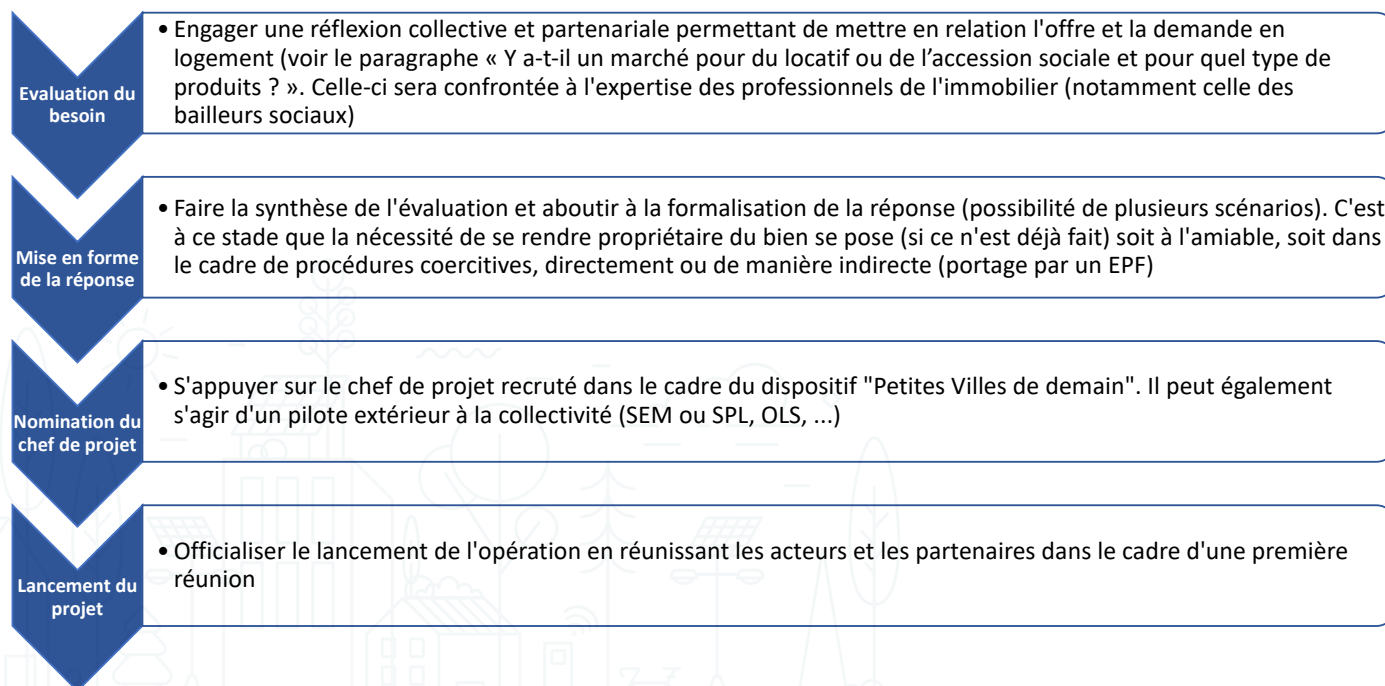


### Phase 1 : diagnostic préalable, initialisation et lancement

La réalisation d'un projet immobilier est souvent liée à un évènement déclencheur et à la conjonction de deux paramètres : **une opportunité foncière et/ou immobilière et la manifestation d'un besoin**. Il s'agit alors d'engager **une réflexion collective** appuyée par une évaluation et une connaissance du terrain (techniciens de l'EPCI, services de l'Etat, bailleur social, EPF, autres partenaires) pour confirmer et préciser le besoin<sup>11</sup> et aboutir à la formalisation de la réponse avant d'organiser la conduite de l'opération. Cette approche est une étape essentielle. **Plusieurs réunions d'échanges sont souvent nécessaires pour construire et partager collectivement la réponse**. A ce titre, les scénarios permettent de tester plusieurs options : nombre de logements, typologie, distribution et caractéristiques des logements, organisation urbaine de l'opération, etc.

### A savoir

Les opérations de réhabilitation lourde, de recyclage foncier et immobilier et de renouvellement urbain sont des procédures longues et complexes qui comportent souvent des aléas. **Les opérations portées par les organismes de logement social présentées dans les pages 35 à 46 de ce guide font apparaître des délais couvrant souvent plusieurs années**. Il est important d'intégrer dès le départ les différentes étapes de réalisation et de prendre en compte le facteur temps.

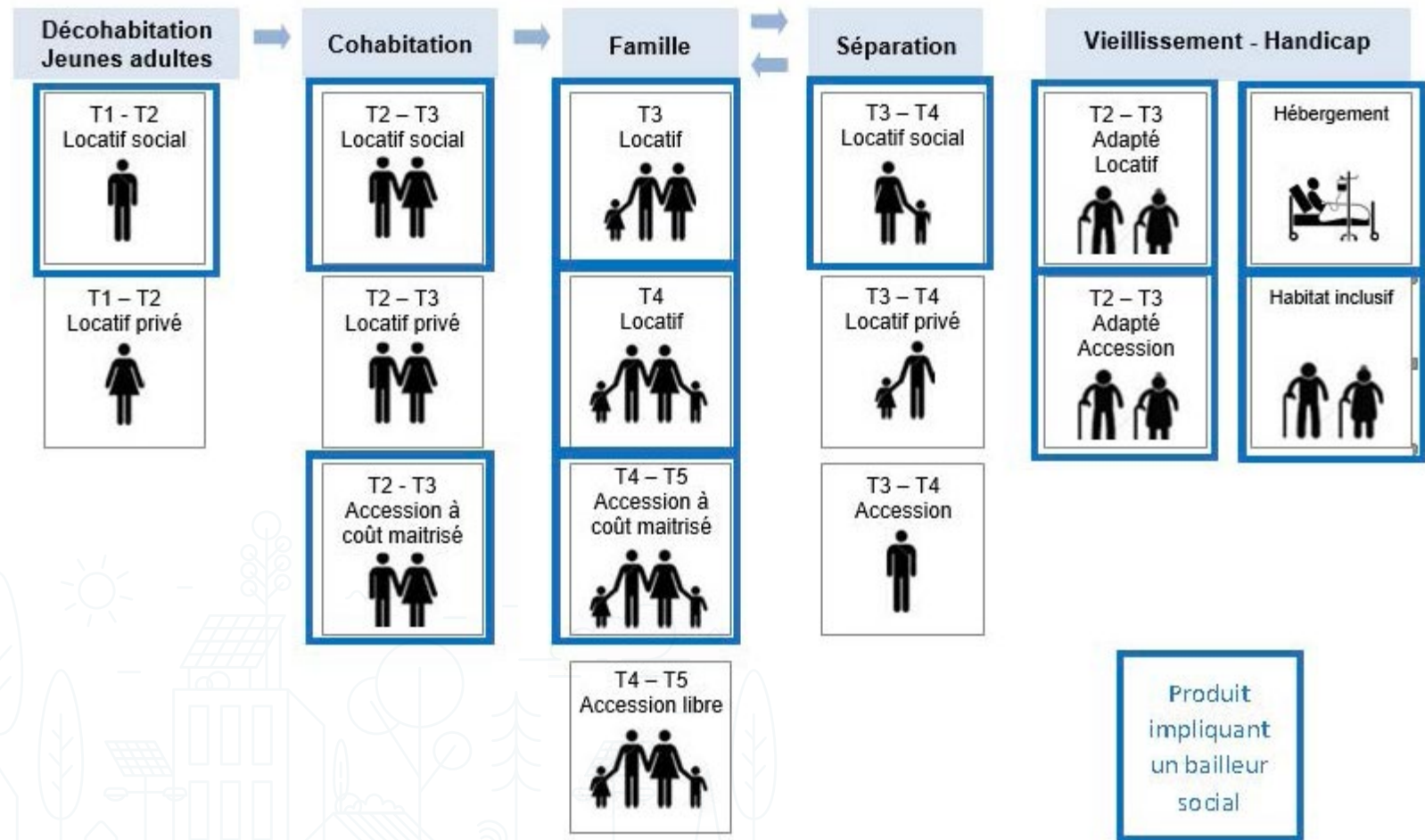


11) Voir le paragraphe « Y a-t-il un marché pour du locatif ou de l'accession sociale et pour quel type de produits ? » en page 10 de ce guide.



Bien cerner le profil des ménages que l'on souhaite accueillir est à ce stade très important. La prise en compte des parcours résidentiels aux différentes étapes de la vie est un moyen de clarifier le besoin.

### Exemples de parcours résidentiels





Dans les centres-bourgs des communes « Petites Villes de Demain », les besoins ne sont pas nécessairement exprimés et traduits par une demande de logements sociaux. Néanmoins, ils peuvent être caractérisés de la manière suivante :

- > le maintien des jeunes, partis s'installer dans les polarités principales, alors qu'une partie pourrait trouver intérêt à s'ancrer localement ;
- > les jeunes encore logés chez leurs parents qui souhaiteraient décohabiter ;
- > les personnes fréquentant les services sociaux locaux, souvent locataires d'un logement dans le parc privé rural de mauvaise qualité ou propriétaires pauvres ;
- > les personnes souhaitant se rapprocher de leurs enfants ;
- > les personnes âgées ayant des problèmes d'accessibilité dans leur logement ou des difficultés financières pour payer leurs factures énergétiques ;
- > l'existence de situations de camping permanent ;
- > pour les communes caractérisées par une population vieillissante, l'émergence d'un besoin de conserver des familles.

La présence de services, de commerces, d'équipements et/ou l'accès aux transports collectifs, à proximité, figurent parmi les conditions favorables à l'implantation de logements sociaux.

**Les procédures lourdes et coercitives sont souvent nécessaires pour débloquer des situations complexes en centre-bourg** qui ne peuvent être conduites par les seuls propriétaires. Les communes concernées et les EPCI peuvent alors engager, avec l'aide et le soutien de l'Anah, plusieurs actions à portée coercitive rappelées dans le paragraphe « Outils et partenaires » en pages 30 à 34 de ce document.

La fiche-opération en page 45 concernant la réhabilitation d'immeubles portée par Alliade Habitat au Puy-en-Velay fait intervenir une opération de restauration immobilière (ORI) pour permettre à la SEM du Velay de devenir propriétaire et d'engager les travaux de gros œuvre.





### A savoir

Lorsque la collectivité n'est pas propriétaire, la pleine maîtrise foncière et immobilière est souvent un processus long qui s'étale sur plusieurs années. Des enveloppes financières importantes doivent être mobilisées pour assurer le portage avant que la possible vente de la parcelle ou du bien aménagé ne compense totalement ou partiellement les sommes engagées. Cette pratique va souvent au-delà de la capacité technique et financière des communes concernées. **Les établissements publics fonciers** (EPORA<sup>12</sup> pour les départements de l'Ardèche, de la Drôme et de la Loire, EPF Auvergne<sup>13</sup> pour celui de la Haute-Loire) peuvent assurer ce portage, notamment s'il s'agit d'opérations à vocation sociale.

L'intervention des établissements publics fonciers vise à favoriser le dynamisme économique, à répondre aux besoins en logements, à permettre la revitalisation des centralités, à reconquérir les friches industrielles et à anticiper les futurs besoins.

Les établissements publics fonciers interviennent à différents niveaux :

- > anticipation stratégique ;
- > analyse des projets des collectivités ;
- > définition et consolidation des projets ;
- > acquisition pour le compte de la collectivité dans le cadre d'une convention de portage ;
- > ingénierie, gestion et portage des biens ;
- > revente à la collectivité.

Mais l'intervention des établissements publics fonciers est nécessairement limitée car ils sont mis à contribution par de nombreuses collectivités. EPORA, par exemple, estime à 5 à 6 par an le nombre d'opérations « Petites Villes de Demain » sur lesquelles l'établissement pourrait s'engager.

12) <https://www.epora.fr/>

13) <https://www.epfauvergne.com/>



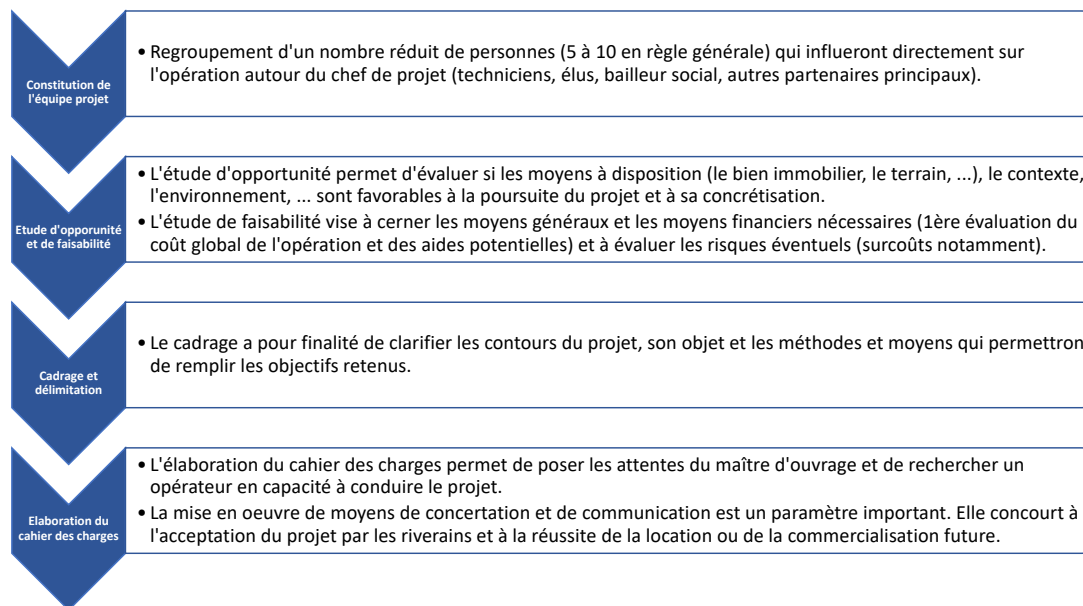


### Phase 2 : élaboration du projet

Cette phase doit conduire à la formalisation du projet. Elle s'appuie sur **une étude permettant de vérifier la faisabilité du projet et de poser les attentes du maître d'ouvrage**. Celles-ci seront formulées dans le cahier des charges. Au préalable, il est nécessaire de constituer l'équipe projet qui participera à la réflexion et aidera aux arbitrages.

Dans un premier temps, il s'agira de rechercher la solution idéale pour satisfaire le besoin. **C'est à ce stade que l'avis des spécialistes est fondamental, notamment celui des organismes de logement social.**

Dans un deuxième temps, il **conviendra d'éliminer les solutions les moins intéressantes, trop complexes, à haut risque et ayant un mauvais rapport « Qualité/Coûts/Délais »**. Il sera nécessaire de rechercher les résultats les meilleurs en termes de faisabilité, de coût, de sûreté et répondant au mieux aux exigences fonctionnelles. **Un tableau multicritères permettra de poser les avantages et les inconvénients de chaque option** et d'aider à la prise de décision. Cette étape a pour but de clarifier les éléments à faire figurer dans le cahier des charges et les exigences fonctionnelles, ainsi que d'évaluer de manière approximative les coûts financiers, humains, en temps, etc. Il est souvent préférable d'envisager 2, voire 3 solutions (ambitieuse, standard, modeste), de manière à avoir une solution de repli éventuelle ou de laisser une plus grande liberté de décision au maître d'ouvrage de l'opération, l'organisme de logement social notamment, sans le placer devant le seul choix d'accepter ou de refuser intégralement le projet.



L'analyse fonctionnelle vise à traduire le cahier des charges, élaboré par la commune, en une réponse technique de l'opérateur (bailleur social en particulier) et de son maître d'œuvre (architecte urbaniste), **garantissant que toutes les spécifications seront bien prises en compte dans le produit final**. Elle va identifier pour l'opération projetée :

- > la cohérence entre le besoin et la réponse figurant dans le projet ;
- > les fonctions principales et opérationnelles : ce qu'elle doit permettre de faire ;
- > les blocages éventuels à lever ;
- > les outils de coordination et de contrôle ;
- > l'estimation des charges et des coûts.

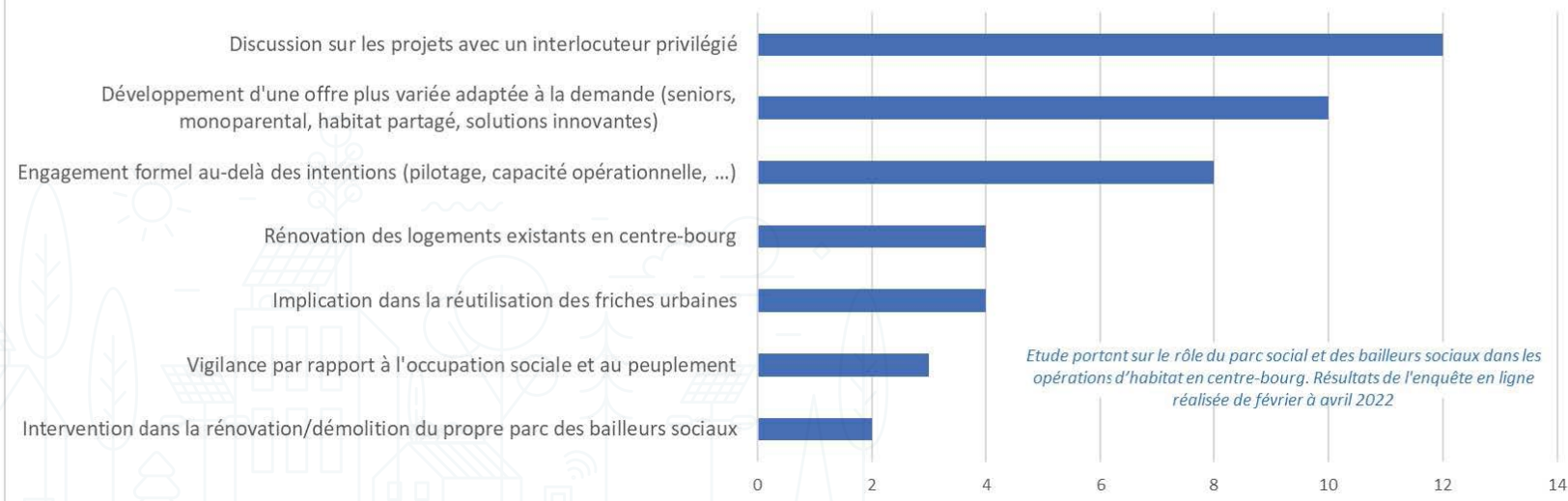


Les communes sollicitées lors des enquêtes en ligne ont précisé, pour un certain nombre d'entre elles qui ont suffisamment avancé dans leur réflexion, la manière dont elles souhaitent être accompagnées par les organismes de logement social. Les thèmes mentionnés sont variés. Ils montrent l'attente des communes et la nécessité d'une forte implication des organismes de logement social dans le processus de revitalisation des centres-bourgs, de la réflexion préalable au pilotage et à la réalisation d'opérations en acquisition/amélioration et en renouvellement urbain.



© Adobe Stock Photos

Souhaits des communes par rapport à l'engagement des organismes de logement social





### A savoir

Les opérations de réhabilitation lourde, de recyclage foncier et immobilier et de renouvellement urbain engendrent des coûts importants (voisins de 2500 €/m<sup>2</sup>, voire jusqu'à 3000 €/m<sup>2</sup> et parfois plus dans certains cas exceptionnels) largement supérieurs à ceux d'opérations classiques en extension urbaine (de 1500 à 2000 €/m<sup>2</sup>). Le surcoût est en moyenne de l'ordre de 1000 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

La fiche-opération en page 40 sur la transformation de l'ancien Presbytère à Perreux, portée par l'organisme de logement social OPHEOR, aboutit à un prix de revient de 2 663 €/m<sup>2</sup> qui ne prend pas en compte la mise à disposition gratuite du bien par la commune au bailleur social sous forme d'un bail emphytéotique.

Le nombre de logements de l'opération rentre en ligne de compte par rapport au coût moyen par m<sup>2</sup>. Les opérations qui comportent peu de logements (entre 1 et 4) sont souvent les plus onéreuses. Certains opérateurs sociaux ne s'engagent que si le nombre de logements est au minimum de 5.

L'atteinte de l'équilibre financier de l'opération nécessite, pour l'organisme de logement social, d'intégrer les paramètres inhérents à ce type d'opération : le coût élevé des interventions en centre ancien et le plafonnement des loyers sociaux permettant l'accueil de populations à ressources modérées. **Dans ce contexte, la condition souvent indispensable d'un engagement est le don gratuit du terrain (après démolitions éventuelles) ou de l'ensemble immobilier** à l'euro symbolique ou sous forme d'un bail emphytéotique de longue durée (une cinquantaine d'années en général) comme le montrent les fiches-opérations présentées dans ce guide.

**Le coût des opérations en centre-bourg constitue, pour les organismes de logement social, le principal obstacle à une généralisation de ce type d'intervention.** Dans le contexte de l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050, ils sont néanmoins conscients qu'il est indispensable de répondre plus massivement aux sollicitations des communes. **C'est nécessairement dans le cadre d'une concertation élargie à l'ensemble des financeurs potentiels que des solutions satisfaisantes pour l'ensemble des parties-prenantes pourront être trouvées.** Les exemples figurant dans les fiches-opérations en pages 36 à 46 de ce guide montrent la richesse des projets et la variété des montages financiers.



### Phase 3 : conception, travaux et réception

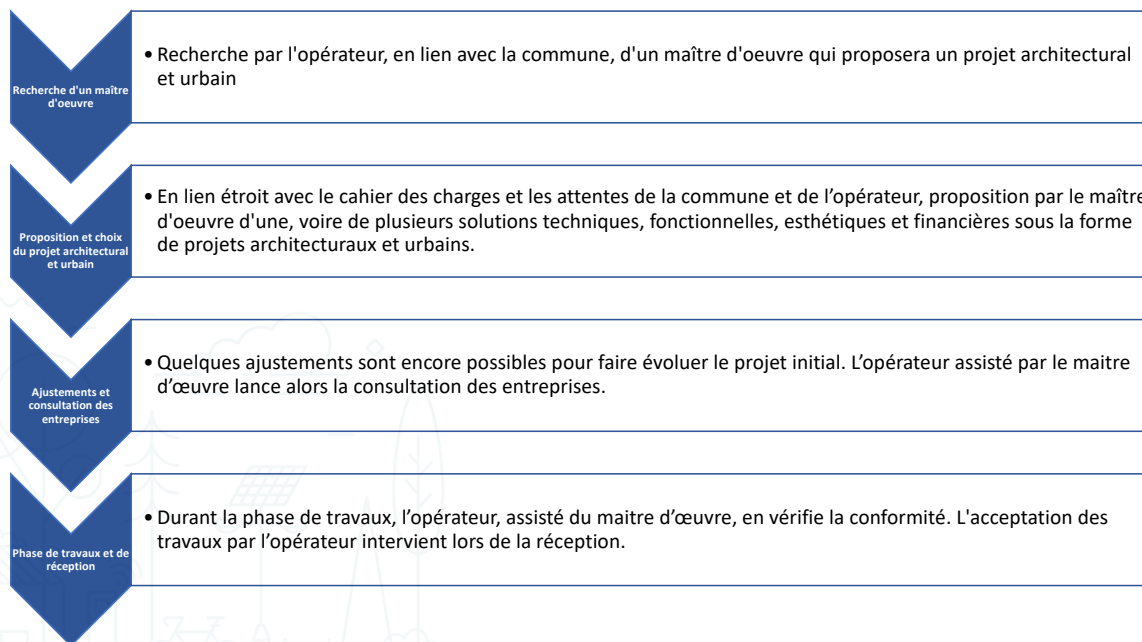
Le maître d'œuvre s'appuie sur le cahier des charges pour élaborer un projet architectural et urbain tenant compte des attentes de la commune et de l'opérateur. Il propose une solution technique, fonctionnelle et esthétique. A ce stade, la commune, le bailleur social retenu et leurs partenaires éventuellement (comme l'architecte des bâtiments de France) donnent leur avis sur le projet proposé par le maître d'œuvre et sont amenés à le faire évoluer.

La phase 3 correspond à la mise en œuvre de la solution retenue par la commune et l'organisme de logement social. Celui-ci, assisté par le maître d'œuvre, se charge de la consultation des entreprises. C'est le point ultime où la commune possède encore des marges de manœuvre pour s'assurer de la qualité du projet avant de s'engager juridiquement à travers les contrats avec les entreprises.

Malgré toutes ces précautions, il arrive que des aléas menacent l'équilibre financier de l'opération et éventuellement sa réalisation. La fiche-opération en page 36 concernant l'intervention en centre-bourg sur un patrimoine communal insalubre à Annonay (Ardèche), portée par l'organisme de logement social Ardèche Habitat, montre le surcôt lié à des travaux de fondation supplémentaire et la manière dont le bailleur social a comblé le déficit de l'opération.



© Adobe Stock Photos





Cette pratique qui montre l'intérêt pour la collectivité de s'engager avec un partenaire fiable, souvent déjà présent sur la commune, ne peut bien évidemment être qu'exceptionnelle. En effet, en référence à une intervention « classique » en construction neuve, ce type d'opération pèse lourdement sur les finances de l'organisme de logement social par l'apport de fonds propres plus importants et un recours plus large à l'emprunt.

La durée du chantier s'étale en règle générale sur plus d'un an. **C'est l'organisme de logement social, assisté du maître d'œuvre, qui vérifie la conformité des travaux réalisés par les entreprises.**

La réception des travaux intervient à la fin du chantier. Elle correspond à l'acceptation des travaux par l'organisme de logement social en lien avec la commune. Les bâtiments sont alors transmis à l'opérateur qui doit contrôler et vérifier la conformité du résultat. C'est le point de départ des garanties et la qualité de l'intervention de l'organisme de logement social qui conditionnent la préservation de ses droits ultérieurs.

### A savoir

Un certain nombre de règles sont à respecter : bien garder l'objectif initial tout au long de la mise en œuvre du projet, effectuer un contrôle régulier a priori et non un suivi a posteriori, vérifier le respect des échéances, prendre en compte les aléas, signaler les dérives dès le départ, bien intégrer le suivi, le pilotage et les phases administratives dans le déroulé de la réalisation du projet.





# S'APPUYER SUR DES OUTILS ET DES PARTENAIRES

THEME	OUTILS	PARTENARIAT
Identifier les besoins en logements	<p><b>SCoT</b> : planification du développement territorial et évaluation des besoins en logements, des objectifs de construction et de consommation foncière par secteur géographique.</p> <p><b>PLH et POA des PLUIH</b> : politiques et orientations stratégiques dans le domaine de l'habitat, identification des besoins en logements, définition de règles de financement, connaissance des projets et des emprises mobilisables, mise en place des partenariats et d'observatoires de l'habitat et du foncier.</p>	<p>EPCI, DREAL, DDT, chambres consulaires, bailleurs sociaux, opérateurs privés, représentants des organismes qui accompagnent et logent les publics en difficultés</p>
	<p><b>Systèmes d'enregistrement de la demande locative sociale</b> : les communes/EPCI guichet d'enregistrement et les bailleurs sociaux ont accès à ces plateformes. Elles permettent d'avoir connaissance du stock de demandes en cours, ainsi que du profil des demandeurs (revenus, taille du ménage, commune d'origine, etc.) et les caractéristiques des logements demandés.</p> <p><b>SYPLO</b> : il s'agit d'une plateforme qui gère les demandes des publics prioritaires. Les collectivités peuvent consulter le <b>logiciel</b> pour faire le lien entre leurs demandeurs et les publics prioritaires (DALO, Conférence Intercommunale du Logement et Convention Intercommunale d'Attribution, etc.).</p>	<p>Services de l'Etat, SNE, EPCI, Organismes hlm, Action Logement</p>
Bénéficier d'un soutien en ingénierie	<p><b>Aide de l'Anah : études, suivi-animation et évaluation des OPAH</b> : co-financement à hauteur de 50% : études préalables et pré-opérationnelles, mise en œuvre des opérations et co-financement d'une équipe de suivi-animation, évaluation du programme.</p> <p><b>Recrutement d'un chef de projet</b> : subvention du poste de chef de projet : 15 000 à 55 000 € par an. Si OPAH-RU, cofinancement possible du poste à hauteur de 50% par l'Anah (Max 40 000 €) et à hauteur de 15 000 € par la Banque des Territoires (25% du coût annuel du poste) dans un contexte de fragilité manifeste.</p> <p><b>Expertises thématiques pour mettre en œuvre des projets de revitalisation</b> : accompagnement dans l'élaboration et la mise en œuvre du plan d'actions par la Banque des Territoires : accord cadre (marché à bons de commande) de mise à disposition d'experts présélectionnés pris en charge à 100% pour des missions ponctuelles.</p> <p><b>Recherche-action pour éclairer les projets et stratégies territoriales</b> : accompagnement par la DGALN au travers du programme POPSU Territoires : mobilisation d'équipes de recherche durant 1 an (travail d'enquêtes et de collecte de données, séminaire d'échange sur les résultats, rédaction d'un document de communication).</p> <p><b>Accompagnement méthodologique pour engager une démarche de revitalisation</b> : accompagnement dans la définition des actions par la Banque des Territoires : accord cadre (marché à bons de commande) de mise à disposition d'experts présélectionnés pris en charge à 100% pour un appui méthodologique (durée de l'aide de 3 à 18 mois).</p> <p><b>Cofinancement d'ingénieries globales ou thématiques nécessaires à l'élaboration/concrétisation du projet de revitalisation</b> : cofinancement par la Banque des Territoires, en partenariat avec une collectivité régionale ou départementale, d'une mission d'ingénierie à hauteur de 50% du coût total du programme d'études.</p>	<p>Services de l'Etat, ANCT, Anah, ADEME, Banque des Territoires, conseil régional, conseil départemental, CAUE, EPCI</p>



## S'APPUYER SUR DES OUTILS ET DES PARTENAIRES

THEME	OUTILS	PARTENARIAT
Maîtriser le bien immobilier et/ou le foncier	<p><b>Amiable</b> : c'est la procédure de gré à gré la plus simple et la plus rapide entre la collectivité (commune) et le propriétaire. L'initiative peut revenir à l'un ou l'autre des protagonistes et les 2 parties s'entendent sur le prix.</p> <p><b>DPU</b> : permet de capter le foncier au moment de la vente (DIA) ; il peut être délégué à un opérateur social. Même non activé, son existence permet de « peser » sur la destination des parcelles mises en vente.</p> <p><b>DUP</b> : la DUP est une procédure administrative qui permet de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains et immeubles privés en les expropriant, précisément pour cause d'utilité publique. La DUP est obtenue à l'issue d'une enquête d'utilité publique. Les opérations de restauration immobilière (ORI) en centre ancien s'accompagnent d'une DUP sur toute ou partie des immeubles et terrains concernés.</p> <p><b>EPF</b> : les Etablissements Publics Fonciers peuvent acheter le bien immobilier dans le cadre d'une convention de portage et le restituer à la collectivité lorsque le projet est suffisamment avancé et que les opérateurs ont été désignés. Le prix d'achat peut alors être inclus dans le budget de l'opération.</p>	Services de l'Etat, Anah, ANCT, EPF, SEM/SPL, EPCI, Organismes hlm
Mettre en place un dispositif d'actions	<p>Créée par la Loi ELAN, l'<b>Opération de Revitalisation Territoriale (ORT)</b> est un outil permettant aux collectivités de porter un projet de territoire tourné vers la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs dans les domaines de l'habitat, économique et social.</p> <p><b>L'ORT vaut convention d'OPAH</b> si elle comporte toutes les dispositions nécessaires (périmètre, montant des aides, mesures d'accompagnement social, interventions urbaines), en particulier OPAH renouvellement urbain (RU) si elle intègre l'un des volets suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- volet immobilier et foncier (restauration immobilière, portage et recyclage foncier, dispositifs coercitifs),</li> <li>- volet habitat dégradé et lutte contre l'habitat indigne (remise sur le marché de logements vacants, travaux lourds de réhabilitation, mesures de police spéciale LHI, accompagnement social),</li> <li>- volet copropriétés fragiles ou en difficulté.</li> </ul> <p>Une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) concerne les zones d'habitation où le bâti est dégradé et où s'accumulent d'autres problèmes (dévalorisation immobilière, déclin commercial, manque de logements, etc.). Conclue pour une durée de 3 à 5 ans, elle vise à inciter les propriétaires occupants ou bailleurs à engager des travaux de rénovation. A noter, les volets « énergie » et « lutte contre l'habitat indigne et très dégradé » sont des volets obligatoires en OPAH.</p>	Services de l'Etat, Anah, ANCT, ADEME, conseil régional, conseil départemental, Action Logement, Banque des Territoires



## S'APPUYER SUR DES OUTILS ET DES PARTENAIRES

THEME	OUTILS	PARTENARIAT
<p>Lutter contre l'insalubrité et conduire des opérations de recyclage foncier et immobilier</p>	<p>Les procédures lourdes et coercitives sont souvent nécessaires pour débloquer des situations complexes en centre-bourg qui ne peuvent être conduites par les seuls propriétaires. Les communes concernées et les EPCI peuvent alors engager, avec l'aide et le soutien de l'Anah, plusieurs actions.</p> <p><b>Les opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de Traitement de l'Habitat Insalubre Rémédiable ou dangereux et les Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI) :</b></p> <p>Ces opérations doivent s'intégrer dans une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne et très dégradé. Elles doivent offrir une solution de relogement durable aux occupants des logements et leur proposer un accompagnement social adapté à leurs besoins.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· L'opération de RHI, sous maîtrise d'ouvrage publique locale, concerne les immeubles sous arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité avec interdiction définitive d'habiter.</li> <li>· Le dispositif THIRORI vise la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles acquis par expropriation ou à l'amiable. Il concerne les immeubles sous arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité sans interdiction définitive d'habiter.</li> </ul> <p>Les aides de l'Anah peuvent être mobilisées dans le cadre de l'étude de faisabilité et pour la phase opérationnelle.</p> <p><b>L'étude de faisabilité :</b> elle est nécessaire à la définition des conditions de mise en place d'une opération RHI ou THIRORI. La collectivité concernée peut bénéficier d'une aide de l'Agence pour la réalisation de cette étude. Elle s'élève à 50 % du montant HT de l'étude, pour un plafond de dépenses subventionnables de 200 000 € HT.</p> <p><b>L'étude de calibrage :</b> il s'agit d'une étape décisive dans le financement et la sécurisation de l'opération. Elle permet d'affiner la connaissance du site par des études approfondies, de définir précisément le projet de sorte à apprécier les postes de dépenses et de recettes, de définir le plan de trésorerie pour la collectivité, de déterminer les modalités opérationnelles. Elle conduit au dépôt de la demande de subvention pour le déficit opérationnel. La collectivité peut bénéficier d'une aide de l'Anah de 70% du montant TTC (plafond de dépenses 139 200 € TTC).</p> <p><b>La phase opérationnelle :</b> le montant alloué par l'Anah est établi à partir de l'état prévisionnel du déficit de l'opération de RHI ou THIRORI. Ce déficit est le total des dépenses diminué des recettes. Les recettes sont constituées des cessions de charges foncières, des cessions de terrains, de la valorisation des commerces, etc. Les dépenses sont constituées des études de calibrage, des mesures d'accompagnement social et de relogement, des dépenses d'acquisition, de démolition et de réhabilitation lourde. Les taux de financement de ce déficit par l'Anah s'élèvent au maximum à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 70 % dans le cadre d'une opération de RHI et jusqu'à 100 % dans le cas de bidonvilles.</li> <li>· 70 % dans le cadre d'une opération de THIRORI pour les dépenses relatives aux mesures d'accompagnement social et de relogement. Les autres postes sont couverts au taux maximal de 40 %.</li> </ul> <p><b>Les travaux d'office :</b> les arrêtés de police permettent d'obliger un propriétaire de logement insalubre ou dangereux à réaliser des travaux. Si le propriétaire ne peut pas réaliser ces travaux, la collectivité locale peut se substituer à lui pour exécuter d'office les travaux. L'Anah aide à financer ces travaux (hors démolition) à hauteur de 50 % sans plafond d'aide.</p> <p>Pour pouvoir bénéficier des subventions de l'Anah, c'est la collectivité qui a la compétence habitat qui doit être maître d'ouvrage de ces opérations (ou un EPF ou un bailleur social qui agit pour le compte de cette collectivité).</p>	<p>Services de l'Etat, Anah, ANCT, ADEME, conseil régional, conseil départemental, Action Logement, Banque des Territoires, Organismes hlm</p>





## S'APPUYER SUR DES OUTILS ET DES PARTENAIRES

THEME	OUTILS	PARTENARIAT
<p>Favoriser l'émergence de projets immobiliers dans le cadre de l'acquisition-amélioration</p>	<p><b>Acquisition-amélioration par un opérateur</b> : elle consiste en l'acquisition par un opérateur (HLM, opérateur associatif) ou la mise à disposition via un bail à réhabilitation (Article L252-1 C.C.H.) de bâtis occupés ou inutilisés afin de les réhabiliter et de les transformer en logements sociaux. De même que les programmes de construction neuve, les opérations en acquisition-amélioration peuvent bénéficier d'un agrément de l'Etat ou de financements Anah.</p> <p>L'Anah met également à disposition des porteurs de projets publics (OLS) et privés deux dispositifs d'aides spécifiques pour la rénovation d'habitat dégradé dans le cadre des dispositifs « ORT » ou OPAH- RU (pour la VIR uniquement) :</p> <p><b>Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF)</b> : il s'agit de permettre la revalorisation d'îlots d'habitat vacants et dégradés par des opérations d'acquisition, de réhabilitation et de portage locatif des biens avant revente dans un objectif de mixité sociale. Le porteur de projet acquiert un immeuble identifié par la collectivité porteuse de l'ORT, en vue de le réhabiliter (avec gain énergétique) et de le mettre en location pendant une durée minimale de 6 ans à loyer modéré (convention) avec une obligation de revente après le portage locatif. Il bénéficie d'une aide aux travaux de l'Anah : taux max. de 25% pour un plafond subventionnable de 1000 € HT/m<sup>2</sup> plafonné à 900 000 € HT par immeuble, soit une subvention maximale de 225 000 € par immeuble (pour un immeuble de 300 m<sup>2</sup>, subvention max de 75 000 €). L'intérêt principal du DIIF est d'avoir à faire avec un seul maître d'ouvrage sur toute la durée du dispositif, ce qui facilite la gestion des difficultés opérationnelles d'un tel montage.</p> <p><b>Vente d'Immeubles à rénover (VIR)</b> : l'objectif est de permettre la revalorisation d'îlots d'habitat vacants et dégradés par des opérations d'acquisition d'immeubles à rénover. Les travaux sont réalisés par le propriétaire vendeur (porteur du projet) et financés en percevant les sommes des acquéreurs des logements. Le dispositif VIR s'applique aux immeubles bâtis existants, identifiés par la collectivité porteuse de l'ORT ou de l'OPAH-RU. Le porteur du projet s'engage à réaliser les travaux de rénovation (sont exclus ceux d'agrandissement ou de restructuration complète assimilable à une reconstruction). Il bénéficie d'une aide aux travaux de l'Anah : taux max. de 25% pour un plafond subventionnable de 1000 € HT/m<sup>2</sup> plafonné à 900 000 € HT par immeuble, soit une subvention maximale de 225 000 € par immeuble (pour un immeuble de 300 m<sup>2</sup>, subvention max de 75 000 €). L'intérêt principal de la VIR réside dans la protection de l'acquéreur final sur l'exécution des travaux et les délais de réalisation. Un seul maître d'ouvrage, le propriétaire vendeur, qui reste maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.</p>	<p>Services de l'Etat,          Anah, ANCT, ADEME,          conseil régional,          conseil départemental,          Action Logement,          Banque des Territoires,          Organismes hlm</p>





## S'APPUYER SUR DES OUTILS ET DES PARTENAIRES

THEME	OUTILS	PARTENARIAT
<p><b>Favoriser une location privée de qualité en centre ancien et lutter contre les « marchands de sommeil »</b></p>	<p>Les articles L. 634-1 et L.635-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), issus de la loi ALUR du 21 février 2014, permettent aux collectivités locales de mettre en place un régime de déclaration ou d'autorisation préalable de mise en location, dit « permis de louer ». Le régime de la déclaration constitue une simple formalité administrative déclarative, contrairement au régime de l'autorisation. Il permet à la collectivité d'être informée lors de la mise en location d'un bien mais sans notion d'autorisation.</p> <p>Ce dispositif s'inscrit dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et permet aux collectivités, dans des zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'améliorer leur connaissance du parc de logements mis en location afin de limiter le développement de l'habitat indigne,</li> <li>- de lutter contre les marchands de sommeil et d'assurer un logement de qualité aux locataires,</li> <li>- en cas de régime d'autorisation, d'interdire la mise en location d'un logement et le soumettre à la réalisation de travaux préalables, « si celui-ci porte atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique » (CCH).</li> </ul> <p>Le permis de louer s'applique uniquement sur le parc locatif privé : mis en location, faisant l'objet d'une nouvelle mise en location ou changement de locataire, loué meublé ou non-meublé, à titre de résidence principale, soit au minimum 8 mois par an.</p> <p>Il ne concerne pas les logements mis en location par un organisme de logement social, les baux commerciaux ni les locations touristiques saisonnières.</p>	<p>Services de l'Etat, Anah</p>
<p><b>Réaliser une opération d'aménagement</b></p>	<p>Les SEM/SPL et certains bailleurs sociaux accompagnent les collectivités à chaque étape du processus du projet de redynamisation de centre-bourg, depuis la conception jusqu'à la mise en œuvre, avec une évaluation à chacune des étapes.</p> <p><b>Elaboration de la stratégie</b> : construction d'un projet partagé avec les acteurs locaux, habitants, partenaires publics et privés, conception d'un projet global et transversal qui traite toutes les dimensions de la problématique des centres bourgs, en prenant soin de considérer plus spécifiquement les thématiques majeures que sont les problématiques d'habitat, la revitalisation commerciale et artisanale, les mobilités, l'accès aux technologies numériques et leur développement, le tourisme.</p> <p><b>Appui à la mise en œuvre</b> : sécurisation du projet et proposition des montages opérationnels, juridiques et financiers optimisés ainsi que des financements innovants. Pilotage du projet et évaluation en continu des effets. Mobilisation des partenaires et acteurs et adaptation du projet dans son contenu et dans ses modes de réalisation.</p> <p>La concession d'aménagement est un contrat entre une personne publique (le concédant) et un aménageur public ou privé (le concessionnaire). Par ce contrat, la personne publique à l'initiative de l'opération d'aménagement délègue l'étude et la réalisation de celle-ci à un aménageur public ou privé.</p> <p><b>Réalisation des aménagements</b> : dans le cadre d'une concession d'aménagement, la collectivité confie à un concessionnaire le soin d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux (VRD notamment), bâtiments et équipements concourant à l'opération, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut s'agir également d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par voie d'expropriation ou de préemption. Le concessionnaire procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.</p>	<p>Services de l'Etat, SEM, SPL, Organismes Hlm, conseil régional, conseil départemental, Action Logement, Banque des Territoires</p>



# S'INSPIRER D'EXEMPLES CONCRETS : LES FICHES - OPERATIONS

- > Intervention en centre-bourg sur un patrimoine communal insalubre – Annonay (Ardèche) – ARDECHE HABITAT
- > Construction de 24 logements et d'un pôle médical – Livron-sur-Drôme (Drôme) – SDH Constructeur
- > Réhabilitation d'un immeuble avec commerce en RDC – Ponsas (Drôme) – HABITAT DAUPHINOIS
- > Requalification patrimoniale d'un immeuble remarquable – Saint Donat sur l'Herbasse (Drôme) – Drôme Aménagement Habitat
- > Transformation de l'ancien presbytère en 7 logements – Perreux (Loire) – OPHEOR
- > Projet mixte de 12 logements, commerces et équipements publics – Saint-Héand (Loire) – LOIRE HABITAT
- > Vente en plateaux – 12 rue Marengo Saint-Etienne (Loire) - EPA de Saint-Etienne
- > Vente d'immeuble à rénover (VIR) de 18 logements – 1 rue Jules Ledin Saint-Etienne (Loire) – EPA de Saint-Etienne
- > Ilot Royal – Sainte-Florine (Haute-Loire) – OPAC de Haute-Loire
- > Réhabilitation de deux immeubles (4 logements) dans le cadre d'une ORI – Le Puy-en-Velay (Haute-Loire) – ALLIADE HABITAT
- > Construction VEFA – Le Puy-en-Velay (Haute-Loire) – ALLIADE HABITAT



## Intervention en centre-bourg sur un patrimoine communal insalubre

Annonay (Ardèche) – ARDECHE HABITAT

### Situation centre ville d'ANNONAY



**16 297** HABITANTS

#### DESRIPTIF :

Démarrée en juin 2013, l'opération a nécessité un important recalage programmatique afin de répondre au mieux aux exigences communales. Ainsi, l'opération comporte 7 logements dont 4 financés au titre de l'ANRU

- Patrimoine communal insalubre
- Opération qui s'inscrit pour partie dans la reconstitution de l'offre dans le cadre de l'ANRU (pour 4 logements sur 7)
- Collectif de 7 logements en R+3 : 2T1, 3T2, 2T3 (366 m<sup>2</sup> habitables)
- Opération programmée en 2015 et livrée au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 (50 mois de chantier)

Gouvernance Ardèche Habitat en lien avec la commune et l'ANRU

#### OBJECTIF :

- Améliorer le patrimoine bâti du centre-bourg
- Proposer des logements de qualité avec un loyer abordable malgré une forte proportion de petites typologies

#### AVANTAGES :

- Cession du bâtiment à l'Euro symbolique à Ardèche Habitat
- Ardèche habitat aménageur du territoire

#### INCONVÉNIENTS :

- Difficultés financières en phase travaux avec un problème de qualité des sols (réalisation de micro pieux)
- Coûts de démolition et de dépollution
- Difficultés de stationnement



#### MONTAGE FINANCIER (TTC AVEC TVA 10% ET 5,5%)

<b>Prix de revient initial : 825 K€</b>	<b>Prix de revient final : 932 K€</b>
<b>2 254 €/m<sup>2</sup></b>	<b>2 546 €/m<sup>2</sup></b>

<b>Plan de financement initial (opération équilibrée) prévisionnel</b>	<b>Plan de financement final (opération déficitaire) réalisé, après survenance des aléas</b>
--	--

#### SUBVENTIONS :

ANRU : 540 K€	ANRU : 621 K€
Droit commun : 285 K€	Droit commun : 311 K€
ANRU Etat : 37 K€	ANRU Etat : 41 K€
ANRU Région : 38 K€	ANRU Région : 39 K€
	ANRU. Département : 15 K€
	Travaux commune : 7K€

#### EMPRUNTS :

Emprunt CDC : 705 K€	Emprunt CDC : 724 K€
----------------------	----------------------

#### FONDS PROPRES :

Ardèche Habitat : 45 K€	Ardèche Habitat : 106 K€
-------------------------	--------------------------

#### VIGILANCE :

- Surcoûts importants : nature des sols (fondations micropieux), aléas démolition (travaux supplémentaires de consolidation), aléas chantier (3 entreprises ont déposé le bilan et 50 mois de chantier ont eu un impact sur la réactualisation des marchés du fait de la complexité du chantier)
- La réalisation de ce projet a été possible grâce à l'investissement d'Ardèche Habitat. Opération déficitaire malgré l'augmentation des fonds propres (106 K€ au lieu de 45 K€)
- Ardèche Habitat a financé 90% du projet (si l'on exclut le don du bâtiment par la commune) : 78% sous forme de prêt et 12% sous forme de fonds propres.



# Construction de 24 logements et d'un pôle médical

Livron-sur-Drôme (Drôme) – SDH Constructeur

### DESCRIPTIF :

Localisation : place de la Madeleine  
 PUV : avril 2022  
 Dépôt permis de construire : mai 2022  
 Obtention PC : septembre 2022  
 Acquisition : 16/12/2022  
 Lancement de la commercialisation : 03/2023  
 Travaux préparatoires : 09/2023

### MONTAGE FINANCIER

**Total prix de revient : 4 249 K€ HT**

### DÉCOMPOSITION DES COÛTS :

- Acquisition : 260 000 € HT  
 - Ingénierie : 580 000 € HT  
 - Travaux de construction : 3 146 000 € HT  
 - Travaux de VRD : 263 000 € HT

### SUBVENTIONS :

aucune

### EMPRUNTS :

aucun

### FONDS PROPRES :

100%

### VIGILANCE

#### Au niveau du montage

- Maîtrise des coûts d'aménagements de la parcelle (présence de réseaux en milieu urbain)  
 - Sécurisation de la vente à la foncière portant sur le pôle médical  
 - Perte financière pour la commune avec l'exonération de TFPB pendant 15 ans, en partie compensée depuis la LF 2022 sur 10 ans

#### Au niveau de la commercialisation

- Commercialisation interne par SDH Constructeur  
 - Explications sur le principe de VEFA en PSLA

#### Au niveau de la livraison

- Livraison anticipée du RDC permettant l'aménagement du pôle médical

**9 202 HABITANTS**

Gouvernance et maîtrise d'ouvrage SDH en lien avec la commune (lien avec la Communauté de commune assuré par le maire VP à l'habitat)

### OBJECTIF :

- Renforcer les centralités
- Offrir des logements de qualité accessible au plus grand nombre par l'intermédiaire du dispositif PSLA
- Renforcer l'offre médicale du centre-ville par la réalisation d'un pôle médical de 400 m<sup>2</sup> (vendu à Office Santé, foncière médicale) permettant la relocalisation de professionnels de santé et l'installation de nouveaux médecins

### AVANTAGES :

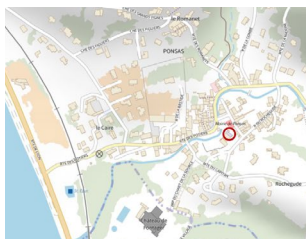
- Opération mixte logements / services
- SDH a joué le rôle d'aménageur et de coordinateur de l'opération
- Avantages liés au régime juridique de SDH Constructeur (Garanties de rachat, revente, relogement pour les acquéreurs de logement pendant 10 ans)





## Réhabilitation d'un immeuble avec commerce en RDC

Ponsas (Drôme) – HABITAT DAUPHINOIS



**531** HABITANTS

### DESRIPTIF

- Réhabilitation d'un bâtiment existant en R+2 présentant un commerce en RDC et 1 logement à l'étage
- Rénovation de la boulangerie (avec surélévation de 20 cm et rampe d'accès PNR) et création de 2 logements locatifs sociaux à partir du logement existant (1 T3 et 1 T4, accès par le côté et création d'une loggia au Sud pour chacun)

Surface utile totale locative : 165,44 m<sup>2</sup>

Surface commerciale : 76,77 m<sup>2</sup>

Durée des travaux : 13 mois

ODS : janvier 2020 pour une livraison en janvier 2021

Gouvernance : opération initiée par la commune et portée par la Communauté de communes. Maîtrise d'ouvrage de la commune pour le local commercial et d'Habitat Dauphinois pour les logements.

### OBJECTIF :

- Rénover un bâtiment situé en plein cœur du centre-bourg afin de réaliser des logements locatifs
- Etoffer l'offre locative sociale constituée de 4 logements

### AVANTAGES :

- Mise à disposition « gratuite » du bâtiment au bailleur à l'euro symbolique
- Forte implication de la commune et des autres partenaires dans le financement de l'opération permettant de couvrir 30% du prix de revient en plus de la cession « gratuite » du bâtiment

L'opération a été pilotée en totalité par Habitat Dauphinois. Elle n'a pas entraîné d'aménagement urbain particulier

### MONTAGE FINANCIER

**Total prix de revient : 349 671 € TTC pour les 2 locatifs (2 114 €/m<sup>2</sup> - TVA à 5,5%)**

### DÉCOMPOSITION DES COÛTS :

- Acquisition du foncier à l'€ symbolique
- Réalisation : 349 671 € TTC

### SUBVENTIONS :

- Etat (PLAI) : 14 800 €
- EPCI (PLAI) : 4 000 €
- CD 26 : 10 000 €
- EPCI (Equilibre opération) : 80 000 €

### EMPRUNTS :

- CDC PLAI : - logements : 130 343 €
- Foncier : 69 836 €

### FONDS PROPRES :

- 40 692 €
- Prix de revient du local commercial (pris en charge par la commune en maîtrise d'ouvrage directe) : 189 324 € (2 466 €/m<sup>2</sup>)

### VIGILANCE

- Loyer de sortie du commerce ( si nécessaire pour l'équilibre) et des logements par rapport à l'offre existante
- Stationnement des véhicules des locataires (domaine privé communal pour les logements) et des clients du commerce géré sur le domaine public





## Requalification patrimoniale d'un immeuble remarquable

Saint Donat sur l'Herbasse (Drôme) – Drôme Aménagement Habitat



**3 635** HABITANTS

### DESRIPTIF

- Requalification patrimoniale et rénovation complète d'une maison bourgeoise où exerçaient le docteur Lémonon et son gendre pharmacien, mais aussi haut lieu de la Résistance.
- En rez-de-chaussée et rez-de-jardin, aménagement pour le compte de la commune de deux locaux à vocation d'hébergement d'une « Maison France service » et de mise à disposition des associations et lieu d'expositions / mémoire.
- Dans les étages, créations de 11 logements locatifs du T1 au T3

Gouvernance : opération initiée par la commune et confiée à Drôme Aménagement Habitat par l'intermédiaire d'un bail emphytéotique pour la partie logements et par le biais d'une convention de maîtrise d'ouvrage déléguée pour l'aménagement des deux locaux conservés par la commune.

### OBJECTIF :

- Rénover un bâtiment emblématique de la commune par son volume et son implantation en belvédère sur la rue principale
- Engager à partir de cette rénovation la revitalisation des espaces publics et le renouvellement urbain de la commune engagée dans le dispositif « Petites villes de demain »

### AVANTAGES :

- Bail emphytéotique de 52 ans à l'euro symbolique permettant la conservation de la maîtrise foncière de l'ensemble du ténement par la commune ;
- Montage opérationnel par l'intermédiaire d'une maîtrise d'ouvrage déléguée confiée à DAH ayant permis d'unifier les interventions de conception et de réalisation des travaux en donnant un résultat intégré et livré au même moment pour un usage global immédiat des différentes composantes.

### MONTAGE FINANCIER

**Total prix de revient : 1,15 M€ (1 752 €/m<sup>2</sup> pour les logements)**

### DÉCOMPOSITION DES COÛTS :

- Acquisition du foncier à l'€ symbolique
- Honoraires : 129 227 € dont
  - maîtrise d'œuvre : 80 788 €
  - rémunération maîtrise d'ouvrage : 22 317 €
  - assurances : 7 777 €

### SUBVENTIONS :

- Etat : 33 600 €
- CD de la Drôme : 98 000 €
- Action Logement : 45 000 €

### EMPRUNTS

- 805 031 €

### FONDS PROPRES :

- 171 909 €

### VIGILANCE :

S'assurer du niveau de certification et des références des entreprises intervenant en centre anciens, gages de travaux de qualité.



© Architecte : AB Architecture



## Transformation de l'ancien Presbytère en 7 logements

Perreux (Loire) – OPHEOR



**2 110 HABITANTS**



### DESRIPTIF

- Rénovation et extension de l'ancienne cure permettant la création de 7 logements (1 T3 et 6 T2, SHAB totale de 433 m<sup>2</sup>)
- signature d'un bail emphytéotique avec la commune de Perreux pour une durée de 55 ans

### OBJECTIF :

- Rénover un bâtiment situé en plein cœur du centre-bourg afin de réaliser des logements locatifs
- Compléter l'offre locative sociale constituée jusqu'alors de 13 logements

### AVANTAGES :

- Mise à disposition « gratuite » du bâtiment au bailleur pendant 55 ans (bail emphytéotique), à charge pour celui-ci de réaliser les travaux
- Restitution du bien à la commune à l'échéance du bail
- Pas de frais d'acquisition pour le bailleur et jouissance du bien pendant la durée du prêt

Le pilotage de l'opération a été réalisé par OPHEOR en tant que maître d'ouvrage et KEOPS pour la maîtrise d'œuvre.

Les parcelles foncières étant bien identifiées, il n'y a pas eu d'aménageur.

### MONTAGE FINANCIER

**Total prix de revient : 1 153 241 € (2 663 €/m<sup>2</sup>)**

### DÉCOMPOSITION DES COÛTS :

- Mise à disposition « gratuite » du bâtiment sous forme de bail emphytéotique
- Réalisation : 1 153 241 €

### SUBVENTIONS :

- Etat : 20 000 €
- Région : 98 000 €
- Roannais Agglomération : 83 300 €
- Commune de Perreux : 300 000 €

### EMPRUNTS :

- Prêt PHB 2.0 (Banque des Territoires) : 59 500 €
- Prêt CDC : 265 092 €
- Prêt CDC - Foncier : 130 388 €

### FONDS PROPRES :

- 196 961 € (17%)

### VIGILANCE :

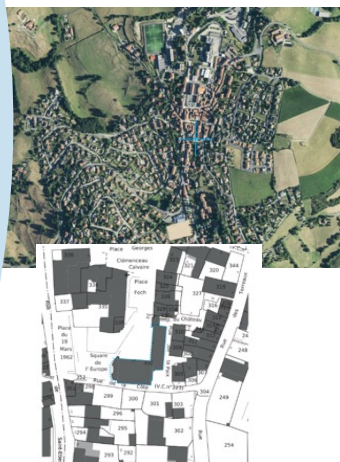
- Bien prendre en compte les études longues des tiers ABF, fouilles etc.
- Faire en sorte de maintenir une bonne entente, la communication et la co-construction avec la commune d'implantation
- Faisabilité de l'opération conditionnée par la nécessaire participation financière de la commune





## Projet mixte de 12 logements, commerces et équipements publics

Saint-Héand (Loire) – LOIRE HABITAT



**3 637** HABITANTS



### DESRIPTIF

Etude de scénarios partagés, portée techniquement et financièrement (50/50) par la commune et Loire Habitat dès l'automne 2019

- Immeuble propriété de la commune héberge 3 entités : 1 salle des associations et 3 logements locatifs
- Projet : création de logements locatifs pour personnes âgées, relocalisation des locaux de l'ADMR, intégration d'une salle des anciens et d'une salle commune pour les locataires de la résidence
- Au final : programme engageant la surélévation de l'aile mitoyenne à la porte du Croton et l'extension sur un square de la 2<sup>nd</sup>e aile

### OBJECTIF :

- Réaliser un programme mixte confié intégralement à Loire Habitat dans le cadre d'une convention de groupement de commande avec la commune (Loire Habitat coordinateur)
- Achat par Loire Habitat uniquement des lots de copropriété auprès de la commune et des lots « logements » et « local ADMR » (vendu en VEFA). La commune reste propriétaire des lots « salle des anciens » et « salle commune ». Elle est redevable du coût d'aménagement de ces locaux.
- Accessibilité PMR de l'ensemble des logements, réhabilitation thermique base BBC rénovation.

### AVANTAGES :

- Scénario partagé par la commune et les utilisateurs
- Etude complète de faisabilité
- Négociation en amont : prix de vente du local et travaux
- Consultations MOE et travaux pertinentes : groupement de commandes entre Loire Habitat et la commune
- Mise en évidence des difficultés de montage : mise à disposition de l'immeuble à l'€ symbolique + recherches de financement en cours

### MONTAGE FINANCIER

**Total prix de revient (logements) : 1 680 K€ TTC (1950 € HT/m<sup>2</sup>, TVA à 5.5% et 10%),**

### DÉCOMPOSITION DES COÛTS :

- Travaux : 1950 € HT / m<sup>2</sup> SHA
- Foncier : € symbolique

### SUBVENTIONS :

- 499 500 € dont Etat : 42 000 €, Région (logts PA) : 300 000 €, CA (Logts AA) : 144 000 €, Action Logement : 13 500 €

### EMPRUNTS :

- Prêts CDC 40 ans : 650 000 €
- Prêts fonciers CDC 50 ans : 220 000 €
- Prêt Action Logement : 60 000 €

### FONDS PROPRES :

- 250 500 €  
Prix de revient par logement de 140 000 € TTC

### VIGILANCE

- Aspects techniques : diagnostic structurel, thermique avant travaux et financier (tour de table pour boucler le budget) sont à border pour savoir si le programme souhaité est réalisable
- Incertitude du travail sur l'existant : découvertes en cours d'études et/ou de chantier nombreuses
- Nécessité de bien associer l'ensemble des parties prenantes du projet et ceux qui l'occuperont demain, afin qu'il soit compris, validé et donc accepté
- Importance de travailler très tôt avec l'ABF, le cas échéant, pour faire accepter les idées et prendre en compte les siennes et trouver un compromis (surélévation, extension, modification des ouvertures, création de balcons, etc.).



## Vente en plateaux – 12 rue Marengo Saint-Etienne (Loire)

EPA de Saint-Etienne



**173 821** HABITANTS

### DESRIPTIF

Création de plateaux pour vente à accédants  
 A l'origine, 1 immeuble sur rue et 1 immeuble sur cour totalisant une surface de 240 m<sup>2</sup> pour 9 logements  
 A la sortie, création de 3 logements de 83 à 120 m<sup>2</sup> sur une surface de 300 m<sup>2</sup> :

- 1 duplex de 83 m<sup>2</sup> (sur rue)
- 1 duplex de 87 m<sup>2</sup> (sur rue)
- 1 maison de ville de 120 m<sup>2</sup> (sur cour)

- Acquisition : juin 2012
- Relogement : achevé en avril 2014
- Travaux préparatoires : avril à juin 2015
- Travaux de mise en plateaux : mai à décembre 2016
- Lancement de la commercialisation : janvier 2016
- Vente des plateaux : janvier 2017
- réception des travaux acquéreur : août 2017

Gouvernance assurée par l'EPA en lien avec la ville et l'agglomération

### OBJECTIF :

- Transformer un immeuble vétuste en réalisant l'acquisition et les travaux de second œuvre, puis le découpage en plateaux, pour permettre l'accession abordable

### AVANTAGES :

- Prix de vente garanti : le prix proposé comprend le prix du plateau (1100€/m<sup>2</sup>) et les travaux de second œuvre (500 €/m<sup>2</sup> environ), soit 150 000 € pour 1 T3 en duplex avec balcon et garage et 200 000 € pour 1 T4 de type maison de ville
- Formalités administratives et réglementaires prises en charge par l'EPA
- Qualité garantie (maîtrise d'ouvrage assurée par l'EPA pour la préparation des plateaux)

### MONTAGE FINANCIER

**Total prix de revient : 788 K€ TTC (3 300 €/m<sup>2</sup>)**

### DÉCOMPOSITION DES COÛTS :

- Acquisition : 130 000 €
- Ingénierie (MOE, CT, SPS) : 101 000 € TTC
- Travaux préparatoires : 60 000 € HT
- Travaux de mise en plateaux : 474 000 € TTC
- Commercialisation : 23 000 €

### SUBVENTIONS :

- Anah propriétaire occupant : 28 000 € pour 50 000 € de travaux (3,6%)

### VENTE :

- achat des plateaux par les acquéreurs à hauteur de 320 000 € (l'investissement complémentaire pour ces derniers est de 468 000 €)

### EMPRUNTS ET FONDS PROPRES :

Opération équilibrée pour l'EPA

### VIGILANCE

- Définir clairement les rôles dans l'opération (où s'arrête le rôle de l'EPA)
- Anticiper les difficultés pour les accédants de finir les travaux seuls

Avant



Après





## Vente d'immeuble à rénover (VIR) de 18 logements

1 rue Jules Ledin Saint-Etienne (Loire) – EPA de Saint-Etienne



**173 821** HABITANTS



### DESRIPTIF

- 10 logements investisseurs + 8 propriétaires occupants
- DUP : janvier 2010
- Ordonnance d'expropriation : janvier 2012
- Acquisition : octobre 2013 (suite expropriation)
- Relogement : effectué en anticipation (courant 2012)
- Travaux préparatoires : déc 2014 à fév 2015 (3 mois)
- Travaux de réhabilitation : mai 2017 à mars 2019 (22 mois)
- Signature des contrats de VIR pour 10 lots investisseurs : janvier 2018
- Lancement de la commercialisation 8 lots propriétaires occupants : mars 2018
- Signature des promesses PO : septembre 2018
- Gouvernance assurée par l'EPA en lien avec la ville et l'agglomération

### OBJECTIF :

- Offrir des logements de qualité adaptés aux besoins actuels à des PO avec un extérieur quel qu'il soit : terrasse, cours, balcons, à un prix de 1400 €/m<sup>2</sup> SH
- Créer une véritable mixité PO/PB pour un équilibre au sein de la copropriété

### AVANTAGES :

- Prix garanti : le prix proposé est celui du prix de revient - subventions (convention partenariale EPASE/Anah) : pour les PO 1450€/m<sup>2</sup> et pour les PB 2100 €/m<sup>2</sup>
- Qualité garantie (maîtrise d'ouvrage assurée par l'EPA Jusqu'à la réception)
- Délai garanti
- produit très sécurisant pour les propriétaires (achat d'un logement équivalent neuf à un prix très maîtrisé)
- véritable réussite par rapport à l'installation de PO dans les quartiers anciens : sur les autres opérations en VIR (18logements en cours de travaux actuellement), 10 logements sont déjà vendus à des PO, reste principalement les logements PB

### MONTAGE FINANCIER

**Total prix de revient : 3 019 000 € TTC (2156 €/m<sup>2</sup>)**

### DÉCOMPOSITION DES COÛTS :

- Acquisition : 777 000 €
- Ingénierie (MOE, CT, SPS) : 266 000 € TTC
- Travaux préparatoires : 130 000 € HT
- Travaux de réhabilitation : 1 820 000 € TTC

### SUBVENTIONS :

- Anah : 433 000 € (14,2%)

### VIGILANCE :

#### Au niveau de montage :

- Avoir une équipe d'ingénierie technique (travaux, subvention) juridique, foncier (vente en VIR, mise en copropriété de l'immeuble) et commerciale (dossier commercialisation, contacts PO)
- Souscrire une garantie financière d'achèvement (GFA) très difficile à obtenir pour de petites opérations
- Avoir un Homme de l'art pour les attestations d'avancement des travaux
- Bien définir le coût du foncier et le coût des travaux (défiscalisé en Malraux) pour les investisseurs

#### Au niveau commercialisation :

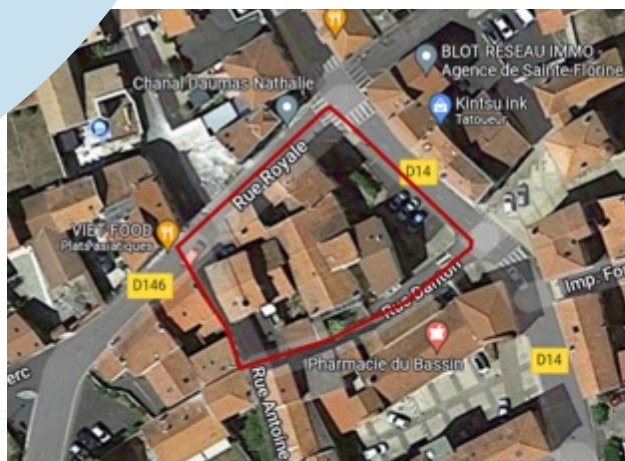
- Précommercialiser ou prendre le risque de partir en blanc : choix du maître d'ouvrage
- Avoir un logement témoin pour permettre aux accédants de se projeter
- Rendre possible l'adaptation des tx en cours de chantier

#### Au niveau de la livraison :

- Organiser l'étape juridique formelle pour la livraison pour les PO/ PB/Syndic
- Envisager une adaptation des réserves livraison propriétaire à la réception de travaux en amont (notamment pour ceux soumis à la commande publique)



**3 200 HABITANTS**



# Ilot Royal

Sainte-Florine (Haute-Loire) – OPAC 43

### DESRIPTIF

Etude approfondie de revitalisation du centre-bourg réalisée en 2020 par un bureau d'étude et consultation de maîtrise d'œuvre en cours par l'OPAC (avril 2022).

- Recyclage d'un îlot en friche situé au cœur du centre-bourg à proximité immédiate des commerces et services
- Démolition de la quasi-totalité de l'îlot (seuls 2 bâtiments sont préservés)
- Création d'un immeuble de 10 logements (7 T2 et 3 T3) avec terrasses individuelles comprenant un local d'activité en RDC à vocation sans doute commerciale.
- Articulation de l'ensemble autour d'un jardin partagé devenant un véritable atout pour la rue Danton

Loire Habitat et la commune sont maître d'ouvrage. Loire Habitat assure le pilotage de l'opération.

### OBJECTIF :

- Redonner une nouvelle attractivité au cœur de bourg passé de 3000 habitants dans les années 60 à 994 habitants en 2021
- Insérer ce projet dans l'ensemble des actions de rénovation : OPAH communautaire en cours d'élaboration, dispositifs communaux de rénovation des façades, d'aménagement des espaces publics à partir d'une tonalité « naturelle » et de dynamisation des services et commerces
- « Faire école » pour de futures projets de recyclage foncier et immobilier au sein des centralités

### AVANTAGES :

- Acquisitions et démolitions prises en charge par la commune, ce qui a permis de trouver un équilibre financier pour l'opération

### MONTAGE FINANCIER

**Total prix de revient : 1 173 000 € (2077€/m²)**

### DÉCOMPOSITION DES COÛTS :

- Acquisition : 60 000 €
- Démolition : 200 000 €
- Ingénierie : 111 000 €
- Construction : 923 000 € (1510 € HT/m²)

### SUBVENTIONS :

- Etat : 36 480 €
- Département : 15 000 €
- Fond Friche : demande en cours portée par la commune
- Total Subvention : 51 480 € + Fond Friche

### EMPRUNTS ET FONDS PROPRES :

- Conditionnés par le montant du Fond Friche

### VIGILANCE

- Surcoûts liés à la petite taille des logements
- Contraintes du chantier sur un site réduit avec des difficultés d'approvisionnement et de stationnement pour les entreprises.

La commune a été à l'initiative du projet. Elle a :

- conduit les acquisitions foncières
- désigné un cabinet d'urbanisme (Strada à Montpellier) pour identifier les potentialités de réemploi du site
- procédé aux travaux de démolition
- défini le programme de construction (logements et commerces) qui sera mis en œuvre par l'OPAC 43



## Réhabilitation de deux immeubles (4 logements) dans le cadre d'une ORI | Le Puy-en-Velay (Haute-Loire) – ALLIADE HABITAT



**19 215** HABITANTS

**76-78 RUE  
PANNESSAC**



### DESRIPTIF

- Dans le cadre d'une opération de requalification d'îlot (PNRQAD), la ville du Puy en Velay a réalisé une opération d'aménagement quartier « boucher de Perthes » en secteur sauvegardé
- la SEML a acquis le foncier par expropriation (DUP d'ORI), elle réalise le gros œuvre (structure, toiture, ouvertures). Le bailleur réalise le second œuvre (transfert du permis de construire)
- Le cœur d'îlot a été aménagé en petit square
- Le plan de sauvegarde impose une reconstruction sur ces 2 parcelles
- Le projet prévoit le jumelage des 2 immeubles pour créer 4 T2 dont 1 PMR (2 PLUS, 2 PLAI) SHAB = 173.65 m<sup>2</sup>

Livraison de l'opération prévue fin 2022

Pilotage de l'opération assuré par la SEML en lien avec la ville et l'agglomération.

### OBJECTIF :

Proposer une offre locative sociale de qualité en particulier à destination d'un public de salariés

### AVANTAGES :

- Emplacement qualitatif. Facile à louer.
- Parkings publics à proximité (plus d'obligation de place de stationnement en secteur sauvegardé pour du LLS)
- Existence du dispositif Action Cœur de Ville
- Mobilisation des acteurs publics pour faire sortir ce projet.

### MONTAGE FINANCIER

**Total prix de revient : 448 626 € (2 583.50 €/m<sup>2</sup>)**

### DÉCOMPOSITION DES COÛTS :

SEM du Velay : achat et travaux de gros œuvre pour 326 606 € HT  
Alliade : acquisition à la SEM du Velay 76 636 € HT et travaux de second œuvre 371 990 € HT

### SUBVENTIONS :

SEM du Velay : subvention ANRU : 82 611 € HT, subvention ville : 170 359 € HT

Alliade :

- Subventions droit commun Etat et Collectivités  
PLUS-PLAI : 60 000 €
- Subvention ACV PLAI : 56 490 €
- Subvention ACV PLUS : 65 065 €
- Total subventions : 181 555 €

### EMPRUNTS :

- Emprunts CDC (foncier et travaux) : 192 005 €

### FONDS PROPRES :

- Alliade : 143 066 €

Le coût de revient n'est pas extraordinaire dans ce genre de projet (charge foncière, contraintes de secteur sauvegardé, fondations spéciales)

### VIGILANCE

- Emplacement « sensible » en covisibilité avec la Cathédrale (ABF impliqué)
- Plan de sauvegarde. Fouilles archéologiques
- Fondations spéciales (niveaux de caves) obligatoires
- Faible densité de logements du fait de la parcelle qui pèse sur le coût de l'opération



**19 215** HABITANTS

**6 AVENUE DE LA CATHÉDRALE**



### DESRIPTIF

- Dans le cadre d'une opération de requalification d'îlot (PNRQAD), la ville du Puy en Velay a réalisé une opération d'aménagement quartier « boucher de Perthes » en secteur sauvegardé
- la SEML a acquis le foncier (amiante) puis démoli les anciennes friches urbaines. Le cœur d'îlot a été aménagé en petit square
- Le plan de sauvegarde impose une reconstruction sur ces 2 parcelles
- Collectif de 4 logements (1T2- 3T3- SHAB 250m<sup>2</sup>)

Livraison de l'opération prévue fin mai 2022

Pilotage de l'opération assuré par la SEML en lien avec la ville et l'agglomération.

### OBJECTIF :

Proposer une offre locative sociale de qualité en particulier à destination d'un public de salariés

### AVANTAGES :

- Emplacement qualitatif. Facile à louer.
- Parkings publics à proximité (plus d'obligation de place de stationnement en secteur sauvegardé pour du LLS)
- Existence du dispositif Action Cœur de Ville
- Mobilisation des acteurs publics pour faire sortir ce projet. La SEML locale a réalisé l'opération en VEFA.

## Construction VEFA

Le Puy-en-Velay (Haute-Loire) – ALLIADE HABITAT

### MONTAGE FINANCIER

**Total prix de revient : 725 330 € (2 901€/m<sup>2</sup>)**

### DÉCOMPOSITION DES COÛTS :

Acquisition en VEFA auprès de la SEM du Velay au prix de 725 330 €

### SUBVENTIONS :

- Subventions droit commun Etat et Collectivité
  - PLUS-PLAI : 56 000 €
- Subvention ACV PLAI : 117 760 €
- Subvention ACV PLUS : 131 800 €
- Total subventions : 305 560 €

### EMPRUNTS :

- Emprunts CDC (foncier et construction) : 296 463 €

### FONDS PROPRES :

- Fonds Propres ALH : 123 307€

Le surcoût de l'opération a été absorbé par la subvention ACV (1 000€/M<sup>2</sup> SHAB). Le prix de revient n'est pas extraordinaire dans ce genre de projet (charge foncière, contraintes de secteur sauvegardé, fondations spéciales). Les coûts intègrent une partie de charge foncière réglée par le promoteur à la collectivité











### VIGILANCE :

- Emplacement « sensible » en covisibilité avec la Cathédrale (ABF impliqué)
- Plan de sauvegarde. Fouilles archéologiques
- Fondations spéciales (niveaux de caves) obligatoires
- Faible densité de logements du fait de la parcelle qui pèse sur le coût de l'opération














# ANNEXES

Tableau récapitulatif des moyens mis à disposition en matière d'ingénierie

		Thème	Enjeux	Nature et modalités de l'aide	Partenaires	Exclusivité PVD
 Habitat	 Réflexion  Action	Obtenir un financement d'études, un suivi-animation et l'évaluation des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)	Soutien financier dans le cadre d'une OPAH	Co-financement à hauteur de 50% : études préalables et pré-opérationnelles, mise en œuvre des opérations et co-financement d'une équipe de suivi-animation, évaluation du programme (échéance mars 2026)	Anah	Oui
 Global	 Réflexion  Action	Recruter un chef de projet	Pilotage et coordination efficaces et durables du projet de revitalisation	Subvention du poste de chef de projet : 15 000 à 55 000 € par an. Si OPAH-RU, cofinancement possible du poste à hauteur de 50% par l'Anah (Max 40 000 €) et à hauteur de 15 000 € par la Banque des Territoires (25% du coût annuel du poste) dans un contexte de fragilité manifeste	Banque des Territoires Anah ANCT	Oui
 Global	 Réflexion	Etre accompagné dans le recrutement du chef de projet	Visibilité de l'offre de recrutement du chef de projet	Publication et mise en visibilité de l'offre par l'Apec Appui possible au recrutement à la préselection des candidats et si besoin, aide au développement des compétences des candidats avant embauche	Apec Pôle emploi	Oui
 Global	 Réflexion	Participer à une journée thématique sur les enjeux de revitalisation	Mise en relation avec des communes et des partenaires : échanges sur les enjeux de redynamisation, retour d'expériences, bonnes pratiques	Participation à une journée d'échange organisée dans chaque région	Cerema ANCT	Oui










## Tableau récapitulatif des moyens mis à disposition en matière d'ingénierie

		Thème	Enjeux	Nature et modalités de l'aide	Partenaires	Exclusivité PVD
 Global	 <b>Réflexion</b>  <b>Action</b>	Bénéficier d'expertises thématiques pour mettre en œuvre des projets de revitalisation	Besoin d'ingénierie pour concrétiser une action ou un projet précis	Accompagnement dans l'élaboration et la mise en œuvre du plan d'actions par la Banque des Territoires : accord cadre (marché à bons de commande) de mise à disposition d'experts présélectionnés pris en charge à 100% pour des missions ponctuelles (échéance mars 2026)	Banque des Territoires	Oui
 Global	 <b>Réflexion</b>	Mobiliser la recherche-action pour éclairer les projets et stratégies territoriales	Eclairage sur les raisons de la transformation de la commune, regard d'expert et association de partenaires locaux	Accompagnement par la DGALN au travers du programme POPSU Territoires : mobilisation d'équipes de recherche durant 1 an (travail d'enquêtes et de collecte de données, séminaire d'échange sur les résultats, rédaction d'un document de communication)	Ministère de la Transition Ecologique PUCA POPSU	Non
 Global	 <b>Réflexion</b>  <b>Action</b>	Bénéficier d'un accompagnement méthodologique pour engager une démarche de revitalisation	Accompagnement méthodologique pour concrétiser le projet de revitalisation	Accompagnement dans la définition des actions par la Banque des Territoires : accord cadre (marché à bons de commande) de mise à disposition d'experts présélectionnés pris en charge à 100% pour un appui méthodologique (durée de l'aide de 3 à 18 mois)	Banque des Territoires	Oui
 Global	 <b>Réflexion</b>  <b>Action</b>	Obtenir un cofinancement d'ingénieries globales ou thématiques nécessaires à l'élaboration/concrétisation du projet de revitalisation	Engagement d'études globales ou thématiques	Cofinancement par la Banque des Territoires, en partenariat avec une collectivité régionale ou départementale, d'une mission d'ingénierie à hauteur de 50% du coût total du programme d'études	Banque des Territoires	Oui









## Tableau récapitulatif des moyens mis à disposition en matière d'ingénierie

		Thème	Enjeux	Nature et modalités de l'aide	Partenaires	Exclusivité PVD
 Economie	 Réflexion	Bénéficier de l'expertise d'un conseiller de développement économique territorial implanté localement	Elaboration et mise en œuvre d'une stratégie de soutien aux activités économiques (coût mutualisé à l'échelle départementale)	Mise à disposition de l'expertise d'un conseiller spécialisé : recherche de la solution la plus adaptée (catalogue des produits inédits PVD et catalogue «Solutccio Territoires» des CCI)	Chambre de commerce et d'industrie	Non
 Economie	 Réflexion   Action	«Libérer l'initiative économique dans les territoires»	«Création ou développement d'entreprises en communiquant sur les aides accessibles aux créateurs. Accès à l'emploi, grâce à la mobilité (achat, réparation de véhicule des usagers)»	Intervention de l'ADIE : financement d'un microcrédit professionnel remboursable : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pouvant aller jusqu'à 10 000 € pour financer la création ou le développement d'1 entreprise, quel que soit le secteur d'activité et son statut juridique</li> <li>- pouvant aller jusqu'à 5000 € pour financer un besoin de mobilité (permis, achat ou réparation de véhicule)</li> </ul> Accompagnement personnalisé : formations gratuites, conseils et coaching personnalisé avant, pendant et après la création d'entreprise (notamment sur le volet administratif, financier, commercial et juridique)	Association pour le droit à l'initiative économique (Adie)	Oui
 Artisanat	 Réflexion	Obtenir portraits, diagnostics et analyses de l'artisanat de mon territoire	Mise à disposition de données sur les activités artisanales afin d'identifier les besoins d'implantation, de préservation et de modernisation	Proposition de différents niveaux d'analyse : portraits de territoire, diagnostic des besoins des entreprises, études prospectives, études «filières», études immobilières. Tarification sur devis	Chambres de métiers et de l'artisanat	Oui



## Tableau récapitulatif des moyens mis à disposition en matière d'ingénierie

		Thème	Enjeux	Nature et modalités de l'aide	Partenaires	Exclusivité PVD
 <b>Artisanat</b>	 <b>Réflexion</b>	Performa - Diagnostic global performant et adapté à l'entreprise artisanale	Mise à disposition de données sur les potentialités économiques, environnementales et engagement d'un projet de revitalisation et de développement	Diagnostic rapide et global auprès des entreprises du territoire pour identifier les besoins : points forts, améliorations, émergence de projets de développement, construction d'une stratégie d'évolution compétitive. Valeur de la prestation : 400 € TTC par diagnostic avec une prise en charge possible	Chambres de métiers et de l'artisanat	Oui
 <b>Commerce</b>	 <b>Réflexion</b>	Apprécier objectivement les impacts de la crise sur l'appareil commercial - offre SHOP'IN PVD	Etat des lieux de la situation de l'offre commerciale post-covid et adaptation au changement	Assistance à maîtrise d'ouvrage financée par la Banque des Territoires (prise en charge à 100%) par la mobilisation des prestataires du marché à bons de commandes PVD : SHOP'IN volet 1 : panorama de la résilience commerciale du CV, analyse de la reprise d'activité par secteur d'activité, conseil pour prioriser politique de relance et investissements SHOP'IN volet 2 : si besoin, élaboration d'un tableau de bord dynamique pour piloter les impacts de la crise (CA, data de fréquentation, questionnaires, entretiens, etc.)	Banque des Territoires	Oui



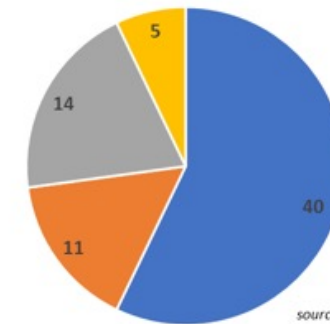
## Enquête en ligne et entretiens auprès des communes et des EPCI : synthèse

- > **63 des 69 communes ont répondu à l'enquête en ligne**
- > **9 entretiens ont été réalisés auprès de communes et 6 auprès d'EPCI**

La plupart des communes sont en phase de réflexion, seules quelques-unes ont engagé les démarches avant le lancement de PVD et sont en avance pour la phase opérationnelle.

Les problématiques de requalification du parc de logements en centre-bourg sont au cœur des réflexions.

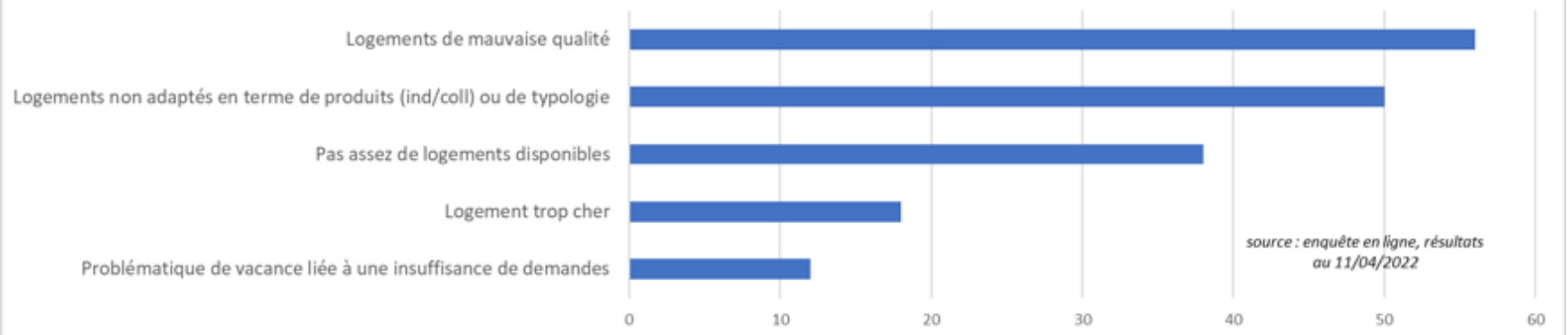
Personne ayant répondu à l'enquête



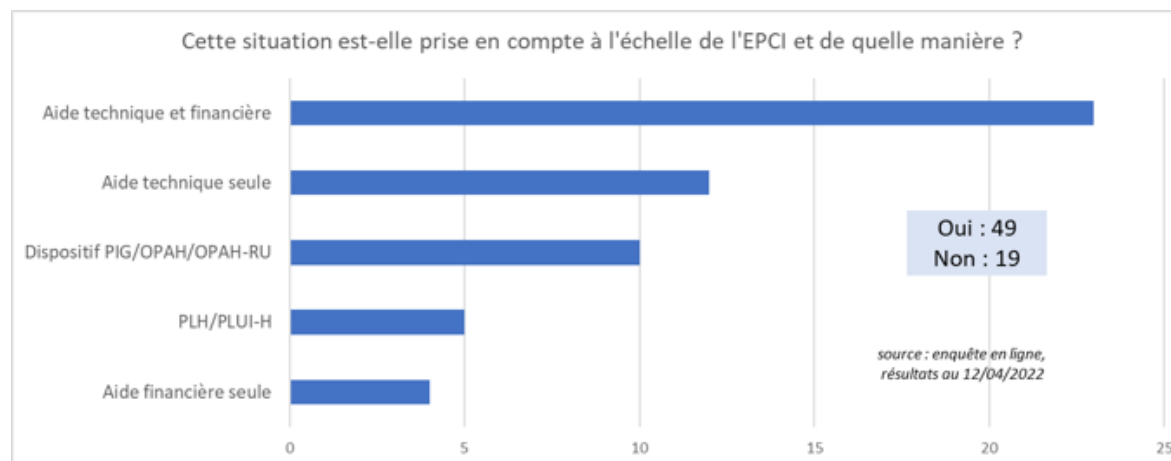
source : enquête en ligne, résultats au 12/04/2022

■ Elus ■ Technicien EPCI ■ Technicien Commune ■ Chargé de mission PVD

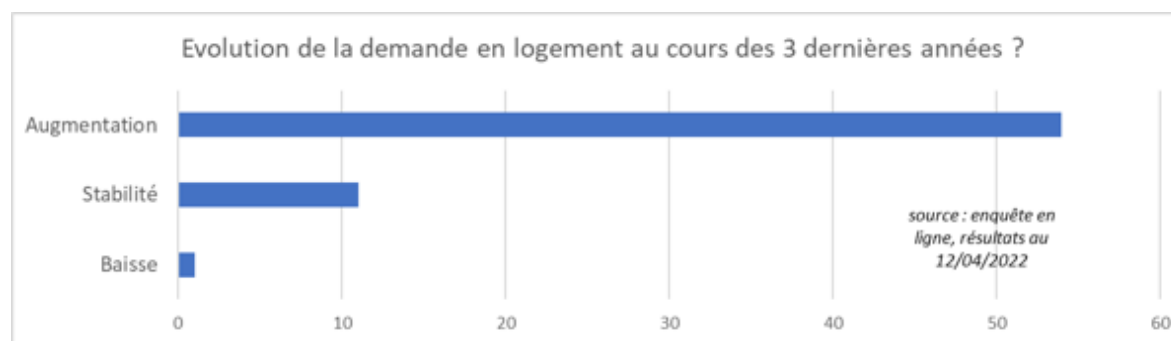
### Quelles-sont selon vous les principales difficultés rencontrées par la commune en matière d'habitat ?



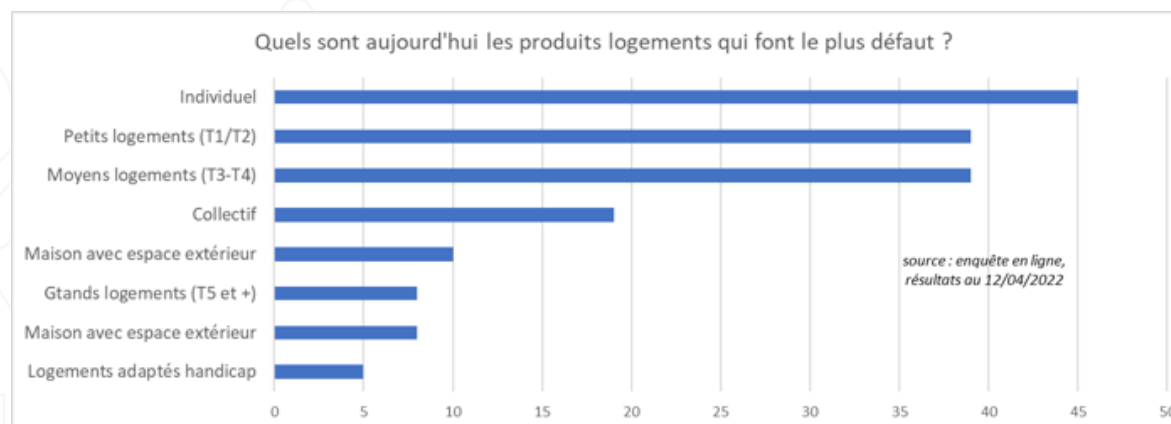
source : enquête en ligne, résultats au 11/04/2022

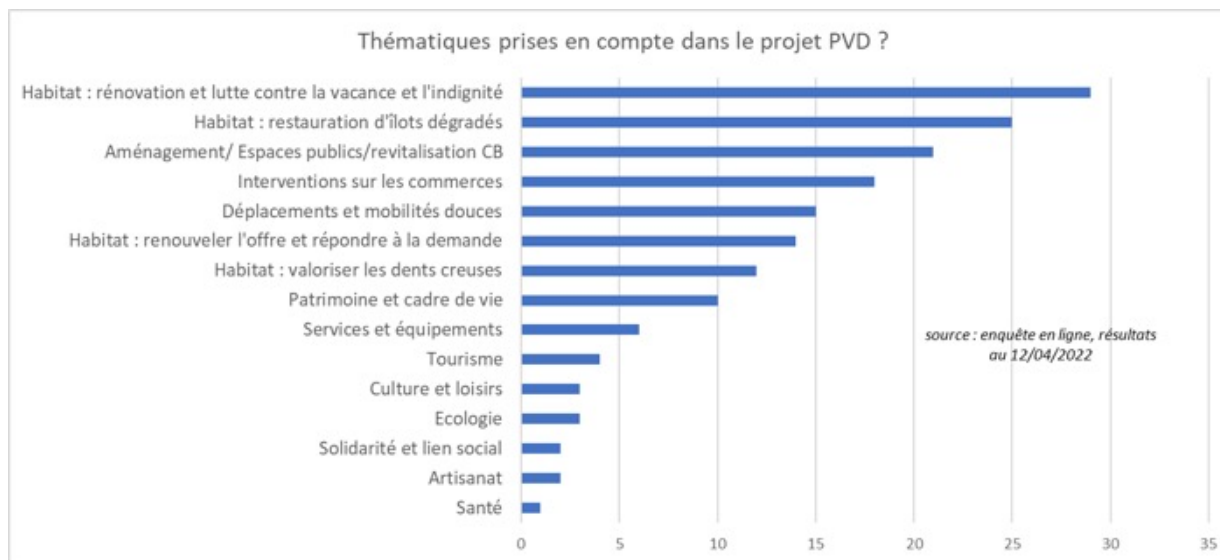


Une majorité de communes considère que les problématiques de requalification du parc de logements en centre-bourg sont prises en compte à l'échelle des EPCI, sous forme d'aide technique associée le plus souvent à une aide financière.



Selon les communes, la demande en logement est en progression pour des produits diversifiés : individuel avec espace extérieur pour les familles, logements de petite taille pour les jeunes et les personnes âgées et de taille intermédiaire pour les jeunes couples.





Les priorités d'intervention du dispositif PVD se retrouvent logiquement en tête des thématiques portées par les communes dans le cadre de leurs projets.

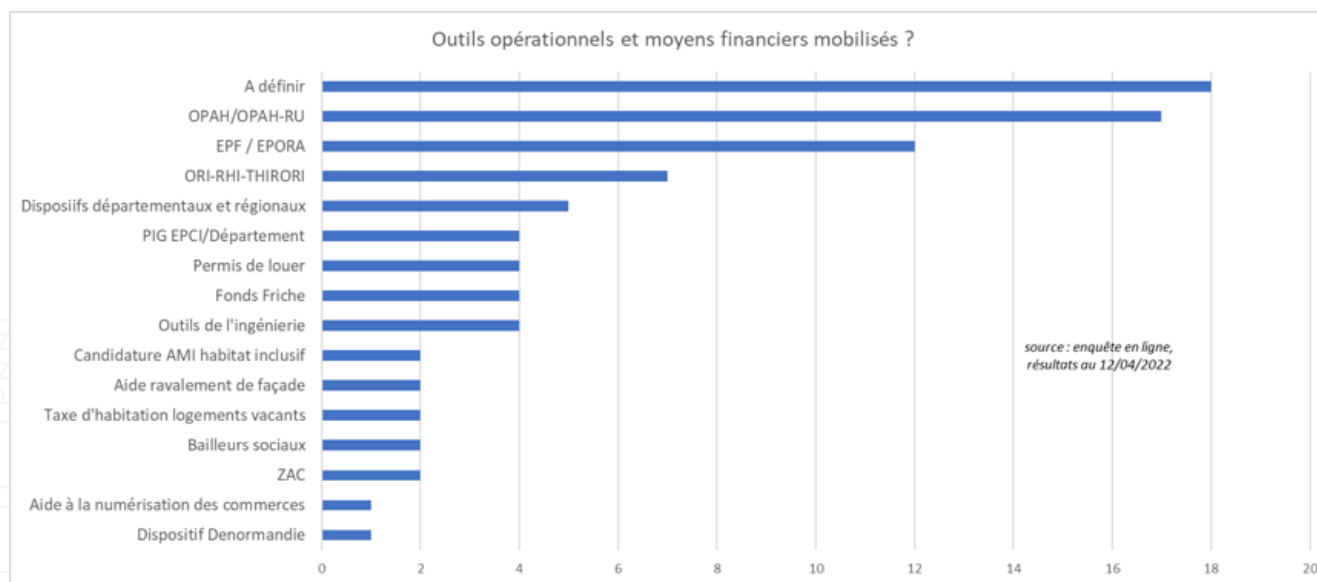


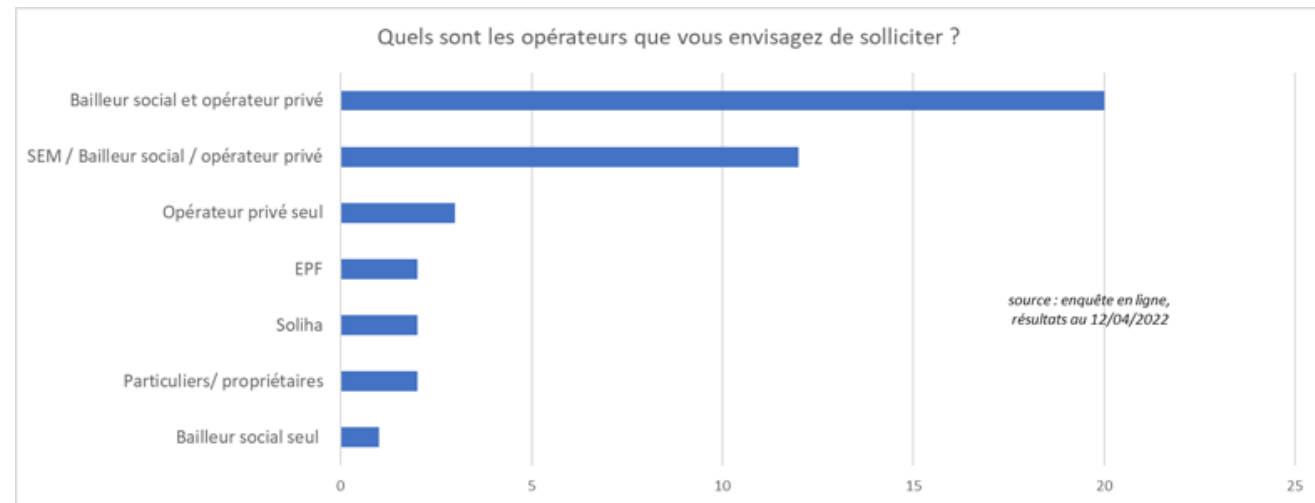
Pour les communes qui ont suffisamment avancé dans leur réflexion, le processus de renouvellement urbain et le dispositif opérationnel de type OPAH-RU sont à l'œuvre ou envisagés dans un grand nombre de cas.



Les partenaires « classiques » et fortement investis du dispositif PVD sont mentionnés par les communes pour ce qui concerne le soutien en ingénierie, avec les bailleurs sociaux en bonne place.

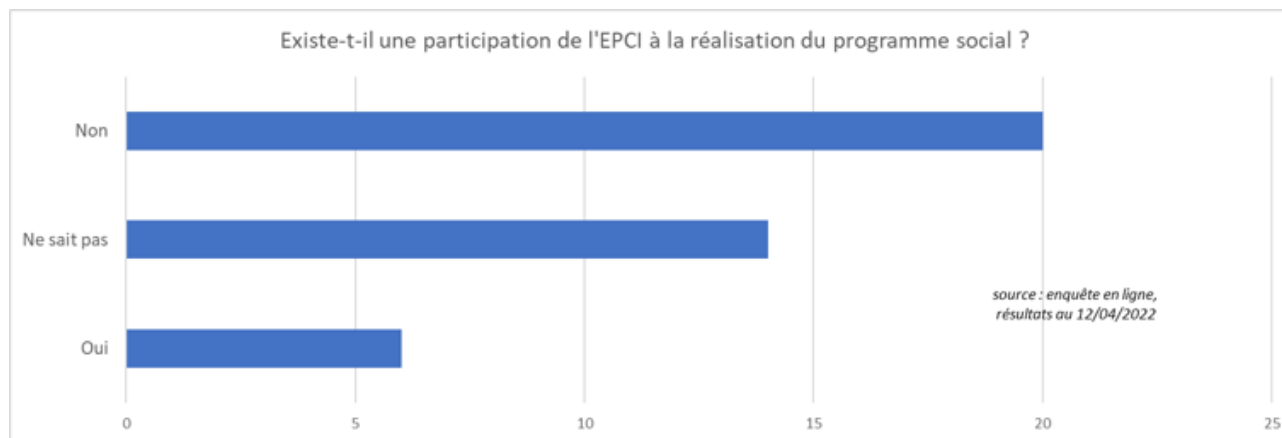
Les communes sont conscientes des situations de blocages à lever pour reconquérir leur centre. Pour les communes qui ont formalisé un projet, le recours à l'OPAH-RU ainsi qu'aux outils de recyclage foncier et immobilier à portée coercitive est largement envisagé.



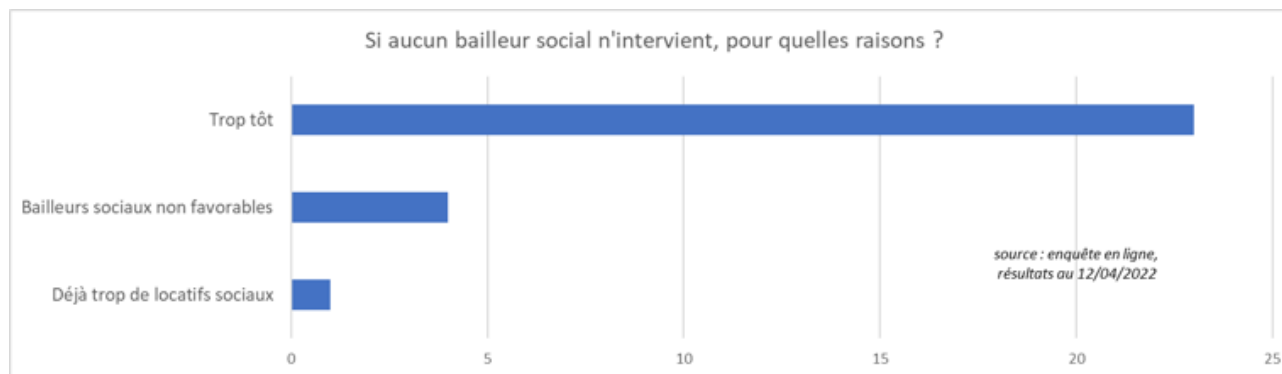


Les communes considèrent souvent que l'intervention d'un bailleur social est déterminante pour engager la reconquête de leur centre-bourg : pour accompagner la commune dans son projet, construire ou réaliser des opérations en acquisition/amélioration et souvent pour en assurer le pilotage d'ensemble.





Etant donné que beaucoup de projets sont en phase de réflexion, peu de communes connaissent réellement la nature de l'engagement possible de l'EPCI. Ils sont pour le moment peu nombreux à participer financièrement à la réalisation du programme social.

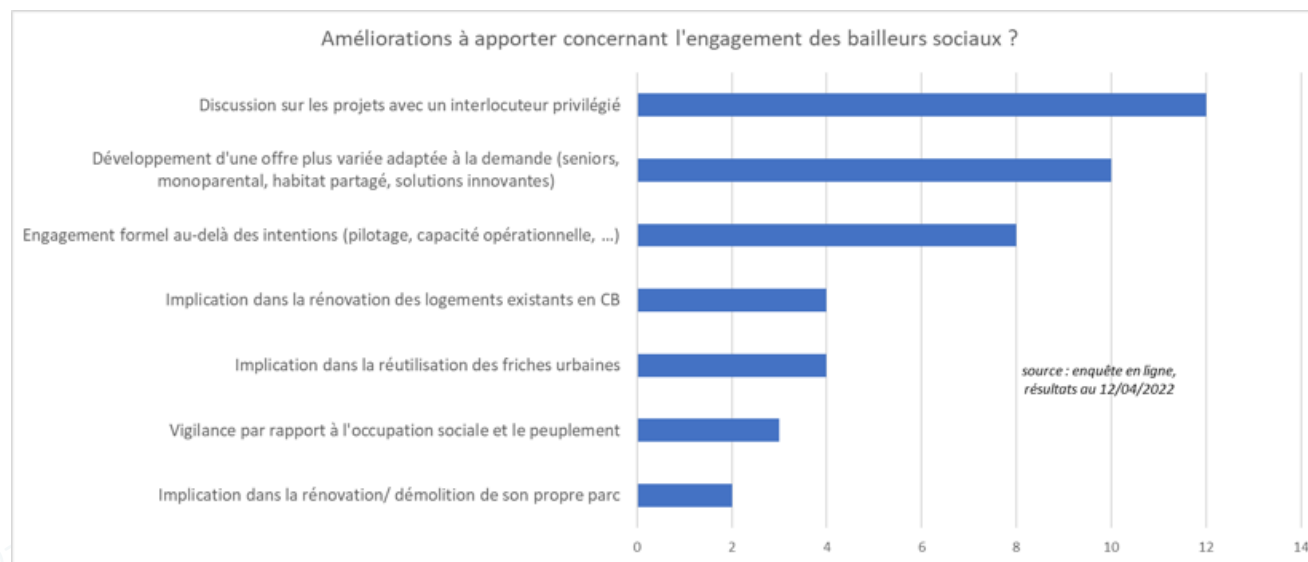


Si l'intervention des bailleurs est attendue, les projets ne sont pas encore suffisamment avancés dans la plupart des cas pour que cet engagement se soit concrétisé.





Avant même un engagement ferme pour de la construction neuve en recyclage foncier ou de l'acquisition/amélioration, les communes souhaitent que les bailleurs sociaux soient des partenaires privilégiés pour réfléchir à leur projet et dans la mesure du possible, contribuer à sa réalisation.





## Entretiens auprès des organismes de logement social : synthèse

> 10 entretiens ont été réalisés auprès des bailleurs mentionnés sous fond « jaune »

Bailleur	Nombre de logements dans les communes "PVD"				
	Ardèche	Drôme	Loire	Haute-Loire	Total
S.A. ADIS (ESH)	1 259	170			1 429
ARDECHE HABITAT (OPH)	1 939				1 939
ALLIADE HABITAT - yc CITE NOUVELLE (ESH)	42		996	215	1 253
HABITAT DAUPHINOIS (SCP)	187	138	9		334
DEVELOP. DE L'HABITAT SDH (ESH)	19	298			317
FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME	5	3	1		9
O.P.H. DROME AMENAGEMENT HABITAT (OPH)		2 079			2 079
VALENCE ROMANS HABITAT (OPH)		63			63
CENTRE D'AMELIORATION DU LOGEMENT DE LA DROME CALD		41			41
SOCIETE D'HABITATIONS DES ALPES PLURALIS (ESH)		27			27
CDC HABITAT SOCIAL (ESH)		1			1
LOIRE HABITAT (OPH)			1 320		1 320
OPHEOR (OPH de Roanne)			48		48
BATIR ET LOGER (ESH)			338	65	403
SOLIHA BLI LOIRE BATISSEUR LOGE INSERT - SODIHA			21		21
IMMOBILIERE RHONE ALPES (ESH)			75		75
LE TOIT FOREZIEN (SCIC)			8	12	20
O.P.H. DE HAUTE LOIRE (OPH)				2 657	2 657
AUVERGNE HABITAT (ESH)				418	418
<b>Total</b>	<b>3 451</b>	<b>2 820</b>	<b>2 816</b>	<b>3 367</b>	<b>12 454</b>



## Entretiens auprès des organismes de logement social : synthèse

### Implication des bailleurs sociaux dans les communes PVD

Tous les bailleurs sociaux se positionnent par rapport à la stratégie de revitalisation des centres-villes des polarités secondaires :

- > ils sont le plus souvent déjà présents du fait de leur propre parc dans les communes concernées : exemple de l'OPAC de Haute-Loire dont plus de 50% des logements sont implantés dans une commune PVD et qui a de nombreuses opérations de démolition/reconstitution en cours ;
- > ils sont souvent les seuls en capacité d'intervenir (ils connaissent la commune, son fonctionnement et le marché de l'habitat) ;



© Adobe Stock Photos

- > ils organisent une veille active par rapport aux projets des communes et sont conscients de la rareté du foncier dans les années à venir. Cela va les contraindre à développer de plus en plus des opérations en recyclage foncier ou acquisition/amélioration avec ce que cela implique en fonctionnement interne : organisation différente, acquisition de nouvelles compétences, service ou filiale dédiée dans certains cas (portage foncier, aménagement, etc) ;
- > ils proposent leurs services. Dans certains cas (non majoritaires), ils jouent le rôle de pilote et de coordonnateur des projets pour le compte des communes ;
- > ils étudient les projets des communes mais expriment la nécessité de rechercher des partenariats complémentaires lorsqu'ils considèrent que l'équilibre de l'opération n'est pas viable économiquement : lorsque le loyer n'équilibre pas les charges sur le long terme.

### Caractéristiques des projets PVD

Les bailleurs sociaux considèrent que les opérations conduites dans le cadre PVD ont du sens en termes de revitalisation des centres-bourgs et d'économie foncière (objectif ZAN à l'horizon 2050) mais sont beaucoup plus complexes à mettre en œuvre :

- > de nombreux intervenants : Commune, EPCI, Département, Région, EPORA, Action Logement, etc. Mais déficit d'ingénierie de coordination de la part des collectivités locales ;
- > foncier restreint, pas nécessairement maîtrisé, pas de dégagement, enclavement, pente, etc ;
- > capacité en nombre de logements souvent faible (3 à 5), ce qui pénalise fortement l'équilibre financier de l'opération (seuil à 8 logements) ;



## Entretiens auprès des organismes de logement social : synthèse

- > bâti en très mauvais état, démolition parfois nécessaire, voire dépollution qui alourdissent les coûts ;
- > contraintes patrimoniales (ABF) ;
- > en acquisition/amélioration : difficultés à atteindre les standards en matière de performance thermique (souvent très compliquée à réaliser par l'extérieur), de luminosité, d'espaces extérieurs, d'accessibilité PMR, de stationnement avec la contrainte de l'utilisation des RDC ;
- > durées d'opération très longues (5 ans et jusqu'à 10-15 ans) qui alourdissent les coûts : plusieurs mandats d'élus ;
- > forte mobilisation des équipes du bailleur : coûts en « temps collaborateur » très impactants pour la structure.

### Conditions pour faire aboutir les projets

Les conditions indispensables pour répondre aux besoins et aboutir à des opérations équilibrées financièrement sont :

- > un marché immobilier relativement dynamique (existence d'une demande avérée et pérenne, pas de concurrence frontale entre le social et le privé) : localisation géographique (par exemple Sillon Rhodanien ou dans l'aire d'attraction d'une grande agglomération), emploi et démographie en progression ;
- > une volonté municipale forte ;
- > la nécessité que le bailleur soit intégré à la réflexion sur le projet dès le départ ;
- > la nécessité d'une réflexion à l'échelle de l'îlot qui ouvre des perspectives de dégagement et d'organisation ;



© Adobe Stock Photos

- > la maîtrise du foncier et de l'immobilier (commune ou EPORA) et la mise à disposition gratuite au bailleur : € symbolique ou bail emphytéotique ;
- > l'implantation et configuration appropriées pour du logement social : accessibilité de l'immeuble, luminosité, pas de logements en duplex ou triplex, etc ;
- > l'apport en fonds propres du bailleur souvent très important et pas reconductible à de nombreuses occasions : exemple d'un bailleur (15% à 25% au lieu de 10 à 15% habituellement), un autre bailleur peut aller jusqu'à 30-35% exceptionnellement ;
- > des opérations souvent un peu plus aisées à faire aboutir si la partie logement est couplée avec d'autres fonctions : par exemple commerce en RDC ou maison de services, ou maison de santé, etc .



## Entretiens auprès des organismes de logement social : synthèse

### Positionnement par rapport aux dispositifs de l'Anah : VIR et DIIF

Le caractère récent de ces dispositifs et le manque de recul expliquent leur faible mobilisation :

- > manque de recul par rapport à ces nouveaux dispositifs ;
- > connaissance souvent faible sur le sujet, ne favorisant pas l'approbation et la mobilisation des dispositifs ;

> certains bailleurs veulent les expérimenter réellement sur un cas concret avant de se prononcer ;

> certains sont très sceptiques par rapport à l'intérêt des dispositifs qu'ils considèrent plus adaptés aux territoires plus urbains où le marché immobilier est avéré et dynamique : accession à la propriété dans des immeubles en copropriété, plus-value à la revente.

Certains bailleurs ont identifié avec des collectivités des projets pouvant faire l'objet de ces dispositifs et ont initié des échanges avec les DDT concernées.



### Principales remarques des bailleurs sur la mise en œuvre du dispositif PVD et propositions

> Dispositif long à se mettre en place : des informations ont été données au lancement. Mais manque d'avancées depuis et de visibilité ;

> Manque de moyens financiers de la part de l'Etat : des financements de droit commun presque exclusivement ;

> Souffre de la comparaison avec le dispositif Action Cœur de Ville qui a la même finalité et qui bénéficie d'aides spécifiques, notamment de la part d'Action Logement (subvention de 1000 €/m<sup>2</sup>) ;

> Sur certains secteurs, manque d'un coordonnateur aménageur qui pourrait jouer le rôle d'intermédiaire entre l'établissement public foncier, la collectivité et les opérateurs immobiliers.

© Adobe Stock Photos



## La représentation du Mouvement Hlm

### L'AURA Hlm, association régionale:

Mouvement professionnel des acteurs du logement social au niveau régional, l'AURA Hlm - Association des organismes HLM Auvergne-Rhône-Alpes - représente l'ensemble des bailleurs sociaux assurant, au cœur des territoires, une mission de service public, celle de développer le logement abordable pour tous. L'AURA Hlm repose sur des associations territoriales dont les périmètres géographiques s'adaptent aux besoins des collectivités. Garanties d'un lien de proximité avec les décideurs locaux, ces entités territoriales Hlm se déploient à l'échelle d'un ou de plusieurs départements.

### L'AURA Hlm Loire Drôme Ardèche Haute-Loire, association territoriale :

Les organismes Hlm présents sur ces 4 départements sont réunis en association à l'échelle de ces 4 départements. En 2022, l'association



se compose de 18 organismes Hlm issus des différentes familles d'organisme Hlm : Office Public de l'Habitat ; Entreprise Sociale pour l'Habitat ; Société Coopérative d'Hlm ; Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété.

### Composition du Bureau 2022-2024 :

- > **Président** : Samuel CARPENTIER, directeur général Ardèche Habitat.
- > **Vice-Président Loire** : Norbert SIROT, directeur général adjoint Habitat & Métropole
- > **Vice-Présidente Drôme** : Anne-Laure VENEL, directrice générale Drôme Aménagement Habitat.
- > **Vice-Président Ardèche** : Pascal POULY, directeur général délégué Habitat Dauphinois.
- > **Vice-Président Haute-Loire** : David JONNARD, directeur général OPAC 43.
- > **Trésorier** : Serge BERNARD, directeur délégué Alliage Habitat
- > **Secrétaire** : Vincente VIAL, directrice générale OPHEOR.

La coordination et l'animation de l'association sont assurées par 2 chargés de projets territoriaux :

**Loire / Haute-Loire** : Iman IBRAHIM i.ibrahim@aura-hlm.org

**Drôme / Ardèche** : Augustin GÉNAUX a.genaux@aura-hlm.org



# GLOSSAIRE

- ABF** Architecte des Bâtiments de France  
**ADEME** Agence de la transition écologique  
**ADIL** Agence départementale d'information sur le logement  
**ANAH** Agence nationale de l'habitat  
**ANCT** Agence nationale de la cohésion des territoires  
**ANRU** Agence nationale pour la rénovation urbaine  
**APD** Avant-projet définitif  
**AURA** Association régionale des organismes HLM de Auvergne-Rhône-Alpes  
**CAUE** Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement  
**CCH** Code de la construction et de l'habitation  
**CDC** Caisse des dépôts et consignations  
**CEREMA** Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement  
**DALO** Droit au logement opposable  
**DDT** Direction départementale des territoires  
**DIIF** dispositif d'intervention immobilière et foncière  
**DREAL** Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement  
**DPE** Diagnostic de performance énergétique  
**DPU** Droit de préemption urbain  
**DUP** Déclaration d'utilité publique  
**EPCI** Etablissement public de coopération intercommunale  
**EPF** Etablissement public Foncier  
**EPORA** Etablissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes  
**ESH** Entreprises sociales de l'habitat  
**Insee** Institut national de la statistique et des études économiques  
**HLM** Habitation à loyer modéré  
**OLS** Organisme de logement social  
**OAP** Orientations d'aménagement et de programmation  
**OPCU** Ordonnancement planning et coordination de la programmation urbaine  
**OPAH** Opération programmée d'amélioration de l'habitat  
**OPH** Office public de l'habitat  
**ORT** Opération de revitalisation territoriale  
**PLH** Programme local de l'habitat  
**PLUI** Plan local d'urbanisme intercommunal  
**POA** Programme d'orientations et d'actions  
**POPSU** Plate-forme d'observation des projets et stratégies urbaines  
**PVD** Petites villes de demain  
**RGP** Recensement général de la population  
**RHI** Résorption d'habitat insalubre  
**SCIC** Société coopérative d'intérêt collectif  
**SCoT** Schéma de cohérence territoriale  
**SEM** société d'économie mixte  
**SHAB** surface habitable  
**SIAO** Service intégré d'accueil et d'orientation  
**SPL** Société publique locale  
**SYPLO** Système priorité logement  
**THIRORI** Traitement de l'habitat insalubre, remédiable ou dangereux, et des opérations de restructuration Immobilière  
**VIR** Vente d'immeuble à rénover  
**VRD** Voirie, réseaux, divers  
**ZAN** Zéro artificialisation nette