

Séminaire des dirigeants des coop'HLM

**Dispositif Action coeur de
ville – volet habitat**

**Département Habitat
31 janvier 2019**



©Thierry Degen / DREAL Nouvelle-Aquitaine

Sommaire

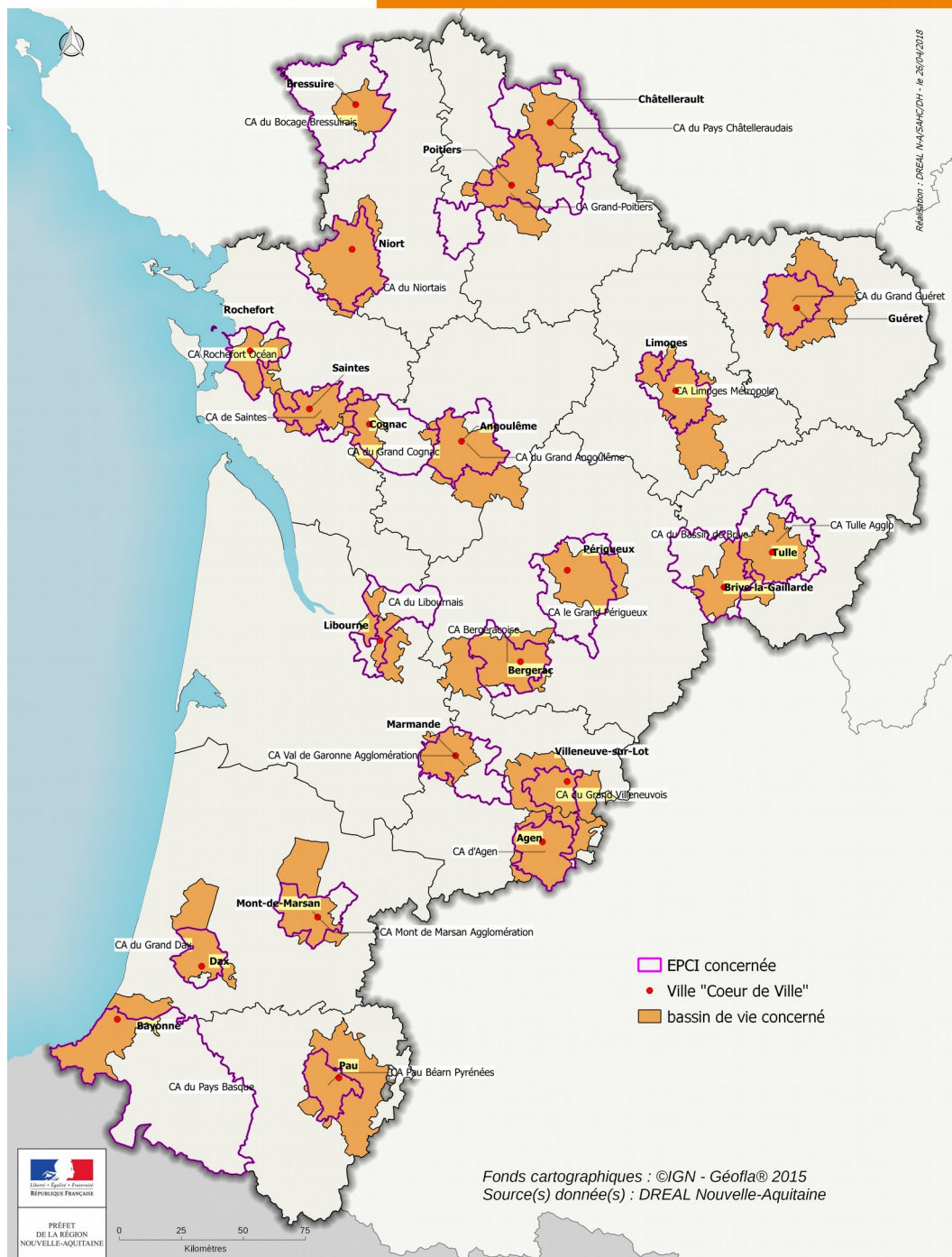
- I. **Action Cœur de Ville** – Programme prioritaire de l'Anah – Modalités d'intervention – Situation en Nouvelle-Aquitaine
- II. **Dispositif d'accession sociale** – Mobilisation en Nouvelle-Aquitaine

L'intervention de l'Anah dans le cadre du programme Action cœur de ville

- Un budget national de 1,2 milliards d'euros (2018-2022)
 - Aide à l'ingénierie
 - suivi animation des projets
 - Aide au cofinancement du chef de projet
 - Taux de subvention 50 % dans un plafond de dépenses subventionnables de 80 000€ par an
 - Aide aux travaux
 - pour la réhabilitation, l'amélioration énergétique et l'adaptation des logements et des immeubles
 - pour éradiquer les poches d'habitat indigne

L'intervention de l'Anah dans le cadre du programme Action Cœur de Ville

- Des opérations programmées
 - OPAH-RU (opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain)
 - Points de vigilance :
 - Intervention sur l'ensemble des priorités de l'Anah
 - périmètre d'intervention adapté
 - Intégration du volet copropriété
 - Identification d'îlot dégradé pour opération de recyclage foncier



Programme Action cœur de ville en Nouvelle-Aquitaine

- ➔ 22 conventions signées en Nouvelle-Aquitaine
- ➔ 18 chefs de projet identifiés pour 770 000 euros
- ➔ 14 OPAH RU existantes sur les sites ACV

Articulation de l'OPAH RU dans le périmètre ORT

OPAH RU multisite DANS le périmètre ORT



Périmètre de
la stratégie
territoriale

Périmètre ORT

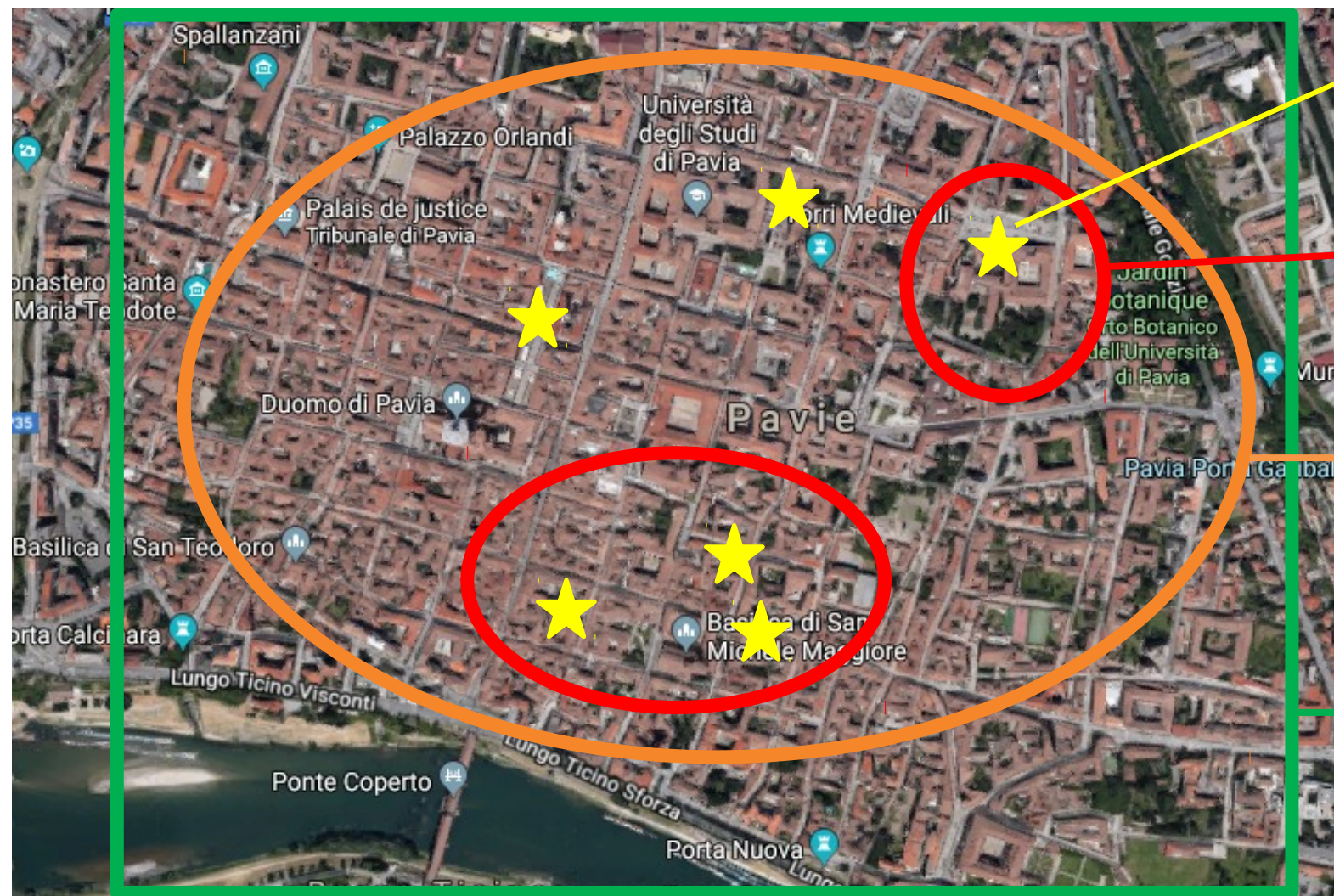
Périmètre du
centre-ville

Périmètres d'OPAH
RU DANS le centre-
ville et HORS
centre-ville

Secteurs
d'intervention
DANS le périmètre
ORT

Articulation de l'OPAH RU dans le périmètre ORT

Localisation des actions retenues



Actions
localisées

Secteurs
d'intervention
DANS le
périmètre ORT

Périmètre
d'OPAH RU
sur le
centre-ville

Périmètre
du centre-
ville

Les modalités d'intervention de l'Anah avec les bailleurs sociaux

- Démolition ou restructuration de logements anciens dégradés : fonctionnement du RHI-THIRORI

Possibilité d'une Maîtrise d'ouvrage multiple : EPCI, ville, bailleur sociale, SEM, SPL

Dispositif RHI

Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux et définitivement interdit à l'habitation

- L'Anah subventionne le déficit de l'opération à hauteur de 70 %

Dispositif THIR/ORI

Réhabilitation d'un immeuble sous arrêté d'insalubrité remédiable, de péril ordinaire ou de prescription de travaux d'une ORI (Opération de Restauration Immobilière)

- L'Anah subventionne le déficit de l'opération à hauteur de 40 %

Les modalités d'intervention de l'Anah avec les bailleurs sociaux

- Des dispositifs complémentaires à venir pour renouveler l'offre :

—► Le Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF)

Objectif de régulation du marché locatif privé tant en qualité de l'offre que dans un souci de mixité sociale

- Gestion d'un parc à loyer maîtrisé par des opérateurs (SPL/ SPLA, SEM, EPA, bailleurs sociaux, concessionnaire)
- Subventions de l'Anah Propriétaires Bailleurs

—► La Vente d'Immeuble à rénover (VIR)

Objectif de faciliter l'accession sociale voire très sociale dans l'ancien

- Subventions de l'Anah aux vendeurs, maîtres d'ouvrage (EPA, bailleurs sociaux, SEM, SPL /SPLA) pour la travaux de rénovation
- Respect des engagements Anah par les acquéreurs

L'accession sociale et intermédiaire à la propriété

Quelques dispositifs et produits pour l'accession sociale et intermédiaire

En accession sociale et intermédiaire à la propriété

- Prêt social de location-accession (PSLA)
- Prêt conventionné
- Prêt d'accession sociale
- Prêt à taux zéro (PTZ)
- Vente HLM
- TVA à taux réduit en zone ANRU ou à proximité

Les dispositifs indirects contribuant à la création de logements intermédiaires

- Bail réel solidaire porté par l'organisme foncier solidaire

- EPF d'État et locaux

- Création de filiales par des organismes HLM pour générer du logement intermédiaire

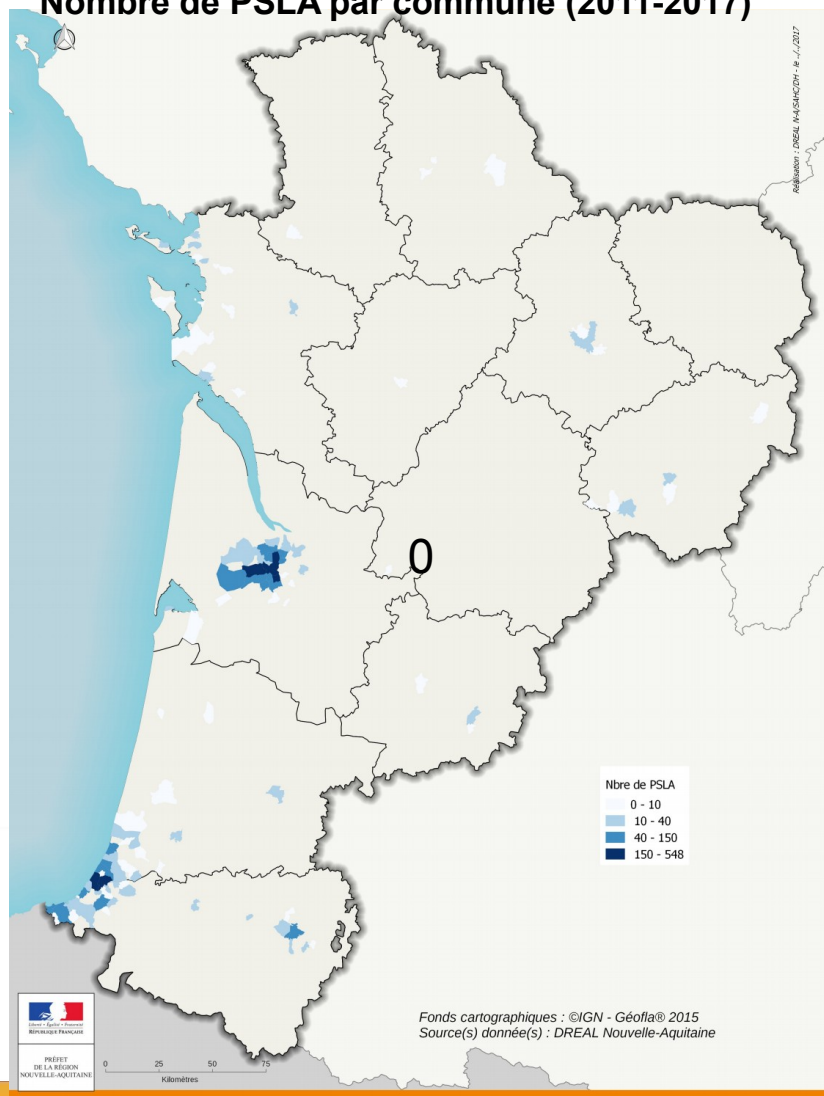
Les collectivités territoriales développent leurs propres produits d'aide à l'accession sociale ou abordable à la propriété

L'accession sociale et intermédiaire à la propriété

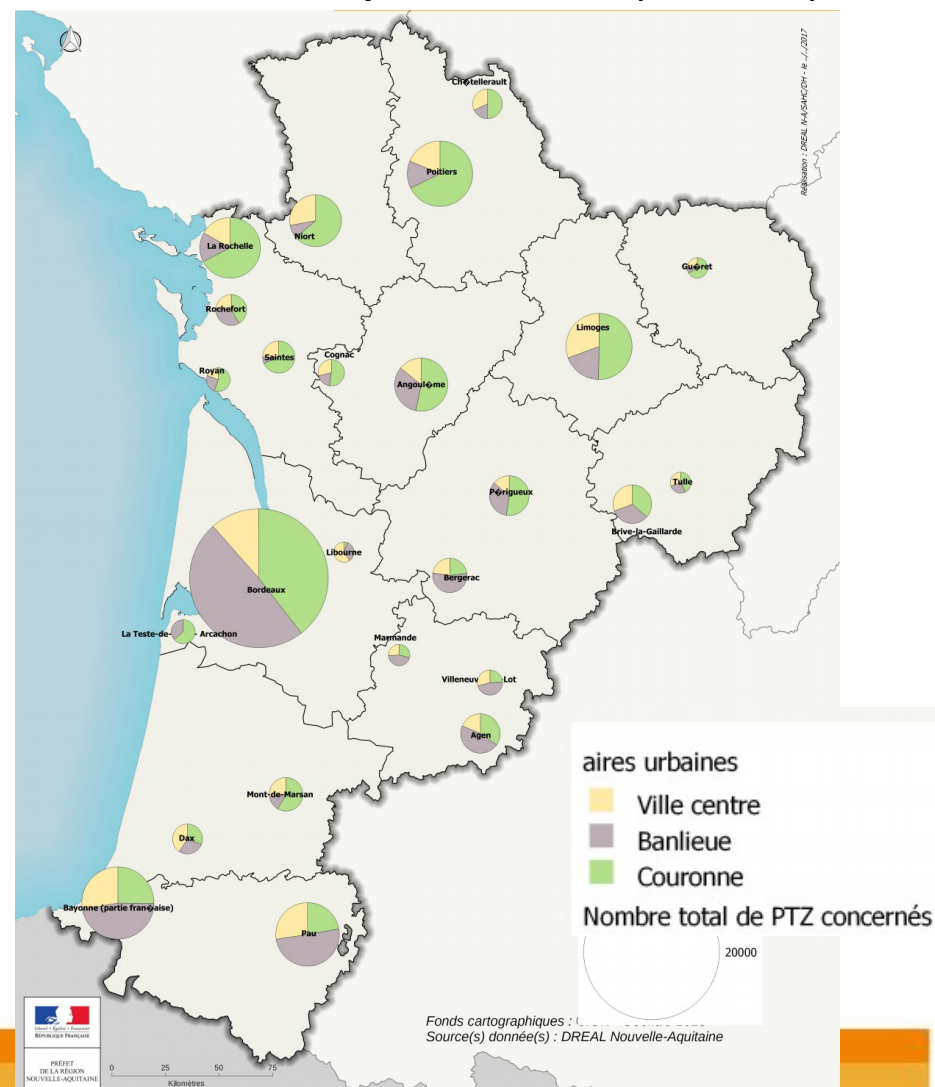
Zoom sur le PSLA et le PTZ

- **PSLA** : 3 884 PSLA (prêt social de location-accession) engagés de 2011 à 2017 (2011 et 2017 compris) sur la Nouvelle-Aquitaine avec une relative stabilité du nombre de PSLA engagés chaque année. Les PSLA sont essentiellement concentrés sur les secteurs tendus (la Gironde, les Pyrénées Atlantiques et les Landes, et souvent au sein de ces secteurs sur les agglomérations (Bordeaux, Pau, Pays Basque et Dax).
- **PTZ** (le PTZ a surtout financé des logements en périphérie et dans les couronnes des agglomérations).

Nombre de PSLA par commune (2011-2017)



Nombre de PTZ par aire urbaine (2010-2016)



L'accession sociale et intermédiaire à la propriété

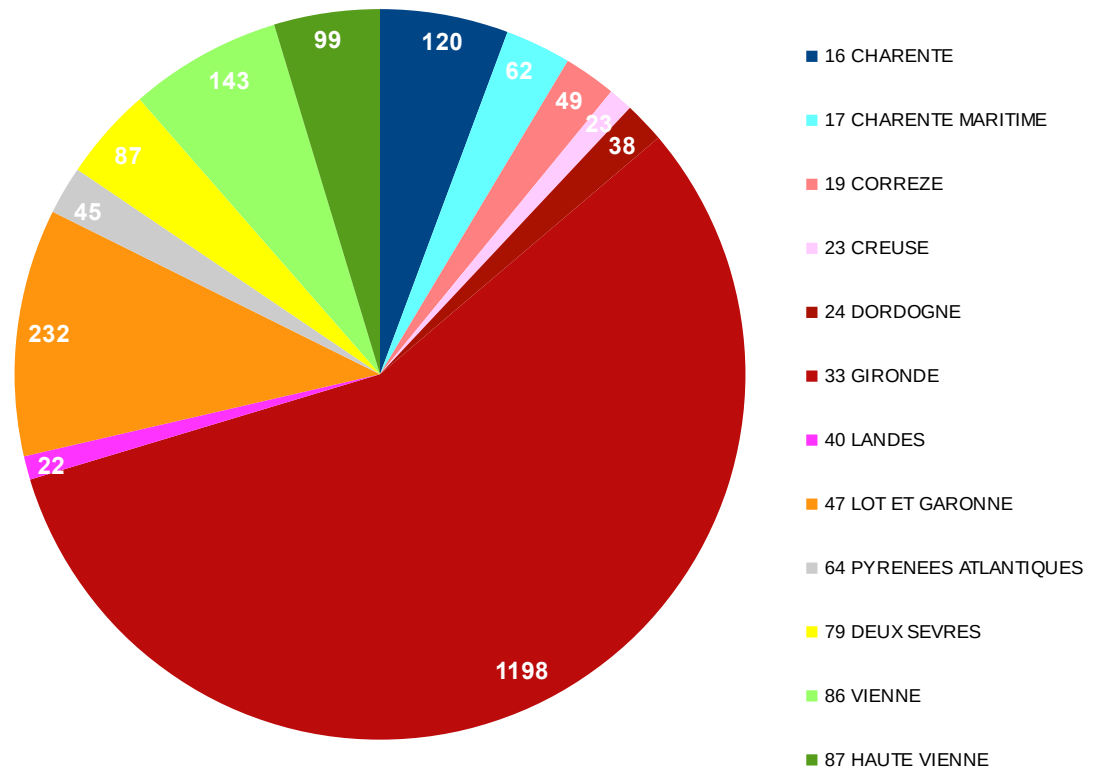
Zoom sur la vente HLM

- **Les ventes HLM** : 525 logements vendus par an (2013-2016) en NA

En 2016 les ventes NA représentent :
7 % des ventes nationales (le parc public représente 6 % du national)
63 % sont des logements individuels,
59 % vendus aux locataires occupants, 30 % vendus en dehors des agglomérations, des prix hétérogènes

- **Les prêts d'accession sociale** : 6500 dossiers en 2017 dont la moitié dans le neuf

Logements HLM vendus par département de 2013 à 2016



Un outil récent renforcé par la loi ELAN : Le bail réel solidaire (BRS) porté par les organismes fonciers solidaires (OFS)

Le bail réel solidaire

Permet de construire un parc de logement abordable et pérenne, grâce à :

- la dissociation du foncier et du bâti, qui permet de neutraliser ou abaisser le coût du foncier
- le dispositif s'adresse à des ménages sous conditions de ressources (PSLA)
- le foncier reste propriété de l'OFS, même si les droits réels sont successivement cédés
- les subventions publiques, immobilisées dans le foncier, demeurent affectées
- le caractère abordable des droits réels est maintenu par le plafonnement des prix de cession

1OFS (porté par le COL), 2 OFS en cours d'agrément et 2 autres projets d'OFS

Mais aussi les EPF

(établissements publics fonciers)

- Porte du foncier pour la construction de logements en accession, en location (sociaux ou libre)
- 1 EPF d'État Nouvelle-Aquitaine et 4 EPF locaux
- Couverture de quasiment toute la région

Les OFS et EPF en Nouvelle-Aquitaine

