



**Epareca**



**ActionLogement** 

## Séminaire régional Action Cœur de Ville – volet commerce

DREAL Hauts-de-France, 5 novembre 2019, Arras



**Intervenir dans des opérations mixtes commerce-logement :  
quelles articulations entre acteurs du plan Action Cœur de Ville ?**

**Mathilde TOURNAUX**, Action Logement

**Alexandre SABY**, ANAH

**Marie KRIER**, Epareca



**Epareca**



**ActionLogement** AL



**Kalpana KANCEL**

Conseillère en stratégies territoriales pour la région Hauts-de-France

**Cveta KIROVA**

Chargée de mission qualité technique de la réhabilitation et ingénierie opérationnelle

**Alexandre SABY**

Chargé de mission Action Cœur de Ville



**Epareca**



**ActionLogement** 

**ActionLogement** 



**Mathilde TOURNAUX**

Directrice Relations aux territoires et renouvellement urbain  
Action Logement Services  
Hauts-de-France



**Epareca**<sup>o</sup>



ActionLogement 

**Epareca**<sup>o</sup>



**Vers l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires (France Territoires)**

**Marie KRIER**

Directrice du programme Action Cœur de Ville

Epareca

## L'amont du projet

- Quel cadre opérationnel ?
- Quelle ingénierie de projet ?
- Etudes et types d'études à réaliser/ approfondir ?
- Qui pour faire ?
- Quels acteurs positionnés pour accompagner les collectivités ?
- Quel calendrier envisager ?
- Quels coûts à prévoir ?



**Etude de stratégie commerciale globale**  
(Anah, Banque des Territoires)

**Échelle du bassin de vie (EPCI)**  
→ À inclure dans l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU

**Étude d'opportunité commerciale**  
(bureaux d'études spécialisés)








**Échelle du centre-ville** (rues, îlot)  
→ « volet commerce » de l'OPAH  
RU (scénarios commerce/  
transformation d'usage)

**Etude de positionnement**  
(investisseur privé,  
collectivité → SEM )

**Échelle du commerce (parcelle)**  
→ études techniques et  
chiffrage économique

# La définition macro des opérations à mener sur le territoire



-  OPAH-RU
-  Insalubrité
-  Péril
-  RHI-THIRORI
-  DUP Travaux (ORI)
-  DUP Aménagement
-  FISAC



Epareca



ActionLogement AL

## L'intérêt d'un volet commerce dans le cadre d'une opération programmée :

- Faire de l'opération programmée le **support** pour porter une stratégie d'intervention en opérations mixtes ;
- Intégrer une **étude de stratégie commerciale** globale à l'échelle d'un bassin de vie dans un **volet commerce d'OPAH RU** à l'échelle d'un périmètre de centre-ville ;
- En phase pré-opérationnelle de l'OPAH RU : prévoir un **volet commerce (pieds d'immeubles)** pour donner un premier calibrage de la phase opérationnelle, anticiper les obstacles éventuels, opportunité d'une opération de RHI-THIRORI, mettre en place une équipe de projet.
- En phase opérationnelle : une **stratégie habitat à étoffer** par une étude d'opportunité pour une prise en compte de l'articulation commerce-logement, adapter l'équipe de projet.
- Si intervention d'Epareca → **étude de potentiel commercial / stratégie commerciale**.
  - Saisine Epareca nécessaire
  - Portage étude par la collectivité avec assistance Epareca pour rédaction des cahiers des charges ou étude menée sous maîtrise d'ouvrage Epareca



## Le montage financier et la maîtrise d'ouvrage des opérations

- Qui pour faire ?
- Quels financements ?
- Quelle prise en charge des déficits d'opération ?
- Comment assurer une péréquation financière à l'échelle d'une opération ?



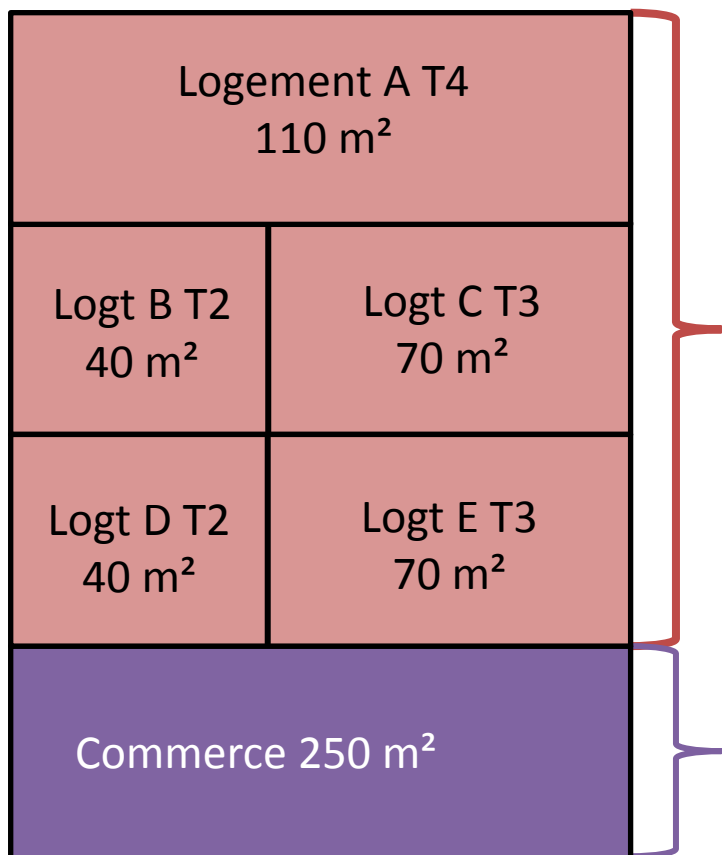
## Etude de cas : **réhabilitation lourde d'un immeuble** situé dans le périmètre de l'ORT et dans une ville ACV en zone B2

### Situation :

Logement T4 110 m <sup>2</sup>	
Logt T2 40 m <sup>2</sup>	Logt T3 70 m <sup>2</sup>
Logt T2 40 m <sup>2</sup>	Logt T3 70 m <sup>2</sup>
Commerce 250 m <sup>2</sup>	

- Lgt (A) PB très dégradé ; logt (B) libre ; logt (C) PB rénovation énergétique ; logt (D) libre ; logt (E) PB dégradé;
- Propriétaire unique pour les logements (monopropriété);
- 5 logements pour une SH totale de 330 m<sup>2</sup>;
- RDC commercial de 250 m<sup>2</sup>, qui présente un intérêt stratégique pour faire effet levier.

# Etude de cas



## Coûts de revient de l'opération (travaux uniquement):

### Partie logements :

1 500 € TTC / m<sup>2</sup>, soit 495 000 € TTC

A : 165 000€

B et D : 60 000€

C et E : 105 000€

### Partie commerce :

2 000 € / m<sup>2</sup>, soit 500 000 €

→ Soit un coût global de travaux de 995 000€

# Etude de cas

## Financement de l'opération (travaux de réhabilitation)

Logement A (T4 110 m <sup>2</sup> )	
Lgt B (T2 40 m <sup>2</sup> )	Lgt C (T3 70 m <sup>2</sup> )
Lgt D (T2 40 m <sup>2</sup> )	Lgt E (T3 70 m <sup>2</sup> )

### Financement ANAH (subventions) :

- **Lgt (A) propriétaire bailleur (PB) très dégradé ;**  
max de 1 000€ HT/m<sup>2</sup> dans la limite de 80 000€ par logement financé à 35%  
→ **28 000€ de subventions**
- **Lgt (B) libre → pas de subventions**
- **Lgt (C) PB rénovation énergétique**  
max de 750€ HT/m<sup>2</sup> dans la limite de 60 000€ par logement financé à 25%  
→ **13 125€ d'aides**
- **Lgt (D) libre → pas de subventions**
- **Lgt (E) PB dégradé**  
750€ HT m<sup>2</sup> dans la limite de 60 000€ par logement financé à 25%  
→ **13 125€ de subventions**

→ **54 250€ de subventions Anah soit 11% du coût de revient de la partie logement**

### Financement Action Logement :

**max 1 000 € TTC / m<sup>2</sup> de surface habitable** (soit 330.000 € TTC maximum ici)

- **Subventions > quotité 25% zone B2 : 82 500 €, soit 17% du coût de revient**
- **Prêt longue durée > quotité 75% zone B2 : 247 500 € (prêt à 1% sur 20 ans max, différé d'amortissement possible de 2 ans maximum)**

# Etude de cas

## Financement de l'opération (travaux de réhabilitation lourde)

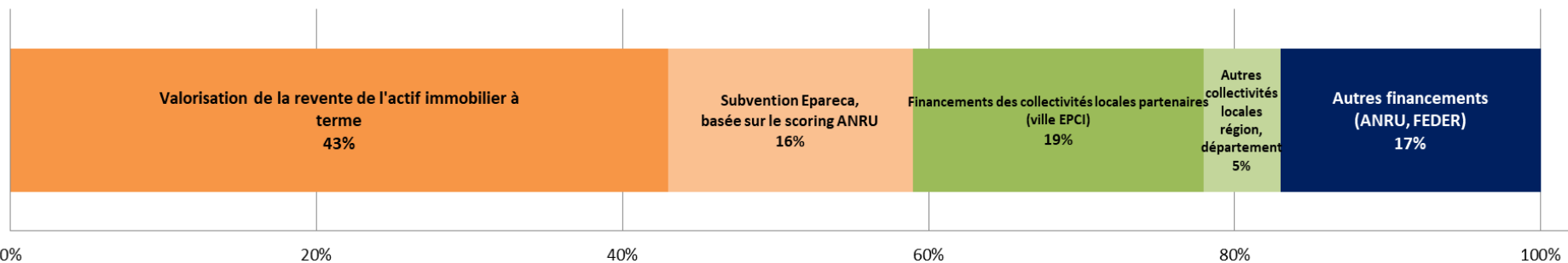
Partie commerce : 500.000€ (soit environ 2.000€ / m<sup>2</sup>)

Valorisation (50% du coût de revient) : 250.000€  
soit loyer annuel estimé à terme du local = 25.000€

Commerce 250 m<sup>2</sup>

- 50% de subventions nécessaires pour boucler l'équation financière
- APPEL DE SUBVENTIONS PUBLIQUES, dont une part prise en charge par Epareca

### Répartition moyenne du financement travaux d'une opération





## Bilan global du coût de revient de l'opération étude de cas

	Partie Logements	Partie Commerce	Répartition des financements	Total subventions
<b>Investisseur / Promoteur / Propriétaire Porteur de l'opération</b>	110 750 € -	-	<b>11%</b>	
<i>Anah Subventions</i>	54 250 € -	-	<b>5%</b>	<b>5%</b>
<i>Action Logement Subventions maximum</i>	82 500 € -	-	<b>8%</b>	<b>8%</b>
<i>Action Logement Prêt 1% sur 20 ans max</i>	247 500 € -	-	<b>25%</b>	
<i>Epareca Investisseur ou coinvestisseur</i>	-	250 000 €	<b>25%</b>	
<i>Epareca Subventions</i>	-	50 000 €	<b>5%</b>	<b>5%</b>
<b>Autres subventions appelées par Epareca (collectivités locales)</b>	-	200 000 €	<b>20%</b>	<b>20%</b>
				<b>39%</b>

**Total de subventions : près de 387.000€**

Soit près de 39% du coût de revient de l'opération

Attention, les coûts de maîtrise foncière s'ajoutent le cas échéant.

## Quelle(s) sortie(s) d'opération ?

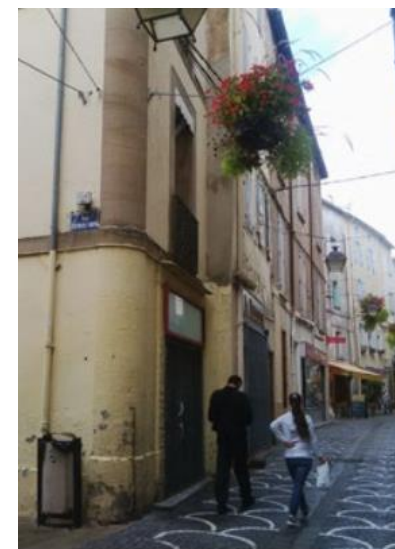
- Comment trouver et pérenniser des porteurs de projets ?
- Quels accompagnements possibles ?
- Quelle sortie des opérations (revente ?)



Douai, Rue de la Mairie



Grasse, Centre ancien



Lodève, Grand rue



**Epareca**



**ActionLogement** 

## Rôle d'ensemblier de la chefferie de projet ACV

- Porte la **vision urbaine globale du projet** de la collectivité et explique les **orientations** choisies en fonction des résultats des études amonts (suppose connaissance du patrimoine immobilier susceptible de muter) ;
- Rôle d'**interlocuteur** premier, bien identifié par les copropriétaires/investisseurs/ porteurs de projet et rôle d'**accompagnement** les propriétaires/ investisseurs dans la complexité des démarches, renseigne sur les dispositifs de financements ;
- Rôle de **facilitateur** pour mettre en contact les acteurs locaux de l'immobilier avec les interlocuteurs financeurs (Action Logement, Anah, Banque des Territoires –pour du co-investissement-) ;
- Rôle de **coordonnateur** pour assurer la bonne articulation des calendriers afin que les projets ne subissent pas de décalages temporels





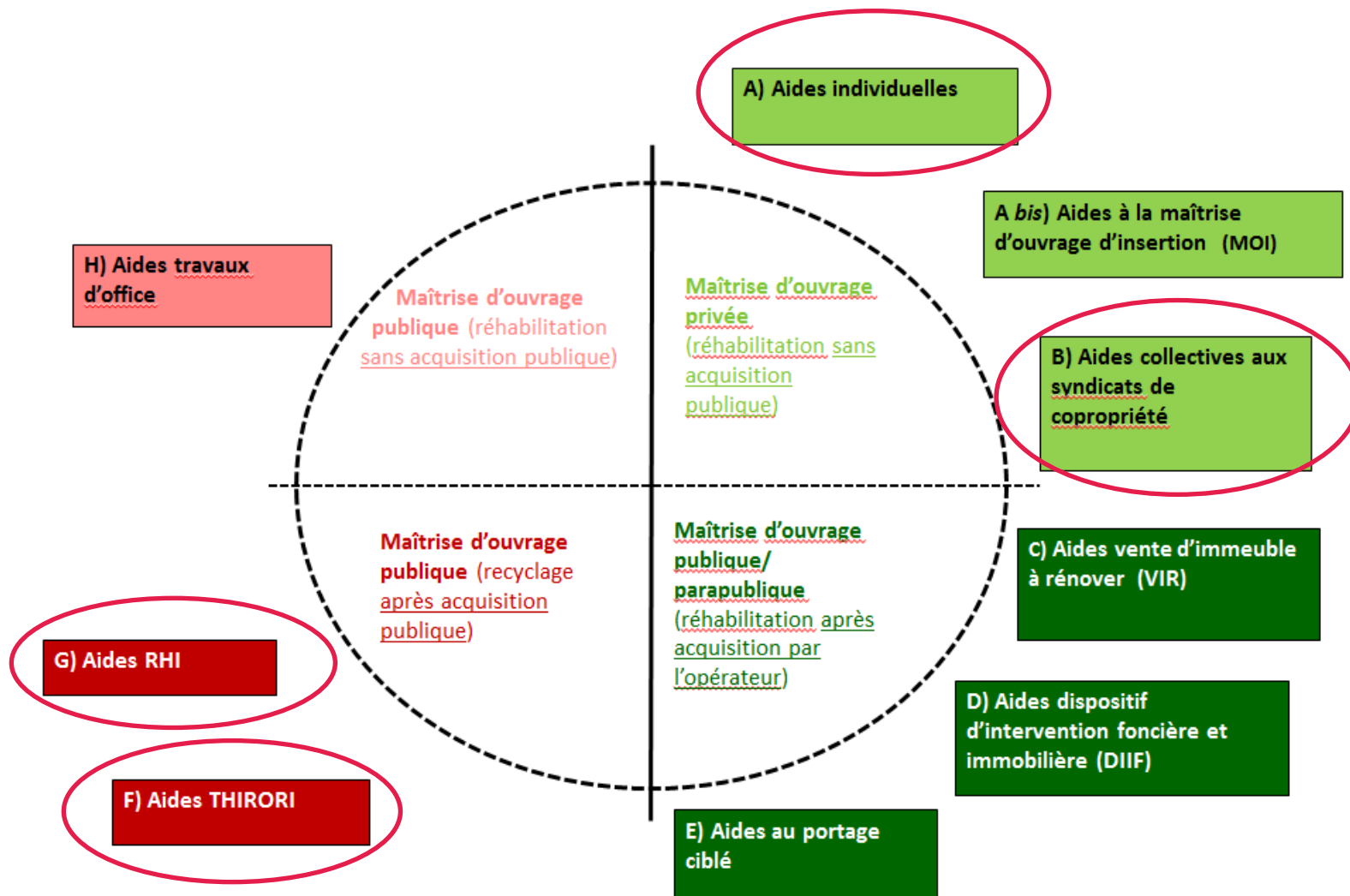
**Epareca**



**ActionLogement**

Cadre d'intervention	OPAH/ OPAH RU	Opération de RHI/THIRORI
<b>Études commerce-logt en amont</b>	Prévoir dans l'étude pré-opérationnelle un volet commerce (son articulation avec l'habitat)  Suppose une première étude de stratégie commerciale	Si OPAH RU : prévoir dans volet commerce de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU Si hors OPAH RU: insérer opérations dans une étude urbaine et commerciale
<b>Type de propriété</b>	Monopropriété ou copropriété	Monopropriété ou copropriété
<b>Articulation logement-commerce</b>	Intervention sur les logements en parties privatives et/ou parties communes si copropriété	Intervention sur l'immeuble entier <u>dont le rez-de-chaussée commercial</u> (travaux sur l'ensemble de la structure de l'immeuble)
<b>Financements</b>	Travaux sur des logements dégradés et très dégradés : <ul style="list-style-type: none"><li>- PO 50% avec plafond de dépenses subventionnables de 50 000€</li><li>- PB 35% avec plafond de dépenses subventionnables de 750€ HT/m<sup>2</sup> à 1 000€ HT/m<sup>2</sup></li><li>- SDC: de 25% à 50% avec plafonds variables selon situation</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Études et calibrage : 70%</li><li>- Accompagnement social et relogement : 70%</li><li>- Déficit: 70% (RHI) et 40% (THIRORI)</li></ul>
<b>Conditions de financement</b>	Conventionnement des propriétaires occupants, bailleurs ou syndicat de copropriétaires avec l'Anah	Immeuble éligible: fonction de logement majoritaire et arrêté (péril ordinaire/ avec IDH, DUP ORI, insalubrité réparable/irréparable)
<b>Articulation collectivité avec d'autres acteurs</b>	Opérateur de suivi-animation d'OPAH RU, Action Logement, Epareca ou autre opérateur pour le commerce (SEM, SPL, foncière, etc.)	Opérateur foncier/ d'aménagement qui réalise l'opération EPARECA peut intervenir en tant qu'investisseur puis bailleur des locaux restructurés

## Rappel des conditions d'intervention



## Rappel des conditions d'intervention

		Travaux lourds (logt indigne ou très dégradé)	Travaux d'amélioration (logt dégradé)	Aides complémentaires
Montant des aides aux travaux	Propriétaire occupant	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50% très modeste</li> <li>• 50% modeste</li> <li>• Plafond 20 000€ HT</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 50% très modeste</li> <li>▪ 50% modeste</li> <li>▪ Plafond travaux subventionnables 20 K€ HT</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ CITE</li> <li>▪ ECO PTZ</li> <li>▪ Prêt HM</li> </ul>
	Propriétaire bailleur	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 35%</li> <li>▪ 1 000€HT/m<sup>2</sup> dans limite de 80K€/logt max</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 35%</li> <li>▪ 750€HT/m<sup>2</sup> dans limite de 60K€/logt max</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prime HM 1500€/logt</li> <li>▪ Déductions fiscales « Louer Abordable »</li> </ul>
	Syndicat de copropriétaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 35% à 50%</li> <li>• Pas de plafond</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 35% à 50%</li> <li>• Pas de plafond</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aides mixtes avec aides PO/PB</li> <li>▪ Prime HM 1500€/logt</li> </ul>



**Epareca**



**ActionLogement** 

**ActionLogement** 

## OPÉRATIONS RELEVANT DU PARC PRIVÉ - CONDITIONS D'INTERVENTION (1/3)



### BÉNÉFICIAIRES

- **Les personnes physiques** (y compris en indivision), les **SCI familiales** constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4<sup>ème</sup> degré, **les SCI constituées de personnes physiques sans liens familiaux**.
- **Les personnes morales** : associations, fondations et autres sociétés civiles ou commerciales, collectivités territoriales ou EPCI, autres personnes morales (EPL, SPL, EPF, EPA...)



### PÉRIMÈTRE

**L'immeuble entier doit se situer**

- dans une ville éligible au dispositif ACV
- à l'intérieur du périmètre ORT et / ou dans celui défini dans la convention cadre pluriannuelle



### OPÉRATIONS ÉLIGIBLES = IMMEUBLES ENTIERS

- **Acquisition- amélioration** ou **réhabilitation seule** d'immeubles entiers
- **Acquisition de locaux** en vue de leur **transformation en logements**
- **Les travaux finançables** portent sur **les parties privatives et communes des logements** à l'exclusion des locaux commerciaux



Epareca



ActionLogement 

ActionLogement 

## OPÉRATIONS RELEVANT DU PARC PRIVÉ - CONDITIONS D'INTERVENTION (2/3)



### CONTREPARTIES

- Les logements doivent faire l'objet d'un **conventionnement ANAH** (LTS, LS, LI), avec ou sans aide pour les travaux, **sur a minima 80% des logements**
- Le bailleur s'engage à respecter les plafonds de loyers et ressources ANAH pendant 9 ans
- En contrepartie de ses financements, Action Logement Services est bénéficiaire de **réservations locatives pendant 9 ans** sur **au moins 75% des logements financées de l'opération** (nombre et type de logements réservés librement négociés entre ALS et le bailleur)



### MODALITÉS DE FINANCEMENT

- **Un prêt amortissable en principal qui peut être complété par une subvention**
- Englobe les travaux éligibles y compris honoraires y afférents. **Montant maximum de 1 000 € /m<sup>2</sup> de surface habitable** des logements
- **Prêt à 1%** (hors assurance) sur une durée maximale de **20 ans** (possibilité de différé d'amortissement de 2 ans).
- **Prêt et subvention non cumulables** avec les autres financements Action Logement Services
- **Souscription obligatoire** d'une assurance couvrant le prêt (garanties Décès, PTIA et ITT). Le prêt est susceptible d'être garanti par une **hypothèque** ou une autre sûreté comparable, ou par un **cautionnement solidaire**



## OPÉRATIONS RELEVANT DU PARC PRIVÉ - CONDITIONS D'INTERVENTION (3/3)

### Taux de référence de l'intervention d'Action Logement

**CAT (conventionnement avec travaux) –** →  
AVEC Subventions Anah

**CST (conventionnement sans travaux)** →  
SANS Subvention Anah

	ZONE PINEL	A		B1		B2		C	
		Prêt	Sub.	Prêt	Sub.	Prêt	Sub.	Prêt	Sub.
<b>Avec ANAH</b>	Nature de l'intervention	Prêt	Sub.	Prêt	Sub.	Prêt	Sub.	Prêt	Sub.
	Taux de référence	90%	10%	80%	20%	75%	25%	70%	30%
<b>Sans ANAH</b>	Taux de référence	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%

*Sur dérogation de la Commission Crédit, les petites opérations (1 ou 2 logements max) pourront être financées par Action Logement uniquement en subvention (montant unitaire max de 32.000 € par logement)*



**Epareca**<sup>o</sup>



ActionLogement 

## Rappel des conditions d'intervention



Saisine de la collectivité (courrier d'un élu)

Absence d'initiative privée

1.000 m<sup>2</sup> (surfaces commerciales et/ou artisanales à traiter cumulées)

Potentiel commercial suffisant pour un retour « au droit commun » à terme

Cofinancement des études (par tiers)

Puis, participation des collectivités à la prise en charge du déficit d'opération (subventions appelées par Epareca promoteur et/ou investisseur immobilier)



**Epareca**



**ActionLogement**

## Contacts

**Mathilde TOURNAUX**, Action Logement

[mathilde.tournaux@actionlogement.fr](mailto:mathilde.tournaux@actionlogement.fr)

**Alexandre SABY**, Anah

[alexandre.saby@anah.gouv.fr](mailto:alexandre.saby@anah.gouv.fr)

**Marie KRIER**, Epareca

[mkrier@epareca.org](mailto:mkrier@epareca.org)