

## Compte rendu de la réunion Action Logement- ACAD du 28 janvier 2019

Objet : Présentation du dispositif Action Logement dans le Programme Action Cœur de ville

Pour Action Logement : Marie Noëlle GRANJARD

Pour l'ACAD : Yves JULOU

### **Action cœur de ville et convention Action Logement**

Sur les 222 villes retenues dans le cadre du plan "Action cœur de ville", 220 avaient signé leur convention-cadre le 11 décembre. Parmi elles, 31 ont signé, le 20 novembre, une convention d'application avec Action Logement. Une soixantaine de conventions seraient en discussion aujourd'hui.

Action Logement passe des « conventions immobilières opérationnelles » avec les communes ou les EPCI, qui constituent le volet immobilier des conventions cadre « Action cœur de ville ».

La convention-type avec Action logement comprend un peu moins de dix opérations d'acquisition-réhabilitation de petits immeubles situés dans un périmètre d'ORT. Ces immeubles sont en général composés d'un local commercial en rez-de-chaussée et six à huit logements au-dessus. Ces premiers projets étaient déjà dans les cartons, parfois depuis très longtemps.

### **Les règles du jeu d'Action Logement**

Selon la directive (voir en annexe) validée par son conseil d'administration en juin dernier, fixant les règles du jeu des aides distribuées pour accompagner le volet "habitat" des projets de redynamisation des centres-villes, "l'acquisition suivie de travaux ou les travaux seuls doivent permettre la production d'une offre nouvelle de logements locatifs libres, intermédiaires ou sociaux, respectant les normes d'habitabilité et de performance énergétique et répondant aux besoins des salariés".

Les bénéficiaires sont des investisseurs personnes physiques ou morales portant un projet d'acquisition - réhabilitation ou de réhabilitation seule d'immeubles entiers, à l'exclusion des copropriétés.

Action Logement accorde les financements selon certaines conditions : l'analyse financière de l'opération compte, mais aussi "les besoins des entreprises du territoire dans le cadre de leurs perspectives de développement" et "les besoins des salariés sur le territoire par rapport au stock de demandeurs de logement sur le territoire et au parc de droits d'Action logement disponibles et adaptés à leurs besoins".

Les financements accordés au maître d'ouvrage se font sous forme de prêts à long terme et éventuellement de subventions, si celles-ci s'avèrent nécessaires à l'équilibre de l'opération. L'analyse est faite au cas par cas par la Direction Régionale d'Action Logement.

En contrepartie des financements accordés au maître d'ouvrage, que ce soit sous forme de prêt à long terme ou de subvention, l'investisseur consentira des réservations locatives à Action logement. Négociées directement entre le maître d'ouvrage et Action logement, ces contreparties pourront porter sur les logements de l'opération financée ou sur le parc du maître d'ouvrage.

Le plan de financement de l'opération doit comprendre au minimum 15% de fonds propres. Pour le préfinancement du portage foncier, Action Logement assure 100% du coût du portage foncier (acquisition, frais de notaires, études liées au projet dont études de faisabilité, études architecturales...). Pour le financement des travaux, le financement maximum d'Action logement en subvention et prêt à long terme cumulés est plafonné au montant des travaux éligibles, dans la limite de 1.000 euros TTC par m2 de surface habitable.

#### **A suivre pour le GHP**

- Marie - Noëlle Granjard propose de venir nous expliquer ces modalités lors d'une rencontre. On pourrait, selon l'intérêt manifesté par les membres du GHP, prévoir 1 heure sur ce sujet lors d'une prochaine réunion physique.
  
- La directive pilote du 12 juin 2018 présentée en annexe devrait être légèrement modifiée pour 2019, suite au CA d'Action Logement qui s'est tenu le 31 janvier 2019. Je vous la communiquerai dès que j'en aurai connaissance.

#### [Annexe 1](#)

##### **Liste des villes ayant passé convention avec Action Logement fin Novembre 2018 :**

*Aurillac, Issoire, Moulins, Dole, Mâcon, Dreux, Vierzon, Épinal, Haguenau, Saint-Dié, Saint-Dizier, Thionville, Toul, Vitry-le-François, Beauvais, Dunkerque, Laon, Lens, Melun, Cherbourg, Fécamp, Marmande, Pau, Tonneins, Villeneuve-sur-Lot, Rodez, Sète, Ajaccio, Grasse, Fontenay-le-Comte, La Roche-sur-Yon.*

#### [Annexe 2](#)

##### **Directive pilote du 12 juin 2018**

(voir document joint à ce CR)

*CR rédigé par Y Julou, le 6/02/2019*