

**Compte rendu de la réunion
Action Logement - ACAD
du 19 novembre 2019**

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

Pour Action Logement Services : Lola DAVIDSON, Pierre-Olivier TRACOL ; chargés de missions Action Cœur de Ville

Pour l'ACAD : Cécile BOUCLET, Jacques GALLY, Yves JULOU

Action cœur de ville et convention Action Logement

Parmi les 222 villes, retenues dans le cadre du plan "Action cœur de ville", qui ont signé leur convention-cadre, 112 villes (EPCI) ont signé une convention immobilière opérationnelle avec Action Logement.

Une enveloppe d'1,5 milliard d'€ est réservée par Action Logement pour la période 2018-2022.

Une 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 de cinq à huit logements, avec parfois un local commercial en rez-de-chaussée.

Les règles du jeu d'Action Logement dans le programme ACV

Selon la directive de janvier 2019 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. L'objectif étant de financer 50% de programmes dans le parc privé et 50% dans le parc social.

A la fin de la première année, 150 millions d'euros ont été engagés, répartis entre :

- 60 dossiers dans le parc privé, pour 60 immeubles comportant en moyenne 5 logements
- 250 dossiers portés par des bailleurs sociaux

Les financements

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 les Directions Régionales d'Action Logement.

Le plan de financement de l'opération doit comprendre au minimum 15% de fonds propres. 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.

Les contreparties

En contrepartie des financements accordés au maître d'ouvrage, l'investisseur consentira des réservations locatives à Action Logement. Négociées directement entre le maître d'ouvrage et Action logement dans le cadre d'une convention de réservation, ces contreparties pourront porter sur les logements de l'opération financée ou sur le parc du maître d'ouvrage.

- Dans le parc privé, la convention de réservation est établie pour 9 ans et porte sur au moins 75% des logements.
- Dans le parc social, la convention porte sur au moins la moitié des logements de l'opération pour une durée égale à celle du prêt (30 ans à minima).

Les attentes d'Action Logement par rapport à l'ACAD

Action Logement a pour objectif la mise en place d'une convention immobilière avec toutes les villes du programme ACV, ce qui est loin d'être le cas aujourd'hui (environ 50%). Son enveloppe financière doit être engagée avant fin 2022.

Action Logement recherche des relais d'information, surtout sur les sites non couverts par une OPAH RU (au moins la moitié des sites ACV) afin d'identifier les gisements et les potentiels d'immeubles et envisager une réservation de crédits pour le territoire.

L'ambition d'Action Logement Services est de n'intervenir que pour des projets « de bonne qualité ». Mais il est constaté un manque d'expertise du réseau en local pour analyser la pertinence et la qualité des projets présentés. Face à la faiblesse, voire l'inexistence des capacités d'expertise d'Action Logement en local, les dossiers ACV sont en fait instruits au niveau régional, voire national. L'équipe nationale, composée de 8 personnes, aurait besoin d'appui mais n'est pas autorisée à passer de commande à des consultants, comme le fait la CDC qui fait travailler ses filiales.

➔ On ne voit donc pas de perspectives pour l'ACAD dans cette phase. À moins d'avoir une réflexion à ce sujet pour une action des adhérents ACAD « commerciale à intérêt différé » ? Pour l'instant, ALS « espère » que les adhérents ACAD, ayant connaissance d'opportunités pour l'action d'ALS fassent le relais de ces informations.

Pierre-Olivier Tracol nous a parlé de la mise en place possible de missions d'AMO pour accompagner les investisseurs dans le parc privé : ceci pourrait concerner les opérateurs du GHP. Guillaume Bourlier vient d'être recruté par ALS pour y travailler.

➔ Le GHP devrait être amené à le rencontrer prochainement.

Les liens envisageables entre ALS et l'ACAD

- ALS communique aux consultants de l'ACAD les informations sur les financements, les mécanismes de montage, les noms des correspondants régionaux ;
- L'ACAD pourrait questionner ses membres sur leurs éventuelles interventions dans ce dispositif ACV (les 222 mais surtout les villes où il n'y a pas encore de convention immobilière). L'idée serait de faire remonter à ALS la liste des sites sur lesquels des adhérents interviennent. Avoir ensuite comment ALS passe l'information aux référents régionaux d'ALS des sites sans convention immobilière,

A suivre

- Lola Davidson propose de participer à la journée de visite à Douai avec la référente AL ACV dans les Hauts de France et d'échanger avec les participants de l'ACAD et de la ville
- Elle propose aussi de venir nous expliquer ces modalités lors d'une rencontre à l'ACAD qui pourrait être couplée avec une présentation d'un représentant de l'EPARECA.
- Côté ACAD, on tente un questionnaire en ligne à nos adhérents ?

CR rédigé par Y Julou, le 20/11/2019