

Engagés pour les cœurs de ville

BILAN 2022

**des interventions d'Action Logement
au titre du programme
Action Cœur de ville**



Bilan 2022 Action Cœur de Ville - Action Logement • **Editeur** : Action Logement Services - SAS au capital de 20 000 000 d'euros - Siège social : 19/21 quai d'Austerlitz 75013 Paris - 824 541 148 RCS Paris - Immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 17006232 - Société de financement agréée et contrôlée par l'ACPR • **Directrice de la publication** : Vera Lizarzaburu • **Coordination éditoriale** : Lola Davidson, Chloé Ribelles-Viguié • **Rédaction** : Lenka Navratilova, Soheil Hayati Ash-tiani, Maëlys Loiseau, Benjamin Martinez, Marie Plousey • Merci à toutes les équipes d'Action Logement Services qui ont contribué à la réalisation de ce bilan • **Contact** : actioncœurdeville. al@actionlogement.fr • **Première date de parution** : Avril 2023 • **Création graphique** : Louise Robert • **Illustration couverture** : Martin Etienne • Tous les éléments graphiques et statistiques sont produits par Action Logement



Édito

Le bilan annuel de l'intervention d'Action Logement dans les 222 territoires d'Action Cœur de Ville (ACV) est l'occasion cette année de faire revenir sur la formidable aventure collective qu'a représenté le déploiement du programme sur la période 2018-2022.

Aventure humaine avant tout, pour un réseau fort de son ancrage territorial, porté par le volontarisme des équipes pour investir ce champ nouveau d'intervention - le bâti ancien - et ainsi aborder une clientèle nouvelle, les investisseurs patrimoniaux. Pour le Groupe Action Logement, Action Cœur de Ville a été aussi l'opportunité de soutenir le développement économique des territoires, en renouvelant ses partenariats avec des collectivités situées en zone détendue pour leur proposer une offre inédite de logements abordables de qualité.

Sur les 5 ans du programme, ce sont ainsi 3,8 Mds€ qui ont été mobilisés par le Groupe, dont 1,4 Md€ dédiés au programme dans 235 villes permettant la production de plus de 25 200 logements et le traitement de 1950 bâtis de centre-ville dont 40% à l'initiative d'investisseurs privés.

Toutefois, ces seuls chiffres ne rendent pas pleinement justice au travail qu'ont entrepris les collectivités locales, les opérateurs privés et sociaux ainsi que l'ensemble des professionnels qui les accompagnent pour l'aboutissement des opérations soutenues par Action Logement.

Les projets conçus pour renforcer l'attractivité résidentielle des centres-villes ont été l'occasion d'imaginer collectivement des solutions innovantes afin de singulariser l'habitat de centre-ville et de lui conférer le surplus qualitatif légitimement attendu par les salariés du XXI^e siècle accompagnés par Action Logement dans leur parcours résidentiel.

En cela, le programme Action Cœur de Ville a constitué un puissant moteur pour faire évoluer les pratiques professionnelles de transformation du tissu urbain existant. Il a aussi permis aux acteurs d'anticiper l'objectif de sobriété foncière et du renouvellement des tissus déjà constitués qui va prendre toute son acuité dans le cadre de la mise en place progressive du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Dans le cadre volontariste de déploiement de sa stratégie RSE, Action Logement poursuit son engagement en faveur de l'attractivité des villes moyennes et de la dynamique de leur bassin d'emploi grâce à la seconde phase d'ACV, pour continuer à faire des villes du programme des laboratoires de la ville qui se reconstruit et se réinvente sur elle-même, et où il fait bon vivre et travailler.

01

Action Cœur de Ville, une intervention pleinement inscrite dans la stratégie RSE du groupe

Ambition 01 : Innover pour répondre à l'évolution des besoins des entreprises et des salariés

7

Ambition 02 : Contribuer à la vitalité économique des territoires

8

Ambition 03 : Agir pour la qualité de vie et la cohésion sociale

9

Ambition 04 : Participer à la transition écologique en montrant la voie de l'habitat bas-carbone et circulaire

10

Ambition 05 : Être à l'écoute et au service de nos collaborateurs et de nos partenaires

11

02

Une première phase du programme qui se termine par une année 2022 exceptionnelle

01 Une dynamique de revitalisation désormais bien enclenchée

13

02 Les opérations à la loupe

17

03 De la livraison à la location

24

03

Le détail du programme en région

01 Auvergne-Rhône-Alpes	28
02 Bourgogne Franche-Comté	30
03 Bretagne	32
04 Centre-Val de Loire	34
05 Grand Est	36
06 Hauts-de-France	38
07 Ile-de-France	40
08 Normandie	42
09 Nouvelle-Aquitaine	44
10 Occitanie	46
11 Pays de la Loire	48
12 Provence-Alpes-Côte d'Azur - Corse	50
13 Départements et régions d'Outre-mer	52

04

Annexes

Cartographie du réseau	54
Glossaire	55

01

Action Cœur de Ville, une intervention pleinement inscrite dans la stratégie RSE du Groupe

Ambition 01 :

**Innover pour répondre
à l'évolution des besoins
des entreprises et des salariés**

7

Ambition 02 :

**Contribuer à la vitalité
économique des territoires**

8

Ambition 03 :

**Agir pour la qualité
de vie et la cohésion sociale**

9

Ambition 04 :

**Participer à la transition
écologique en montrant
la voie de l'habitat
bas-carbone et circulaire**

10

Ambition 05 :

**Être à l'écoute et au service
de nos collaborateurs
et de nos partenaires**

11



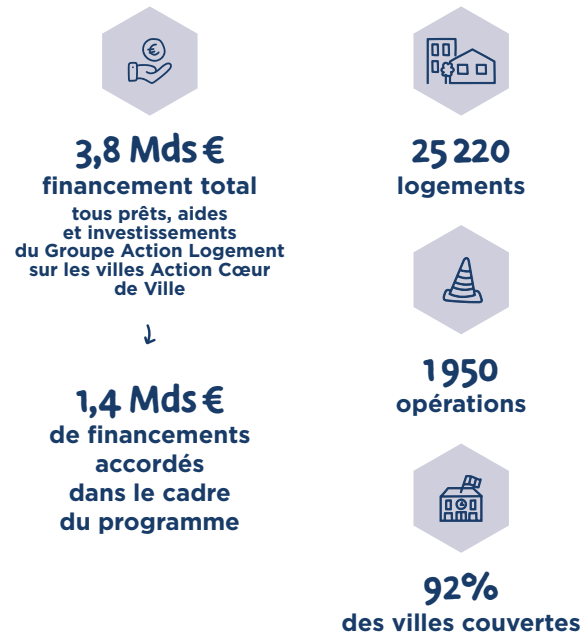
Un programme national destiné à résorber la fracture territoriale et au service du dynamisme économique des territoires

L'accompagnement des politiques publiques de l'habitat - incarné plus particulièrement dans les deux programmes nationaux ACV et NPNRU dont Action Logement constitue un partenaire majeur - répond à la volonté forte du Groupe paritaire de contribuer à la revitalisation économique des territoires, que ce soit au travers des cœurs des villes moyennes ou par la rénovation des quartiers périphériques.

Cet engagement s'inscrit pleinement dans la mission première du Groupe de favoriser l'accès au logement, d'encourager l'emploi et la dynamique économique des territoires mais également dans sa stratégie de responsabilité sociétale des entreprises (RSE) déclinée autour de 5 axes détaillés ci-après.

Les programmes nationaux s'inscrivent dans chacun de ces axes par l'engagement fort qu'ils constituent en faveur d'un développement sobre des territoires.

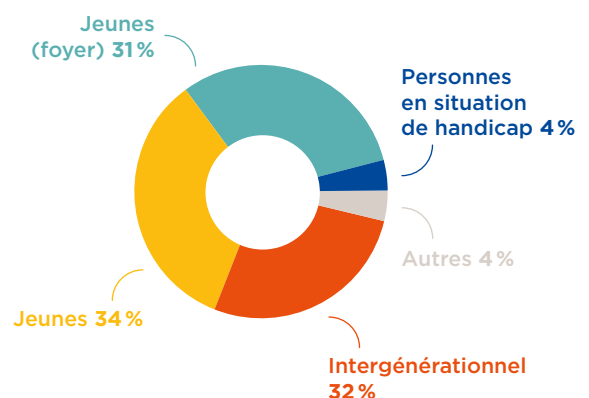
Chiffres clés



AMBITION 01 Innover pour répondre à l'évolution des besoins des entreprises et des salariés

Action Logement a pour vocation première de loger un public large de salariés. Dans les villes moyennes Action Cœur de Ville, généralement situées en secteurs peu tendus, un travail important a été réalisé pour affiner les réponses locales en logement en fonction des bassins d'emplois et du besoin des entreprises. Ainsi, les logements financés permettent de répondre plus précisément aux besoins identifiés en accueillant de nouveaux arrivants ou en favorisant le choix d'installation dans les centre-villes de publics variés (jeunes actifs, alternants, famille etc.) grâce à une offre diversifiée de logements (accession sociale à la propriété, grandes typologies avec aménités, petites surfaces etc.)

Publics spécifiques (hors ménages/logements familiaux) accueillis dans les logements financés entre 2018 et 2022



Par ailleurs, Action Logement, au travers de son action, accompagne aussi la stratégie de développement des collectivités. Le financement d'une diversité de produits destinés à accompagner le parcours résidentiel des salariés et des habitants des villes moyennes plus globalement permet de répondre aux besoins liés aux évolutions démographiques et sociétales. Cela se traduit par des opérations ciblées, à titre d'exemple, en colocation, en coliving, de résidences jeunes, intergénérationnelles et/ou inclusives, ainsi que des offres meublées dans le parc privé, etc.



Action Logement, cofinanceur de la Fabrique Prospective territoriale de l'ANCT « télétravail et villes moyennes : quelles mutations ? »

Le télétravail a connu un essor brutal et inattendu lors du premier confinement en mars 2020. Les territoires qui accueillent les télétravailleurs connaissent en conséquence des besoins nouveaux en termes d'immobilier (logement, bureaux), d'infrastructures (transport et numérique) et de services

(restauration, tiers-lieux, etc.). La Fabrique prospective vise à identifier comment les villes moyennes peuvent s'adapter à la pratique du télétravail et en tirer des opportunités dans trois domaines - l'immobilier, la mobilité et la vie locale - dans une perspective de transition écologique. Cette Fabrique prospective est articulée aux programmes Action Cœur de Ville et Nouveaux lieux, Nouveaux liens de l'ANCT. Action Logement, dans le cadre des partenariats, finance la Fabrique pour accompagner 6 villes / EPCI : communauté d'agglomération du Libournais (33) ; Vitré communauté (35) ; communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer (62) ; communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (77) ; communauté d'agglomération du Grand Albigeois (81) ; communauté d'agglomération du Grand Sénonais (89).

Cette étude se déroule de novembre 2022 à novembre 2023 et vient également en résonance avec les travaux menés par Action Logement aux côtés des entreprises sur les nouveaux modes de travail et les liens/lieux travail-logement (tiers lieux, co-working et corpoworking notamment).

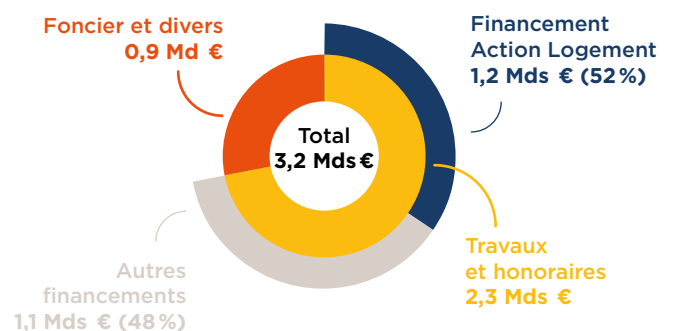
AMBITION 02 Contribuer à la vitalité économique des territoires

Les financements dédiés au dispositif Action Cœur de Ville contribuent à dynamiser les centres villes des villes moyennes au travers de plusieurs actions :

- Un financement d'Action Logement qui entraîne un retour de l'investissement sur ces territoires.

Depuis 2018, l'investissement total lié aux opérations financées par Action Logement dans le cadre du programme Action Cœur de Ville s'élève à 3,2 Mds €, dont 2,3 Mds € de travaux et honoraires. Ces derniers sont financés, pour plus de 50%, par Action Logement (en prêt et subvention).

Investissements liés aux opérations financées par Action Logement dans le cadre du programme Action Cœur de Ville



● **Un retour en force des investisseurs privés dans les centres villes.**

Le nouveau produit de financement Action Cœur de Ville dédié aux investisseurs privés représente 40 % du coût des opérations financées par Action Logement depuis 2018 dans le cadre du programme. Ce sont environ 500 opérations dans 151 villes moyennes qui ont été accompagnées par Action Logement, suscitant un effet d'entraînement de plus en plus important sur la fin de la première phase du programme (plus de détails p. 22). Nous pouvons expliquer le succès de ce dispositif par l'effet levier important des financements octroyés par Action Logement qui permet aux investisseurs de réaliser des opérations toujours plus complexes.

● **Des financements contribuant à la reconversion de friches et à des programmations mixtes.**

Des îlots voire des quartiers entiers sont en voie de transformation : ils s'ouvrent à la ville et apportent de nouvelles activités économiques, de nouveaux emplois et de nouveaux services aux habitants.

De nombreuses opérations, souvent situées sur le linéaire commercial stratégique des villes moyennes, permettent en complément de la réhabilitation des logements, de donner une nouvelle vie aux pieds d'immeubles qui retrouvent leur vocation commerciale. Parmi les opérations financées, nous comptons 25 % d'opérations mixtes et 21% avec des locaux commerciaux qui permettent d'animer le rez-de-rue et de participer à l'attractivité globale du secteur.

AMBITION 03 **Agir pour la qualité de vie et la cohésion sociale**

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, les financements d'Action Logement ont été particulièrement mobilisés pour intervenir sur des bâtis vacants en vue de proposer des logements assimilables à du neuf et adaptés aux conditions de vie des salariés du XXI^e siècle. Le réinvestissement du bâti en déshérence améliore globalement le paysage du centre et favorise le regain d'attractivité du commerce.

En 5 ans, les villes ont démontré leur volonté de concentrer leurs investissements pour renforcer l'attractivité de leur centre-ville en proposant des logements de qualité aux salariés à proximité des commerces et des équipements, pour encourager les interactions sociales et la cohésion sociale.

Par ailleurs, la confortation du centre-ville favorise le développement des mobilités douces et actives. La décarbonation des mobilités permet d'améliorer de manière significative la qualité de vie des habitants des centres-villes.



À Lourdes, la boulangerie Barzu avant sa cessation d'activité existait depuis 3 générations. La boulangerie a été reprise par un jeune couple qui a créé 2 emplois et un apprentissage. La boulangerie, ouverte depuis le 1^{er} juillet, est fortement appréciée des résidents du centre-ville. Les 3 T3 au-dessus ont été rénovés et loués à des salariés. © SCI Boulmich

AMBITION 04 Participer à la transition écologique

en montrant la voie de l'habitat bas-carbone et circulaire

Les financements dédiés au dispositif Action Cœur de Ville contribuent à revitaliser les centres des villes moyennes. Ils permettent la concrétisation d'opérations s'inscrivant dans un tissu urbain constitué et concourent par la même à la limitation de l'artificialisation des sols. La réhabilitation des immeubles dégradés (y compris les rez-de-chaussée commerciaux) et la production d'une offre nouvelle de logements répondant aux dernières réglementations environnementales permettent de proposer des logements énergétiquement performants et conformes aux usages du XXI^e siècle. Le traitement du bâti existant correspond à 63 % des opérations financées sur la période 2018-2022. Il est à noter que les constructions neuves, en s'insérant pour la majorité en dents creuses, confortent également le tissu ancien constitué.

De même, les démolitions-reconstructions sont privilégiées dès lors que l'acquisition-amélioration s'avère impossible et que la démolition permet de retravailler un îlot urbain dans sa globalité afin de s'émanciper d'un découpage parcellaire initial trop contraint. Ce type d'intervention permet l'adaptation de la ville aux nouveaux usages, en privilégiant l'intervention sur la trame existante plutôt qu'en extension urbaine.

Cela représente 192 282 m² économisés en 2022 (indicateur DPEF)

En 2022, les organismes de logement social peuvent bénéficier d'une instruction simplifiée de leurs demandes de financement et d'une subvention forfaitaire dès lors qu'elles s'inscrivent dans une démarche de certification environnementale de leurs opérations. La certification NF Habitat HQE RT 2012-20 % ou un équivalent doit être atteint pour les opérations de démolition-reconstruction et le label HPE Rénovation ou BBC rénovation doit être obtenu pour les opérations d'acquisition-amélioration ou de restructuration lourde. Ces critères seront mis à jour avec l'entrée en vigueur de la RE 2020.



Visite à Poitiers le 12 décembre dernier sur le site Promenade des Cours propriété du bailleur EKIDOM afin d'identifier les possibilités de traitement d'un bâti à l'abandon pour réaliser des logements aux typologies variées sur une parcelle contrainte.

© Action Logement



Favoriser la sobriété foncière

En tant qu'acteur volontariste sur les questions de transition écologique et de sobriété foncière, Action Logement apporte son soutien à la démarche Territoires pilotes de sobriété foncière (TPSF). À ce titre, il est proposé aux 7 villes Action Cœur de Ville pilotes de pouvoir bénéficier de l'accompagnement d'une Assistance à Maîtrise d'ouvrage. Celle-ci a vocation à aider les collectivités et leurs opérateurs dans leurs réflexions préliminaires sur le traitement de sites à vocation d'habitat ou de solliciter des compétences techniques spécifiques (traitement énergétique, mise en valeur patrimoniale, sélection d'un opérateur etc.) afin de concevoir des projets audacieux faisant office de réels démonstrateurs sur leur territoire.

Les communes de Sète et Poitiers (ci-contre) sont actuellement accompagnées par un AMO afin de les aider dans la préfiguration des projets d'habitat sur deux sites très contraints.

AMBITION 05 Être à l'écoute et au service de nos collaborateurs et de nos partenaires

Dès 2018, des actions ont été menées afin de mettre en place un dialogue avec l'ensemble des parties prenantes du programme et ce le plus amont possible. Cela a permis de s'inscrire dans un partenariat étroit avec les collectivités, socle des politiques locales de l'habitat, en lien avec les opérateurs de logement sur les territoires.

À titre d'exemple, des revues de projets sont réalisées chaque année avec les villes signataires d'une convention immobilière avec réservation de crédits. Ces réunions sont l'occasion de passer en revue l'ensemble des projets en cours et d'assurer un suivi opérationnel précis. Elles permettent aussi de dialoguer sur les améliorations à apporter dans les relations partenariales entre la collectivité et Action Logement, ainsi que de rendre plus flexible dans nos modes de fonctionnement pour être au plus près des besoins de nos partenaires.

En outre, conscient que cette action ne pouvait s'inscrire que dans une relation de proximité, le déploiement du programme par Action Logement s'est appuyé dès l'origine sur la mobilisation et l'adhésion du réseau territorial d'Action Logement. Ainsi, chacune des directions régionales est dotée de ressources dédiées à la mise en œuvre des programmes nationaux, sous l'égide d'une équipe nationale de pilotage et d'expertise. Cette organisation a permis d'être constamment à l'écoute des collaborateurs en contact régulier avec les villes éligibles, des besoins des élus et des techniciens des villes concernées et plus largement de ceux de nos partenaires.

Afin que les collaborateurs du réseau soient toujours en phase avec les évolutions de l'intervention au titre du programme ACV et s'adaptent au mieux aux besoins des parties prenantes, des journées métier, des formations ou encore des visites de terrain sont organisées en continu pour les accompagner.



Revue de projets à Cahors le 2 juin 2022, en présence de (de bas en haut de la photo) : Sophie GOMEZ, suivi de l'OPAH et du parc privé, Ville de Cahors, Grand Cahors ; Sebastien ROQUES, directeur territorial Action Logement ; Stéphanie PORTE, directrice régionale adjointe Action Logement, Anaïs CHARRIER archéologue de la ville de Cahors ; Jean-Marc VAYSSOUZE FAURE, Maire et Président du Grand Cahors ; Laure COURGET, directrice du patrimoine, Ville de Cahors et Grand Cahors © Action Logement



Le réseau régional d'Action Logement réuni le 05/04/2022 pour une journée métier dédiée aux programmes nationaux

02

Une première phase du programme qui se conclut par une année 2022 exceptionnelle

01 Une dynamique de revitalisation désormais bien enclenchée 13

001 L'intervention sur le bâti existant, cœur de cible du dispositif sur le volet habitat 15

002 La diversification de l'habitat, deuxième objectif du programme ACV sur le volet habitat 16

02 Les opérations à la loupe 17

001 Physionomie des opérations 17

002 Dans le parc social et intermédiaire, des opérations plus complexes avec des coûts travaux en augmentation 18

003 Un accompagnement du parc privé en hausse, en lien avec l'augmentation des coûts 19

004 Des organismes de logement social particulièrement investis sur les territoires ACV 20

005 L'amplification de l'accession sociale en 2022 20

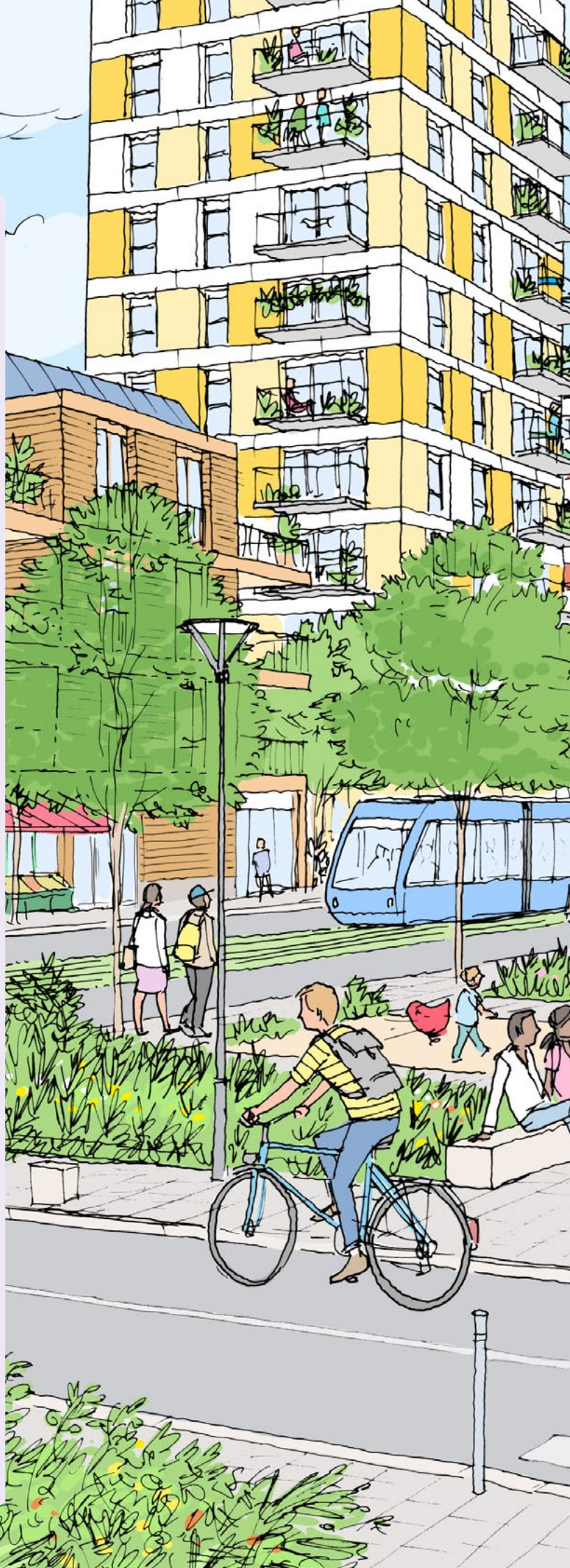
006 La restructuration lourde de logements sociaux existants a trouvé sa cible en 2022 21

007 L'attractivité des villes moyennes confortée par l'intérêt des investisseurs privés 22

03 De la livraison à la location 24

001 Une mise en œuvre opérationnelle de plus en plus visible 24

002 Les objectifs du programme ACV se concrétisent à travers la mise à disposition des salariés de logements qualitatifs, dans l'ancien 25



01 Une dynamique de revitalisation désormais bien enclenchée

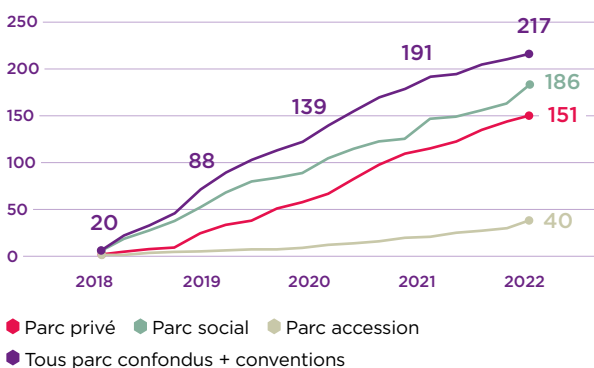
Les engagements financiers déployés dans le cadre du programme Action Cœur de Ville ont atteint **1,4 Mds € dont 266 M€ de réservations de crédits nettes à fin 2022**. Les maîtres d'ouvrage ont progressivement pris en main le dispositif de financement tel qu'attesté par une accélération sans précédent sur l'année 2022, les engagements ayant quasiment doublé par rapport à l'année 2021 (cf. graphique ci-contre).

Les réserves de crédits ont permis d'accompagner les stratégies habitat des collectivités sur la durée du programme, et la signature de nombreux avenants en 2022 a démontré l'intérêt de ce dispositif qui permet une visibilité pluriannuelle, y compris sur la seconde phase du programme.

Au 31 décembre 2022, ce sont 25 220 logements qui sont financés, dont 20 386 déjà en cours de production.

L'appropriation du dispositif par les acteurs s'illustre également par la couverture des villes, croissante depuis le début du programme (cf. courbes ci-dessous). Au total, ce sont 217 villes qui sont couvertes sur le volet habitat du programme Action Cœur de Ville, et plus de la moitié ont déjà pu bénéficier de financement au titre des trois parcs à l'issue de cette première phase.

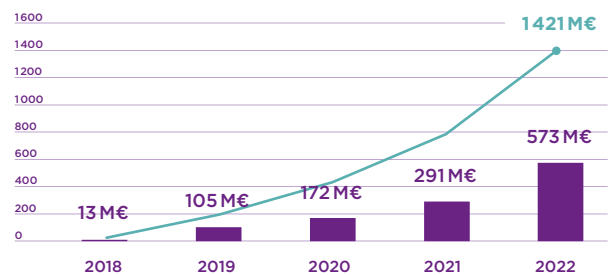
Évolution de la couverture des villes 2018-2022



Chiffres clés

- **3,8 Mds € financement total** : tous prêts, aides et investissements du Groupe Action Logement sur les villes Action Cœur de Ville
- **1,4 Mds € de financements accordés dans le cadre du programme**
- **25 220 logements** ● **1 950 opérations**
- **92 % des villes couvertes**

Évolution des financements ACV depuis 2018 (avec les conventions de réservation de crédits nettes - CRC)



—●— Cumul des engagements compatibles + CRC nettes lissées
■ Engagements comptables seuls

La courbe représente les engagements cumulés avec les enveloppes de réserves de crédits nettes qui, à fin 2022, représentent un volume global de 265 M€. Entre 2019 et 2022, un volume total de 659 M€ a été réservé dans ce cadre, dont 392 M€ déjà consommé. L'investissement des filiales d'Action Logement Immobilier hors financement ACV sur ces territoires représente quant à lui 800 M€.

Couverture des villes au 31/12/2022



01

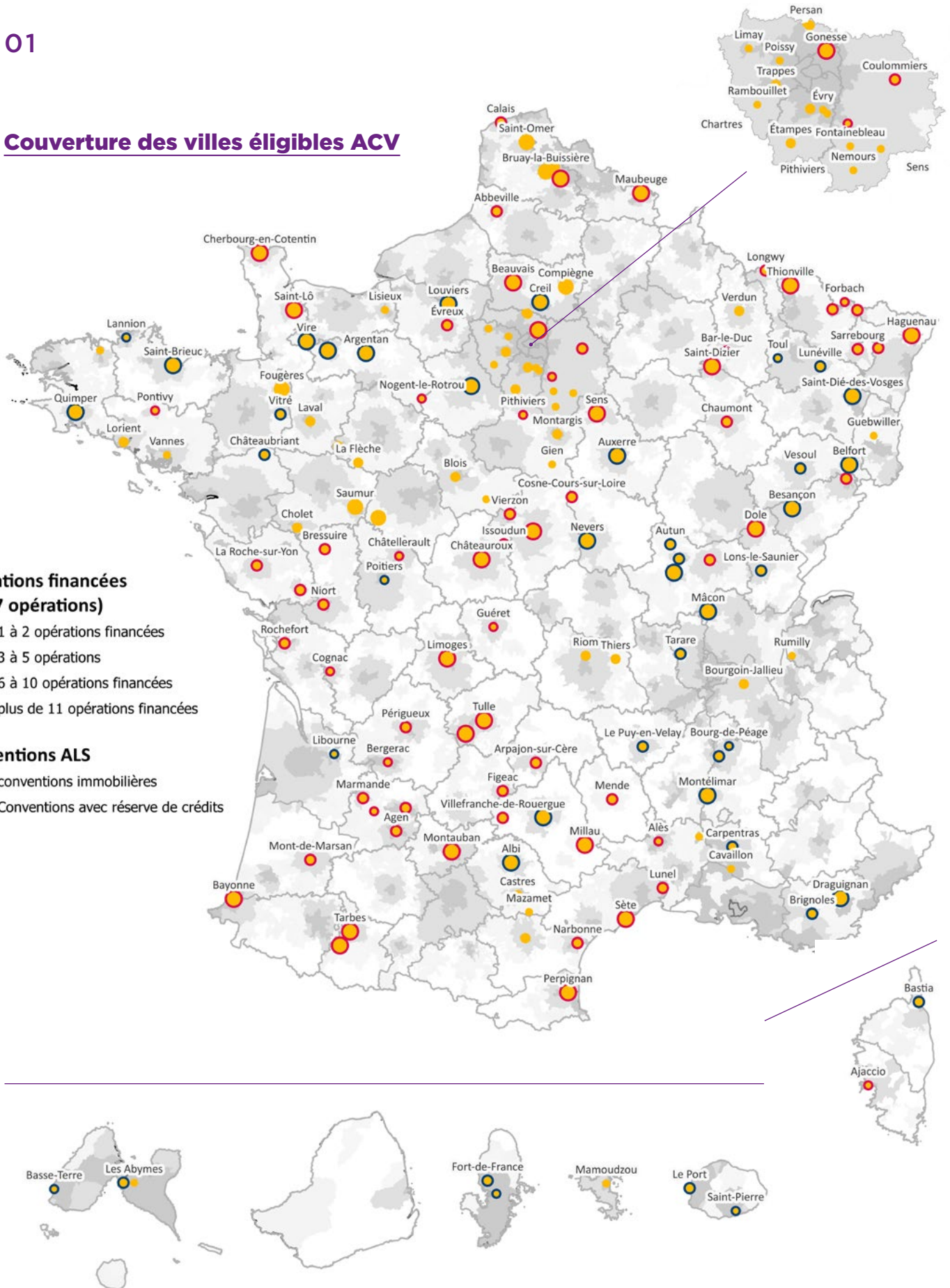
Couverture des villes éligibles ACV

**Opérations financées
(1 377 opérations)**

- 1 à 2 opérations financées
- 3 à 5 opérations
- 6 à 10 opérations financées
- plus de 11 opérations financées

Conventions ALS

- conventions immobilières
- Conventions avec réserve de crédits



Il est à noter que plus de la moitié des villes éligibles au programme bénéficient de plusieurs opérations financées, avec a minima une opération dans le parc privé et une opération dans le parc social, ce qui montre l'intérêt de proposer une offre diversifiée, permettant de répondre aux besoins des collectivités et au parcours résidentiel des habitants et des salariés.

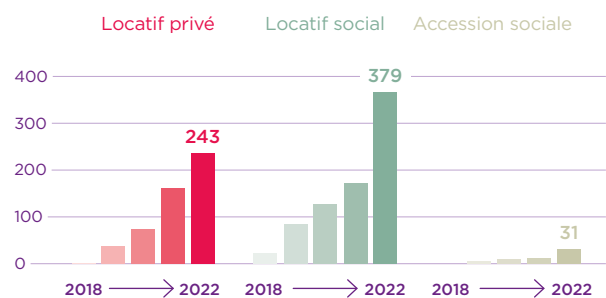
Enfin, le programme ACV est caractérisé par la forte représentation des territoires dits détendus (zones B2/C) dont sont issues 70% des 235 villes éligibles. Sur ces 164 villes se concentrent 80% des opérations financées depuis le début du programme.

En ce qui concerne la répartition des opérations par type de parc, les opérations du parc social portées par les clients historiques d'Action Logement ont, sur l'ensemble de la période, été logiquement plus nombreuses que celles de l'accession sociale à la propriété et du parc privé qui constituent des pans nouveaux d'intervention. L'année 2021 ayant constitué, à ce titre, une année marquante et un tournant avec un nombre quasi équivalent d'opérations financées dans les parcs social et privé.

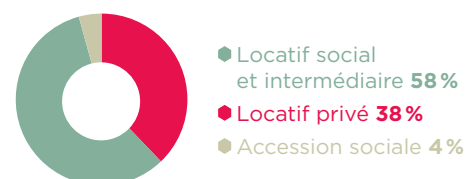
Comme indiqué plus haut sur l'évolution du nombre d'opérations en cumul depuis le début du programme, les opérateurs du parc social ont été particulièrement dynamiques sur l'année 2022. Cette envolée s'explique tout d'abord par un ralentissement intervenu au 2^e semestre 2021 suite à l'annonce de la prolongation du programme, mais aussi par une volonté de sécuriser le financement d'opérations moins abouties en 2022 avant d'éventuels changements de modalités d'intervention sur la nouvelle période.

Ces chiffres se retrouvent dans le graphique de répartition des opérations par parc. Au total, 62% des opérations financées le sont dans le parc social et intermédiaire (locatif, accession sociale). Cela s'explique par l'acculturation progressive des bailleurs sociaux au dispositif de financement leur permettant de porter des opérations toujours plus complexes.

Évolution du nombre d'opérations engagées annuellement par parc



Répartition des opérations (par type de parc 2018-2022)



001 L'intervention sur le bâti existant, cœur de cible du dispositif sur le volet habitat

63% des opérations financées au cours de la première phase du programme concernent le bâti existant (acquisition-amélioration, réhabilitation et restructuration lourde). Cela confirme la pertinence du dispositif qui vise prioritairement à réduire la vacance par le traitement du bâti dégradé et à intervenir de la façon la plus fine possible sur le tissu ancien pour contribuer à la revitalisation du centre-ville tout en préservant les caractéristiques architecturales et patrimoniales locales.

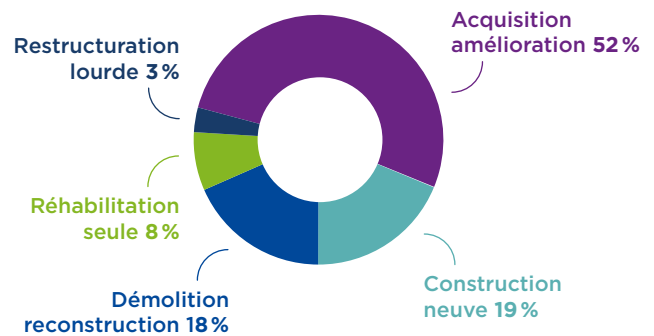
À ces 63% d'opérations d'acquisition-amélioration s'ajoutent les opérations de démolition-reconstruction (18%) qui ont permis de traiter des parcelles sur lesquelles les désordres structurels, les besoins d'intervention à l'échelle de l'îlot entier pour développer des actions de curage, ou alors l'impossibilité de transformer l'usage vers de l'habitat ne permettaient pas d'envisager une réhabilitation, même lourde et globale.

01

Ce travail sur le bâti existant s'inscrit également dans l'objectif de limitation de l'artificialisation des sols et de décarbonation de la production d'une offre nouvelle de logements.

Les organismes de logement social (OLS), aussi bien Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH) qu'Offices Publics de l'Habitat (OPH) et dans une moindre mesure les COOP HLM, les sociétés publiques locales (SPL ou SEM), les maîtrises d'ouvrage d'insertion (MOI), et les collectivités, se sont largement mobilisés pour développer des interventions en acquisition-amélioration. On note une augmentation du nombre d'opérateurs sur ce type spécifique d'intervention (de 30 à 71 OLS entre 2019 et 2022), signe de la montée en compétences des directions de la maîtrise d'ouvrage pour relever le défi de la rénovation du bâti existant. Cette évolution est également confirmée par un moindre recours à la VEFA dans les opérations financées au titre d'ACV, par rapport à la moyenne nationale (sur l'année 2022, 23% de VEFA sur les opérations ACV contre 43% à l'échelle nationale - source base SISAL 2022).

**Qualification de l'action
tous parcs confondus**
(en nombre d'opérations, 2018-2022)

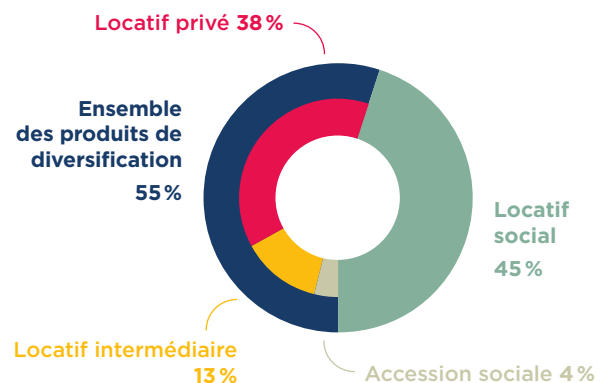


002 La diversification de l'habitat, deuxième objectif du programme ACV sur le volet habitat

L'accompagnement des stratégies locales de l'habitat en matière de diversification et l'émergence des conditions de mixité sociale, dans des centres-villes ayant pu connaître une paupérisation et une précarisation croissantes de l'occupation du parc de logement, constituait un des premiers objectifs de l'intervention d'Action Logement. Cela s'est traduit par le financement d'opérations diverses, tant dans leur norme de financement (PLS, LLI dans le parc locatif social ; locatif privé à loyers plafonnés, y compris une part de logements à loyers libres) que dans différents types de parcs développés (intermédiaire, locatif privé, accession sociale à la propriété).

Les options prises par les opérateurs sont généralement la résultante du diagnostic de la cartographie de l'état du parc existant afin de proposer une diversité de logements aux salariés des entreprises du bassin d'emploi considéré. Au total, ce sont 55% des opérations qui concourent à la diversification, à l'instar de l'étendue des solutions logement pouvant être accompagnées dans le cadre du dispositif ACV.

**Diversification de l'offre financée
en cœur de ville**
(en nombre d'opérations, 2018-2022)



02 Les opérations à la loupe

001 Physionomie des opérations

Sur les 5 années du programme, la taille moyenne des opérations est restée relativement stable avec un contraste important entre les opérations du parc social (21,6 logements par opération en moyenne), dont la taille diffère tout de même entre les opérations en construction neuve, la restructuration lourde et celles en acquisition-amélioration.

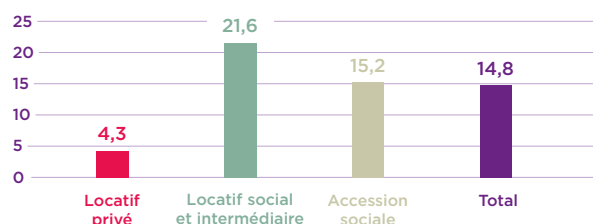
En revanche, les opérations du parc privé sont d'une taille significativement plus modeste avec 4,3 logements par opération. Cette moyenne illustre la différence entre les maîtres d'ouvrage investisseurs privés et les bailleurs sociaux, ces derniers intervenant sur des opérations de taille souvent plus significatives, ce qui a permis de répondre aux différentes échelles d'intervention nécessaires pour accompagner la revitalisation d'un cœur de ville ancien.

Seuls quelques profils d'investisseurs privés professionnels portent des opérations de grande envergure, la majorité des opérations étant plutôt des petits immeubles de quelques logements, voire des maisons de ville d'un ou de deux logements.

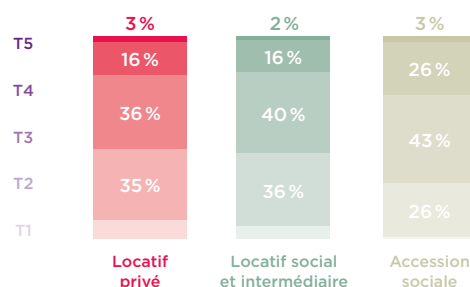
Les caractéristiques des opérations financées restent sensiblement les mêmes sur la première phase, avec une majorité de T2 et T3 produits, quels que soient les parcs. On note une quantité de T3 et T4 plus importante en accession sociale à la propriété, ce qui correspond au profil des logements recherchés par les ménages salariés primoaccédants. Les opérations de centre-ville comptent très peu de T1, ce qui s'explique souvent par la volonté des collectivités de ne pas conforter cette offre souvent déjà présente en nombre sur ces secteurs, mais également peu de T5, et pas de T6. Cela s'explique parfois par la difficulté de restructurer en profondeur le bâti existant pour dégager de grandes surfaces.

Concernant les formes d'habitat, la grande majorité des opérations correspondent à du logement collectif, même si on note une part non négligeable de maisons de ville réhabilitées dans le parc privé (25%) et des opérations mixtes (mêlant collectif ou semi-collectif et individuel) dans des opérations d'accession sociale à la propriété (12% individuel et 17% mixte) ce qui permet de répondre à différents profils et moments du parcours résidentiel des salariés.

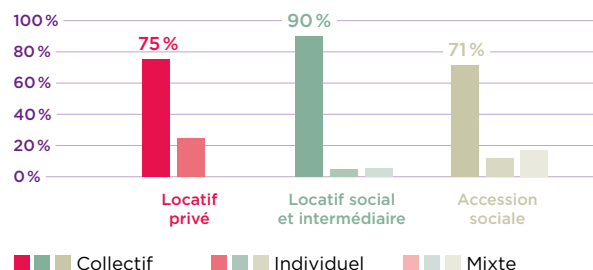
Taille moyenne des opérations
(en nombre de logements par type de parc, 2018-2022)



Typologie des logements
(hors structures collectives, 2018-2022)



Formes d'habitat
(moyenne hors structures collectives, 2018-2022)



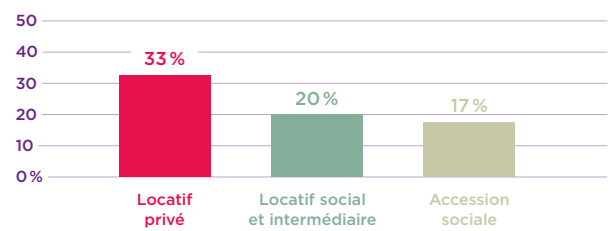
Enfin, même si le financement d'Action Logement ne concerne que le logement, les financements Action Cœur de Ville interviennent sur des immeubles entiers, et de ce fait, une part non négligeable d'opérations comportent des pieds d'immeuble actifs, que ce soit des rez-de-chaussée commerciaux ou d'autres activités d'artisanats ou de professions libérales (cf. graphique page suivante).

02

001

Cela concerne un tiers des immeubles financés dans le parc privé, et respectivement 20% et 17% dans le parc locatif social et l'accèsion sociale à la propriété. Cette part montre, particulièrement dans le cas d'intervention sur le bâti existant, l'effet levier du financement qui, en allégeant la charge sur les travaux sur les parties communes (toiture, façade, parties communes), encourage également l'implantation de nouvelles activités en RDC, en accord avec la stratégie communale de redynamisation de certains linéaires commerciaux.

Mixité fonction habitat et autres destinations (bureaux, commerces, local associatif...)
(nombre d'opérations partagées avec un autre usage 2018-2022)



002 Dans le parc social et intermédiaire, des opérations plus complexes avec des coûts travaux en augmentation

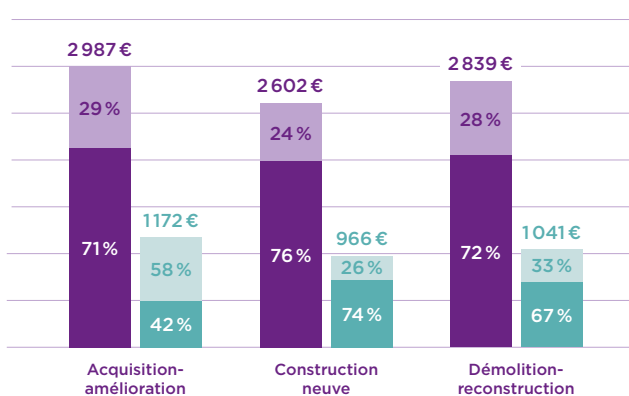
Le prix de revient des opérations financées continue à augmenter en 2022 pour l'ensemble des interventions. Il est intéressant de noter que ce ne sont pas uniquement les travaux dont le coût progresse mais également celui de la charge foncière.

Concernant le coût des travaux, celui-ci augmente en moyenne de 11% pour l'acquisition-amélioration, de 14% pour la construction neuve et de 10% pour la démolition-reconstruction entre 2021 et 2022.

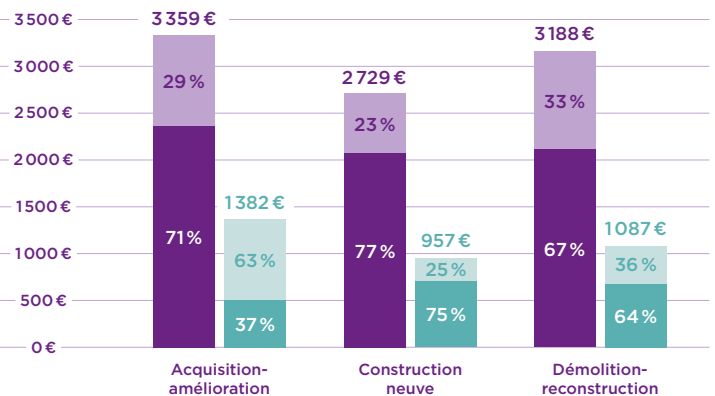
Cela s'explique certainement par deux phénomènes distincts :

- un phénomène inflationniste sur les matériaux de construction et la réalisation des travaux depuis le début de l'année 2020 en lien avec des pénuries de matériaux et des retards des différents chantiers suite à l'épisode covid (voir analyse des premières opérations clôturées infra) ;

Détail des financements moyens
(Opérations du parc social hors structures collectives 2018-2022)



Détail des financements moyens
(Opérations du parc social 2022)



● Coût travaux et honoraires €/m² ● Coût foncier, aménagement et divers €/m² SH ● Prêt LT ACV €/m² ● Subvention ACV €/m² SH

- une complexité croissante des opérations montées par les opérateurs du logement social, l'année 2022 étant sans aucun doute celle qui a permis l'aboutissement des opérations plus atypiques.

La charge foncière des opérations a également progressé de l'ordre de 10%. Nous pouvons faire ici l'hypothèse d'une augmentation généralisée des prix fonciers dans les cœurs de villes éligibles au programme, traduisant un regain d'intérêt des investisseurs pour ces territoires. Ce phénomène de reprise des prix de marché peut, à cet égard, également être considéré comme un indicateur de réussite du programme ACV.

Afin d'accompagner les porteurs de projets au plus près de leurs besoins de financement, Action Logement a pu, dans certains cas, augmenter la part de la subvention voire déplaçonner le financement proposé au-delà des 1000€/m². L'augmentation des financements est sensible pour les opérations d'acquisition-amélioration pour lesquelles le financement global a augmenté de 20% et la subvention de 36%, par rapport à l'exercice 2021. Concernant la démolition-reconstruction, le financement global a augmenté de 5% et la part de la subvention de 25% par rapport à 2021.

003 Un accompagnement du parc privé en hausse, en lien avec l'augmentation des coûts

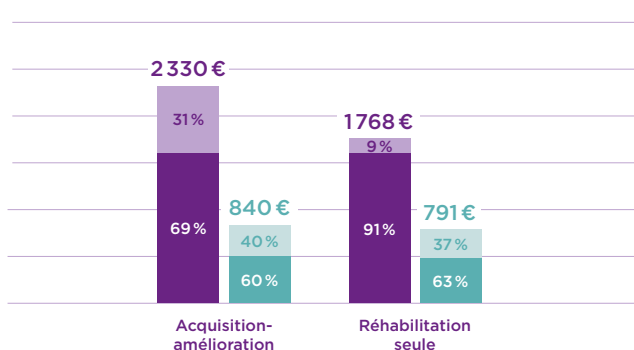
Le prix de revient des opérations financées est également en augmentation pour le parc privé dans le cas de l'acquisition-amélioration en 2022 alors qu'il est en légère diminution pour la réhabilitation seule. Il est intéressant de noter qu'à la différence du parc social, la part de la charge foncière n'a ici, pas augmenté.

Concernant le coût des travaux, celui-ci progresse en moyenne de 23% pour l'acquisition-amélioration entre 2021 et 2022 alors qu'il diminue de 16% pour la réhabilitation. Cela peut s'expliquer par la disparité et

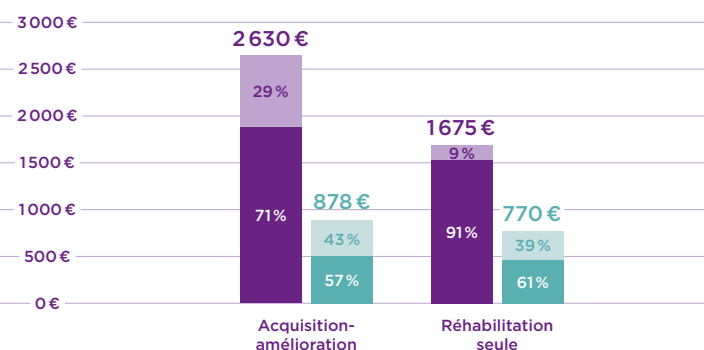
l'étendue des besoins en termes de programme de travaux en fonction des projets. L'état initial du bâti peut varier d'une opération à l'autre.

Il est, enfin, à souligner l'augmentation globale du financement en 2022 (+ 7% en acquisition-amélioration) qui s'accompagne d'une hausse substantielle de la subvention (+ 17%), ce qui témoigne de l'engagement d'Action Logement auprès des investisseurs privés ainsi que de sa volonté de les accompagner au plus près de leurs besoins.

Détail des financements moyens (Opérations du parc privé 2018-2022)



Détail des financements moyens (Opérations du parc privé 2022)



● Coût travaux et honoraires €/m² ● Coût foncier, aménagement et divers €/m² SH ● Prêt LT ACV €/m² ● Subvention ACV €/m² SH

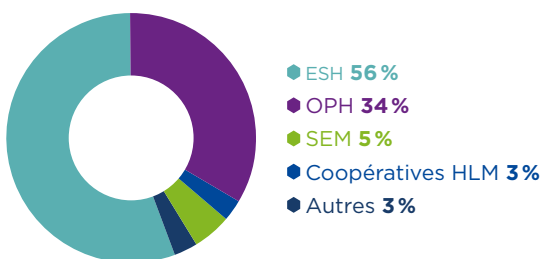
02

004 **Des organismes de logement social particulièrement investis sur les territoires Action Cœur de Ville**

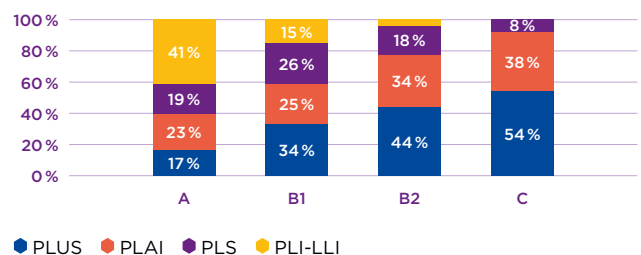
Les différentes familles d'OLS sont toutes représentées sur les territoires Action Cœur de Ville, avec une majorité d'ESH et un peu plus d'un tiers d'Offices publics de l'habitat. Les coopératives HLM, moins nombreuses en proportion, sont également présentes dans le cas d'opérations en accession sociale. Nous constatons également une forte implication des SEM locales qui s'avèrent être un outil pertinent au service des collectivités désireuses d'intervenir en tissu urbain ancien.

Il est à noter que l'enveloppe dédiée à la production de logements locatifs sociaux et intermédiaires a permis de répondre aux besoins des territoires en finançant toutes les normes, déterminées par les opérateurs en fonction des contextes de marché. Ainsi, on constate une majorité de logements PLS et intermédiaires dans les zones tendues (A et B1) alors que dans les zones B2 et C, on retrouve une plus grande proportion de PLUS.

Opérateurs du parc social et intermédiaire (2018-2022)



La production financée, par filière de financement et par zone 2018-2022 (en nombre de logements)

005 **Amplification de l'accession sociale en 2022**

Le financement dédié aux opérations d'accession sociale mis en place en 2019 ayant été difficilement mobilisé par les opérateurs dans un premier temps, une évolution du financement est intervenue en 2021 pour mieux l'adapter aux problématiques de solvabilisation de ces opérations en territoires détendus, c'est-à-dire avec des prix de vente faibles. Ces opérations sont majoritairement réalisées en construction neuve ou démolition-reconstruction pour une moyenne de 15 logements par opération (contre 22 pour le parc locatif social) avec des topologies plus grandes (T3 et T4) en proportion que dans le locatif social. Il s'agit surtout de logements collectifs (71%) ou d'opérations mixant à la fois des logements individuels et des logements collectifs (17% d'opérations mixtes, une part plus élevée que pour les autres parcs). La proportion des opérations composées uniquement de logements individuels reste assez faible (12%) sur cette première phase du programme.

Le financement des opérations en accession sociale s'est fortement amplifié en 2022 avec 33 opérations engagées contre 28 sur la période 2019-2021. Au total, ce sont 61 opérations d'accession représentant 955 logements qui ont été financées. Ces programmes sont majoritairement portés en PSLA (70%). Cette modalité de montage d'opération a été particulièrement plébiscitée par les maîtres d'ouvrage en 2022 puisqu'elle représente 28 opérations. Les opérations en BRS, plus complexes à programmer et plus particulièrement adaptées aux zones tendues, minoritaires sur le programme ACV, ont été financées au rythme de 2 à 3 opérations par an depuis 2020.

Avec les premières commercialisations, l'évolution du dispositif intervenue en 2021, principalement destinée à encourager la production d'accession dans le bâti ancien, devrait trouver une place de choix dans le dispositif.

Parmi les 235 communes éligibles, 40 ont déjà accueilli un programme d’accession sociale. Pour un quart d’entre elles, un seul programme a été financé. Certains territoires semblent plus moteurs sur le sujet avec trois à quatre opérations financées comme à Compiègne, Lens, Haguenau, Mâcon et Pau.

Nombre moyen de logements par opération

Accession directe	BRS	PSLA	Total général
15	26	14	15

Pau, opération Arraditz portée par Le COL (Comité Ouvrier du Logement). 39 logements en accession sociale à la propriété (en Bail Réel Solidaire).
© Le COL & Agence TA Marc Tillous Architecte



006 La restructuration lourde de logements sociaux existants a trouvé sa cible en 2022

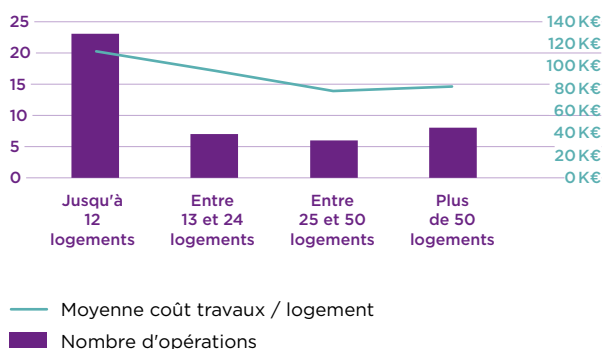
La directive actualisée en 2021 a élargi les financements Action Cœur de Ville aux opérations de restructuration lourde du parc social existant. Après un nécessaire temps d’appropriation de cette nouvelle possibilité (une seule opération financée en 2021), les bailleurs sociaux se sont saisis de ce levier de remise à niveau de leur patrimoine de centre-ville. Ainsi, en 2022, 43 opérations de restructuration lourde et globale ont été financées, soit 1 000 logements locatifs sociaux remis au niveau du neuf, notamment sur le plan énergétique.

En effet, pour être éligibles, les opérations doivent être localisées en hyper centre-ville, présenter un programme de travaux complet et ambitieux et viser l’obtention d’un label BBC Rénovation ou HPE Rénovation ou équivalent. Le coût travaux moyen par logement s’élève à 100 000 €, avec des disparités qui s’expliquent notamment par la taille des opérations, les plus petites étant les plus coûteuses. Les bâtis financés, sont en majorité de petites opérations, 23 logements en moyenne (cf. graphique ci-contre), et 4 opérations financées concernent des maisons individuelles dont un ancien quartier cheminot emblématique à Trappes, la Cité Nouvelle. Le coût travaux est également plus significatif lorsque la structure du bâtiment est modifiée : isolation par l’extérieur, ajout de balcons, de terrasses ou d’ascenseur,

reprise des typologies ou lorsque l’opération se situe en secteur sauvegardé avec des prescriptions ABF à respecter (exemple à Chalon-sur-Saône, cf. p 31).

Au total, ce sont près de 31 millions d’euros qui ont été accordés pour la restructuration de logements sociaux existants en centre ancien, dont 51% sous forme de subvention.

Répartition des opérations par taille et coût moyen de travaux par logement (2021-2022)



02

007 L'attractivité des villes moyennes confirmée par l'intérêt des investisseurs privés

Sur la dernière année de la première phase du programme ACV, l'intérêt porté par les investisseurs aux villes moyennes s'est accentué. En effet, 243 opérations ont été accompagnées en 2022, ce qui représente une augmentation de plus de 46% par rapport à l'année précédente. Cette augmentation est continue et exponentielle depuis 2018 ce qui montre une bonne prise en main du dispositif par les porteurs de projets privés.

Ce volume important d'opérations privées se traduit par un engagement financier en forte hausse, à hauteur de 55,5 M€ contre 33 M€ en 2021. Ce succès confirme la volonté d'Action Logement de proposer un financement en capacité de mobiliser aussi l'initiative privée locale pour réinvestir le bâti existant des centres-villes, remettre sur le marché des logements refaits à neuf avec des loyers plafonnés à destination des salariés et redynamiser le marché immobilier local.

Cette forte croissance peut s'expliquer par plusieurs facteurs. Tout d'abord, la diffusion continue et accrue d'informations ciblées auprès des investisseurs depuis 2018. Elle passe aussi par un meilleur outillage des collectivités avec notamment l'augmentation du nombre de villes couvertes par une OPAH/OPAH RU (opération programmée d'amélioration de l'habitat / renouvellement urbain). Pour finir, sur des marchés à faible tension, l'effet levier du financement Action Cœur de Ville d'Action Logement a créé un contexte rassurant et dynamisant pour l'investissement dans les villes concernées.

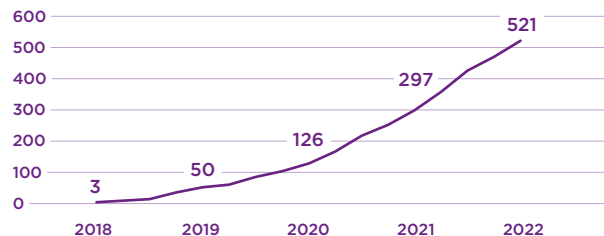
L'attrait pour les marchés les plus détendus se confirme

Depuis 2018, l'écart en nombre d'opérations entre les zones Pinel A/B1 et B2/C ne cesse de se creuser. Pour rappel, les villes situées en zones détendues (B2 et C) représentent 70% des villes éligibles au programme ACV. Avec 88% des opérations de parc privé qui y sont situées, elles enregistrent en moyenne un nombre d'opérations financées plus important que les zones plus tendues (A et B1).

Bilan des opérations privées depuis le début du programme : (cumul 2018-2022)

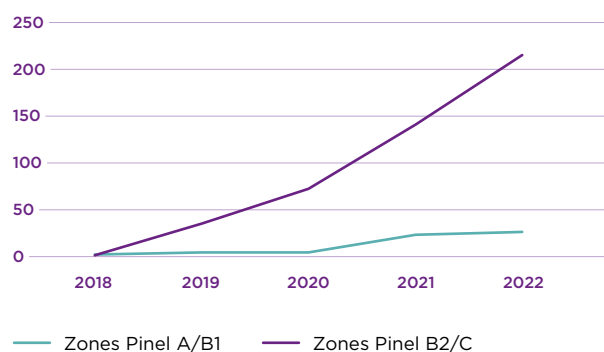


Nombre d'opérations du parc privé engagées



Les engagements auprès des opérateurs du parc privé, nouvelle clientèle pour ALS ont connu une accélération soutenue et constante sur toute la première phase du programme.

Évolutions du nombre d'opérations par zone de tension (en cumulé parc privé)



L'accroissement de l'intervention au titre du parc privé s'est concentré sur les territoires de plus faible tension, les zones B2 et C dont relèvent plus de 70% des villes du programme.

Des opérateurs locaux toujours très présents mais d'autres acteurs interviennent

Comme les années précédentes, la majorité des opérations sont portées par des opérateurs locaux qui investissent en leurs noms propres ou dans le cadre de sociétés civiles. Ces deux typologies d'opérateurs représentent 85% des opérations financées en 2022.

Néanmoins, l'attrait nouveau des villes moyennes est aussi visible par l'arrivée de nombreux opérateurs régionaux ou nationaux non issus du territoire sur lequel ils investissent et disposant de capacités financières plus importantes. Ces structures investissant pour compte propre (SCIA, Foncière principalement) ou pour le compte de tiers (SCPI) ont un impact plus important sur les territoires.

Cela se traduit de façon très concrète par une augmentation de la taille moyenne des opérations en 2022 : la part des opérations de plus de 7 logements augmente de 1,5 point et de 50% en nombre sur cette dernière année.

Des demandes d'informations toujours en hausse

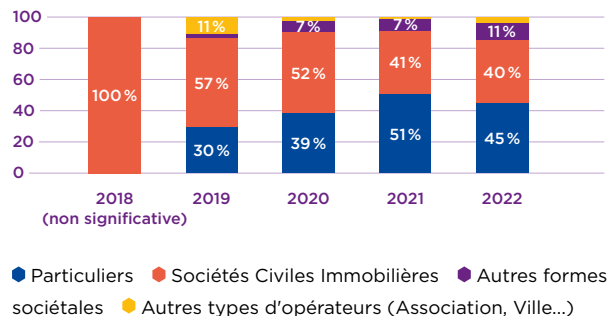
L'année 2022 a été marquée par un nouvel accroissement de prises de renseignements sur le financement Action Cœur de Ville. En effet, ce sont plus d'un millier de demandes de contacts et d'informations qui ont été réceptionnées via le formulaire mis en place sur le site internet actionlogement.fr.

Même si les entreprises et le site d'Action Logement restent les deux plus gros diffuseurs d'informations concernant le financement ACV, on remarque une plus grande homogénéité dans la représentation des différents canaux de diffusion ayant permis d'aboutir à un premier contact : la communication portée par les villes et les réseaux sociaux a particulièrement augmenté cette année, ce qui montre une appropriation locale croissante du dispositif au fil des années.

Comme évoqué plus haut, le souhait pour les clients patrimoniaux d'investir localement est très présent dans ces demandes de contacts puisque :

- 60% des demandes de contact concernent une ville localisée dans le département d'habitation du potentiel investisseur ;
- 80% pour une ville de la région d'habitation.

Typologie d'opérateurs du parc privé (2018-2022)

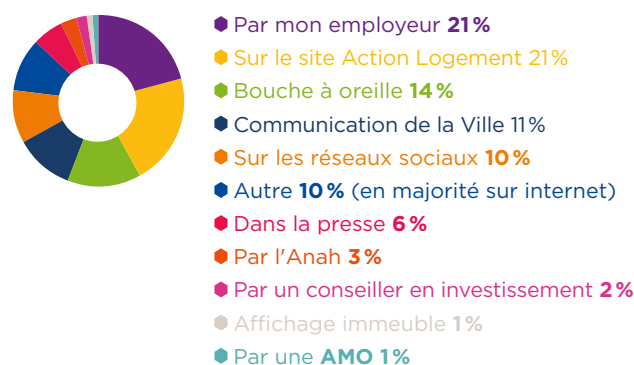


Répartition selon le nombre de logements (en nombre d'opérations et en cumulé 2018-2022)



L'attachement à son territoire et la volonté de participer à la redynamisation de celui-ci, reste, pour un investisseur local, un facteur déterminant de son lieu d'investissement.

Canaux de diffusion d'informations ayant permis d'aboutir à un premier contact avec Action Logement



02

007



Focus sur une opération portée par un regroupement d'investisseurs

**SCIA de l'Hôtel Saint Pierre
18 rue de Rohan, Saint Brieuc**

« Pour cette rénovation, le mécanisme de la SCIA (société civile immobilière d'attribution) nous a permis de constituer une équipe d'associés permettant la réalisation d'un investissement patrimonial et durable d'une grande qualité dans le centre-ville de Saint Brieuc. Nous avons pu, grâce au partenariat Action Logement et Beau Patrimoine (AMO du projet), engager les travaux de rénovation énergétique nécessaires pour redonner vie à cet immeuble unique et remarquable. »

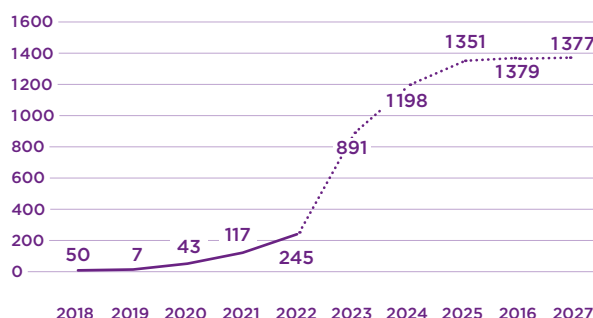
Francois Piffard,
Président de SCIA Hôtel Saint Pierre et Patrimonia

03 De la livraison à la location

001 Une mise en œuvre opérationnelle de plus en plus visible

Au cours de la dernière année de la phase 1 du programme, de nombreuses opérations ont été livrées, suivant le phénomène d'accélération de la sortie de terre des projets qui avait commencé à être mesuré en 2021. Ce sont 128 projets qui ont en effet été livrés pour la seule année 2022, représentant un peu plus de la moitié de l'ensemble des opérations livrées sur la période 2018-2022 (245 au total). Désormais, au moins un dispositif s'est achevé dans plus de cent villes - 104 exactement -, couvrant presque la moitié des communes éligibles au programme ACV.

Livraisons réelles et prévisionnelles
(en cumulé 2018-2022 - prévision jusqu'en 2027)

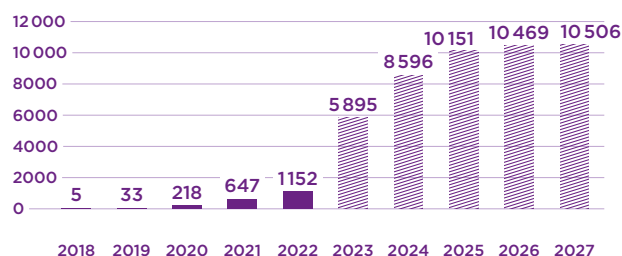


002 Les objectifs du programme ACV se concrétisent à travers la mise à disposition de logements qualitatifs, dans l'ancien, à destination des salariés

Une des principales finalités du financement Action Cœur de Ville est de pouvoir, à travers les contreparties locatives, **remettre sur le marché des biens rénovés et de qualité à destination des salariés des entreprises privées et contribuer ainsi au regain démographique de ces secteurs**. Ce sont ainsi plus de 1000 logements qui ont pu être proposés entre 2019 et 2022 à des salariés d'entreprises, dont plus de 900 logements entre 2021 et 2022. Du fait de l'accélération des engagements comptables en 2021 et encore davantage en 2022, le nombre de livraisons devrait de nouveau s'amplifier, et près de 18 000 logements locatifs pourraient en prévision être commercialisés au plus tard d'ici 2027. Au total, un peu plus de 10 000 logements « au premier tour » (soit à la livraison du bien) devraient être mis à disposition des salariés d'ici à cette date.

À partir d'un échantillon significatif de logements commercialisés, il peut être constaté que les opérations réalisées dans le cadre du programme ACV répondent à l'ambition de proposer des biens présentant une certaine qualité d'usage. L'analyse des surfaces moyennes montre, par exemple, que celles-ci sont supérieures aux recommandations du rapport Girometti-Leclerc pour des logements neufs, quelle que soit la typologie, et quel que soit le parc considéré, alors que la plupart de ces biens sont le produit de réhabilitations ou acquisitions-améliorations, par nature plus contraintes.

Logements commercialisés à la livraison
(en cumulé 2018-2022 - prévision jusqu'en 2027)



Les écarts entre les surfaces moyennes du parc privé et du parc social sont faibles et témoignent de l'implication de l'ensemble des maîtres d'ouvrages pour produire dans l'ancien des logements proposant un lieu de vie qualitatif. Action Logement, à travers son financement et son accompagnement local et national, a souhaité les soutenir tout au long du programme ACV afin de développer une offre attractive et différenciée par rapport à celle disponible en périphérie des cœurs de villes.

Typologie	Surface minimale recommandée rapport Leclerc-Girometti	Surface habitable moyenne des opérations ACV	Surface habitable moyenne des opérations ACV du parc social	Surface habitable moyenne des opérations ACV du parc privé
T1	28 m ²	29 m ²	28 m ²	30 m ²
T2	45 m ²	46 m ²	48 m ²	46 m ²
T3	62 m ²	67 m ²	67 m ²	66 m ²
T4	79 m ²	90 m ²	89 m ²	91 m ²
T5	96 m ²	126 m ²	99 m ²	132 m ²

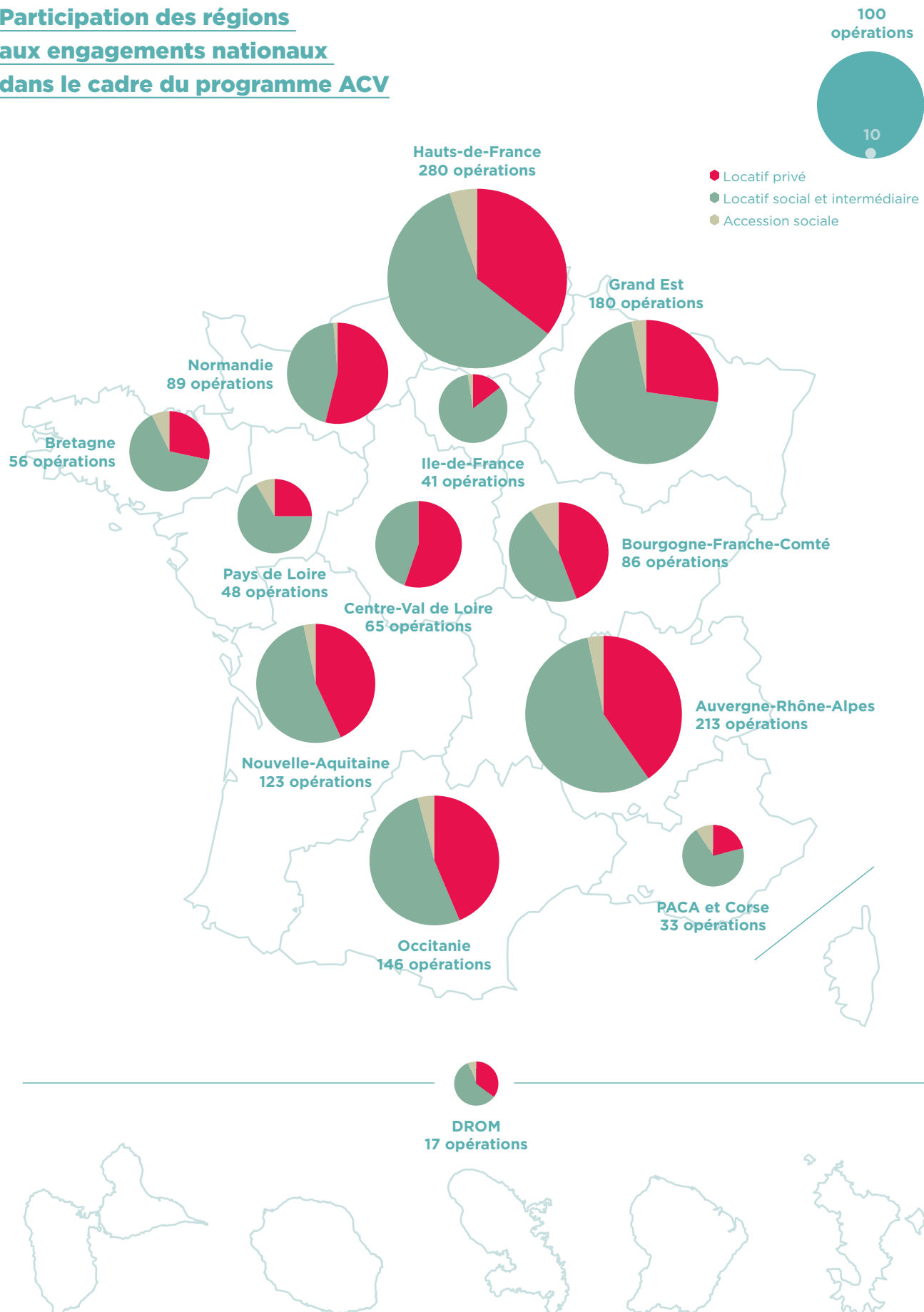
03

Le détail du programme en région

<u>01</u> Auvergne-Rhône-Alpes	28
<u>02</u> Bourgogne	
Franche-Comté	30
<u>03</u> Bretagne	32
<u>04</u> Centre-Val de Loire	34
<u>05</u> Grand Est	36
<u>06</u> Hauts-de-France	38
<u>07</u> Ile-de-France	40
<u>08</u> Normandie	42
<u>09</u> Nouvelle-Aquitaine	44
<u>10</u> Occitanie	46
<u>11</u> Pays de la Loire	48
<u>12</u> Provence-Alpes- Côte d'Azur - Corse	50
<u>13</u> Départements et régions d'Outre-mer	52



Participation des régions aux engagements nationaux dans le cadre du programme ACV

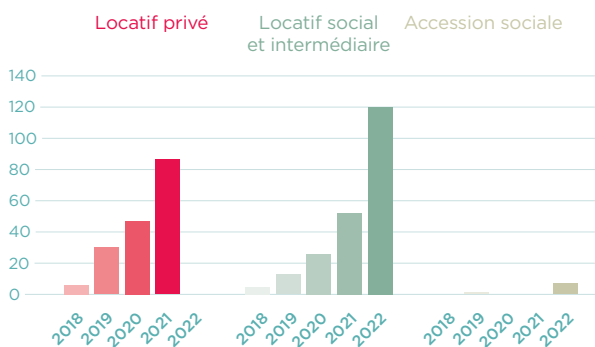


01 Auvergne-Rhône-Alpes

Chiffres clés 2018-2022



Évolution du nombre d'opérations validées par an



Nombre d'opérations par ville



Qualification de l'action en nombre d'opérations, tous parcs confondus (en nombre d'opérations)



Une région pleinement mobilisée dans le déploiement du programme avec plus de 200 opérations financées

Les équipes de la direction régionale Auvergne-Rhône-Alpes se sont fortement mobilisées pendant les cinq premières années du programme ACV. Cette mobilisation s'est traduite par un engagement financier de plus de 150 M€ en cumul depuis 2018 et 213 opérations sur les 27 villes du programme.

Il est intéressant de noter que 40% des villes éligibles au programme dans la région Auvergne-Rhône-Alpes portent 10 opérations ou plus, alors qu'il ne s'agit que de 22% des villes au niveau national. Ces chiffres montrent la bonne prise en main du dispositif de financement ACV par la majorité des villes de la région.

L'année 2022 a été particulièrement significative en termes de concrétisation de projets : 113 dossiers ont été engagés en 2022 (43 en 2021). Cette croissance s'explique par la bonne dynamique de travail entre la direction régionale d'Action Logement et les bailleurs sociaux et privés, la recherche constante d'effet levier financier pour toutes les opérations présentées ainsi que le maintien d'une communication forte sur le dispositif par la direction régionale et l'optimisation des revues de projets avec les villes bénéficiant d'une réservation de crédits.

Le parc privé présente une réussite exceptionnelle dans cette région. Les opérations dans le parc privé augmentent de manière exponentielle (environ 40%) chaque année. Ce résultat est synonyme d'une excellente appropriation du dispositif par les opérateurs privés, de la mise en place d'outils tels que les OPAH RU qui permettent d'accélérer le ciblage d'adresses prioritaires, et d'une convergence de l'accompagnement des différents partenaires pour inciter les investisseurs privés à intervenir sur le bâti existant.

Par ailleurs, la région AURA s'est saisie du financement à destination de la restructuration lourde du parc social existant dès son introduction en mars 2021 et était précurseuse en la matière en finançant les premières opérations de ce type. Au total, 6% des opérations financées sur la région concernent la restructuration lourde et globale du parc social, le double de la moyenne pour la France entière (3%). Dans l'ensemble, l'intervention sur le bâti existant est importante et légèrement supérieure à celle de la moyenne nationale (65% vs. 63%).

Les partenariats pédagogiques déployés sur la région

Plusieurs partenariats pédagogiques avec des écoles ont été mis en place à l'occasion de l'année universitaire 2022-2023, dans un triple objectif : contribuer à la réflexion sur la bonne adéquation du logement aux enjeux territoriaux, économiques et urbains d'une centralité ; s'engager dans la formation de futurs professionnels du logement et de la fabrication de la ville ; échanger dans des formats inédits avec les élus et acteurs locaux sur les évolutions des besoins en matière d'habitat, les usages et les processus constructifs.



© Auvergne Habitat



À Riom, Auvergne Habitat fait du sur-mesure pour sauvegarder un maximum de bâti existant

En cohérence avec le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) et avec les demandes de l'ABF dans le cœur de ville de Riom, Auvergne Habitat a fait en sorte de conserver le maximum de la construction d'origine, même dégradées, et de reconstruire certains édifices effondrés pour perpétuer le tissu urbain de l'îlot.

De surcroît, les matériaux issus des démolitions seront réutilisés autant que possible. Pour la construction, le bailleur utilise des matériaux cohérents avec les exigences du PSMV, et respecte les alignements et gabarits originels des constructions.

Auvergne Habitat va ainsi remettre sur le marché 16 logements locatifs sociaux. Cette offre sera complétée par des logements en accession libre proposés par le maître d'ouvrage Nouvel'R. Le projet requalifie également les cœurs d'îlots pour valoriser les logements, dotés pour la plupart d'espaces extérieurs (balcons, terrasses, jardinets), afin de les rendre attractifs à la vente comme à la location.



À Oyonnax, Dynacité propose une construction verte

Sur un site anciennement occupé par un foyer de près de 300 chambres et une maison de gardien, l'option de la démolition a permis de construire 29 logements individuels (dont 16 PLUS, 10 PLAI et 3 PLS), répondant aux besoins actuels du territoire.

Dynacité porte ici une réelle ambition environnementale qui se traduit notamment par la mise en place d'une démarche exemplaire d'économie circulaire, en privilégiant la valorisation *in situ*. Ainsi, les dalles du RDC sont conservées pour reconstruire sur une emprise identique, tout comme les voiries existantes traversant la parcelle. Dynacité vise les labels "Bâtiment Biosourcés" et "Réemploi". La construction à ossature bois se veut pionnière de la filière sèche et assurera aux futurs locataires un confort optimum toute l'année (CEP 50kWh/m²/an).



Présentation finale du partenariat pédagogique mené avec la Cité du Design de Saint Etienne du 20/01/2023



Le mot de...

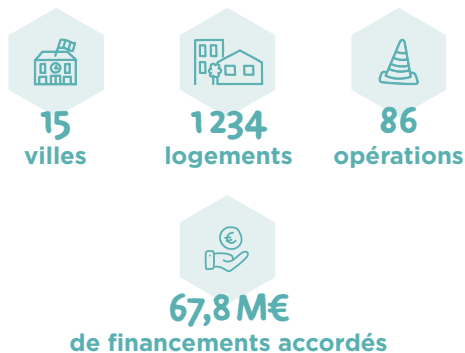
« La contribution d'Action Logement dans la revitalisation de notre cœur de ville est fondamentale. Action Logement accompagne des investisseurs privés qui rachètent des immeubles vacants afin de les rénover. Les prêts et subventions proposés par Action Logement permettent de trouver une rentabilité pour ces investisseurs privés et c'est ce qui fait la différence pour remettre des appartements sur le marché. S'il n'y avait pas notamment ce coup de pouce de subventions, les investisseurs privilégieraient des investissements ailleurs que chez nous. »



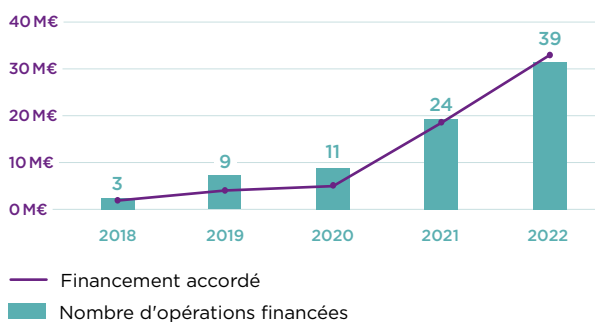
Yves Nicolin,
Maire de Roanne

02 Bourgogne-Franche-Comté

Chiffres clés 2018-2022



Évolutions du nombre d'opérations financées et du volume de financement accordé par année



Une intervention importante sur la bâti existant (2018-2022)



Une répartition équilibrée entre parc locatif privé et parc locatif social (2018-2022)



Une bonne appropriation du programme par tous les acteurs locaux, et fortement axée vers le traitement du bâti existant

Après un démarrage très progressif sur les trois premières années du programme (engagements inférieurs à 10 M€ et une dizaine d'opérations financées, principalement dans le parc privé), la région Bourgogne Franche-Comté a vu ses engagements décoller en 2021 (financement multiplié par 4, et deux fois plus d'opérations que l'année précédente). Une accélération qui s'est poursuivie en 2022 grâce à la mobilisation forte des équipes de la Direction Régionale, avec 37,2 M€ engagés, représentant 39 opérations financées soit 657 logements.

Toutes les villes éligibles ont bénéficié d'au moins 3 opérations financées par Action Logement et 10 d'entre elles ont mis en place une convention avec réserve de crédits en définissant une liste d'opérations stratégiques. 4 villes (Besançon, Chalon-sur-Saône, Mâcon et Montceau-les-Mines) cumulent des interventions sur les trois produits : parc privé, parc locatif social et accession sociale permettant de proposer une offre de logements diversifiée et complémentaire aux ménages salariés.

Sur toute la période 2018-2022, à l'échelle de la région, la répartition entre les deux parcs locatifs est quasiment à l'équilibre (en nombre d'opérations). Les investisseurs privés se sont mobilisés sur 13 villes (14 villes pour les bailleurs sociaux, tant ESH qu'offices publics). La part d'accession sociale est supérieure à la moyenne nationale (9% contre 4%), avec des opérations très qualitatives, notamment en termes de performance énergétique, d'espaces extérieurs, de diversité des typologies (cf. ci-contre à Montceau-les-Mines).

L'intervention sur le bâti existant reste majoritaire, avec 66% des opérations en acquisition-amélioration et réhabilitation seule (dont quelques opérations de restructuration du parc social existant), en accord avec la cible première du programme Action Cœur de Ville.

... qui se traduit par des réalisations concrètes, au bénéfice des ménages salariés :



© Action Logement

📍 BESANÇON

Exemple d'un immeuble réhabilité à Besançon, comprenant un appartement familial (T4, 95m²) en duplex avec cour intérieure.

Le projet de travaux était soumis à des prescriptions fortes de l'ABF, notamment pour la conservation de l'escalier extérieur. Le logement a été livré et mis en location en 2022.

Maître d'ouvrage : Monsieur De Gaulmyn
Architecte : Patrick Masson · Architecture intérieure



Le mot de...

« Avec ce prix-là, et en centre-ville, c'est vraiment une belle opportunité. Je remercie Action Logement de m'avoir permis d'accéder à ce logement grâce aux dispositifs Action Cœur de Ville et Visale ».



Christophe Vuillemin,
locataire du bien rénové

📍 AUXERRE

Exemple d'une opération d'acquisition-amélioration de 9 logements par un investisseur privé dans le centre-ville d'Auxerre avec notamment la transformation d'usage d'une ancienne chapelle.

Maître d'ouvrage : SAS La Familiale
Architecte : Thierry Le Ru



© Olivier Genevaux (B.A.U.)

📍 CHÂLON-SUR-SAÔNE

Exemple d'une opération de restructuration lourde de 54 logements sociaux Place Saint-Vincent à Chalon-sur-Saône, dans un secteur sauvegardé.

Certification BBC Rénovation (Cerqual)

Maître d'ouvrage : Habellis

Architecte : Olivier Genevaux (B.A.U)



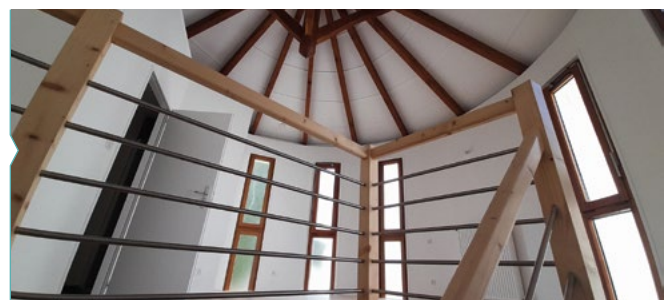
© Cabinet Hervé Regnault

📍 MONTCEAU-LES-MINES

Exemple d'une opération d'accession sociale à la propriété sur le site de l'ancienne usine Loison (requalification d'une friche industrielle en centre-ville, lauréat du Fonds Friche).

Ensemble de 21 logements (14 collectifs et 7 villas de ville), dont 15 commercialisés en PSLA.

Maître d'ouvrage : SCCV Alter Ego Loison (Coop Habitat Bourgogne + Procvivis Bourgogne Sud Allier)
Architecte : Cabinet Hervé Regnault



03 Bretagne

Chiffres clés 2018-2022



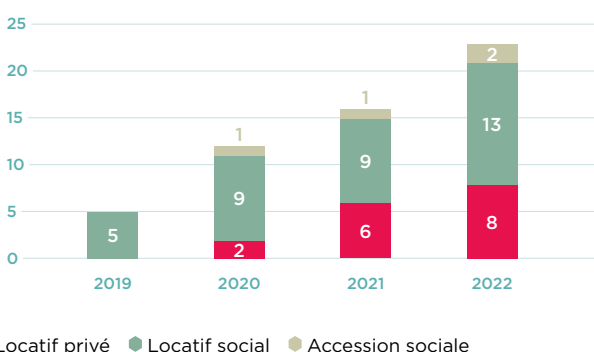
Diversification de l'offre financée en cœur de ville (en nombre d'opérations 2018-2022)



Qualification de l'action en nombre d'opérations, tous parc confondus



Évolutions du nombre d'opérations engagées par an et par parc



Une mobilisation générale de l'ensemble des acteurs du territoire et du logement pour revitaliser les centre-villes bretons

2022 marque une nouvelle année de montée en puissance du programme Action Cœur de Ville dans les 11 villes éligibles de la région et annonce, d'ores et déjà, une dynamique encourageante pour la seconde phase du programme qui s'amorce. L'investissement continu des équipes de la direction régionale Bretagne pour mobiliser les opérateurs et collectivités autour de projets de revitalisation de villes moyennes aura permis à l'ensemble des communes de la région de bénéficier du financement a minima d'une opération.

Sur les 56 opérations financées dans le cadre du programme Action Cœur de ville depuis 2018, 23 ont été engagées en 2022 (soit 41% des opérations). Elles permettront la production de 386 logements pour un total de plus de 22M€ de financement.

Les opérations accompagnées par Action Logement Services s'inscrivent pleinement dans l'objectif de regain d'attractivité des centres-villes grâce à la mixité des opérations produites à la fois en termes d'activités, de types d'opérations et logements produits. Elles permettront de loger des populations diversifiées tout en favorisant leur rétention sur le territoire grâce au maintien de commerces et services :

- 25% des opérations financées permettent à la fois la création de logements et le réinvestissement de locaux commerciaux ou d'activités économiques en pied d'immeubles.
- 25 opérations (soit 45% du total) permettront de venir diversifier l'offre de logements par une production de logements locatifs privés, intermédiaires et en accession sociale. Parmi ces opérations, 4 opérations d'accession sociale à la propriété offriront la possibilité à des ménages modestes de devenir propriétaires à Saint-Malo, Quimper et Fougères.
- 163 logements produits (soit 17% du total) permettront de loger des familles dans des grands logements du T4 au T6 tandis que 44% des logements correspondent à des T1/T2 qui accueilleront de jeunes actifs.

L'année 2022 confirme également la dynamique amorcée pour les opérations portées par des investisseurs privés (particuliers, SCI de personnes physiques, SCPI, SA etc.). Au total, 16 opérations financées durant

la première phase du programme (soit 38% du total) relèvent du parc privé et parmi elles, la moitié ont été accompagnées financièrement en 2022.

L'ensemble des acteurs sont pleinement impliqués dans la réhabilitation du bâti existant breton souvent vieillissant et qui nécessite une intervention coûteuse en matière de réhabilitation voire de transformation d'usage pour mieux répondre aux besoins actuels des salariés. Ainsi, ce sont 48% des opérations financées qui donneront une seconde vie à des immeubles en déshérence des communes bretonnes ACV, à la fois en acquisition-amélioration, en réhabilitation seule dans le parc privé mais également en restructuration lourde du parc social existant. Des sites comme l'ancienne caserne Lorette à St-Malo, un bâtiment d'entreprise à l'abandon à Pontivy, un hôtel particulier appartenant à une banque à St-Brieuc accueilleront désormais de nouveaux habitants dans des logements créés de toute pièce ou entièrement remis à neuf.

Accompagner les territoires tendus dans la réaffirmation de la vocation résidentielle des cœurs de ville



© Kévin Piemontois

SAINT-MALO

Face à une très forte pression immobilière, la ville de St-Malo est pleinement investie dans une politique de réaffirmation de la vocation résidentielle du territoire et de limitation de l'artificialisation des sols. Pour accompagner cette stratégie, le 12 décembre dernier, Action Logement, la ville de St-Malo et St-Malo Agglomération ont signé une convention afin de réserver 27 M€ de concours financiers qui permettront la production de 355 logements dont 146 en BRS. Cet événement a été l'occasion de visiter le site de la caserne de Lorette, anciennement occupée par la gendarmerie qui accueillera un écoquartier.

Donner une seconde vie à un patrimoine à l'abandon

PONTIVY

L'ensemble des acteurs sont mobilisés à Pontivy pour promouvoir la réhabilitation du bâti existant par des investisseurs privés. 3 opérations relevant du parc privé ont pu faire l'objet d'un financement Action Cœur de Ville en 2022 pour la création de 20 logements.

Parmi elles, une nouvelle vie sera donnée à un hangar adossé à un bâtiment de bureau au 13bis rue de la Motte. Cette opération exemplaire permettra, grâce à la dépose du hangar existant et à la restructuration complète du bâtiment principal, de créer 6 logements en T2 et T3 qui bénéficieront tous d'une terrasse et d'une place de parking en plein cœur de Pontivy. Ces atouts indéniables généreront une réelle plus-value pour les futurs occupants des logements. Le projet incarne pleinement l'esprit du programme Action Cœur de Ville par le choix de la réhabilitation et de la transformation d'usage plutôt que de la démolition.



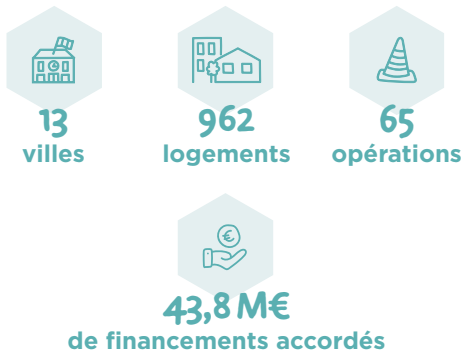
© SCI CSCM



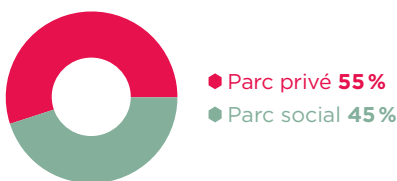
© Sandrine Nicolas et associés

04 Centre-Val de Loire

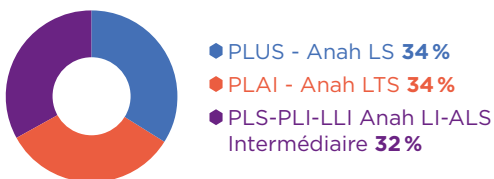
Chiffres clés 2018-2022



Répartition des opérations par type de parc (cumulé 2018-2022)



Financement par filière (en nombre de logements, cumulé 2018-2022)



Répartition par type d'intervention (cumulé 2018-2022)



Une couverture des villes éligibles complète et une première convention avec réservation de crédit signée en 2022

En 2022, il est en outre à noter la formalisation de la première convention de réservation de crédit régionale avec la convention avec la ville de Chartres signée le 7 Octobre 2022 pour un montant de 9,2M€ crédits réservés.

Alors que l'ensemble des villes de la région Centre-Val-de-Loire avaient déjà bénéficié du financement d'au moins une opération à la fin 2021, la dynamique enclenchée s'est poursuivie en 2022 avec 28 nouveaux projets financés. L'année passée a permis d'engager sur ces territoires plus de 23,8M€ qui permettront la création de 441 nouveaux logements.

Cœur de cible du dispositif, l'amélioration du parc ancien a été un enjeu majeur de déploiement des financements pour la région Centre-Val-de-Loire. Cet engagement se traduit par une proportion bien plus importante d'opérations ayant permis de réhabiliter du bâti existant (51 opérations soit 77 % du total financé) par rapport aux nombres d'opérations en construction neuve qui ne représentent que 23 % des opérations financées (16 opérations).

L'intervention en région Centre-Val-de-Loire se caractérise par un équilibre dans la répartition des opérations par parcs avec respectivement 55 % des opérations dans le parc privé et 45 % dans le parc social. Cet équilibre se retrouve également dans la mixité des filières de financement mobilisées. À ce titre, un tiers des logements seront loués sous plafond PLUS/Anah LS, un tiers sous plafonds PLAI/Anah LTS et le dernier tiers correspond à des logements assimilés à du logement intermédiaire (PLS, LI, Anah intermédiaire et conventionnement ALS).

Au sein des deux premières filières financement évoquées ci-dessus (PLAI, PLUS et équivalent), les opérateurs du parc social sont très largement majoritaires. Cette mixité de produits permet de loger une grande diversité de salariés sur le territoire de la région CDVL et permet de répondre au besoin en logements abordables.

Faits marquants 2022 :

ACTION CŒUR DE VILLE

Action Logement investit 9,2 millions d'euros sur le cœur de ville

Le groupe Action logement, qui finance depuis 2017 la construction du logement social, a signé une convention d'un montant de plus de 9,2 millions d'euros avec la Ville.



De gauche à droite, Dominique Dhenne, président du comité régional Action Logement Centre-Val de Loire, Xavier Luquet, sous-préfet de Dreux, Rollan Mouché-Balsat, préfet, directeur du programme national Action cœur de ville, Jean-Pierre Gorges, maire de Chartres, Elisabeth Fromont, 1^{re} adjointe et vice-présidente de Chartres métropole en charge de l'Habitat, et Olivier Rico, directeur général d'Action Logement Services.

Le vendredi 7 octobre dernier, Jean-Pierre Gorges, maire de Chartres, et Elisabeth Fromont, 1^{re} adjointe et vice-présidente de Chartres métropole en charge de l'Habitat, ont signé une convention d'un montant de plus de 9,2 millions d'euros avec Olivier Rico, directeur général d'Action Logement Services, et Dominique Dhenne, président du comité régional Action Logement Centre-Val de Loire, en présence de Rollan

première en Centre-Val de Loire, contractualise l'engagement d'Action Logement pour favoriser la réhabilitation d'immeubles du centre-ville de Chartres, inclus dans le périmètre chartrain de l'ORT (Opération de revitalisation de territoire). Ceci afin d'y développer une offre d'habitat et de commerce rénovée pour accroître l'attractivité du centre dans le cadre du projet global de transformation porté par la collectivité. Les 9280500 euros de crédits d'Action Logement

« Nous avons besoin de partenaires financiers »

« Le programme Action Logement et l'ORT sont deux bons outils qui vont profiter au cœur de ville de Chartres, lequel cache derrière ses belles façades un grand nombre de logements en mauvais état, a déclaré le maire, Jean-Pierre Gorges. Nous prenons des mesures coercitives pour remédier au problème. Mais si l'on ne propose pas de mesures incitatives, nous

© Action Logement

CHARTRES

Signature de la première convention avec réservation de crédit à Chartres le 7 octobre 2022 intégrant 17 opérations pour un montant d'engagement prévisionnel de 9,2 M€.



Le mot de...

« Le dispositif ACV allié avec cette sobriété foncière sont 2 dispositifs qui se marient bien.

Les gens doivent réhabiter en centre-ville, notamment pour nos commerçants. Cela évite l'étalement urbain et permet de remplir ce qu'on appelle les dents creuses pour que les gens reviennent en centre-ville.

Et surtout, il y a une stratégie à moyen et long terme et cela est essentiel pour notre territoire. »



Pierre-Frédéric Billet,
Maire de Dreux

BOURGES

Financement de la première opération en restructuration lourde de la région à Bourges par France Loire qui vise à réhabiliter un ancien hôtel vacant depuis 2021 qui permettra de remettre sur le marché 8 logements très dégradés, faisant partie du parc du bailleur, et ne correspondant plus aux besoins actuels.

Cette opération s'inscrit dans un projet de réhabilitation d'ensemble de l'îlot puisque ce sont au total 26 logements et des espaces de coworking qui seront proposés prochainement en plein cœur du centre historique.



© France Loire



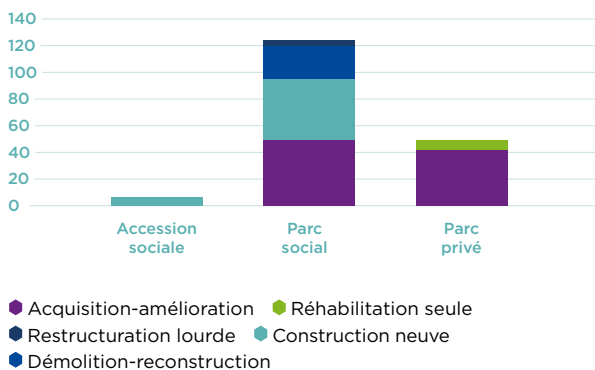
© France Loire

05 Grand Est

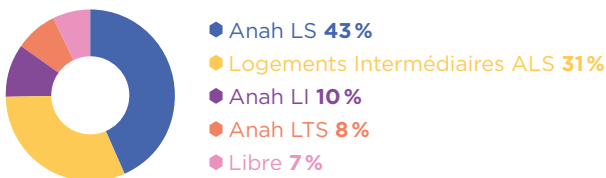
Chiffres clés 2018-2022



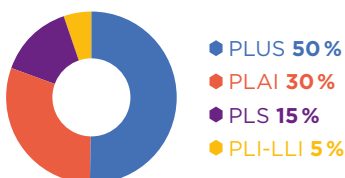
Nombre d'opérations financées en fonction du type d'intervention de 2018 à 2022



Nombre de logements financés par produit dans le parc privé entre 2018 et 2022



Répartition des logements sociaux et intermédiaires financés en 2018 et 2022



En 2022, les territoires de la région Grand Est ont confirmé la dynamique impulsée depuis 2018

À la fin de la première phase d'ACV, au moins deux opérations ont été financées dans toutes les communes éligibles du programme pour un total de 2 663 logements répartis dans 180 opérations. Grâce à ses financements dédiés, Action Logement a mobilisé 187,6 M€.

Sur la période 2018-2022, la majorité des opérations financées l'ont été en acquisition-amélioration au titre du parc social mais également du parc privé. Pour le parc privé, cela traduit une dynamique forte des investisseurs privés dans certains territoires où, grâce au programme ACV, il est devenu intéressant d'acquérir des biens pour les remettre en location. Cette tendance est particulièrement observable à Châlons-en-Champagne et Epinal où, respectivement, 11 et 6 opérations dans le parc privé ont été financées. Dans d'autres territoires, le nombre d'opération parc privé a été plus important que pour le parc social, notamment à Saint-Dié-des-Vosges, quatre opérations du parc privé pour deux dans le parc social, et Sarrebourg, cinq opérations dans le parc privé.

Les logements sont destinés à des ménages modestes avec des similitudes dans les financements retenus dans le parc social et le parc privé où le PLUS et le produit Anah Logement social sont les produits majoritaires : 46 % des LLS financés sont en PLUS et 43 % des logements du parc privé sont en Anah LS. En ce qui concerne les autres produits, les opérateurs du parc privé se sont plutôt tournés vers des conventions de logement intermédiaires ou libres à 47 % alors que les bailleurs sociaux produisent une offre de logement pour les ménages modestes et très modestes en PLAI (27%), le logement intermédiaire représente un part minime des financements.

En 2022, la DR Grand Est a lancé une étude afin de mieux qualifier les besoins en logement des étudiants et des salariés sur le territoire régional. Ce projet vise à engager une démarche expérimentale sur des communes retenues dans le programme Action Cœur de Ville et leur bassin de vie et d'emploi. L'étude est organisée en collaboration avec des agences d'urbanisme de la région et s'appuie sur les bassins d'emploi et de logements de huit villes ACV qui sont Charleville-Mézières, Colmar, Epinal, Haguenau, Longwy, Sarreguemines, Sedan et Thionville.

L'objectif est de déceler les produits « habitat » de nature à inciter les salariés et plus spécifiquement les jeunes à s'installer en centre-ville et appréhender les besoins des entreprises qui sont installées dans le territoire ou voudraient s'y installer et en particulier les besoins en logements. Le but recherché est d'améliorer l'accompagnement des collectivités et des investisseurs dans l'orientation de leurs projets par Action Logement avec une sensibilisation à la transition écologique.

En 2022, la direction régionale Grand Est a poursuivi l'organisation de déambulations dans les villes ACV. Ces manifestations organisées avec la collectivité et auxquelles participent les entreprises locales permettent de mettre en avant, auprès des acteurs locaux, les logements rénovés. Cette initiative améliore la visibilité des programmes auprès des entreprises en recherche de logements qualitatifs pour leur salariés. Pour cette année, des déambulations ont été organisées à Epinal, Troyes, à St Dié-des-Vosges, à Sarrebourg, à Vitry-le-François où elle a été couplée à la visite du NPNRU.



© Action Logement Service

📍 ÉPINAL

Rue Léopold Bourg. Opération d'acquisition-amélioration de 4 logements financés en Anah social localisée sur l'une des rues commerçantes d'Epinal.



© Action Logement Services

📍 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

32 rue de la Marne. Opération d'acquisition-amélioration de 4 logements en du T2 au T5 financée en Anah intermédiaire.



Le mot de...

« Les aides d'Action Logement, on les propose systématiquement à toutes les personnes que l'on va recruter car cela peut vraiment être un tremplin pour trouver un logement correspondant aux attentes des personnes. Donc on a tout type de profil, des jeunes célibataires, des gens qui viennent avec leur famille. C'est vraiment important pour nous de pouvoir proposer quelque chose de complet, y compris pour le logement. Plus les gens auront une offre locative intéressante, plus ils auront envie de venir. »

Anne Maida,
directrice RH Orest Groupe

06 Hauts-de-France

Chiffres clés 2018-2022



Diversification de l'offre financée en cœur de ville

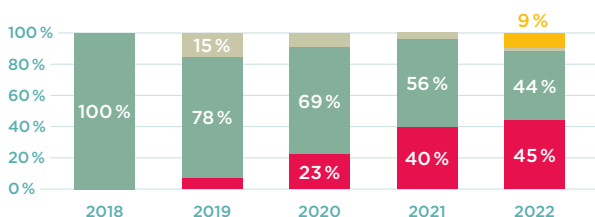
(en nombre d'opérations 2018-2022)



Qualification de l'action en nombre d'opérations tous parc confondus



Nombre d'opérations financées en fonction du type d'intervention de 2018 à 2022



● Locatif privé ● Locatif social ● Accession sociale ● Restructuration lourde du parc social existant

Une fin de première phase du programme actant la réussite de l'intervention en Cœur de Ville

L'année 2022 marque l'aboutissement du travail de mobilisation réalisé depuis 2018 par la direction régionale auprès des acteurs du territoire pour revitaliser les centres-villes des 23 communes éligibles au programme. Avec plus de 100 M€ d'engagements financiers sur l'année, soit 41% des engagements depuis le début du programme, ce sont 120 opérations et 1783 logements qui sortiront de terre dans les années à venir.

La réussite du programme Action Cœur de Ville est largement portée par la qualité des logements financés, leur variété et leur pertinence à répondre aux enjeux de durabilité et d'adéquation avec les nouveaux besoins des salariés.

Cette réussite se matérialise également par la diversité de logements produits et de publics qui pourront y être logés :

- 14% de la production de logements destinée à un public jeune et 8% à un public intergénérationnel favorisant ainsi la création de lien entre les générations au sein des centres-villes des villes moyennes ;
- 61% des opérations financées proposent des logements en dehors du locatif social et très social (locatif privé, locatif intermédiaire et accession sociale). Parmi elles, 14 opérations en accession sociale verront le jour dans 8 communes, permettant ainsi d'accompagner le parcours résidentiel des ménages.
- La progression continue de la part des opérations du parc privé dans les financements accordés. Elle représente avec 55 opérations financées, désormais 45% des engagements en 2022 et vient élargir la diversité des logements produits.

Les financements ACV ont, par ailleurs, largement contribué à la préservation du patrimoine vieillissant de centre-ville, à sa réhabilitation, sa restructuration voire son changement d'usage afin de l'adapter aux attentes et besoins actuels en habitat. 53% des opérations financées permettent la réhabilitation de bâti existant dans le parc social et parc privé (acquisition-amélioration et réhabilitation seule). Grâce à ce financement, une nouvelle vie sera donnée à des sites comme l'ex-caserne militaire Ordener à Senlis ou encore le collège désaffecté Millevoye à Abbeville.

L'intervention en démolition-reconstruction et construction neuve permettra, de son côté, de transformer le visage de friches industrielles sur des sites comme la friche du Maréchal Juin à Saint-Quentin ou encore celui de l'îlot ex-CCI à Dunkerque.

L'année 2022 a également été l'occasion, dans les Hauts-de-France d'intervenir en restructuration lourde sur le patrimoine existant dans le parc social. 11 opérations ont ainsi été financées (soit 9% des opérations en 2022) et ont permis la réhabilitation, la rénovation thermique et une restructuration typologique de 61 logements, leurs parties communes et abords immédiats.



Résidence St-Julien avant la rénovation © Norvéie

DOUAI

Exemple d'une opération de restructuration lourde de 4 logements sociaux, propriétés de Norvéis, rue Saint-Jean dans l'hyper-centre de Douai.



© Atelier MA

LENS

Exemple d'une opération d'accession sociale et de logements locatifs sociaux portés par Maisons & Cités sur le site de l'îlot Parmentier à Lens (requalification urbaine du site de la cité 9 qui s'inscrit dans le renouveau du bassin minier).



© Action Logement

ARRAS

Visite urbaine, le 11 juillet 2022, permettant de valoriser auprès des entreprises du territoire les actions menées dans le cadre du programme pour permettre aux salariés de réinvestir le centre-ville grâce à une offre nouvelle de logements abordables, de qualité, à proximité des commerces et des services.



© Clésence

SENLIS

Exemple d'une opération d'acquisition-amélioration de bâtiments désaffectés de la friche militaire Ordener portée par Clésence et qui s'inscrit dans la requalification du quartier en un programme mixte (habitat, activité, équipement).



Le mot de...

« Nous avons des friches emblématiques en cœur de ville médiévale qui aujourd'hui font l'objet de travaux de réhabilitation [...]. Elles sont accompagnées par Action Logement et vont permettre de remettre sur le marché des logements de qualité, des surfaces intermédiaires de 45 à 75m² destinées à de jeunes actifs, de jeunes familles qui vont pouvoir venir réinvestir notre cité médiévale. »



Éric Delhaye,
Maire de Laon

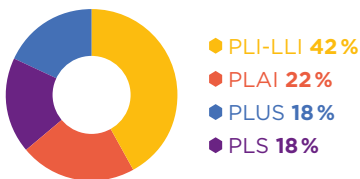
07 Ile-de-France

Chiffres clés 2018-2022



Répartition des logements financés dans le parc social et intermédiaire

(par type de produit, cumul 2018-2022)



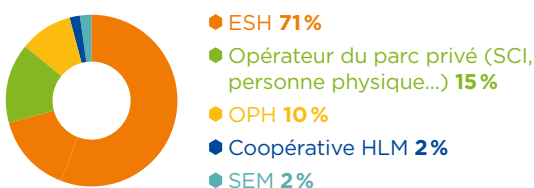
Répartition du nombre d'opérations par type d'intervention

(cumul 2018-2022)



Part des opérations financées en fonction du maître d'ouvrage

(cumul 2018-2022)



Des opérateurs plus mobilisés en 2022 dans les territoires Action Cœur de Ville

Une enveloppe régionale de 39 M€ a été mobilisée en 2022 pour financer des opérations complexes en acquisition-amélioration et en construction neuve dans des secteurs tendus. L'offre produite reste tournée vers la production de logements intermédiaires pour répondre à la demande salariale.

Une dynamique semble avoir été lancée dans les villes du programme ACV en 2022 : parmi les 41 programmes financés sur la région pour cette première phase, 56 % l'ont été en 2022. Au total, 1210 logements sont en cours de production grâce aux financements dédiés Action Cœur de Ville. La couverture des communes de la région a également progressé. 23 villes franciliennes participent au programme Action Cœur de Ville, et pour 16 d'entre elles, au moins une opération a été financée dans leur centre-ville. En 2022, des opérations ont été financées dans cinq nouvelles villes (Etampes, Evry, Gonesse, Limay, Montereau-Fault-Yonne).

La majorité des opérations financées en Ile-de-France sur la période 2018-2022, et particulièrement en 2022, l'a été au bénéfice de bailleurs sociaux pour des opérations locatives sociales et intermédiaires. En comparaison de la production dans les autres régions, le financement des logements intermédiaires est très significatif en IDF (42% des financements du parc social et intermédiaire).

Bien que le programme cible les opérations en acquisition-amélioration, la construction neuve reste la modalité plébiscitée par les bailleurs sociaux pour produire dans les villes ACV franciliennes. Ces chiffres traduisent les difficultés à mobiliser du foncier et à trouver des opérations d'immeubles vacants, inhérents à la production de logements en Ile-de-France. Par ailleurs, les opérations de construction neuve sont de taille plus importante que celle en acquisition-amélioration avec en moyenne 40 logements par opérations contre 12 en acquisition-amélioration.

Particularité de la région Ile-de-France, la majorité des opérations sont portées par des filiales d'Action Logement. C'est en effet sur les territoires de seconde couronne que sont présentes les plus importantes ESH du groupe comme I3F, Seqens ou Plurial Novilia dans l'est de la région.



Plan de situation des opérations © I3F



Immeuble réhabilité à l'angle de la rue Bernard Février et de la rue du Général Leclerc © I3F / Thibaud Babled architectes urbanistes

GONESSE

Opération multisites « rue du Général Leclerc » par Immobilière 3F

Opération d'envergure de reconfiguration urbaine dans le centre ancien de Gonesse menée par le bailleur social I3F et financée en 2022. Cette opération combine à la fois une intervention sur le front de la rue du général Leclerc en acquisition-amélioration sur deux sites, ainsi qu'un réaménagement d'îlot en construction neuve pour produire 91 logements intermédiaires.

Maîtrise d'œuvre : Thibaud Babled architectes urbanistes



Conservation du front de rue et reconstruction des logements en arrière des façades rue du Général Leclerc aux n° impairs © I3F / Thibaud Babled architectes urbanistes



Le mot de...

« En partenariat avec la ville de Gonesse, nous avons accompagné divers projets de développement d'une offre complémentaire à celle déjà existante sur la ville. Ces nouveaux logements localisés dans l'hyper centre de la ville sont une réponse aux besoins de salariés et viendront faciliter le lien emploi-logement dans cet important bassin d'emploi du Grand Roissy-Le Bourget. »



Aude HANOUN,
cheffe de projet développement territorial, Action Logement Services en Ile-de-France



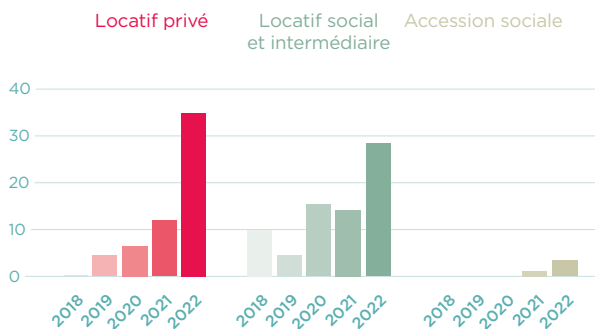
Immeubles construits sur l'îlot réaménagé rue du Général Leclerc aux n° pairs © I3F / Thibaud Babled architectes urbanistes

08 Nouvelle-Aquitaine

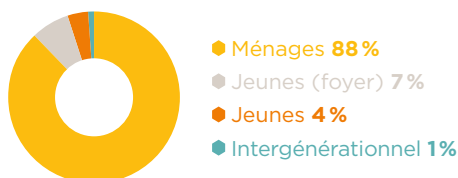
Chiffres clés 2018-2022



Évolution du nombre d'opérations validées par an



Part de l'accueil des publics atypiques (autre que ménages)



Répartition des opérations (par type de parc)



Une dynamique confirmée et très favorable à la réhabilitation dans l'ancien

La bonne dynamique constatée sur l'ensemble du territoire néo-aquitain en 2021 s'est confirmée et s'est considérablement accélérée sur l'année 2022 : les engagements financiers ont presque doublé entre 2021 et 2022, avec un engagement de 37,9M€ sur la seule année 2022, pour atteindre un total de 84,8M€ au 31 décembre 2022. L'engagement d'Action Logement sur 2018-2022 représente un total de 123 opérations accompagnées et la réalisation de 1 607 logements. Cet investissement profite à la quasi-totalité des communes de la région. 22 communes bénéficient en effet d'un financement d'Action Logement pour 2 opérations *a minima*.

L'accélération des engagements a été encore plus forte pour le parc privé, où le nombre d'opérations accompagnées sur la seule année 2022 a quasiment triplé par rapport à l'année précédente. 43% des opérations accompagnées sur 2018-2022 sont portées par des acteurs privés.

Témoin d'une dynamique et d'un besoin de diversifier l'offre de logements vers des publics jeunes en Nouvelle-Aquitaine, 11% de l'ensemble des projets financés visent à créer du logement jeune.

Les acteurs de l'habitat en Nouvelle-Aquitaine, sur cette première phase, ont démontré une forte appétence pour l'intervention dans l'ancien afin de remettre sur le marché des biens rénovés : seulement 4% des opérations accompagnées par Action Logement sur la période 2018-2022 consistent en de la construction neuve, tandis que 75% de ces projets concernent soit de l'acquisition-amélioration, soit de la réhabilitation seule.

Ce sont autant de biens qui ont pu être remis sur le marché de manière durable, et notamment à destination de salariés des entreprises, sur l'ensemble du territoire néo-aquitain.

Qualification de l'action en nombre d'opérations, tous parc confondus





© Action Logement

📍 PAU

Une réunion à destination des investisseurs à Pau pour favoriser les réhabilitations du parc ancien privé

Il a été organisé le 10 mars 2022, en lien avec l'agglomération de Pau, une réunion d'information à destination des investisseurs et propriétaires d'immeubles dans le cœur de ville. Celle-ci avait comme objectif de présenter l'ensemble du dispositif d'Action Logement et des autres aides complémentaires pour la réhabilitation d'immeubles entiers. Elle a été un franc succès avec plus de cent investisseurs présents.



© Aquitanis/W architecture



Le mot de...

« Avec un théâtre que nous avons abandonné pour en construire un nouveau, cela faisait des années qu'il n'était plus en route [...]. Grâce aux fonds d'Action Logement notamment, nous avons pu redonner vie à cet ancien théâtre sous une autre forme, avec donc une résidence habitat jeunes pour vingt jeunes. »



Emmanuelle Ménard,

Maire de Bressuire

© Ville de Bressuire

📍 LIBOURNE

Une première opération engagée, symbole du projet ambitieux de revitalisation du cœur de ville de Libourne

Une première opération exemplaire a été accompagnée à Libourne en 2022. Ce projet, porté par Aquitanis et situé rue Grelot, vise la réhabilitation d'une ancienne caserne et l'insertion d'un bâti neuf, dont l'implantation prend en considération la volumétrie et l'emplacement de la caserne existante. Les locataires bénéficieront d'une terrasse ou d'un balcon et profiteront d'une cour intérieure désimperméabilisée et aménagée. La validation d'un avenant à la convention immobilière avec réservation de crédits signée avec la ville et l'agglomération de Libourne annonce la réalisation prochaine de projets tout aussi ambitieux.



09 Normandie

Chiffres clés 2018-2022



Répartition des opérations (par type de parc)



Qualification de l'action en nombre d'opérations, tous parc confondus



Elus normands au salon des Maires 2022 en présence de Caroline Cayeux, ministre déléguée chargée des Collectivités territoriales, Nadia Bouyer, la Directrice Générale d'Action Logement et Bruno Arcadipane, Président d'Action Logement

L'année 2022 termine en apothéose la 1^{ère} phase du programme Action Cœur de Ville en Normandie

Sur les 12 villes éligibles au programme ACV en Normandie, 11 ont bénéficié d'au moins un financement d'opération au titre du programme ACV. Parmi ces dernières, 9 sont couvertes par un financement à la fois au titre du parc privé et parc social, attestant d'une excellente couverture des financements ACV.

Globalement, sur les cinq années de programme, deux tendances se dégagent très clairement sur la région normande. Tout d'abord, il s'agit de l'enthousiasme des investisseurs privés à l'égard du programme ACV. En effet, 48 opérations (54% du total) réparties dans 9 villes revèlent l'intérêt marqué pour le parc privé.

Nous constatons ensuite une prédominance de l'acquisition-amélioration qui représente 53% des opérations financées et traduit par là l'effet de levier que représentent les financements ACV dans la requalification et la régénération du bâti ancien que les porteurs de projets normands à la fois privés et sociaux ont su mettre à profit pendant cette première phase du programme.

En 2022, les tendances repérées précédemment se poursuivent et s'amplifient : sur les 89 opérations engagées entre 2018 et 2022, 40 (45%) ont été engagées en 2022. Les revues de projets organisées conjointement avec les villes bénéficiant d'une convention de réservations de crédits ont permis d'en reconduire trois (Dieppe, Fécamp et Flers) et de signer deux nouvelles conventions à Argentan et à Louviers, permettant à ces collectivités de préparer le terrain pour la deuxième phase du programme.

Au-delà des engagements comptables, l'année 2022 a connu de grands avancements du programme ACV sur le terrain comme en attestent les exemples [ci-contre](#).

L'année 2022 était également riche en événements qui ont permis d'animer et approfondir les divers partenariats locaux

Une première rencontre des chefs de projet ACV de la région s'est tenue le 2 mars 2022 dans les locaux de la Direction Régionale afin de partager les méthodes et bonnes pratiques en termes de pilotage de la revitalisation du cœur de ville, et échanger autour du patrimoine de la Reconstruction qui concerne plusieurs villes normandes.

Suite à ce premier succès, une nouvelle rencontre sera programmée prochainement.

Le salon des Maires 2022 a également été l'occasion d'une très forte mobilisation des acteurs normands autour du programme Action Cœur de Ville. Quatre interviews avec, notamment, la participation de M. Leveillé, Maire d'Argentan, et M. Leclerc, Maire de Lisieux permettent d'apprécier les avancées du programme en Normandie ainsi que l'engagement des acteurs qui le portent. De surcroît, cet événement a vu la signature de la Convention de réservation de crédits avec la Ville d'Argentan et Argentan Intercom pour un montant de 1 536 520 € destinés à la réhabilitation du bâti ancien de centre-ville.



© Action Logement · février 2022

📍 CHERBOURG

En février 2022 s'est tenue la visite de l'opération située au 38bis rue Alfred Rossel à Cherbourg, en présence de Nadia Bouyer, Directrice Générale du Groupe Action Logement. Il s'agit d'une réhabilitation de trois logements spacieux avec terrasse.



Le mot de...

« L'accompagnement d'Action Logement est essentiel tout au long du montage du dossier, grâce notamment aux attributions des financements en subvention et en prêt. La garantie Visale permet ensuite de louer en toute sécurité. »



Philippe Lehoux,
propriétaire du bâtiment

📍 FÉCAMP

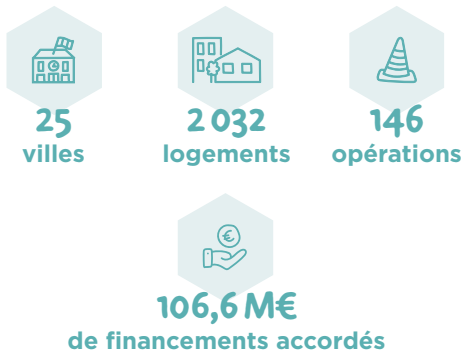
La réhabilitation d'anciennes boucanes situées au 35-37 rue Herbeuse à Fécamp a démarré en octobre 2022. Il s'agit d'un projet écologique, durable et solidaire, porté par une fratrie d'investisseurs qui ont fait le choix du réemploi des matériaux dès lors que c'est possible et travaillent uniquement avec des entreprises locales utilisant des matériaux locaux. L'accent a été mis sur la performance énergétique et l'expérimentation, comme dans le cas du système de récupération des eaux pluviales. Le projet se veut également inclusif dans la mesure où il prévoit une mixité d'âges et de profils. Les propriétaires souhaitent favoriser le critère intergénérationnel dans le recrutement des locataires, facilitant la rencontre dans la cour végétalisée partagée. Aussi, quelques astuces habiles permettent d'adapter la disposition des logements aux besoins des locataires ce qui rend ce projet évolutif et adaptable à ses futurs habitants. La livraison est prévue en juillet 2023.



© Caroline Ebran, investisseur · décembre 2022

10 Occitanie

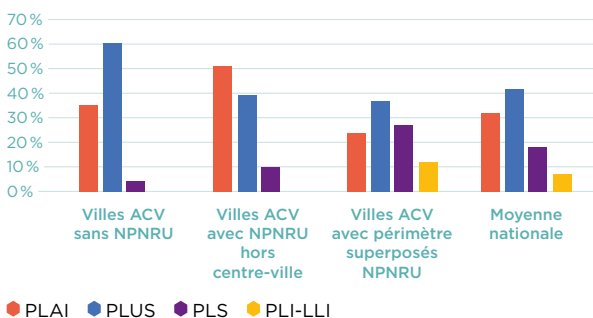
Chiffres clés 2018-2022



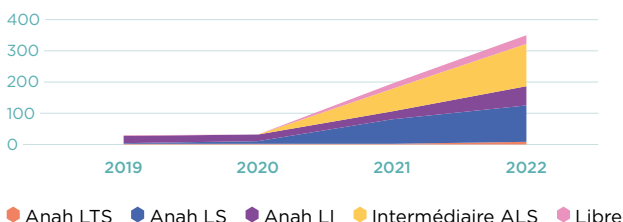
Qualification de l'action en nombre d'opérations, tous parc confondus



Normes selon la complémentarité des périmètres ACV et NPNRU



Normes de logements financés dans le parc privé (en cumul du nombre de logement 2018-2022)



Une année record principalement portée par les opérateurs du parc social

Sur les 106,6 M€ engagés sur la première phase du programme, l'année 2022 a été exceptionnelle avec un engagement à hauteur de 58,7 M€, particulièrement porté sur le parc social avec 44 opérations financées en 2022 sur un total de 76 opérations sur 2018-2022. Cela montre bien l'intérêt des opérateurs de logement social pour le dispositif, avec une prise en main progressive qui a vu un point culminant sur la fin du programme, certainement pour sécuriser des financements aux contours définis jusqu'au 31 décembre 2022.

La région se caractérise également par un nombre important de villes ayant aussi des programmes NPNRU (68%) et notamment des périmètres superposés à ceux du programme ACV ou quasi-identiques de centre-ville (8 villes). Dans ces cas, une approche complémentaire de la production de logements dans le parc social a été nécessaire entre la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU et l'offre financée via ACV, en lien avec les services de la ville, et les représentations de l'ANRU. C'est aussi un critère important pour appréhender la diversité des produits financés avec une orientation marquée vers le PLS, le PLI participant à la production de logements à loyers intermédiaires dans un objectif de mixité sociale de ces quartiers.

Les opérations occitanes s'inscrivent majoritairement dans le bâti existant avec 70% des projets réalisés en acquisition-amélioration et réhabilitation, contre 63% à l'échelle nationale.

Le parc privé a suivi une croissance importante depuis 2021 avec une trentaine de dossiers financés par an, signe que le dispositif est maintenant connu et maîtrisé par les investisseurs et les collectivités. Les équipes locales sont désormais organisées pour accompagner ces porteurs de projets dans un objectif d'efficacité du montage et de qualité de l'opération.



vues avant travaux et perspective de la ZAC Combarel et du Quadrilatère © Rodez Agglo

📍 RODEZ

Focus sur le futur écoquartier Combarel en plein cœur de Rodez :

- **La ZAC Combarel** est un secteur stratégique de la ville de Rodez par sa localisation et grâce au Quadrilatère, édifice emblématique dans le paysage ruthénois. Action Logement finance la transformation d'usage de ce bâtiment et une construction neuve mixant de l'accession sociale à la propriété et du locatif social. L'ensemble de la ZAC proposera une offre mixte de logements mais également des équipements aux Ruthénois.

- **Le Quadrilatère**, Le Quadrilatère, datant du XVII^e siècle, constitue l'édifice principal de l'ancien Centre Hospitalier. Le bailleur social Polygone a acquis le bien et le destine à un public intergénérationnel avec une partie dédiée à de l'activité. La cour intérieure sera ouverte en journée pour créer de la porosité sur la ville et l'autre aile sera dédiée aux logements locatifs sociaux. Action Logement accompagne la production de ces 43 logements PLUS / PLAI qualitatifs avec la recherche du label HPE Rénovation, et offrant des typologies variées.

- **L'opération rue François Mazenq**, portée par Rodez Agglo Habitat, comporte 25 logements PLUS/PLAI et 29 logements en location accession (PSLA). Cette construction neuve ambitieuse, financée par Action Logement, proposera un parking en sous-sol ainsi que des vues avec terrasses et loggias. Chaque logement bénéficiera aussi d'une cave ou d'un cellier.



Perspective opération rue François Mazenq © HBM

📍 FIGEAC

À Figeac, une opération pour recréer une animation dans le quartier

Action Logement accompagne un programme rue de Clermont, porté par un opérateur privé, qui comporte une programmation mixte ambitieuse. Un café-restaurant, une boutique éphémère et un espace de coworking (qui a également bénéficié d'un financement complémentaire d'Action Logement via le PIV coworking) seront en effet produits, en plus de six logements. Ce projet contribuera ainsi à la revitalisation économique du cœur de ville de Figeac.



Projet en chantier
© SCI 10 rue de Clermont

11 Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse

Chiffres clés 2018-2022



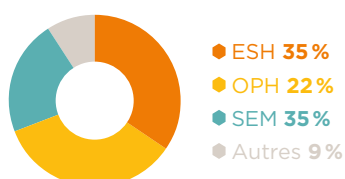
Couverture des villes ACV au 31/12/2022



Répartition des opérations (par type de parc)



Opérateurs du parc social et intermédiaire (2018-2022)



La première phase du programme ACV a permis à de nombreux acteurs venant de la sphère publique ou privée d'investir les centres des villes moyennes éligibles de la région.

Au terme des 5 années de programme, 10 villes ont bénéficié d'au moins une opération financée, 2 sont couvertes par une convention immobilière et 3 autres sont encore en attente d'un premier financement. Ce très bon niveau de couverture atteste de l'engagement et investissement des collectivités et opérateurs en faveur de la régénération des cœurs de villes.

Parmi les opérations financées, le parc social et intermédiaire représente 70% donc la grande majorité. Il est intéressant de noter qu'au sein du parc social, les opérateurs sont très diversifiés : Les opérations portées par les ESH représentent 35% du total au même titre que les opérations portées par des SEM, les OPH quant à eux sont représentés à hauteur de 22% des opérations financées. La diversité d'opérateurs apporte naturellement une richesse de types de projets. En effet, une opération de parc social et intermédiaire financée en région PACA représente en moyenne 20 logements mais la plus petite opération compte 3 logements seulement contre 86 pour la plus conséquente.

En 2022, le programme Action Cœur de Ville a connu une importante progression en région PACA-Corse. Parmi les 33 opérations engagées depuis le début du programme, 16 donc presque la moitié l'ont été sur l'exercice 2022. Parmi ces engagements, deux opérations portées par l'ESH Unicil ont permis à Manosque d'entrer dans la liste des villes qui ont d'ores et déjà bénéficié d'un financement au titre du programme.

L'année 2022 a également donné l'occasion de renouveler les conventions de réservations de crédits en vue de la deuxième phase du programme qui s'étend jusqu'en 2026. Parmi les sept conventions existantes sur la région, cinq ont été prolongées pour un volume financier global de 25,44 M€ ce qui annonce une belle poursuite du programme ACV sur la région.

Parmi les points marquants de l'exercice 2022, nous pouvons mentionner la très forte mobilisation de Draguignan en faveur de la régénération de son cœur de ville ([voir ci-contre](#)).

📍 DRAGUIGNAN

Draguignan, la ville qui réinvestit son cœur de ville avec fierté

Draguignan a été précurseur en matière de revitalisation de son centre-ville puisqu'une politique en ce sens y a été initiée dès 2014, en amont du lancement du programme ACV. Il n'est donc pas étonnant que lorsque le programme ACV a été lancé en 2018, la ville ait eu les idées claires concernant ses objectifs. Les premières actions ont concerné les rez-de-chaussée commerciaux, notamment ceux de la rue de Trans qui ont pu bénéficier d'une campagne de rénovation importante permettant le retour des commerçants, artisans et artistes en cœur de ville de Draguignan. La réhabilitation du bâti ancien a suivi avec un premier engagement d'une résidence destinée aux jeunes salariés dès 2021 et l'engagement record de 6 opérations en 2022. Dans la réhabilitation de son bâti ancien, la ville s'appuie notamment sur la SAIEM Draguignan, un véritable outil opérationnel paré pour l'intervention en tissu ancien. L'ESH Unicil est venu compléter la programmation avec une opération située boulevard de la Jarre et qui se décompose en 19 logements locatifs sociaux et 6 logements PSLA, permettant ainsi une diversification notable de l'offre de logements sur le centre-ville.



Aperçu de la rue de Trans et ses rez-de-chaussée commerciaux actifs

De surcroît, Draguignan fait partie des Territoires Pilotes de Sobriété Foncière, en conséquence les opérations d'acquisition-amélioration s'inscrivant dans la stratégie de limitation de l'artificialisation des sols de la commune ont pu bénéficier d'un soutien financier renforcé pour répondre aux fortes contraintes techniques induites. Grâce à cette possibilité d'ajustement de son financement, Action Logement reste au plus près des besoins des opérateurs tout en encourageant les opérations d'acquisition-amélioration permettant de remettre sur le marché des logements sur du bâti ancien en cœur de ville, œuvrant ainsi en faveur la limitation de l'urbanisation.



Opération située au 63 rue de Trans portée par la SAIEM Draguignan qui accueillera de jeunes salariés.



Le mot de...

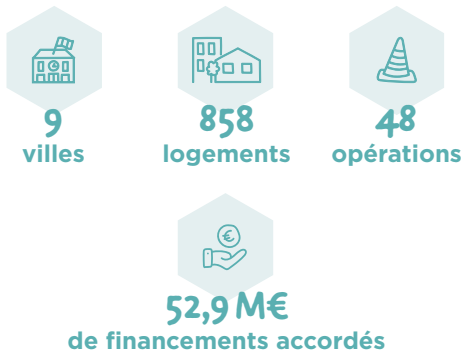
« Par ses financements, Action Logement Services apporte une garantie de fiabilité et de sérieux pour les projets de réhabilitation concernés. Je ne peux que me féliciter de ce partenariat avec Action Logement, qui contribue à la réussite de la politique municipale en faveur du centre-ville de Draguignan. »



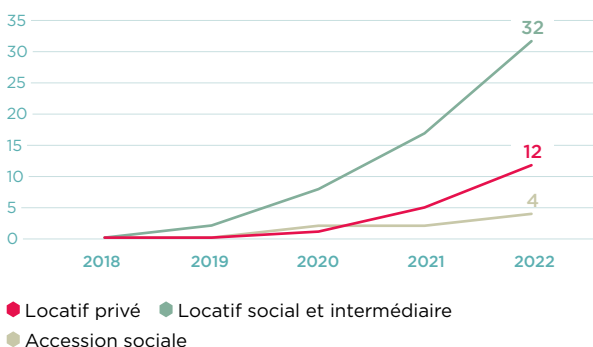
Richard Strambio,
Maire de Draguignan

12 Pays de la Loire

Chiffres clés 2018-2022



Évolution du nombre d'opérations engagés (cumul 2018-2022)



Qualification de l'action en nombre d'opérations, tous parc confondus



Une dynamique de financement au service de la mixité sur le territoire

Avec le financement des quatre premières opérations à Fontenay-le-Comte, l'année 2022 démontre de la réussite de la première phase du programme Action Cœur de Ville en région Pays de la Loire. En effet, toutes les villes éligibles au programme ont vu au moins une opération de logements financée par Action Logement.

Pour l'année 2022, 24 nouvelles opérations ont été accompagnées. Cela se traduit par un engagement financier à hauteur de 23,6 M€ qui permettra la création ou la réhabilitation de 347 logements sur ces territoires. Que ce soit dans le parc social ou dans le parc privé, le nombre d'opérations financées a quasiment doublé par rapport à 2021, preuve de l'effet d'accélération de la fin de la première phase du programme.

Tout comme les années précédentes, les opérations du parc social concentrent la majeure partie des financements accordés. Sur la période 2018-2022, elles représentent 66% des opérations.

Sur cette première phase du programme, la part de construction neuve et de la démolition-reconstruction reste en outre légèrement majoritaire par rapport au réinvestissement du parc ancien correspondant aux opérations sur bâti existant : acquisition-amélioration, réhabilitation et restructuration lourde du patrimoine existant (56% vs 44%).

Cette proportion un peu plus importante d'opérations de construction neuve et de démolition/reconstruction s'explique notamment par le financement de plusieurs opérations en dent creuse ou dans le cadre de densification d'îlot. Certaines de ces opérations avaient d'ailleurs été définies comme stratégiques dans le cadre des conventions immobilières avec réservations de crédit signées avec les collectivités de Chateaubriant et Saint-Nazaire.

Les engagements pris dans le cadre de ces conventions partenariales ont été largement suivis d'effet : à Chateaubriant, 66% des opérations identifiées en 2020 ont été financées à fin 2022 pour cette première, et 92% à Saint-Nazaire.

📍 LA ROCHE-SUR-YON

Première opération en BRS (bail réel solidaire) en Pays de la Loire

Cette année, a été accompagnée la première opération en BRS sur la région à La Roche-sur-Yon. Soutenue à la fois par la Direction Régionale d'ALS et par le fonds Friches, cette opération s'inscrit dans le cadre du projet de démolition-reconstruction d'un linéaire bâti permettant la mise sur le marché de 14 logements locatifs sociaux mais aussi de 21 logements en accession sociale à la propriété.



© Vendée Logement



Les mots de...

« Le programme ACV nous a permis de faire un diagnostic, de ce qui allait, ce qu'il fallait renforcer mais surtout de ce qu'il fallait changer. C'est un coup de fouet, un accélérateur »



Nicolas Leudière,
Maire de Sablé-sur-Sarthe

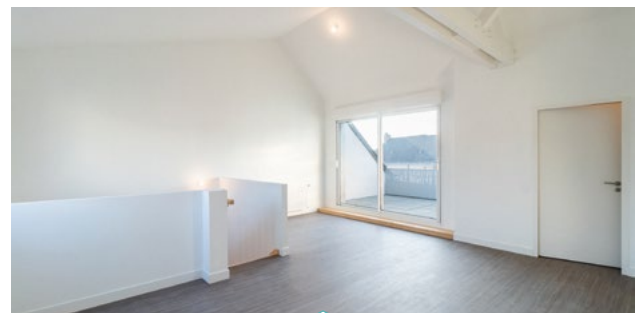
« Pour pouvoir revoir plus d'entreprises, il faut pouvoir répondre à tous les besoins de la famille, évidemment en premier, le logement. »



Jackie Goulet,
Maire de Saumur



© Maël Gonnet Photographe



© Maël Gonnet Photographe

📍 SAINT-NAZAIRE

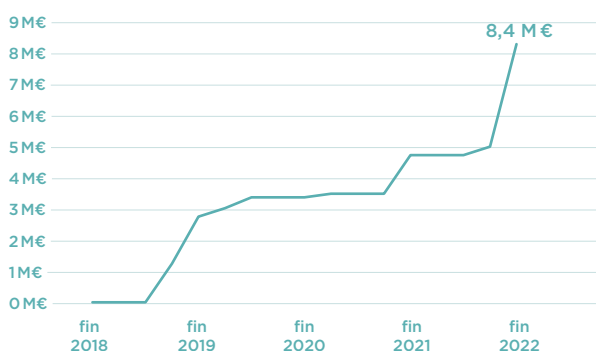
Livraison de l'opération « Mystik » de la SONADEV à Saint-Nazaire inscrite dans la convention immobilière avec réservation de crédit, acquisition-amélioration d'un immeuble pour produire 8 logements en PSLA.

13 Départements et régions d'Outre-mer

Chiffres clés 2018-2022



Évolution des engagements comptables



Mixité fonctionnelle des opérations financées



Une progression des engagements servant prioritairement une diversification de l'offre dans les cœurs de villes des départements et régions d'outre-mer

La dynamique partenariale constatée en 2021 se concrétise progressivement en termes d'engagements comptables. En effet, sur l'année 2022, les engagements financiers d'Action Logement ont quasiment doublé par rapport au cumul 2018-2021 (augmentation de 75%), pour atteindre un total de 8,36 M€ à la fin 2022. Cet accroissement des engagements se traduit également dans le nombre de communes ayant a minima une opération financée. Elles représentent désormais 53% des villes éligibles contre 33% fin 2021. Sur les sept conventions immobilières avec réservation de crédits, cinq ont fait l'objet d'un avenant en 2022 avec l'identification de nouveaux projets ambitieux qui pourront être accompagnés par Action Logement lors de la deuxième phase du programme.

Le financement d'opérations sur la période 2018-2022 vient particulièrement encourager le développement de la diversification en termes d'habitat mais aussi d'activités sur un même projet. En effet, un peu plus de 40% des opérations accompagnées disposeront d'un rez-de-chaussée accueillant un commerce ou une autre activité, participant ainsi à la redynamisation des cœurs de ville sur le plan économique.

Sur le plan de l'habitat uniquement, la part des opérations engagées destinée à diversifier l'offre en proposant des logements en dehors de l'offre sociale en PLUS-PLAI (logements privés ; logements PLS et intermédiaires et accession sociale à la propriété), est très majoritaire (82%), alors que ce taux est bien moindre sur le plan national (55%).

Il est de plus à noter que dans le cadre du parc privé ont été principalement financés des projets visant à produire du logement locatif intermédiaire. Ce constat s'explique notamment par une tension plus importante du marché de l'habitat sur ces communes, en moyenne, par rapport aux villes éligibles au programme ACV en métropole : le financement ACV dans les cœurs de villes ultramarins permettra de proposer une offre intermédiaire à des ménages actifs ne pouvant accéder à des logements à loyer libre.

Diversification de l'offre financée en cœur de ville (en nombre d'opérations 2018-2022)



Enfin, il est à noter une part équivalente entre la construction neuve et les interventions sur le bâti existant (acquisition-amélioration et réhabilitation à hauteur de 41%). Cela s'explique notamment par une proportion encore relativement importante de terrains en friches dans les cœurs de villes ultramarins.

📍 FORT-DE-FRANCE

Qualification de l'action en nombre d'opérations tous parc confondus



Opération de transformation d'usage d'un ancien établissement bancaire

En 2022, une opération d'acquisition-amélioration accompagnée par Action Logement en Martinique témoigne de la nouvelle dynamique constatée dans les territoires ultramarins. En effet, ce projet porté la SIMAR (acquisition en VEFA auprès de la société Arcavs) permet d'intervenir sur le tissu existant du cœur de ville de Fort-de-France et de transformer l'usage d'un bâti vacant, anciennement occupé par une banque, pour réaliser un foyer à destination de jeunes actifs et d'étudiants. Le caractère architectural originel du bien sera préservé et surtout remis en avant avec la reprise de la façade. De plus, l'organisation actuelle du bâti va être repensée pour s'adapter aux besoins des futurs locataires, qui pourront bénéficier de logements qualitatifs et d'espaces communs (espace de travail, salle à manger, etc).

© Studio DACAR



04

Annexes

Cartographie du réseau

55

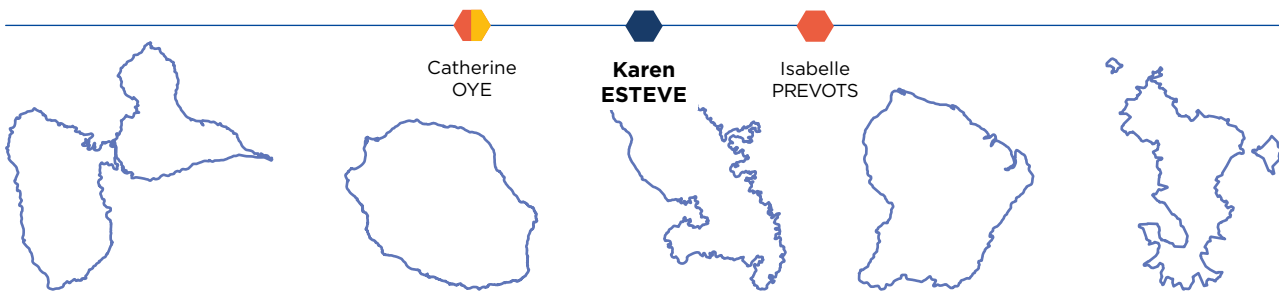
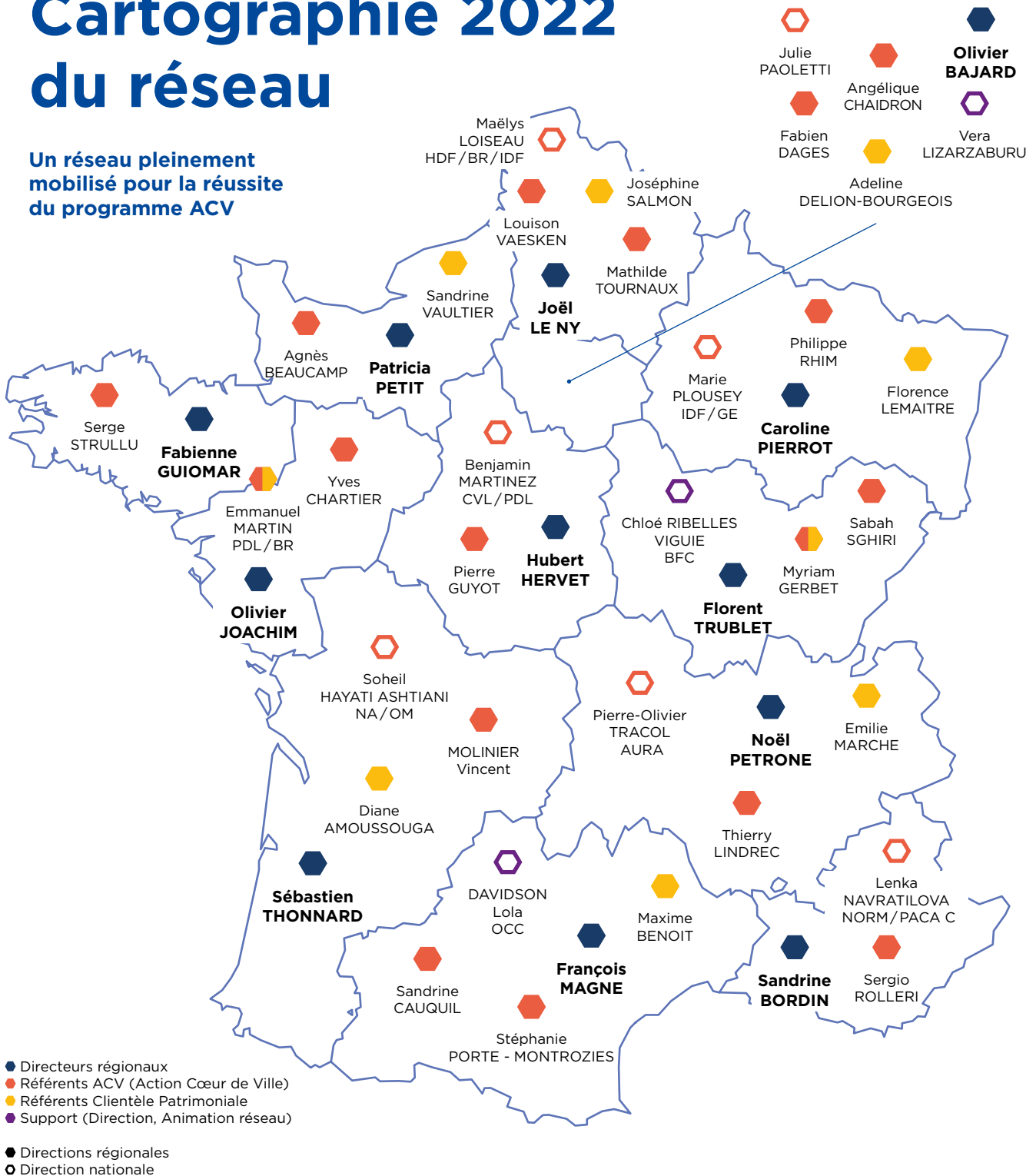
Glossaire

56



Cartographie 2022 du réseau

Un réseau pleinement mobilisé pour la réussite du programme ACV



Glossaire

A

- ABF** Architecte des Bâtiments de France
- ACV** Action Cœur de Ville
- ADIL** Agence Départementale d'Information sur le Logement
- AMI** Appel à Manifestation d'Intérêt
- AMO** Assistance à maîtrise d'ouvrage
- Anah LI** Loyer conventionné Anah intermédiaire
- Anah LS** Loyer conventionné Anah social
- Anah LTS** Loyer conventionné Anah très social
- ANCT** Agence Nationale de la Cohésion des Territoires
- AVAP** Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

B

- BRS** Bail réel solidaire

C

- COOP HLM** Coopérative d'HLM

D

- DGALN** Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature

E

- ESH** Entreprise Sociale pour l'Habitat
- ENSA** Ecole Nationale Supérieure d'Architecture
- EPCI** Etablissement Public de Coopération Intercommunale

L

- LLI** Logement locatif intermédiaire
- LLS** Logement locatif social
- LS** Logement social
- LTS** Logement très social

O

- OFS** Office foncier solidaire
- OLS** Organisme de Logement Social
- OPAH** Opération programmée de l'amélioration de l'habitat
- OPH** Office Public de l'Habitat

P

- PIV** Plan d'investissement volontaire
- PLAI** Prêt Locatif Aidé d'Insertion
- PLI** Prêt Locatif Intermédiaire
- PLS** Prêt Locatif Social
- PLUS** Prêt Locatif à Usage Social
- PQR** Presse Quotidienne Régionale
- PSLA** Prêt social location-accession
- PSMV** Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

R

- RU** Renouvellement urbain

S

- SH** Surface Habitable
- SEM** Société d'Économie Mixte
- SPL** Société Publique Locale
- SPR** Site Patrimonial Remarquable

V

- VEFA** Vente en l'état futur d'achèvement

Z

- ZPPAUP** Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager



Logements sociaux, intermédiaires et libres, foyers, résidences dédiées aux jeunes actifs ou en formation, aux salariés en mobilité, aux personnes en difficultés... au delà de son engagement en faveur de la revitalisation des centres-villes, le groupe Action Logement est l'un des principaux financeurs du logement en France. Il oeuvre à vos côtés pour le développement d'une offre diversifiée de logements abordables, innovants, de qualité, répondant aux normes de performance énergétique et de respect de l'environnement.



En partenariat avec l'État, Action Logement soutient le programme Action Cœur de Ville, avec la triple ambition de redynamiser les centres de villes moyennes, améliorer le cadre de vie et conforter le rôle moteur de ces villes dans le développement du territoire.

**Direction des programmes nationaux
Action Logement Services
actioncoeurdeville.al@actionlogement.fr
www.actionlogement.fr**

Faire le lien
entre le logement
et l'emploi depuis
70 ans

ActionLogement 
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

actionlogement.fr  @ActionLogement