RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Agence nationale de l'habitat Anah

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 16 JUIN 2021

Dispositif coordonné d'intervention immobilière et foncière (DCIIF) de Saint-Etienne – Nouvelle convention avec l'établissement public d'aménagement de Saint-Etienne (EPASE)

Point : 3.7

Délibération : 2021-23

Objet : La ville de Saint-Etienne, engagée dans une OPAH-RU, est confrontée à une dégradation de son centre-ville, où le parc privé de logements est soumis à une détérioration et une vacance forte. L'action portée par l'EPASE permet de remettre sur le marché des logements privés qualitatifs, dans un contexte de marché immobilier très détendu.

Enjeux : Soutenir la réhabilitation du parc privé du centre ancien de Saint-Etienne.

8, Avenue de l'Opéra
75001 PARIS
Tél : 01 44 77 39 39 – 0806 703 803
Fax : 01 44 77 40 42
www.anah.fr

Dispositif coordonné d'intervention immobilière et foncière (DCIIF) de Saint-Etienne – Nouvelle convention avec l'établissement public d'aménagement de Saint-Etienne (EPASE)

Exposé des motifs :

1) Contexte

Frappée par la désindustrialisation, Saint-Etienne a subi une véritable hémorragie résidentielle de son centre marqué par une dégradation et des taux de vacance importants du parc de logement, du cadre bâti ainsi que par de nombreux îlots insalubres. Créée au début des années 2000, l'opération d'intérêt national (OIN) de Saint-Etienne a pour objet la restructuration urbaine du centre-ville afin d'accélérer sa revitalisation et de conforter sa place au sein de l'aire métropolitaine.

L'établissement public d'aménagement de Saint-Etienne (EPASE) pilote la requalification du tissu urbain pour répondre à cinq objectifs structurants qui se déclinent en une série d'actions prioritaires : lutte contre l'habitat indigne, amélioration de l'attractivité, de la qualité résidentielle, restauration du patrimoine bâti, redynamisation économique. Selon les opérations, au-delà de son rôle d'aménageur pour soutenir la transformation urbaine et économique, l'EPASE intervient directement pour mettre en œuvre une stratégie globale d'intervention sur le parc privé. Il porte la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU et notamment son volet renouvellement urbain avec la mise en œuvre d'actions coercitives et foncières.

Cette intervention spécifique est formalisée à travers un Dispositif Coordonné d'Intervention Immobilière et Foncière (DCIIF). Celui-ci a été validé par le Conseil d'Administration de l'Anah du 13 décembre 2011, en application des articles R.321-12 10° du code de la construction et de l'habitation et de l'article 15-J du RGA qui prévoient la possibilité pour l'Anah de financer des travaux d'amélioration pour les logements acquis dans le cadre d'un DCIIF, notamment par les établissements publics d'aménagement.

Dans ce cadre, l'Anah et l'EPASE ont signé, le 22 février 2013, une convention de mise en œuvre d'un DCIIF visant la requalification d'une liste prévisionnelle de 20 immeubles pour un montant prévisionnel de 1,8M€ de subvention Anah. Ces immeubles relèvent d'une opération de restauration immobilière (ORI).

Les conditions prévues par la convention de 2013 étaient :

- en cas de portage provisoire puis revente, un financement au taux de 35% plafonné à 1000€ HT /m² SHAB dans la limite de 80m² soit 80 000€ maximum ; en cas d'accession à la propriété : la revente directe après travaux, est financée selon les régimes d'aides « propriétaires occupants » / « propriétaires bailleurs » de l'Anah :
  > un financement au taux de 50% dans le limite de 50 000€ (régime travaux lourd – propriétaires occupants), avec possibilité d'un déplafonnement du montant des

travaux subventionnables, permettant un prix de sortie compris entre 1400€ HT/m² et 1700€ HT/m², pour les logements destinés à des propriétaires accédants.
> un financement au taux de 35% plafonné à 1000€ HT /m² SHAB dans la limite de 80m² soit 80 000€, pour les logement destinés à des investisseurs.

Ce protocole a fait l'objet d'un avenant prorogeant la durée du protocole jusqu'au 31 décembre 2019 en complétant la liste des adresses tout en portant la participation de l'agence à 2,9M€.

2) Bilan de la convention DCIIF

Depuis 2013, sur les adresses prévues, l'intervention de l'EPASE a permis la réhabilitation de 107 logements en cœur de ville soit 81% d'atteinte des objectifs fixés (124 logements) et 3 opérations sont encore en cours (pour 26 logements) et prévues sur 2021 :

- 12 adresses (66 logements) ont été traitées avec la réalisation des travaux par l'EPASE dans le cadre du DCIIF permettant la production de 26 logements en accession à la propriété de ménages modestes et 40 logements conventionnés (avec parfois un portage locatif par l'EPA avant la vente…). Au total, le montant des travaux est de 9 M€ TTC pour 1,5 M€ de subventions mobilisées.
- 6 adresses (41 logements) ont été traitées directement par des opérateurs privés après réalisation des travaux préparatoires par l'EPASE financés dans le cadre d'un financement THIRORI.

Les objectifs ont ainsi été atteints permettant le traitement des immeubles insalubres ou très dégradés et la diversification de l'offre de logements avec maintien de populations modestes (accession et conventionnement).

L'EPASE a acquis un réel savoir-faire en matière d'intervention sur l'habitat privé, notamment pour le traitement des immeubles et des ilots d'habitat dégradé et insalubre. Son action est multiple en mobilisant à la fois ses compétences d'aménageur et ses compétences rares d'intervention plus ciblée sur les immeubles dégradés. Il joue ainsi un rôle de promoteur immobilier, gestionnaire, investisseur mais aussi de commercialisation des biens.

3) Proposition au conseil d'administration

Dans un contexte de marché immobilier qui reste encore particulièrement atone, il est proposé au conseil d'administration la reconduction du partenariat avec l'EPASE pour une nouvelle période de six ans à travers une nouvelle convention DCIIF (2021-2027), soit la durée du contrat de plan Etat-Région (CPER).

Le périmètre de cette nouvelle convention concerne l'hyper-centre et son immédiate proximité que sont les secteurs de Crozet-Fourneyron, Maurat / Jean Macé et Termier dans le quartier Saint-Roch concerné par une nouvelle OPAH-RU multi-sites.

L'objectif porte sur le traitement de 16 adresses permettant la production de 116 logements (contre 140 initialement) pour un budget initial de 12,5 M€ de travaux (HT + maîtrise d'oeuvre) et 2,5 M€ de subvention maximum.

En matière qualitative, l'intervention de l'EPASE vise :

- La production d'au moins 25% de logements en accession pour des ménages modestes ou très modestes et la production de logement locatif conventionné.
- Une ambition forte sur le plan environnemental et de la performance énergétique avec une étiquette énergétique minimale de niveau C (label BBC Rénov) après travaux. Dans ce cadre, l'EPASE cherchera également à favoriser l'emploi de matériaux bio-sourcés et

pourra apporter un soutien particulier pour atteinte d'un bâtiment passif après réhabilitation.
- La production d'une offre de logement dont la typologie est adaptée aux besoins des ménages (taille des logements, configuration, création d'espaces extérieurs, de locaux communs…) et dont le prix d'acquisition est modulé en fonction du ménage (accession sociale ou investisseurs).

La présente convention de partenariat a pour objet de définir les modalités de participation de l'Agence nationale de l'habitat aux opérations de réhabilitation engagées sous maîtrise d'ouvrage de l'EPASE dans le cadre de son DCIIF. Elle reconduit plusieurs dispositions prévues dans la convention initiale :

- Pour les logements concernés par un portage locatif : application du régime de droit commun prévu en faveur propriétaires bailleurs pour des travaux lourds (financement à 35 % du montant HT des travaux subventionnables sur une assiette de 1000 € HT/m² SHAB plafonnée à 80 000€ HT, par logement conventionné, durée minimale de location de 9 ans) ;
- Pour les logements concernés par l'accession :
  - application du régime de droit commun en faveur des propriétaires occupants pour des travaux lourds (50% du montant HT des travaux subventionnables plafonné à 50 000€) avec, par dérogation au régime de droit commun, la possibilité de déplafonner le montant des travaux subventionnables pour encadrer le prix de sortie du logement (entre 1400 €/m² et 1700 €/m²), pour les logements destinés à des propriétaires accédants ;
  - application du régime de droit commun en faveur des propriétaires bailleurs pour des travaux lourds (financement à 35 % du montant HT des travaux subventionnables sur une assiette de 1000 € HT/m² SHAB plafonnée à 80 000€ HT), pour les logements destinés à des investisseurs.

Par ailleurs, elle prévoit des dispositions innovantes complémentaires :
- la possibilité de mobiliser un financement exceptionnel de 25% dans la limite de 50 000€ de travaux pour l'aménagement de locaux collectifs qui pourront être mis à disposition des futurs occupants et propriétaires.
- la possibilité pour l'EPASE d'étudier la mise en œuvre de conventions de "location-accession".

Il est proposé au conseil d'administration de valider ce projet, d'autoriser la directrice générale à signer ce protocole et à en assurer l'exécution (signature d'avenants éventuels en cas d'évolution dans la liste des immeubles lorsque l'équilibre financier global de la convention n'est pas modifié).

Il est proposé aux membres du Conseil d'administration d'adopter la délibération suivante :

Délibération n°2021-23 : Dispositif coordonné d'intervention immobilière et foncière de Saint-Etienne

Le Conseil d'administration approuve le projet de convention avec l'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Étienne (EPASE) et donne mandat à la directrice générale de l'Agence pour le signer et en assurer l'exécution.

Par dérogation aux dispositions de a délibération n°2020-50 du 2 décembre 2020 relative au régime d'aides applicable aux propriétaires occupants, dans le cas de projets de travaux lourds, le Conseil d'administration autorise la mise en œuvre des dispositions prévues au

point 4 de la convention relatives aux conditions de déplafonnement du montant de dépenses subventionnables pour les propriétaires accédant à la propriété.

Par dérogation aux dispositions des délibérations n°2020-50 du 2 décembre 2020 relative au régime d'aides applicable aux propriétaires occupants et n°2020-51 du 2 décembre 2020 relative au régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs, l'Agence participe à hauteur d'un taux maximum de 50 000€ de travaux au financement des travaux de restructuration d'un local non affecté à un usage d'habitation afin de lui donner un usage commun à la future copropriété. Les travaux éligibles au financement de l'Anah sont ceux entrant dans la catégorie des travaux subventionnables définis par la délibération n°2°1°-61 du 30 novembre 2010.

Convention partenariale entre l'ANAH et l'EPASE

PROJET

Entre les soussignés

L'Agence nationale de l'Habitat (Anah), 8 avenue de l'opéra, 75001 Paris, présentée par sa Directrice générale Valérie MANCRET-TAYLOR,

d'une part

Et

L'Etablissement public d'aménagement de Saint-Etienne (EPASE), 49 rue de la Montat, 42100 Saint-Etienne, représenté par son Directeur général Jack ARTHAUD,

d'autre part

Vu la délibération n°2021-24 du conseil d'administration de l'Anah du 16 juin 2021

Vu la délibération n° xxxx du conseil d'administration de l'EPA de Saint-Etienne du xxxx

PROJET

Table des matières

Exposé des motifs 4
1. Contexte 5
2. Objet de la convention 5
3. Périmètre d'effet de la convention 5
4. DCIIF et adaptation des produits réhabilités au marché immobilier local 7
Condition de mise en œuvre 8
Le portage provisoire et revente 8
L'accession à la propriété 9
5. L'amélioration des performances énergétiques 10
L'utilisation de matériaux de construction biosourcés et géosourcés 10
6. La location accession 11
7. Le traitement sur les rez-de-chaussée 12
8. Engagement financier 13
9. Gouvernance 14
Fonctionnement 14
Bilan annuel 14
10. Ratification et durée 14
11. Clause de revoyure 15
12. Communication 15

Annexes 16

PROJET

Exposé des motifs

Frappée par la désindustrialisation, Saint-Etienne a subi une véritable hémorragie résidentielle de son centre marqué par une dégradation et des taux de vacance importants du parc de logement, du cadre bâti ainsi que par de nombreux îlots insalubres. Crée au début des années 2000, l'opération d'intérêt national (OIN) de Saint-Etienne a pour objet la restructuration urbaine du centre-ville afin d'accélérer sa revitalisation et de conforter sa place au sein de l'aire métropolitaine.

L'établissement public d'aménagement de Saint-Etienne (EPASE) pilote la requalification du tissu urbain pour répondre à cinq objectifs structurants qui se déclinent en une série d'actions prioritaires : lutte contre l'habitat indigne, amélioration de l'attractivité, de la qualité résidentielle, restauration du patrimoine bâti, redynamisation économique. Selon les opérations, au-delà de son rôle d'aménageur pour soutenir la transformation urbaine et économique, l'EPASE intervient directement pour mettre en œuvre une stratégie globale d'intervention sur le parc privé. Il porte la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU et notamment son volet renouvellement urbain avec la mise en œuvre d'actions coercitives et foncières.

Cette intervention spécifique est formalisée à travers un Dispositif Coordonné d'Intervention Immobilière et Foncière (DCIIF). Celui-ci a été validé par le Conseil d'Administration de l'Anah du 13 décembre 2011, en application des articles R.321-12 10° du code de la construction et de l'habitation et de l'article 15-J du RGA qui prévoient la possibilité pour l'Anah de financer des travaux d'amélioration pour les logements acquis dans le cadre d'un DCIIF, notamment par les établissements publics d'aménagement.

Les intérêts conjugués de l'Anah et de l'EPASE à la réussite du renouvellement urbain de Saint-Etienne justifie le renouvellement de ce partenariat. Une convention-cadre entre l'Anah-EPASE a été signée en novembre 2007 et une première convention de mise en œuvre opérationnelle du DCiiF a été signée en février 2013. Cette seconde convention s'inscrit dans la poursuite de la convention de 2013 par le renouvellement de la mise en œuvre du DCIIF et la poursuite de l'exploration de nouveaux dispositifs en matière de renouvellement urbain.

PROJET

1. Contexte

L'EPASE a été créé le 25 janvier 2007 pour accélérer le renouvellement urbain de Saint-Etienne, une partie de son action se concentre sur les quartiers anciens du centre-ville. Ces opérations s'inscrivent dans la continuité des actions déjà engagées par la Ville avec le soutien de l'ANRU. C'est dans ce cadre que l'Etablissement Public intervient sur les secteurs Jacquard et Chappe-Ferdinand-Eden pour améliorer la qualité de vie des habitants en place, transformer l'image de ces quartiers anciens et attirer les nouvelles populations qui contribueront à son développement.

Les documents stratégiques de l'établissement, le projet stratégique et opérationnel (PSO) ainsi que le projet partenarial d'aménagement (PPA) révèlent que le renouvellement urbain des quartiers anciens de la ville de Saint-Etienne constitue un axe prioritaire d'intervention pour l'EPASE. A travers le nouveau PPA approuvé (2020-2032), l'EPASE souhaite amplifier son intervention en faveur de la revitalisation de plusieurs secteurs du centre-ville en poursuivant son action sur l'amélioration de l'habitat ancien et en accompagnant le développement commercial du cœur marchand.

L'Anah est un partenaire incontournable du renouvellement du centre ancien de Saint-Etienne. La précédente convention a permis de créer un cadre propice à l'expérimentation. Grâce à l'Anah, l'EPA a pu créer et tester de nouvelles solutions qui ont pu par la suite se déployer à l'échelle nationale. Cette nouvelle convention permet à l'EPA de poursuivre les actions déjà éprouvées et d'explorer de nouveaux dispositifs en matière de renouvellement urbain.

2. Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les modalités de participation de l'Agence nationale de l'habitat aux opérations de réhabilitation engagées sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA dans le cadre de son DCIIF et de créer de nouveaux cadres d'expérimentation.

3. Périmètre d'effet de la convention

Lors de la création de l'EPASE en 2007, l'Etat a identifié un secteur à fort enjeux nécessitant une mobilisation importante de l'acteur public sur lequel il a mis en place une opération d'intérêt national (OIN). Contrairement à la précédente convention, le périmètre[1] s'élargit en dehors des secteurs concernés par une opération programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain (OPAH-RU). En effet, l'EPASE va accélérer dans les prochaines années son action sur certains quartiers du centre-ville (Saint-Roch, l'Hyper-centre). L'élargissement de ce périmètre permet ainsi à l'EPA d'intervenir dans ces secteurs en complémentarité des actions menées ou en cours sur l'espace public ou les rez-de-chaussée commerciaux. Plus précisément le périmètre concerne :

- **les secteurs concernés par la nouvelle OPAH-RU multi-sites**. L'EPA souhaite poursuivre une action forte sur ces secteurs. La majorité des immeubles faisant l'objet d'une réhabilitation se trouveront dans le périmètre multi-sites où ont été regroupés les secteurs Jacquard et Chappe-Ferdinand-Eden.

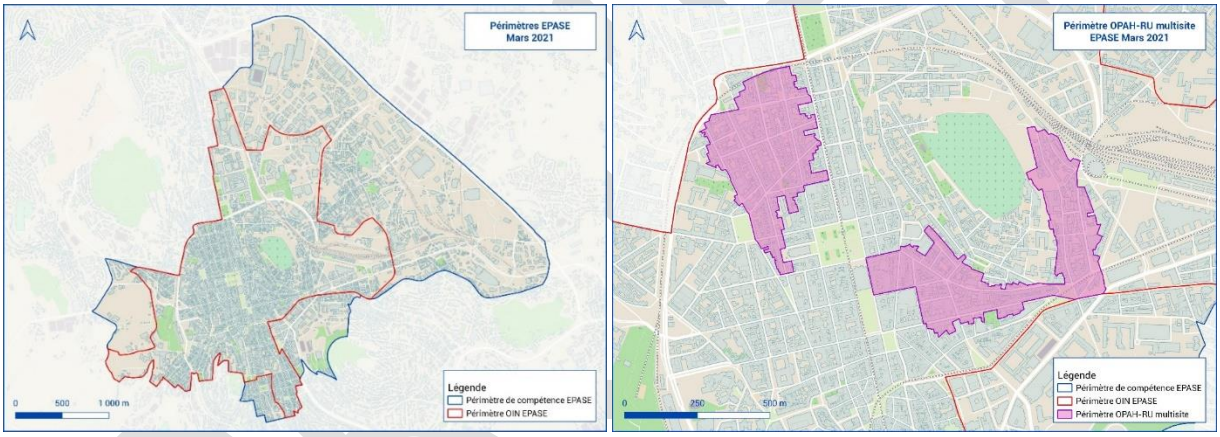
[1] Cf. Annexe 2 - périmètre de mise en œuvre du DCiiF

PROJET

- **l'hyper-centre de la ville de Saint-Etienne**. Dans le cadre de son action sur le commerce de centre-ville, l'EPASE va acquérir des rez-de-chaussée commerciaux dans l'hyper-centre. L'élargissement du périmètre permettra à l'établissement de pouvoir intervenir ponctuellement sur certains de ces immeubles pour résorber de l'habitat insalubre ou très dégradé.
- **les secteurs Crozet-Fourneyron, Maurat/Jean Macé et Termier dans le quartier Saint-Roch**. L'EPASE pourra recourir aux aides de l'ANAH pour des immeubles présents dans les trois secteurs prioritaires du projet Saint-Roch allant faire l'objet d'une DUP d'aménagement. C'est dans ce cadre que l'EPA prévoit notamment à court terme de réhabiliter l'immeuble au 19 rue Crozet-Fourneyron.

Sur la période 2021-2027, l'EPASE prévoit de réhabiliter 16 immeubles[2] ce qui permettrait de remettre sur le marché 116 logements. Cette volumétrie et ce budget ont été prévus dans le projet partenarial d'aménagement approuvé en 2020.

Ces réhabilitations concernent les opérations ciblées dans l'avenant de la précédente convention DCIIF, ayant dû être décalées sur les années 2021-2022. L'autre partie des réhabilitations concerne



les immeubles que l'EPASE prévoit de mettre sous DUP d'ORI dans le cadre de la nouvelle OPAH-RU multi-sites. Une dizaine d'immeubles seront concernés par la première DUP d'ORI.

[2] Cf. annexe 1 liste prévisionnelle des opérations

4. DCIIF et adaptation des produits réhabilités au marché immobilier local

Conditions et objectifs du DCIIF

Une première convention partenariale a été auparavant contractualisée entre l'EPA et l'ANAH entre 2011 et 2019. Ce travail partenarial a permis à l'EPASE de réhabiliter et de conventionner 66 logements dans le cadre du programme DCIIF. Sur cette période, le montant des dépenses travaux engagées est de 9 300 958 € TTC pour un montant de subvention de 1 483 482 €. En parallèle, 41 logements ont été réhabilités par des opérateurs privés après que l'EPA a vendu des immeubles une fois les travaux préparatoires effectués (subvention THIRORI).

La précédente convention de partenariat expérimental ayant permis à l'EPASE de créer les conditions nécessaires à la réalisation d'opérations de recyclage immobilier, cette nouvelle convention prévoit de reconduire les conditions de financement par l'Agence dans le cadre du DCIIF et les dérogations particulières.

La participation de l'Agence nationale de l'habitat aux opérations de réhabilitation engagées par l'EPA de Saint-Etienne dans le cadre du DCIIF concernera des immeubles situés dans les périmètres identifiés ci-dessus. Elle visera plus particulièrement des immeubles très dégradés, relevant des caractéristiques de l'habitat indigne ou assimilés et faisant l'objet d'une réhabilitation complète.

Les opérations proposées par l'EPA devront veiller à s'inscrire dans les priorités de l'Agence, à savoir :

- La résorption de l'habitat en situation d'insalubrité ou dégradé et/ou très inconfortable encore très présent dans ces quartiers ;
- La diversification de l'offre de logements en favorisant les logements à loyers maîtrisés (plus particulièrement les loyers sociaux), afin notamment de garantir le maintien des habitants à ressources modestes dans le quartier ou en développant l'accession à la propriété des ménages modestes ;
- La qualité des opérations, notamment en regard des exigences du développement durable (performances énergétiques au profit de la maîtrise des charges, accessibilité, adaptation des logements au handicap ou aux difficultés liées au grand âge).

L'EPA portera la plus grande attention aux occupants en place dans les immeubles concernés. Quand des relogements s'avéreront nécessaires, les occupants bénéficieront d'un accompagnement social approprié afin de les inscrire dans un parcours résidentiel ascendant conforme à leurs besoins, aspirations et moyens. Les opérations de l'EPA s'inscrivent notamment dans le cadre de la Commission Relogement mise en place par la Ville de Saint-Etienne pour la mise en œuvre de son programme de rénovation urbaine.

La participation de l'Agence aux travaux de réhabilitation dans le cadre de la présente convention correspond au financement des travaux dont la maîtrise d'ouvrage est portée par l'EPA. En cas de sortie en VIR3, l'EPA pourra garder le bénéfice de la subvention sous réserve de la prise

[3] VIR : Vente d'immeuble à Rénover (art. L. 262-1 à L.262-11 du Code de la Construction et de l'Habitation)

PROJET

d'engagements par les acquéreurs et du respect des obligations, selon leur statut, pesant sur les propriétaires bénéficiant de subvention de l'Agence.

Enfin, en cas d'une éventuelle participation de l'Agence au financement de la maîtrise foncière dans le cadre d'un dossier THIRORI, la commission LHI examinera les dossiers au cas par cas et fixera la participation de l'agence au vue des conditions d'équilibre global de l'opération (phase maîtrise foncière et phase travaux).

Condition de mise en œuvre

Le portage provisoire et revente

Le modèle économique est basé sur la revente des biens après les travaux de réhabilitation ou au terme d'une durée de portage susceptible d'une part d'amortir par des loyers une partie des coûts d'opération et d'autre part de se réaliser dans des conditions de marché immobilier plus favorables que celles que connaissent aujourd'hui les secteurs d'intervention.

Le bilan prévisionnel (joint à chaque demande de subvention) sera établi suivant le modèle figurant en annexe et basé sur les hypothèses suivantes :

- L'opération est décomposée en deux phases, une première dite de « promotion », pour les travaux et la mise en location, assise sur des frais financiers de court terme (18 mois), une seconde dite de « portage » de moyen terme, faisant intervenir une part de 10 % de fonds propres de l'EPA et un financement sur une durée de 9 ans (durée du conventionnement) remboursé in fine ;
- Une décote, de l'ordre de 250 à 350 € /m² SHAB, est portée au poste foncier par l'Opération de Restauration Immobilière (avec une participation de l'Agence dans le cadre d'un dossier THIRORI le cas échéant) ;
- Les fonds propres mobilisés seront reconstitués avec un taux d'actualisation de 2 % par an ;
- La durée de portage est fixée de manière prévisionnelle à 9 ans, soit la durée du conventionnement. Cette durée de portage pourra être réduite en cas de revente. Dans ce cas, les acquéreurs seront soumis, selon leur statut, à l'ensemble des obligations pesant sur les propriétaires bénéficiant de subventions de l'Anah. En particulier, pour une accession sociale à la propriété, les propriétaires occupants à ressources modestes sous plafond majorés seront soumis à l'obligation d'occupation de 6 ans, et les bailleurs s'engageront à conventionner pour une durée minimale de 9 ans ;
- Le prix de revente des immeubles permettant de garantir un équilibre d'opération à l'issue des travaux est aujourd'hui de 2 400 à 2 600€, en dehors du prix du marché de l'ancien qui en moyenne pour des produits de qualité similaires se situe entre 1 500 et 1 900€/m². Les logements produits par l'EPA sont très qualitatifs et performants, néanmoins, malgré la qualité des réhabilitations mise en œuvre, ils n'équivalent pas à de la construction neuve. Leur commercialisation ne pouvant s'effectuer que dans une fourchette de prix située entre 2 000 et 2 200€/m², la subvention de l'Anah permet de ramener le prix de revient dans cette fourchette, rendant ce logement accessible aux ménages stéphanois.
- La stratégie de reconquête de ces quartiers anciens est un travail sur le long terme dont les effets sur le marché immobilier sont difficiles à appréhender. Dans l'hypothèse d'une revalorisation moyenne annuelle de 2 % de la valeur de marché, du bien soit une la prévision de revente fourchette prévisionnelle de prix de revente est située entre 2 400 et 2600€/m² de

PROJET

SHAB à l'issue du portage de 9 ans. L'équilibre des opérations de réhabilitations repose, selon les immeubles, sur des prix de revente situés en partie basse ou haute de cette fourchette. La reconstitution des fonds propres du DCIIF n'est possible que sous trois conditions : la mutualisation des bilans de réhabilitation des immeubles, des hypothèses optimistes de revente et une participation de l'Anah selon les taux maximum de subventions.

- La revente devra permettre de maintenir une occupation sociale des logements financés dans le cadre de l'opération. Le maintien de cette vocation sociale s'effectue par la vente de logements à des propriétaires occupants à ressources modestes sous plafond majorés, ou très modestes tels qu'ils sont définis par la réglementation de l'Anah ou à des propriétaires bailleurs s'engageant à conventionner avec l'Agence.

Dans un souci de mixité sociale, des logements libres pourront être inclus dans la programmation dans la limite de 25% des lots. L'obligation de convention peut être ainsi être exclue sur une part de la programmation à condition que l'immeuble concerné comporte plus de 4 logements.

Au terme de la durée de portage du dernier immeuble considéré, un bilan global sera établi par consolidation des bilans de chaque opération. Si ce bilan consolidé in fine devait faire apparaître un solde positif, l'EPA s'engage à reverser à l'Agence la moitié de ce bénéfice, représentant au maximum le montant de sa participation initiale.

Pour assurer un équilibre global de l'opération, l'ensemble des opérations sera subventionné suivant la même règle de participation de l'agence pour un propriétaire bailleur, à hauteur de 35 % du montant HT des travaux + honoraires, sur une assiette de 1000 € HT/m² SHAB dans la limite de 80 m2 par logement (soit au maximum 80 000€ m²par logements conventionnés)

L'EPA s'engage à ce que les logements subventionnés soient loués à titre de résidence principale à des ménages respectant les conditions liées au conventionnement social privé. Le niveau de loyer devra respecter le niveau du loyer conventionné social tel que fixé localement par la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat. Il n'est pas prévu l'application de loyer dérogatoire.

L'accession à la propriété

L'EPA a expérimenté le portage locatif sur un nombre satisfaisant d'immeubles. L'EPA souhaite développer davantage l'accession à la propriété puisqu'elle permet à des ménages modestes de devenir propriétaire de logements qualitatifs. Dans ce cadre, la revente directe après travaux, dans le cadre d'une VIR, est plus à même de permettre une occupation mixte des immeubles réhabilités (équilibre entre investisseurs et accédants de ressources modestes) et donc l'atteinte de résultats significatifs en termes d'accession à la propriété. Cet objectif est complémentaire à celui de maintenir ou faire venir des propriétaires occupants dans les quartiers anciens de la ville. Cette offre permet de traiter la vacance et l'attractivité du centre-ville.

Sur la durée de l'opération, au moins 25% des lots devront être vendus à des ménages modestes sous plafond de ressources Anah. Dans le cas de division des immeubles en copropriété, pour les ensembles de plus de 4 logements, la propriété occupante sera privilégiée pour atteindre, à minima, la parité entre occupants et locataires.

PROJET

Dans ce système, l'aide bénéficie à l'EPASE, selon les régimes d'aides « propriétaires occupants » / « propriétaires bailleurs » de l'Anah (fonction de la répartition prévisionnelle en termes d'objectifs réalistes de commercialisation).

Par dérogation à la délibération n°2020 - 50 du 2 décembre 2020 relative au régime d'aides applicable aux propriétaires occupants, dans le cas d'un projet de travaux tourds pour réhabiliter un logement indigne ou dégradé dans un immeuble, dont les travaux portent sur des parties communes et des parties privatives, le montant du plafond des travaux subventionnables de 50 000 € HT pourra être déplafonné dans le respect d'un coût de sortie (coût d'achat augmenté du coût des travaux déduction faite de la subvention de l'Anah) du logement compris entre 1 400 €/m2 et 1 700 €/m2..

L'aide, octroyée à l'EPASE, bénéficiant en réalité aux acquéreurs (défalquée du prix de vente), les engagements doivent donc être pris par les acquéreurs :

- Les accédants à la propriété s'engageront vis-à-vis de l'Anah a occupé leur logement à titre de résidence principale pendant un délai de 6 ans et en cas de non-respect de leurs engagements à rembourser les sommes dues à l'agence dans les conditions prévues par la réglementation.
- Pour les investisseurs, il devra s'agir d'un conventionnement sans travaux d'une durée de neuf ans.

S'il existe un écart significatif entre les réalisations effectives de commercialisation et le montant de subvention engagée se traduisant par une amélioration du bilan global de l'opération, un nouveau calcul de la participation de l'Agence est réalisé.

Concernant le prix de vente du foncier, il sera réévalué selon une valeur foncière plus objective, à savoir celle définie par le service d'évaluation domaniale de la Direction générale des finances publiques – Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE).

5. L'amélioration des performances énergétiques

L'EPA et l'ANAH souhaitent par la mise en place de cette présente convention porter une ambition forte en matière de performance énergétique. Dans ce cadre, l'ensemble des logements réhabilités, dans le cadre de la présente convention, atteindront l'étiquette C.

Par ailleurs, l'EPA souhaite porter une expérimentation afin de répondre aux enjeux environnementaux et aux directives ministérielles. En effet, la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) a demandé aux établissements publics d'aménagement d'intégrer des matériaux biosourcés et géosourcés dans au moins 50% de leurs opérations en 2022. De plus, un des objectifs de l'OPAH-RU multi-sites est d'adapter l'habitat en centre ancien aux défis du changement climatique. C'est la raison pour laquelle, l'EPA développera dans ces prochaines opérations de rénovation immobilière une réflexion sur l'utilisation de matériaux biosourcés et géosourcés et souhaite mener la réhabilitation d'un immeuble en passif.

L'utilisation de matériaux de construction biosourcés et géosourcés

L'objectif de ce nouveau dispositif est de valoriser l'utilisation de matériaux biosourcés et géosourcés dans les projets de réhabilitation de l'EPA. Les matériaux biosourcés sont issus de la matière

PROJET

organique renouvelable tels que le bois, le chanvre, la paille, la ouate de cellulose, le textile recyclé, les balles de céréales, le miscanthus, le liège, le lin, le chaume etc. Les matériaux géosourcés sont issus de ressources d'origine minérale, tels que la terre crue ou la terre sèche. Ces matériaux ont des propriétés intéressantes dans le domaine de la construction puisqu'ils présentent des performances sur l'isolation thermique et sur le confort hygrométrique. Ainsi, ils permettent d'améliorer le confort thermique en hiver mais également en été. De plus, l'utilisation de ces derniers permet le stockage du carbone atmosphérique pendant la durée de vie du bâtiment et réduit la production des déchets à la fin de vie du bâtiment.

Cependant, les filières n'étant pas encore très développées, l'utilisation de ce type de matériaux engendre un coût supplémentaire de 30 % sur le prix des matériaux utilisés généralement dans les projets. Afin que l'EPA puisse développer l'utilisation de ces matériaux plus vertueux pour l'environnement, l'Agence prendra en charge une part de ce surcoût.

Le bouquet de travaux de matériaux biosourcés ou géosourcés peut être compris dans la liste ci-dessous :

- l'isolation des murs
- l'isolation des planchers
- l'isolation des combles
- au moins de 50% des revêtements de sols, murs et plafonds
- aux menuiseries extérieures.

L'EPA souhaite expérimenter la réhabilitation d'un immeuble ancien en un bâtiment passif. Un bâtiment passif est une construction de très basse consommation, parvenant à couvrir une grande partie de son besoin en chauffage. L'objectif pour l'EPA sera d'obtenir la labélisation passif rénovation ENERPHIP, ce label vise à répondre aux exigences et aux contraintes d'un projet de rénovation au niveau passif. Pour atteindre cette labélisation, des fonds supplémentaires doivent être investi sur plusieurs postes de travaux : l'enveloppe thermique du bâtiment, l'étanchéité à l'air et la gestion de l'hygrométrie, le chauffage, les menuiseries ainsi que la ventilation. L'objectif de ce projet est de s'inscrire dans une démarche de réhabilitation et de modernisation du parc de logements anciens, il ne s'agit en aucun cas de produire un immeuble neuf. Cette intervention est donc éligible à un taux réduit de TVA, deux-tiers des planchers existants seront conservés.

L'EPA souhaite dans ces programmes privilégiés l'installation de propriétaires occupants. En effet, vivre dans un bâtiment passif engendre de nouvelles manières d'habiter (régulation du chauffage, ouverture des fenêtres…). L'amélioration des performances énergétiques permet aux habitants de réduire considérablement leurs dépenses d'énergie. En effet, si l'on prend comme exemple un logement T5 de 90 m² (programme du 19 Crozet-Fourneyron), entre un logement en étiquette énergétique C et un logement passif, le gain énergétique est de 9 000 kw/h. Ce gain énergétique permet au ménage de passer de 1350 euros de dépense énergétique par an à 270 euros. Ce projet constitue ainsi une opportunité pour réduire l'impact de la construction sur l'environnement et améliorer la qualité de vie des ménages.

6. La location accession

La précédente convention partenariale permettait, sous certaines conditions, de vendre un logement locatif à son occupant ou bien de mettre en location un bien initialement destiné à la vente. Pour un acquéreur modeste, si cela crée l'opportunité de bénéficier d'un logement de qualité à un prix attractif,

PROJET

cela génère aussi des craintes liées d'une part à l'environnement (habiter face à une friche, un terrain vague) et d'autre part aux nuisances à venir (chantier, poussière, bruit, accès). Ces craintes mettent à mal la commercialisation de plusieurs opérations en voie d'achèvement.

Aussi, pour pallier cet effet, l'EPA souhaite mettre en œuvre des contrats de location-accession. Le dispositif s'apparente à un PSLA. Il consisterait à produire des logements réhabilités en VIR puis, de les mettre en location avec un bail spécifique prévoyant la possibilité pour le locataire d'acquérir le logement qu'il occupe à plusieurs échéances, à un prix dégressif. Cette accession s'accompagnera d'un travail pédagogique sur la copropriété (fonctionnement, droits et devoirs des copropriétaires). Les nouveaux acquéreurs seront accompagnés dans leur démarche, ce qui est une garantie supplémentaire de la pérennité et de la stabilité de la copropriété.

Dans ce cas de location-accession, la subvention reste acquise à l'EPASE. L'acquisition du logement par le ménage engendre l'arrêt de la convention avec l'ANAH avant le délai de fin et met fin à la subvention.

L'opportunité et les modalités de mise en œuvre seront étudiées en l'Anah et l'EPASE et pourront faire l'objet d'un avenant à la présente convention en cas de besoin.

7. Le traitement sur les rez-de-chaussée

L'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU multisites fait état d'une vacance structurelle des cellules commerciales comprise entre 35 et 45% selon les rues. Les aides supplémentaires sur les rez-de-chaussée vont permettre de mobiliser ces espaces disponibles afin d'expérimenter des reconversions plus vertueuses, en les considérant comme une opportunité d'améliorer la qualité de vie en centre ancien. Deux méthodes d'intervention sont prévues dans la convention d'OPAH-RU selon le secteur :

- Pour les rues ou linéaires où un potentiel commercial est identifié, les interventions sur le bâti devront favoriser le redéploiement d'activités
- Pour les secteurs où aucun potentiel à long terme n'est repéré, les interventions sur le bâti permettront de donner une seconde vie à ces locaux, en dehors de leur fonction initiale.

Concernant le deuxième cas de figure, nous intéressant dans cette présente convention, l'Etablissement prépare le lancement d'une mission de concertation auprès des habitants du quartier de Jacquard. L'objectif de cette concertation est d'objectiver et d'appréhender les besoins des habitants en matière de services ou d'espaces complémentaires à leur logement. A l'issue de cette phase de diagnostic, l'EPA pourra procéder à la création de ces locaux ou bien accompagner des propriétaires privés dans leur concrétisation.

Les interventions envisagées sont :

- Création de parties communes pour les immeubles en étant dépourvus (locaux poubelles, locaux vélos). Un travail a été engagé avec l'ADIL42 pour proposer un cadrage juridique concernant la possibilité de mutualiser ces locaux fonctionnels à plusieurs immeubles.
- Création d'un local de service à l'échelle d'un seul immeuble ou d'une copropriété. Ce local pourra répondre notamment à des besoins spécifiques des habitants (ex : séchoir commun ou buanderie…).

PROJET

Ces expérimentations sur les rez-de-chaussée peuvent constituer des solutions réplicables à la vacance structurelle.

L'agence participe au financement à hauteur d'un taux maximum de 25% dans la limite d'un plafond de 50 000€ hors taxes, pour le financement des travaux de restructuration d'un local non affecté à un usage d'habitation afin de lui donner un usage commun à la future copropriété.

8. Engagement financier

Sur la période 2021-2027, l'EPASE prévoit de réhabiliter 16 immeubles[4] ce qui permettrait de remettre sur le marché 116 logements. Cette volumétrie et ce budget ont été prévus dans le projet partenarial d'aménagement approuvé en 2020 Ces réhabilitations concernent les opérations ciblées dans l'avenant de la précédente convention DCIIF, ayant dû être décalées sur les années 2021-2022. L'autre partie des réhabilitations concerne les immeubles que l'EPASE prévoit de mettre sous DUP d'ORI dans le cadre de la nouvelle OPAH-RU multi-sites. Une dizaine d'immeubles seront concernés par la première DUP d'ORI. La réalisation des travaux par les propriétaires actuels sera privilégiée dans le cadre de l'accompagnement mis en place grâce aux OPAH-RU en matière de financement de travaux et d'assistance technique. Les immeubles feront l'objet d'une maîtrise publique par l'EPA en cas de défaillance des propriétaires.

Nombre d'immeubles	Nombre de logements avant travaux	Nombre de logements après travaux	Nombre de m²	Montant des travaux HT	Travaux + Honoraires HT	Montant de la subvention
16	140	116	6150	10 455 000	12 546 000	2 509 200

Par ailleurs, les différentes mesures prévues dans le cadre de la présente convention induisent une participation complémentaire de l'Agence à hauteur de 250 000€.

Dans le cadre de ses dotations annuelles et du règlement en vigueur, l'Anah s'engage à réserver les montants correspondants aux besoins de l'opération, un montant indicatif de 2, 759 millions sur la durée de la convention.

[4] Cf. annexe 1 liste prévisionnelle des opérations

PROJET

	Subvention ANAH par année DCIIF	Nbre de logements	Montant investi par l'EPASE
2021	156 825	7	784 125
2022	784 125	36	3 920 625
2023	470 475	21	2 352 375
2024	313 650	15	1 568 250
2025	313 650	15	1 568 250
2026	313 650	15	1 568 250
2027	156 825	7	784 125
Total	2 509 200	116	12 546 000

Afin que l'Anah réserve les crédits nécessaires, l'EPA s'engage à transmettre chaque fin d'année le programme opérationnel de l'année suivante et les besoins prévisionnels de financement correspondants.

9. Gouvernance

Fonctionnement

L'EPA déposera auprès de la délégation locale les dossiers de demande de subvention accompagnés de l'ensemble des pièces nécessaires conformément au règlement de l'agence.

Bilan annuel

Une rencontre annuelle est prévue entre l'EPASE et la délégation locale de l'ANAH. Lors de cette rencontre, l'EPASE présentera son bilan annuel financier et programmatique. De plus, les opérations prévues l'année d'après seront également présentées lors de cette instance. Ces rencontres permettront d'affiner chaque année les éléments financiers ainsi que les volumes traités.

Une évaluation annuelle du DCIIF sera présentée chaque année à la délégation locale de l'Anah ainsi qu'une évaluation sur les expérimentations. Une évaluation spécifique sur le bâtiment passif sera effectuée trois ans après la réception du bâtiment afin de pouvoir identifier les éléments ayant fonctionnés et les dysfonctionnements.

Enfin, afin de capitaliser sur l'expérience de l'EPASE, l'EPA s'engage à mettre en œuvre conjointement avec l'Agence, un retour d'expérience sur la mise en œuvre opérationnelle du DCIIF.

10. Ratification et durée

La présente convention sera soumise pour ratification aux conseils d'administration des deux établissements publics. Elle est signée pour une durée de 6 ans (2021-2027) correspondant à la durée du contrat de plan Etat-Région (CPER).

PROJET

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou par l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date d'effet de la résiliation.

11. Clause de revoyure

La liste des opérations prévue en annexe est une liste susceptible d'évoluer dans le temps. Le cas échéant, une adresse pourra être substituée par une autre adresse en fonction des évolutions opérationnelles constatées pendant toute la durée de la convention lorsque cette substitution ne remet pas en cause la limite des engagements financiers prévus à l'article 8 de la présente convention. Cette substitution pourra se faire par voie d'avenant signée par la directrice générale de l'Agence. En cas de nécessité d'ajout d'immeubles supplémentaires ou d'évolution pouvant remettre en cause le montant prévisionnel maximal des engagements prévus, une approbation par le conseil d'administration de l'agence sera nécessaire.

12. Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro (0 806 703 803) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : inserts presse, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

PROJET

Annexe 1 – Liste prévisionnelle des opérations

Listes d'adresses des opérations visées par la mise en œuvre du DCIIF dans le cadre de cette convention :

Listes d'adresses nouvelle convention DCIIF :

- 12 rue Neyron
- 23/25 rue Neyron
- 67 rue Neyron
- 78 rue Neyron
- 33 rue Ferdinand
- 21 rue des Frères Chappe
- 25 rue des Frères Chappe
- 6 rue Brossard
- 11 rue Brossard
- 9 rue Jules Ledin
- 21 rue Jules Ledin
- 32 rue Benoît Malon
- 24 rue Grand Gonnet
- 18 rue Marengo
- 19 rue Crozet-Fourneyron
- 52 Aristide Briand et de la Paix

PROJET

Annexe 2 – périmètre de mise en œuvre du DCIIF

