

Forum des solutions DREAL

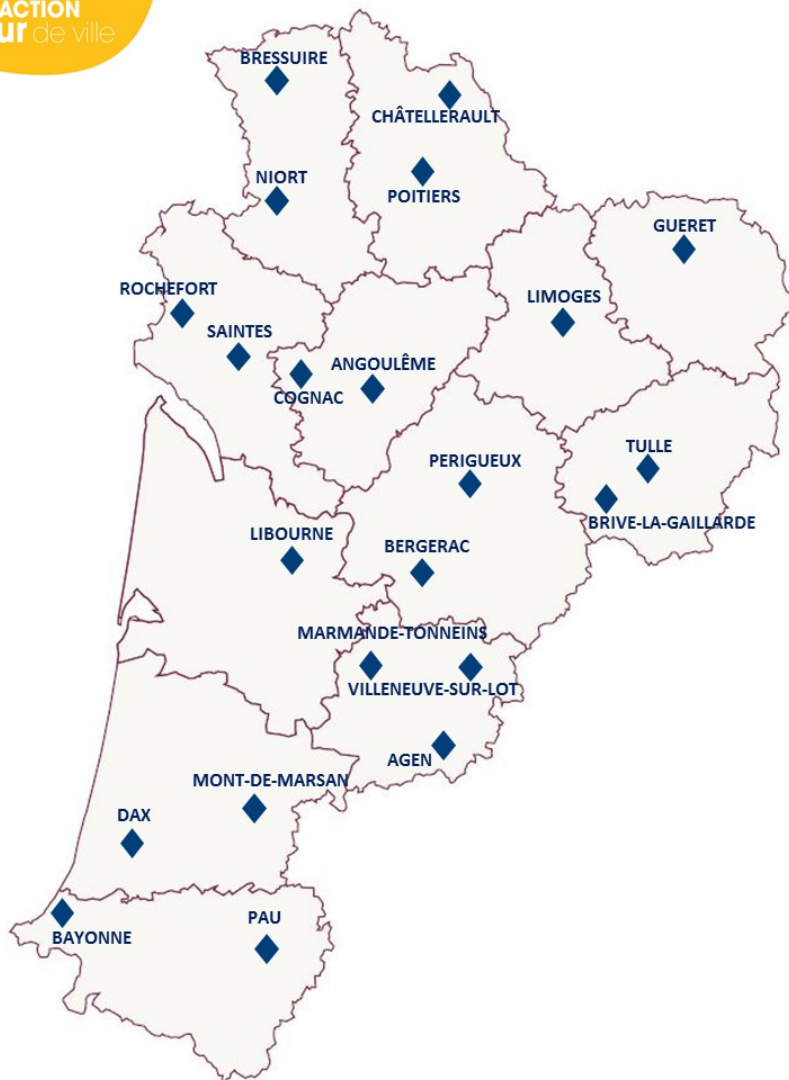
Action Cœur de Ville (ACV): Dispositif d'aide et de
financement des travaux de réhabilitation des logements

Sébastien THONNARD – Action Logement Services
Directeur Régional

Rafaële BIANCHI – Aquitanis
Responsable du service Maîtrise d’Ouvrage - Direction Patrimoines

14 octobre 2024

222 villes
bénéficiaires
du plan ACTION
CŒUR de ville



Projets immobiliers **AUDACIEUX** et **ATTRACTIFS**



IMMEUBLES ENTIERS à vocation habitat
MIXITE DE FONCTIONS (pieds d'immeubles)

UN ACCOMPAGNEMENT SUR MESURE



- ✓ Logements **locatifs sociaux**, **intermédiaires**
- ✓ Logements **privés conventionnés**, **libres**
- ✓ Logements en **accession sociale** à la propriété



Attirer des **JEUNES ACTIFS** et des **FAMILLES**
en centre-ville



Favoriser la **MIXITÉ SOCIALE**

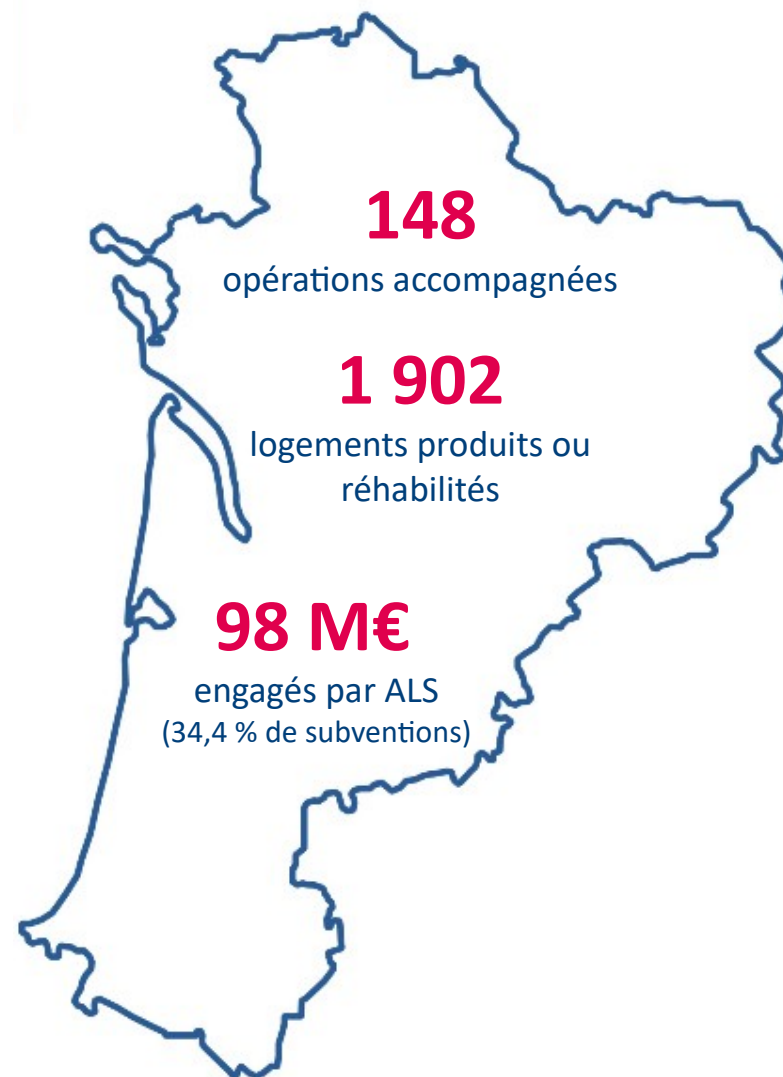
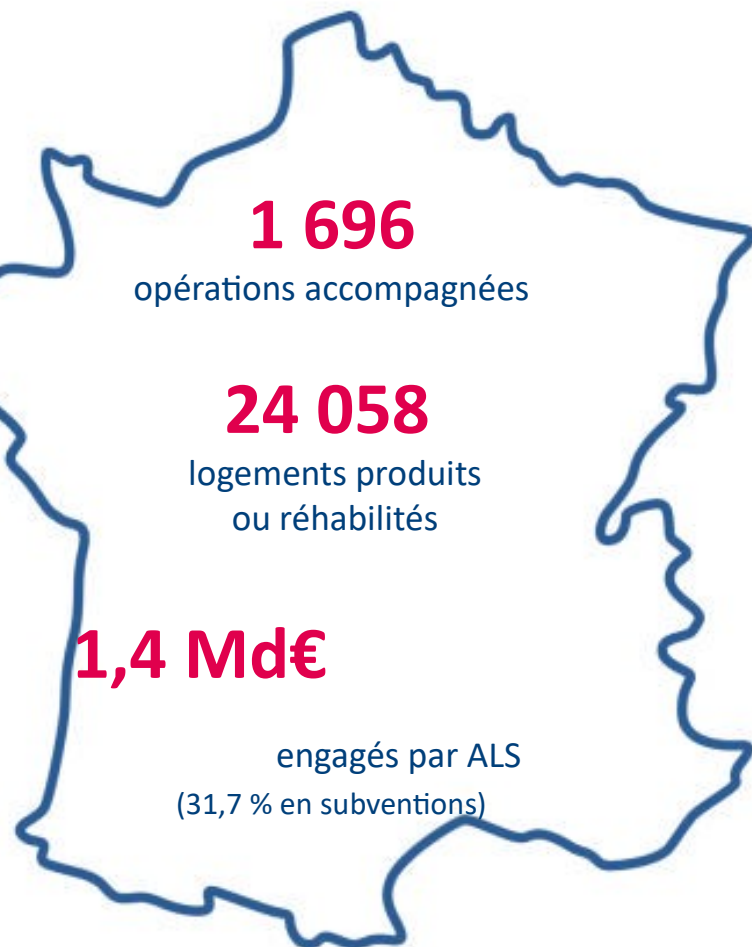


Réponses **ADAPTEES** et **CALIBREES** aux
besoins des **ENTREPRISES** et des **SALARIÉS**

Action Cœur de Ville

Chiffres clés Action Logement 2018-2023

MOMENT PRO 2024



Modalités d'intervention



Financement **jusqu'à 1 000 € /m2** via un couple prêt - subvention



Subvention en fonction de **critères de qualité** (environnementale, usage, architecturale) et d'équilibre de l'opération



Atteinte minimale d'une **étiquette C** pour les logements de l'immeuble



PARC PRIVE

CONDITIONS DU PRÊT LONG TERME	
Durée	Jusqu'à 20 ans (dont 2 ans de différé max)
Taux	Fixe (1,25% actuellement)

CONTREPARTIES
Au moins 75% des logements de l'opération réservés à des salariés



Intervention 100% en subvention possible sur opérations jusqu'à 2 logements (montant unitaire : 25 000 €)



PARC SOCIAL

CONDITIONS DU PRÊT LONG TERME	
Durée	Jusqu'à 30 ans dont un différé possible de 5 ans
Taux	Variable : Livret A -225pb (0,75% actuellement)

CONTREPARTIES
Au moins 50% des logements de l'opération réservés à des salariés

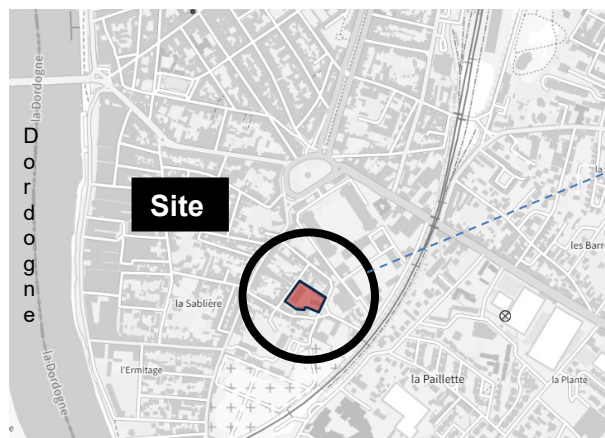


Possibilité de prêt court terme à taux fixe (0% actuellement) pour l'acquisition du sur une durée maximum de 3 ans

La collectivité engagée dans dispositif « action cœur de ville » depuis 2018

LIBOURNE

- 25 000 habitants
- À 30 km de bordeaux
- 26 minutes en train
- 15,6% de logements sociaux



- **Mobilisation de fonciers publics en vue de la réalisation de logements conventionnés** (propriété du ministère de la défense + propriété ville)

Opération « cœur de ville »



- Parcelle d'environ 4 000 m² située à l'extrémité sud de la Ville de Libourne
- A proximité du centre de la bastide et des anciennes casernes
- **Enjeu fort en termes d'insertion urbaine et de diversification de l'habitat pour la ville de libourne**

MOMENT PRO 2024

Opération qui s'inscrit dans le dispositif cœur de ville

RESIDENCE LEONIE CHAPTAL

LIBOURNE



- **Acquisition-amélioration** de l'ancienne infirmerie de garnison à conserver => 21 logements + local GRETA
- **Construction** de 16 nouveaux logements collectifs

Un programme ambitieux au cœur de Libourne



Opération Mixte de 37
logements locatifs sociaux
financés en PLUS et PLAI

- 21 logements aménagés dans le bâtiment existant (10T1-5T2-3T3 et 3T4)
- Relogement du GRETA à RDV de l'existant
- 16 logements neufs (8T2, 7T3, 1T4) en R+2
- Préserver un cœur d'îlot végétalisé avec la **préservation d'un arbre remarquable**

Des ambitions environnementales assumées

Approche
bioclimatique



Label BEE +
NEUF &
Etiquette B pour
Bât existant



Espaces verts



Matériaux biosourcés
(Mext et Charp bois, isolant fibre de bois)



Logements
traversants



Réutilisation de la
pierre démontée

Requalification des accès et préservation d'un cœur d'îlot végétalisé

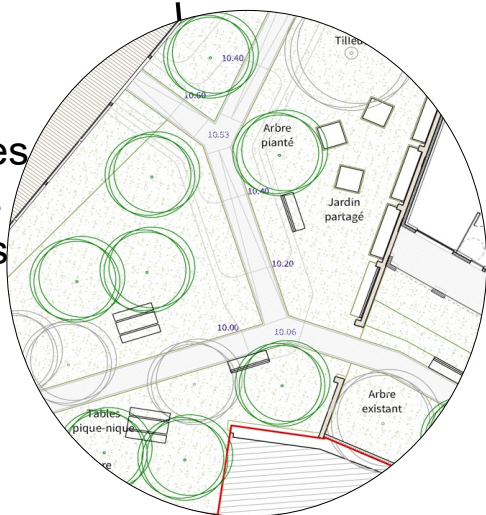
Mettre en valeur la flore
remarquable

Desimpermeabilisation
des sols

Favoriser les
cheminements doux

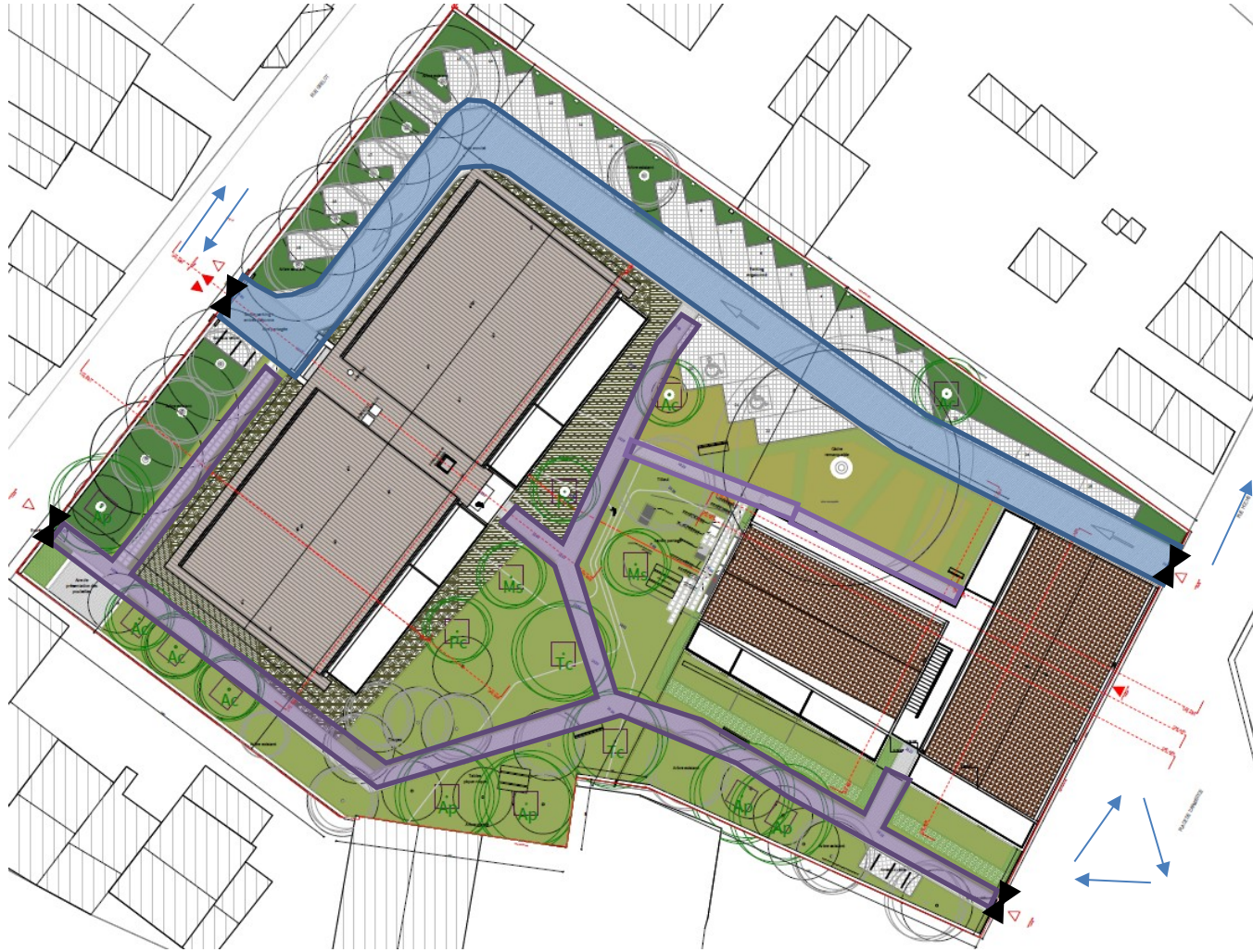





Créer des
espaces
partagés



MOMENT P

MOMENT PRO 2024



-  Circulation
voiture sens
unique
-  Circulations
piétonnes
-  Accès

Coeur d'îlot ouvert au public



23 arbres existants

- Une ambiance naturaliste et massifs



- Une palette végétale enrichie



- Des espaces de partage



Entre ville ancienne et ville nouvelle



- Choix architecturaux et constructif qui s'inscrivent dans la longévité et dialogue avec l'ancien
- Hauteur de même gabarit
- Densification minutieuse de l'existant
- Dialogue par une logique d'espaces traversants et de coursives extérieures

Qualité d'usages

- Logements traversants, label BEE+
- Dégagements et liaisons verticales: exposés à la lumière naturelle
- Transparence et porosité visuelle
- Offrir un espace extérieur dès que c'est possible
 - Loggias, coursives, jardins
 - Passage progressif de l'espace commun à l'espace intime du logement

MOMENT PRO 2024



FINANCEMENT DE CETTE OPERATION

Prix de revient : 8 820 784 € TTC (cps GRETA)


Soit 212 652 € TTC/ Logt

PM: Libourne: zone 3 => difficulté d'équilibrer une opération de ce type

Financement:

			Dont Action Logement
Emprunts	3 176 711	36%	1 170 000
Subventions	2 733 856	31%	1 756 000
Greta	813 826	16 %	
Fonds propres	1 556 391	17%	

Sans la subvention de AL => Obligation de 37,5% de FP Aquitanis
=> Impossibilité de réaliser cette opération



Contacts / remerciements