

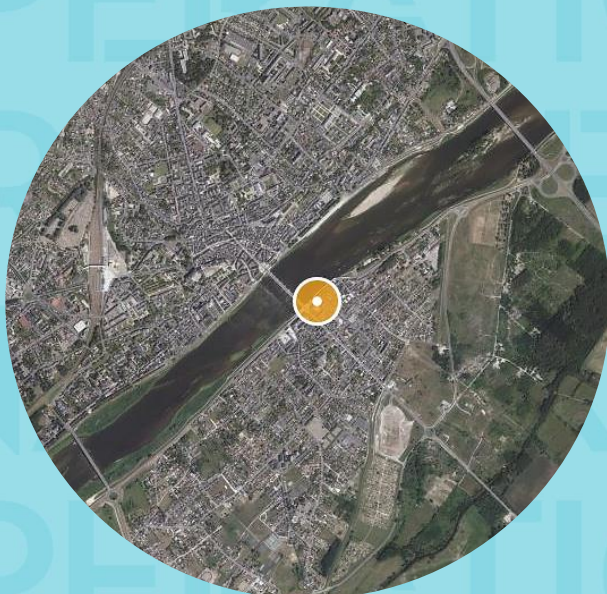
• Retour d'expérience

• Aides aux travaux

MAI 2022

La remise sur pied d'une maison de ville en péril imminent

— Blois (Loir-et-Cher)



Maîtrise d'ouvrage d'insertion

Organismes agréés pour la MOI

Mobilisation du parc privé à vocation sociale

Approche incitative

Echelle du logement ou immeuble(s) entier(s)

— Photos avant/après



— Crédits photos : Action Logement

EN BREF

- **Maîtrise d'ouvrage : SOLIHA Centre-Val de Loire,**
- **Création d'un logement de type familial,**
- **T3 sur 2 niveaux,**
- **Locataires visés : 1 jeune couple actif ou une personne active avec jeunes enfants.**

Contexte

- Blois, ville de près de 47 000 habitants, confrontée aux problématiques courantes des centres de villes moyennes : taux de logements vacants importants, habitants qui quittent pour certains le centre-ville pour s'installer en dehors du cœur d'agglomération et un niveau de pauvreté qui s'accroît,
- En 2021, une maison de ville du centre a fait l'objet d'une procédure de péril imminent engagée par la Ville dans le cadre d'un arrêté de péril.
- Bâtiment visé situé dans un secteur patrimonial protégé et soumis au risque inondation.
- La superficie de la parcelle est de 45 m²

Acteurs

Maître d'ouvrage : SOLIHA Centre-Val de Loire

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

CENTRE VAL DE LOIRE

Architectes : Agence d'architecture Christian Bour-Esquisse, Maximilien Romero, architecte

Contreparties

- **Anah** : loyer conventionné très social pour une période de 15 ans, loyer mensuel maximal de 314€
- **Action Logement** : réservation du logement pendant une durée de 9 ans

Chronologie : dates clés

FEVRIER 2012 Procédure de péril imminent et travaux de sécurisation

NOVEMBRE 2013 Diagnostic

MARS 2017 Acquisition

2018 Signature de la convention-cadre Action Cœur de Ville

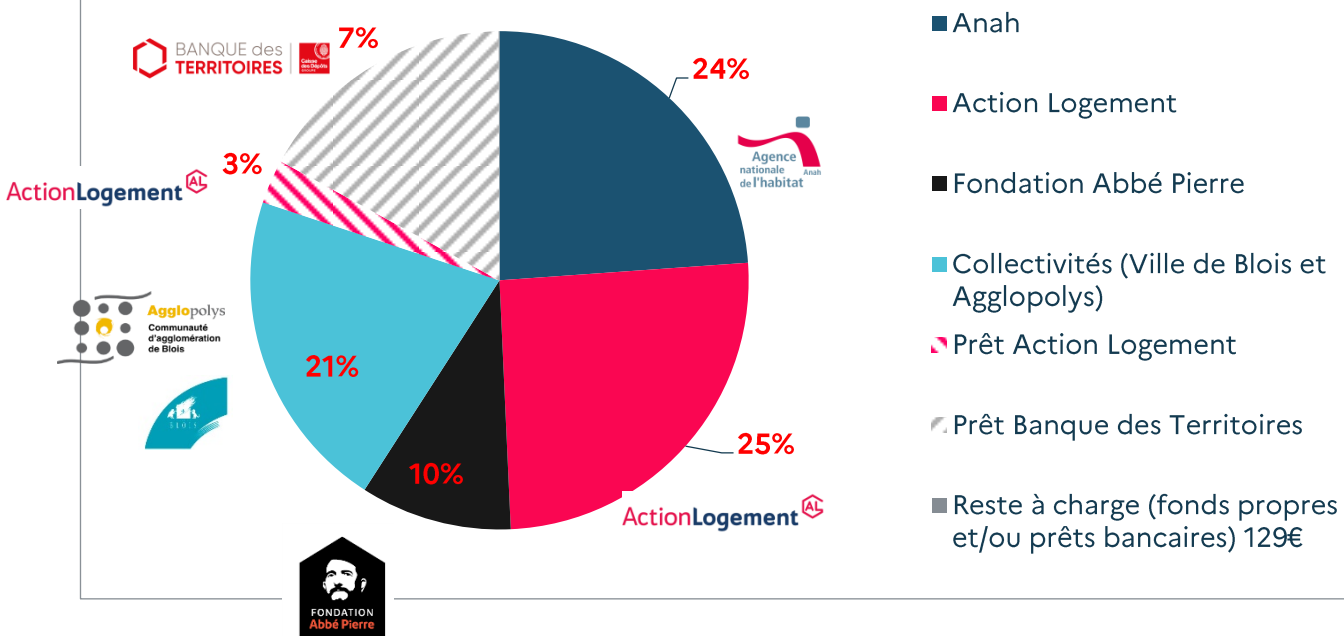
FEVRIER 2019 Lancement des travaux

JANVIER 2020 Mise en location

Coût de l'opération et financements

Coût total de l'opération = 244 089 €

Financements et reste à charge



Déroulement de l'opération

- **Février 2012** : une procédure de péril imminent est engagée par la Ville de Blois avec travaux de sécurisation par la Ville aux frais du propriétaire
- **Mars 2012** : le propriétaire propose de donner le bien à la Ville qui refuse
- **Octobre 2013** : la Ville confie à SOLIHA Loir-et-Cher une mission de diagnostic technique :
 - description de l'état de dégradation de l'immeuble ;
 - évaluation des travaux à réaliser ;
 - proposition de stratégies opérationnelles adaptées afin de traiter la situation.

Le diagnostic met en évidence un état général très dégradé portant sur la structure de l'immeuble et identifie plusieurs stratégies patrimoniales :

- *Démolition* : elle produirait une dent creuse inexploitable comme espace public et l'ABF a indiqué que la façade sur rue présentait un caractère patrimonial à conserver.
- *Réhabilitation* : la solution n'est pas « rentable » pour un propriétaire privé.
- **Mai 2014** : il est donc proposé au propriétaire de léguer son bien à SOLIHA après réalisation des travaux de démolition (hors façade) et de déblaiement.
- **Mars 2017** : acquisition à l'euro symbolique du bien par SOLIHA après réalisation des travaux de démolition et de déblaiement en vue d'y créer un logement très social T3 de 69 m².
- **Janvier 2020** : mise en location.

Points de vigilances

- Des petites opérations aux besoins d'ingénierie importants qui requièrent l'adaptation à un bâti existant, ancien et souvent très dégradé, et aux problématiques des ménages ;
- Une complexité et un temps parfois long de l'opération (2/3 ans en moyenne) ;
- Souvent des acquisitions à l'euro symbolique à une commune qui ne souhaite pas gérer elle-même ce patrimoine ;
- Une durée moyenne de ce type de baux avec les collectivités de 30/40 ans pour arriver à équilibrer les opérations du fait du montant important des travaux.



• Retour d'expérience

• Aides aux travaux

MAI 2022

Habitat intergénérationnel en centre-bourg

La résidence intergénérationnelle « Les 3 Margelles »

– Langres (Haute-Marne)



Maîtrise d'ouvrage d'insertion

Organismes agréés pour la MOI

Mobilisation du parc privé à vocation sociale

Approche incitative

Echelle du logement ou immeuble(s) entier(s)

— Photos avant et après travaux



— Crédits photos : Habitat & Humanisme

EN BREF

- **Maîtrise d'ouvrage : Habitat & Humanisme,**
- **Un projet global de restructuration de ces bâtiments en 9 logements avec une diversité de typologies,**
- **Résidence intergénérationnelle pour loger en priorité des jeunes mères de familles monoparentales avec leurs enfants, des personnes retraitées, des jeunes, et des personnes isolées à faible budget avec un petit foyer d'accueil pour l'animation et la vie collective,**
- **Ensemble de 3 bâtiments vacants dont deux très dégradés ayant appartenus une communauté religieuse et situés en secteur sauvegardé (PSMV) de Langres.**



A l'origine de l'opération

- Une réflexion engagée dès **2005** sur l'avenir de bâtiments inoccupés depuis quelques décennies appartenant à une communauté de religieuses compte tenu de la diminution du nombre de religieuses,
- Un premier projet comprenant 10 logements à l'initiative des sœurs et de bénévoles consistant à créer une maison d'accueil départementale pour jeunes mères célibataires ou en rupture, maison comprenant un foyer d'accueil pour l'animation et la vie collective,
- En **2008**, création d'une association du nom de « Parent'aise » pour porter ce projet et engager des discussions avec les potentiels financeurs,
- **2010** : difficultés du premier projet de maison pour jeunes mamans,
- En **2010**, l'Association décide de se tourner vers Habitat & Humanisme pour partir vers un nouveau projet, et ce en cédant ses immeubles afin de pouvoir bénéficier en retour du support logistique et financier d'Habitat & Humanisme (Habitat & Humanisme devient propriétaire et maître d'ouvrage).

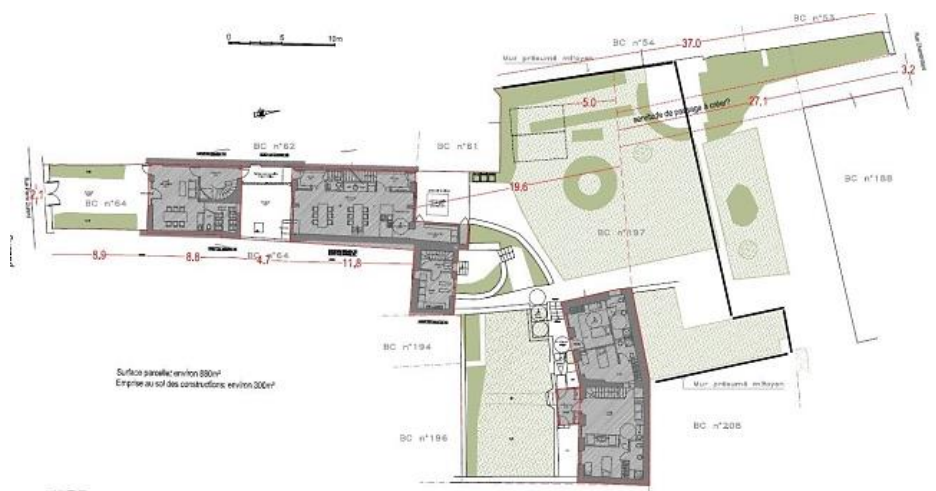
Projet social

- Créer une **maison intergénérationnelle à destination de personnes en grandes précarité**, à proximité de commerces et d'une vie urbaine,
- Offrir à ces personnes un **accompagnement** avec des bénévoles formés, non pas en substitution des travailleurs sociaux qui les suivent mais en complémentarité,
- Créer un **espace rencontre ouvert** aux résidents mais aussi à des associations extérieures pour des activités partagées,
- Offrir un **parc** pour des activités ludiques ou encore jardinage sur l'ancien potager des sœurs.



— Photo du lieu d'accueil espace parents-enfants (LAEP)

Projet architectural



— Ensemble immobilier : 3 bâtiments et un gîte, un parc – pelouse et potager

Le terrain totalise environ 500 m² utiles répartis en 4 petits bâtiments en enfilade, construits en R+2 ou R+1+combles es. Les trois premiers bâtiments datent du 19^{ème} siècle, et le quatrième date des années 1950.

Acteurs du projet et leurs rôles

- **Maître d'ouvrage** : Habitat & Humanisme



- **Architecte** : Christophe JACQUOT AGENCE D'ARCHITECTURE

da

- **Parent'aise – Habitat et Humanisme Haute Marne** : l'association locale rebaptisée Parent'aise – Habitat et Humanisme Haute Marne : a assuré le suivi local et la mise en œuvre avec la contribution d'un assistant maître d'ouvrage. lancé les appels d'offres pour le choix de l'architecte, d'étudié les plans proposés pour voir s'ils répondaient à un « bien vivre » pour les personnes qu'elle devait accueillir, étudié également les offres de prix (publicité de marché public) tout en souhaitant l'intervention d'entreprises locales
- **Assistant à maîtrise d'ouvrage** : SOLIHA



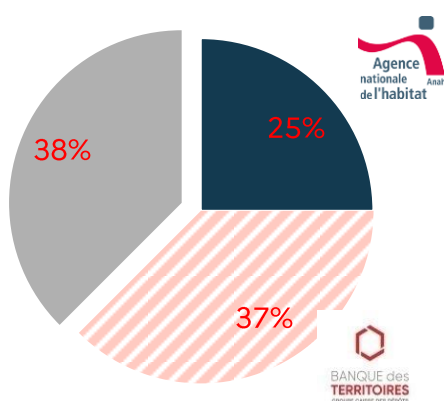
- **La délégation locale de l'Anah** : contributeur financier et soutien du projet, encourage les travaux d'amélioration du parc de logements privés existants afin de lutter contre les fractures sociales et territoriales

Coûts global de l'opération et plan de financement

- Coût total de l'opération avec l'acquisition
= 1 348 862 €

FINANCEMENTS

- Anah
- ▨ Prêt Banque des Territoires (PHP)
- Reste à charge (fonds propres)



Chronologie

Un projet qui a duré près de 4 ans :

2015

Définition du projet

- Etude Financière avec l'assistant à maîtrise d'ouvrage
- Choix du maître d'œuvre et réalisation du cahier des charges
- Elaboration des travaux

2016

Montage du dossier auprès des financeurs

AOÛT 2017

Démarrage des travaux (18 mois de chantier)

FEVRIER 2019

Réception des travaux

2020

Mise en location

Spécificités du projet

— Un accompagnement d'Habitat & Humanisme

Des formations sont dispensées par Habitat et Humanisme tant sur la gestion immobilière que sur l'accompagnement qu'il s'agisse de celui des résidents que des personnes reçues en permanence LAEP (voir *infra*).

— Un espace de rencontre

La résidence comprend un espace rencontre, le LAEP (lieu d'accueil enfants-parents) où les résidents participent à des activités avec l'aide d'une salariée, où sont également accueillies chaque semaine des mamans et leur enfant dans le cadre d'un partenariat avec la CAF. Le LAEP bénéficie d'une aide au fonctionnement (MSA, CRCA, Grand Langres, CAF, SNCF).

— Des espaces partagés :

- un jardin mis à disposition des locataires pour y planter fleurs ou légumes avec l'aide d'une bénévole et un espace en pelouse pour les jeux d'enfants, les rencontres amicales, les barbecues...
- un gîte destiné à accueillir temporairement des familles de résidents,

— Des contributions de bénévoles

Les bénévoles « bricoleurs » procèdent à de menues réparations ou aménagements avec l'aide des locataires afin de les inciter à prendre des responsabilités.

Point de vigilance

Lors de cette rénovation lourde du fait de la vétusté de deux immeubles, le maître d'ouvrage a rencontré quelques surprises nécessitant de nouvelles études techniques et un contrôle de sécurité pour apporter des modifications de structures. Le coût initial s'en est trouvé augmenté.

• Retour d'expérience

• Aides aux travaux

MAI 2022

REHABILITATION D'UN IMMEUBLE HAUSSMAN- NIEN EN CREANT 9 LOGE- MENTS TRES SOCIAUX

— Marseille (Bouches-du-Rhône)



Maîtrise d'ouvrage d'insertion

Organismes agréés pour la MOI

Mobilisation du parc privé à vocation sociale

Approche incitative

Echelle du logement ou immeuble(s) entier(s)

— Photos avant et après travaux



EN BREF

- **Maîtrise d'ouvrage** : coopérative SOLIHA Méditerranée,
- **Création de 9 appartements T3 sur 5 niveaux,**
- **Une offre de logement locative très sociale pérenne avec un conventionnement de 55 ans,**
- **Logements performants BBC** : gain moyen énergétique de plus de 77 % par rapport à l'existant soit le passage d'une étiquette énergétique moyenne de F à B après travaux,
- **Coût global de l'opération 1 513 539 €** soit 2707 € le m² de surface fiscale.

Objectifs de l'opération

- Favoriser l'accès à un logement pour les personnes défavorisées issues du PDAL-HPD, du DALO ou d'une LHI,
- Favoriser le parcours résidentiel des ménages en situation de grande précarité,
- Produire des logements performants au niveau énergétique,
- Maximiser le reste à vivre des ménages en réduisant les coûts de fonctionnement par une réhabilitation adaptée de qualité.

Acteur du projet

- **Maître d'ouvrage** : COOPERATIVE SOLIHA MEDITERRANEE Bâtitteur de Logements d'insertion (coopérative de SOLIHA Provence)

SOLIHA BÂTISSEUR DE LOGEMENT D'INSERTION
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

A l'origine de l'opération

- L'immeuble, vacant et dégradé, appartenait à l'assistance Publique des Hôpitaux de Marseille (AP-HM),
- SOLIHA Provence a convaincu l'AP-HM de lui confier cet immeuble en bail à réhabilitation sur une durée de 55 ans, moyennant la réhabilitation complète de l'immeuble et le versement d'une soulte de 200 K€. La coopérative SOLIHA Méditerranée BLI assurera la MOI et signera une convention OIR¹ avec la Métropole.
- Un large partenariat est mobilisé pour financer cette opération importante dont le coût global est de 2707 € le m² de surface fiscale.

¹ un projet qui concerne un immeuble ou un groupe d'immeubles appartenant à un même propriétaire ou copropriétaire et pour lequel le montant de la dépense subventionnable constitue une opération importante de réhabilitation (OIR)

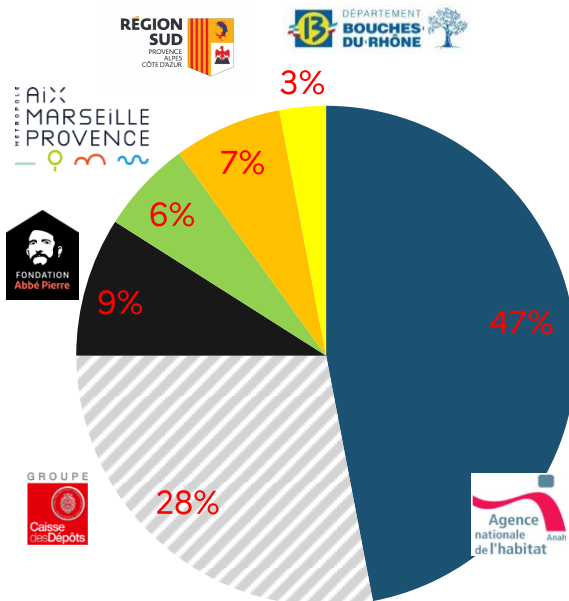
Coûts de l'opération et plan de financement

Coût global de l'opération = 1 513 539 € soit 2 707 €/ m² de surface fiscale

Subvention Anah de 699 599 € dont prime ASE et prime d'intermédiation locative (4 000€ par logement)

FINANCEMENTS

- Anah
- ▨ Prêts de la CDC
- Fondation Abbé Pierre
- Aix Marseille Métropole
- Conseil Régional
- Conseil Départemental



Chronologie

Près de 5 ans entre l'étude de faisabilité et la livraison

- NOVEMBRE 2015 : Etudes de faisabilité
- MAI 2016 : Validation de l'opération
- JUILLET 2016 : Signature du bail à réhabilitation
- OCTOBRE 2017 : Notification de la subvention de l'Anah
- SEPTEMBRE 2018 : Réception des travaux

Focus sur l'occupation des logements

- **Orientation des ménages** : les ménages ont été orientés en majorité par Département et la ville de Marseille,
- **Parcours résidentiel** : une majorité de locataires issus du parc privé en mauvais état,
- **Profil des ménages** : des familles monoparentales en précarité,
- **Ressources des ménages** : des ménages isolés avec de faibles ressources, même si la majorité est salariée,
- **Dépenses du ménage** : objectif d'insertion par le logement réussie grâce à une bonne solvabilité des ménages.

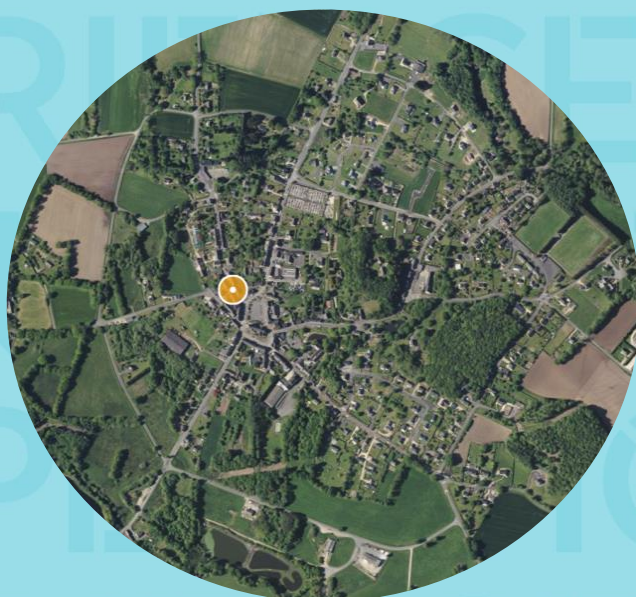
• Retour d'expérience

Aides aux travaux

MAI 2022

Réhabilitations de deux logements au-dessus d'un commerce rénové en centre-bourg

— Melrand (Morbihan)



Maîtrise d'ouvrage d'insertion

Organismes agréés pour la MOI

Mobilisation du parc privé à vocation sociale

Approche incitative

Echelle du logement ou immeuble(s) entier(s)

— Photos avant et après travaux



EN BREF

- **Maîtrise d'ouvrage** : SOLIHA BLI Bretagne,
- **Création de 2 logements T2 et T3 à loyer conventionné très social,**
- **Signature d'un bail à réhabilitation entre la commune et SOLIHA Bretagne à loyer symbolique (1€ /an),**
- **Logements situés sur la place principale avec implantation d'une pharmacie en rez-de-chaussée contribuant à l'ambition de dynamiser la vie du bourg.**

Contexte

- Commune de 1 523 habitants faisant partie de la communauté de communes Baud Communauté (16 641 habitants),
- Des services et commerces de proximité : bureau de Poste, écoles élémentaires, boulangerie, café, boucherie, supérette, pharmacie, restaurants, etc.,
- 34 % des habitants actifs travaillent sur le territoire communal.

Objectifs

- **Augmenter le nombre de logements abordables en densifiant le bourg** : la commune de Melrand possède 10 locatifs sociaux qui connaissent très peu de rotation ; la durée d'occupation moyenne étant de près de 9 ans. Ces 10 logements représentent 1,3% du parc de la commune.
- **Conforter le dynamisme du centre bourg en réhabilitant des locaux situés sur la place principale, vacants depuis 35 et 50 ans selon les parties du bâtiment** : la réhabilitation concerne d'une part, une pharmacie en rez-de-chaussée dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée directement par la commune et d'autre part, à l'étage deux logements très sociaux portés par SOLIHA BLI Bretagne.

Définition du programme

Après plusieurs rencontres entre le maître d'ouvrage, la municipalité de Melrand et les maîtres d'œuvre, le programme a été défini comme suit :

- un appartement T2 de 50 m² avec une cave extérieure de 5 m², pour un loyer mensuel de 260 €,
- un appartement T3 de 60 m² avec une cave extérieure de 5,40 m², pour un loyer mensuel de 280 €.

Montage du projet

Suite à la signature d'un bail à réhabilitation (B.A.R.), la commune, propriétaire foncier a transféré les droits réels immobiliers durant toute la **durée du bail de 42 ans** à SOLIHA BLI Bretagne. La **commune consent à un loyer symbolique (1€ /an)**.

Description de l'opération

Les appartements seront desservis par un escalier extérieur positionné à l'arrière du bâtiment. Un jardin commun, situé lui aussi à l'arrière, sera entretenu par les services municipaux. Les locataires en auront la jouissance exclusive et seront signataires d'un règlement intérieur afin d'assurer une occupation paisible de cet espace partagé.

La typologie des logements ont été définies en prenant en compte les caractéristiques du bâti existant. En effet dès que cela est techniquement possible, les murs de refend et ouvertures existants sont conservés afin de maintenir un coût de travaux raisonnable.

Acteurs du projet

- **Maître d'ouvrage et opérateur** : SOLIHA BLI Bretagne



- **Architecte de la commune** : Carine CORBEL
- **Architecte de SOLIHA BLI Bretagne** : SOLIHA Morbihan
- **Conduite de l'opération** : A2L Maîtrise d'œuvre

Budget prévisionnel

DEPENSES (TTC)	RECETTES
• Travaux : 267 814 € • Charge foncière : 3 000 € • Honoraires : 48 066 €	• Subventions : 220 885 € • Prêts : 97 994 € • Fonds propres : 0 €
TOTAL : 318 879 €	TOTAL : 318 879 €

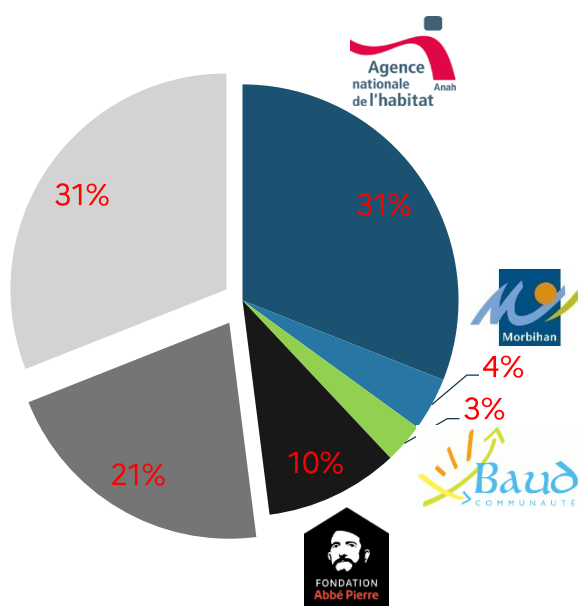
Plan de financement

- **Subvention de l'Anah** : 99 670 €
- **Participation communale** bail à réhabilitation à loyer symbolique (1€ /an) + participation indirecte aux travaux du projet des deux logements = 27 923 €



FINANCEMENTS

- Anah
- Conseil Départemental du Morbihan
- Baud Communauté
- Fondation Abbé Pierre
- Fonds propres
- Prêt



Chronologie du projet

- 2018**
 - Mise en vente du bâtiment par les anciens commerçants
 - Acquisition du bâtiment par la commune
 - La commune a sollicité SOLIHA BLI Bretagne
- MARS 2019**
 - Délibération de principe de la commune permettant à SOLIHA BLI Bretagne de commencer ses études préalables
- OCTOBRE 2019**
 - Délibération définitive de la commune accordant un bail à réhabilitation de 42 ans à SOLIHA BLI Bretagne
- NOVEMBRE 2019**
 - Dépôt demande de subvention Anah
- DECEMBRE 2019**
 - Discussions avec la délégation Locale de l'Anah
- DECEMBRE 2019**
 - Notification de la subvention Anah
- OCTOBRE 2021**
 - Début des travaux communaux pour 10 mois
- SEPTEMBRE 2022**
 - Signature du bail à réhabilitation avec SOLIHA BLI Bretagne
 - 10 mois de travaux
- SEPTEMBRE 2023**
 - Livraison des deux logements et Mise en location

Points de vigilance et spécificités de l'opération

- La délégation locale de l'Anah avait déjà acquis une certaine connaissance des dossiers bailleurs privés et ont été à l'écoute sur ce projet, ce qui a facilité le dialogue pour l'obtention de la subvention et le conventionnement dès décembre 2019.
- Un détail aurait pu bloquer le projet : SOLIHA BLI Bretagne a réalisé une répartition des travaux permettant à la pharmacie d'ouvrir au plus vite et a donc complètement pris à sa charge la réfection de la toiture et de la charpente. La mairie livre quant à elle les logements en plateaux.
- SOLIHA BLI Bretagne a dû prouver que cette répartition était à son avantage pour que l'Anah accorde le financement sur l'intégralité des travaux. Cet avantage a été valorisé comme subvention indirecte de la commune.
- Une autre complexité du projet est due à une co-maîtrise d'ouvrage qui a nécessité davantage de coordination.
- L'organisme MOI ne pourra commencer les travaux qu'une fois que la commune aura terminé les siens.

• Retour d'expérience

• Aides aux travaux

MAI 2022

Réhabilitation d'un ancien hôtel particulier pour créer 9 logements très sociaux

— Moissac (Tarn-et-Garonne)



Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)

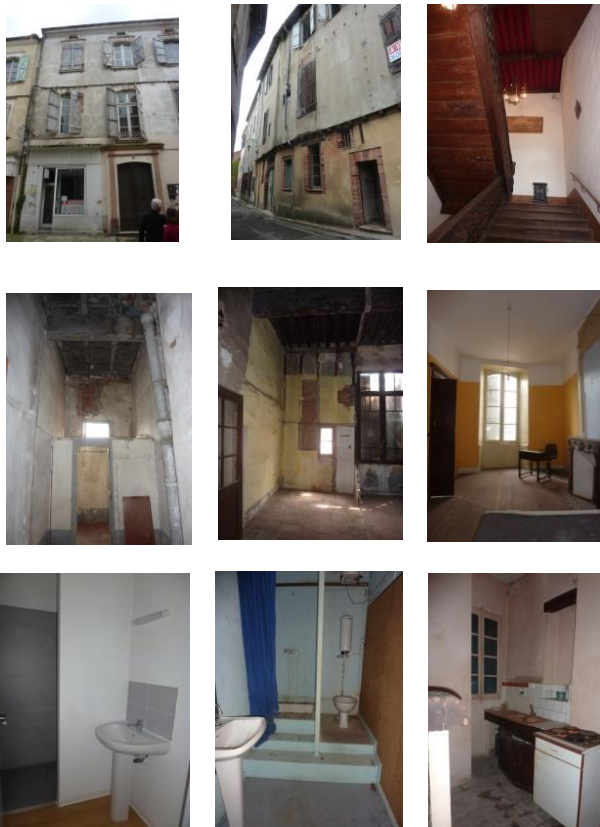
Organismes agréés pour la MOI

Mobilisation du parc privé à vocation sociale

Approche incitative

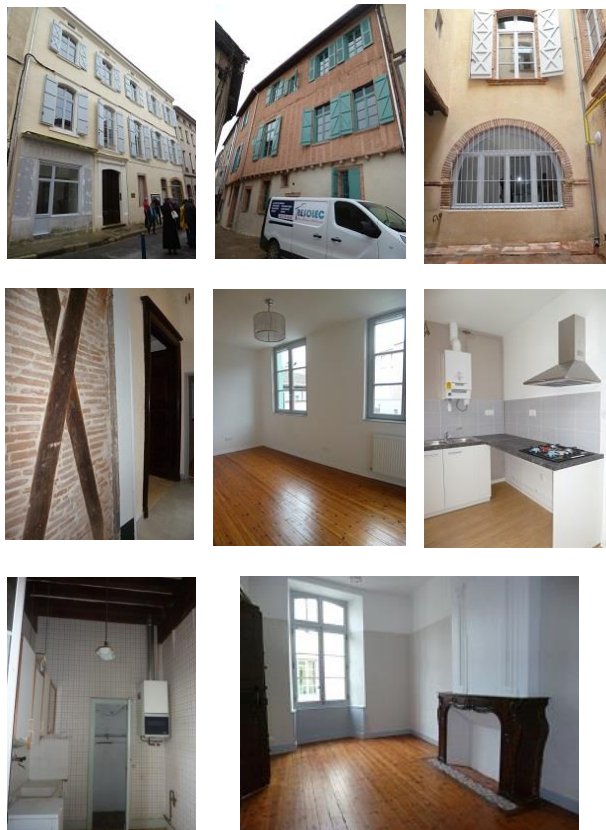
Echelle du logement ou immeuble(s)

— Photos avant travaux



— Crédits photos Urbanis

Photos après travaux



EN BREF

- **Maîtrise d'ouvrage** : Association **UN LOGEMENT POUR REVIVRE**
- **Réhabilitation complète d'un immeuble** situé dans le centre ancien de Moissac pour créer 9 logements (2 T1bis, 3 T2, 3 T3 et 1 T4) sur trois niveaux ;
- **Hôtel particulier du 17^{ème} siècle** inscrit à l'inventaire général des monuments et richesses artistiques de France ;
- **Projet réalisé** dans le cadre d'un bail à réhabilitation d'une durée de 18 ans ;
- **Etiquette après travaux (projeté)** : B ou C avec un gain énergétique pour l'ensemble de l'immeuble : entre 68% et 82%.

Contexte

- Hôtel particulier du 17^{ème} siècle inscrit à l'inventaire général des monuments et richesses artistiques de France, d'environ 665 m²,
- Immeuble traversant sur deux rues qui présente sur une de ses façades une partie en colombages, portée avec des encorbellements en bois d'origine probablement du 16^{ème} siècle,
- Avant travaux, l'immeuble était inoccupé et très dégradé.

Description de l'opération

- **Réhabilitation complète** avec restructuration de l'intérieur et de la réhabilitation des deux façades.
- **Amélioration de la performance énergétique** : logements passent de classes énergétiques allant de E à G avant travaux à des classes atteignant B ou C après travaux.
- **Réhabilitation de 6 logements dégradés et création de 3 logements supplémentaires** : après travaux, l'immeuble comporte donc 9 logements, du T1 bis au T4, loués à des loyers conventionnés très sociaux, permettant aux ménages en situation précaire de bénéficier d'un logement de qualité
- **Conventionnement de 18 ans** : ce projet a donné lieu à une durée de conventionnement avec l'Anah exceptionnel, de 18 ans (suivant la durée du bail à réhabilitation dans le cas présent).

Acteurs du projet

- **Maître d'ouvrage** : Association UN LOGEMENT POUR REVIVRE



- **Opérateur** : Urbanis qui a réalisé le suivi-animation de l'« OPAH centre ancien de Moissac » (2012/2018)
- **Maîtrise d'œuvre** : Cabinet G. DANGAS & F. LAURENCE, architectes DPLG

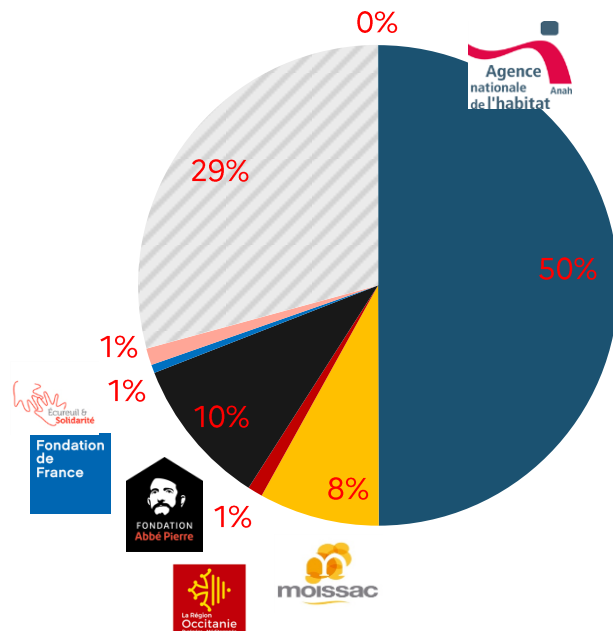
Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable

Coût de l'opération et plan de financement

- **Coût total de l'opération** : 893 530 €
- **Total des subventions** : 633 369 €
- **Aides Anah** : 444 430 € de subventions dont 13 500€ de prime ASE et dont une subvention de 58 578 € pour les honoraires de maîtrise d'œuvre

financements

- Anah
- Ville de Moissac
- Région Occitanie
- Fondation Abbé Pierre
- Fondation de France
- Caisse d'Epargne
- Emprunt bancaire
- Fonds propres



Montage juridique

Un bail à réhabilitation a été conclu pour une durée de 18 ans. Une redevance annuelle de 10% des loyers bruts encaissés sera versée au propriétaire. Celui-ci conservera également une pièce au rez-de-chaussée de l'immeuble (non subventionnée).

La gestion locative sera réalisée par l'Association « Un logement pour Revivre » pendant toute la durée (gestion des baux, petites réparations, ...). Les locataires bénéficieront d'un accompagnement social par l'Association, en partenariat avec les travailleurs sociaux locaux.

Chronologie

FIN 2015

Premier contact entre URBANiS et l'association UN LOGEMENT POUR REVIVRE

JUIN 2016

Visite technique de l'immeuble par URBANiS
Avis préalable à une demande de subvention reçu favorablement par la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH)

NOVEMBRE 2016

Réunion technique entre l'association, la Ville, URBANiS et les partenaires institutionnels et financiers

DECEMBRE 2017

Dépôt de la demande de subvention Anah

FEVRIER 2018

Démarrage des travaux (11 mois)

DECEMBRE 2018

Fin des travaux et inauguration officielle de l'immeuble

JANVIER 2019

Paiement du solde de la subvention Anah et des subventions des autres financeurs (3 acomptes de la subvention de l'Anah ont été versés à l'association au cours du chantier)

AVRIL 2019

Entrée dans les logements des locataires

Points forts du projet

- **Liens avec l'OPAH** : l'opération a été intégrée dans la convention par l'intermédiaire d'un avenant de prolongation à la convention, signé en mai 2017. L'immeuble a fait l'objet d'un repérage par Urbanis /Ville dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH de 2011.
- **Lutte contre la vacance des logements** : l'opération contribue à l'action sur les logements vacants (vacance structurelle) et très dégradés dans une rue en déprise.
- **Un travail partenarial important** : avant l'agrément du dossier Anah, un important travail partenarial a été mis en œuvre. Plusieurs réunions techniques ont eu lieu dans l'objectif notamment :
 - D'informer tous les partenaires locaux et départementaux de l'avancement du projet,
 - D'évaluer les besoins en logements (typologie, niveaux de loyers...) et la nature du public concerné,
 - De déterminer la configuration des logements sur ces bases (T4, T3, T2...),
 - D'évoquer les questions liées aux attributions des logements et à l'accompagnement social des ménages.

Après ce premier projet dans le cadre de l'OPAH centre ancien (2012-2018), l'Association Un Logement Pour Revivre a pu intervenir sur un autre immeuble (très dégradé et vacant) à Moissac par l'intermédiaire du dispositif OPAH RU ville de Moissac (2019-2024). Cet immeuble avait également été repéré par URBANiS et la Ville dès 2011.

• Retour d'expérience

• Aides aux travaux

MAI 2022

Réhabilitation d'un immeuble avec un objectif BBC rénovation

— Montbéliard (Doubs)



Maîtrise d'ouvrage d'insertion

Organismes agréés pour la MOI

Mobilisation du parc privé à vocation sociale

Approche incitative

Echelle du logement ou immeuble(s) entier(s)

— Photos avant travaux



Crédits photos – Soliha Doubs, Côte d'Or & Territoire de Belfort

Photos après travaux



En bref

- **Maîtrise d'ouvrage : association ARIAL**
- **Immeuble en centre-ville comportant 6 logements très dégradés vacants,**
- **Réhabilitation complète des logements, avec objectif BBC rénovation (-58% par rapport aux consommations initiales),**
- **Mise sur le marché de 2 logements locatifs très sociaux financés par l'Anah via agrément MOI et de 4 logements locatifs conventionnés Anah au niveau « social »,**
- **Concrétisation sur le terrain d'une des vocations sociales l'association : sous-location potentielle au Service d'Entraide Protestante (SEP) avec une occupation prioritairement en direction de femmes en situation de fragilité.**

Contexte

- Ville centre de l'agglomération du Pays de Montbéliard, chef-lieu d'arrondissement, qui compte 72 communes et 142 000 habitants, Montbéliard a longtemps vécu au rythme du développement de l'usine Peugeot, berceau du groupe Stellantis (ex PSA).
- Néanmoins depuis 30 ans la situation a changé : l'attractivité urbaine générée spontanément par le développement économique s'est enrayée.
- Un certain nombre d'indicateurs traduisent les difficultés rencontrées, parmi lesquelles :
 - une baisse régulière de population
 - un marché du logement détendu, et une vacance de l'ordre de 20 % dans le centre-ville (Etude de l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard 2016)

Description de l'opération

- Immeuble vacant est très dégradé de 6 logements T1bis/T2, construit au 19^{ème} siècle qui présente, entre autres, une mauvaise isolation phonique entre appartements, une isolation thermique défectueuse et requiert une mise aux normes des installations électriques,
- Situation et la configuration de l'immeuble en limite de rue, en secteur sauvegardé et en zone inondable, qui imposent des contraintes particulières,
- Réhabilitation intégrant le remaniement des cloisonnements intérieurs avec mise aux normes énergétiques « BBC rénovation » et la modernisation des cuisines et des salles de bain,
- Opération s'inscrivant dans le cadre du programme Action Cœur de Ville engagé par la Ville de Montbéliard et les programmes nationaux Logement d'abord et Logement accompagné

Projet social

Le projet social de l'opération est pleinement inscrit dans l'objet et les missions statutaires d'ARIAL définis comme suit : « L'Association a pour objet la création et la gestion des moyens d'accueil, d'intervention, d'hébergement, d'insertion et d'accompagnement dans un but de cohésion sociale visant tout public et notamment des personnes en situation de précarité économique, sociale ou psychique ».

La priorité d'attribution des logements ira aux femmes en situation de fragilité, le cas échéant de monoparentalité, orientées par le SIAO ou sortant des Maisons-Relais gérées par ARIAL.

Deux types de financements de l'Anah

Le financement de l'opération fait l'objet de deux dossiers de demande de subvention auprès de l'Anah :

- Dossier « classique » pour la mobilisation de subventions liées aux 4 logements conventionnés sociaux : T2 de 29 à 33 m², avec cave privative,
- Dossier sous agrément MOI pour la mobilisation de subventions liées aux 2 logements très sociaux : T1 de 26 m² et T2 de 29 m² avec caves privatives.

Acteurs

- **Maître d'ouvrage** : Association ARIAL (Accueil Résidentiel - Insertion - Accompagnement dans le Logement) – Site internet : <http://www.arial25.com/ARIAL> (ex AMAT) est une association d'intérêt général à but non lucratif créée par les Pouvoirs Publics et les principaux Employeurs locaux. Elle a pour objectif la création et la gestion de moyens d'accueil, d'intervention, d'insertion, d'hébergement et d'accompagnement dans un but de cohésion sociale au bénéfice d'un public en situation de mobilité professionnelle, de formation/apprentissage ou de précarité économique, sociale ou psychique....



- **Architecte** : Gilbert Beley Architecte DPLG
- **Gestionnaire** : Service Entraide Protestante



- **AMO** : SOLIHA Doubs- Côte-d'Or - Territoire de Belfort



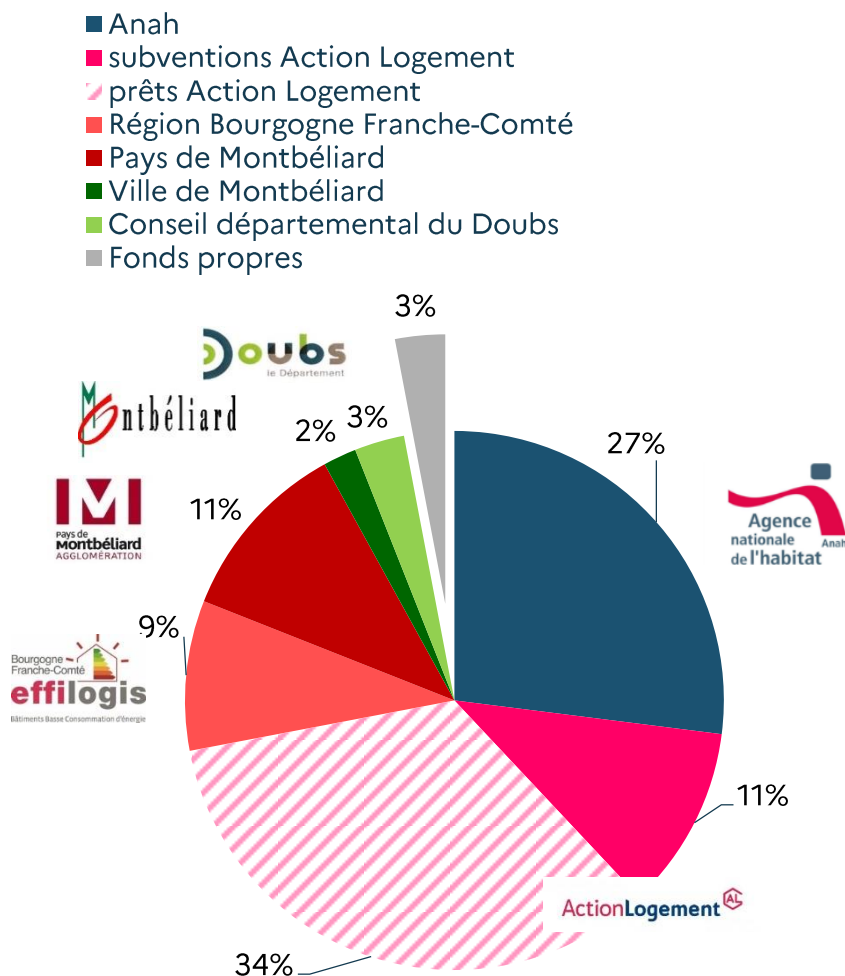
Coût de l'opération et plan de financement

- **Coût total de l'opération** : 366 101 € TTC (dont 360 046 € de travaux et honoraires)
- **Financement** : 353 499 € soit 96% du coût de l'opération, dont 64% en subventions (228 130€)

Chronologie

- DECEMBRE 1979** Acquisition en viager
- 2015-2025** Début de la réflexion sur les travaux : mise en place du Plan Stratégie Patrimoine (PSP)
- FEVRIER 2016** Décision en CA : validation du PSP
- MAI 2019** Dépôt du dossier Anah
- AVRIL 2020** Début des travaux
- AVRIL 2021** Fin des travaux soit 12 mois dont 3 mois sans activité suite au confinement

FINANCEMENTS



Contraintes de l'opération

La conception du projet a pris en compte plusieurs contraintes :

- **Règles d'urbanisme et patrimoniales** : impossibilité de recourir à une isolation extérieure pour atteindre le niveau BBC rénovation ; des menuiseries extérieures bois (fenêtres et volets) ont été installées ;
- **Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)** : impossibilité d'envisager une amélioration de l'accessibilité PMR (niveau surélevé du rez-de-chaussée à la cote casier) ;
- **Configuration et structure de l'immeuble** : mise en place de cloisons mobiles pour offrir l'opportunité d'une intimité aux occupants avec des espaces nuit, selon leur convenance pour répondre à la programmation finale.

Spécificités de l'opération

- Cette opération s'inscrit dans le cadre du programme Action Cœur de Ville engagé par la Ville de Montbéliard et les programmes nationaux Logement d'Abord et Logement Accompagné.
- A ce titre, les financements d'Action Logement dans le cadre d'Action Cœur de Ville ont pu être mobilisés.
- Le financement de l'opération fait l'objet de deux dossiers de demande de subvention auprès de l'Anah : dossier « classique » pour la mobilisation de subventions liées aux 4 logements conventionnés sociaux et dossier sous agrément MOI pour la mobilisation de subventions liées aux 2 logements très sociaux.

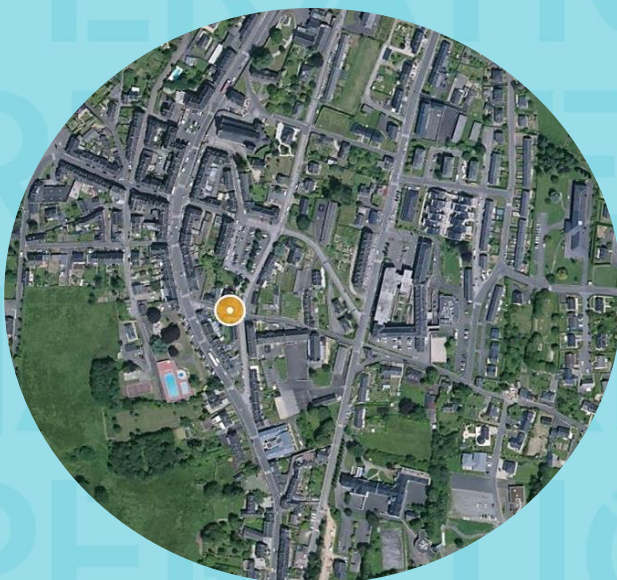
• Retour d'expérience

• Aides aux travaux

MAI 2022

Réhabilitation de 2 logements dans immeuble mixte en cœur de bourg

— Mortain-Bocage (Manche)



Maîtrise d'ouvrage d'insertion

Organismes agréés pour la MOI

Mobilisation du parc privé à vocation sociale

Approche incitative

Echelle du logement ou immeuble(s) entier(s)

— Photos avant travaux



Photos après travaux



— Crédits photos : Soliha Territoires en Normandie

EN BREF

- **Maîtrise d'ouvrage : SOLIHA Territoires en Normandie,**
- **Création de 2 logements T2 (53 m² et 49 m²) à loyer conventionné très social,**
- **Un cabinet d'infirmier au premier étage,**
- **Une réponse à des besoins de proximité avec des commerces et services.**

Contexte

- Ville de Mortain-Bocage (2 940 habitants),
- Perte d'habitants, avec une population vieillissante et des ressources peu élevées,
- Logements du territoire anciens et peu qualitatifs (non-adaptés, passoires thermiques...), la vacance est donc en hausse.

Description du projet

- La commune de Mortain a confié des locaux vacants depuis plusieurs années à SOLIHA Territoires en Normandie dans le cadre d'un **bail à réhabilitation de 23 ans** afin d'y créer deux logements locatifs très sociaux adaptés.
- Située en plein centre au rez-de-chaussée d'un immeuble accueillant un cabinet d'infirmiers au 1^{er} étage,
- La réhabilitation de ces logements permet à deux ménages très modestes d'accéder à un **logement entièrement rénové aux dernières normes de sécurité et d'isolation thermique** tout en profitant d'un loyer modéré à proximité immédiate des services et commerces.

Acteurs du projet

- Maître d'ouvrage** : SOLIHA Territoires en Normandie,

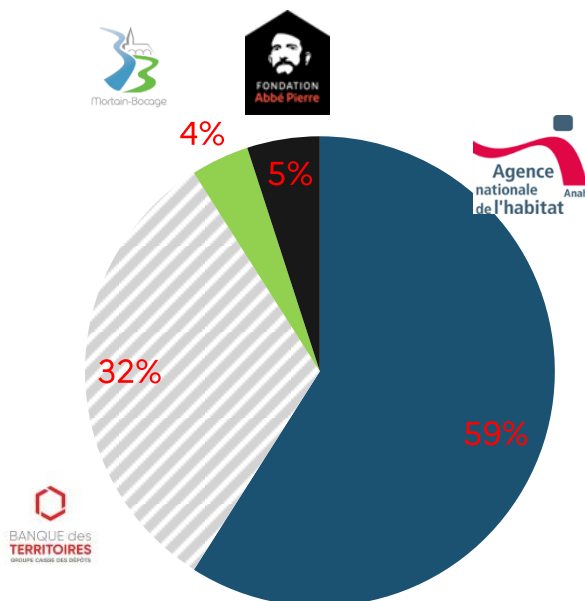
- L'Agence Immobilière Sociale SOLIHA Normandie** : assure la gestion locative et l'accompagnement adapté des ménages

Coût de l'opération et plan de financement

- Coût global de l'opération** : 149 000 € TTC
- Subvention de l'Anah** : 87 169 €

FINANCEMENTS

- Anah
- ▨ Prêt Banque des Territoires
- Ville de Mortain-Bocage
- Fondation Abbé Pierre



Chronologie

- JUILLET 2018** : Date du premier contact entre SOLIHA et la commune
- JANVIER 2019** : Demande de subvention Anah
- JANVIER 2020** : Démarrage des travaux
- JANVIER 2021** : Inauguration

Points forts du projet

- Réponse à une demande de proximité avec les services,
- Cette nouvelle offre répond à une demande de personnes en perte de mobilité souhaitant se rapprocher des services.

• Retour d'expérience

• Aides aux travaux

MAI 2022

Réhabilitation d'une maison familiale avec maintien dans les lieux du propriétaire occupant grâce au bail à réhabilitation

— Prades (Pyrénées Orientales)



Maîtrise d'ouvrage d'insertion

Organismes agréés pour la MOI

Mobilisation du parc privé à vocation sociale

Approche incitative

Echelle du logement ou immeuble(s) entier(s)

Photos avant travaux



Photos après travaux



— Crédits photos : Fédération Départementale Pour le Logement Social (FDLS)

EN BREF

- Maîtrise d'ouvrage : Habiter en terre catalane
- Bail à réhabilitation avec un propriétaire occupant,
- Création d'un logement à loyer PLAI pour une famille monoparentale,
- Typologie du logement : maison sur 2 étages avec 4 pièces principales.

Caractéristiques du projet

- Surface fiscale totale de 86 m²
- Le projet comprend un logement de 4 pièces – 2 étages
- Durée du bail à réhabilitation : 20 ans.
- Durée du prêt : 18 ans

A l'origine de l'opération

Habiter en terre catalane a été sollicitée, en juin 2017, par un parent de l'occupant cette maison familiale, ayant appris que Habiter en terre catalane pratiquait la réhabilitation de biens au travers d'un bail à réhabilitation. A la suite d'un premier contact, il semblait que cet outil était le plus approprié à la situation, la personne occupant la maison étant dans une situation personnelle compliquée et avec un enfant à charge.

Il s'agit d'une maison R+2 située au centre ville de Prades, en face de l'église.

La maison est insalubre, avec une électricité non conforme, des menuiseries non étanches à l'air et à l'eau, une salle d'eau minuscule, des fuites sous le toit...

Acteurs du projet

- **Maître d'ouvrage et opérateur** : Habiter en terre catalane



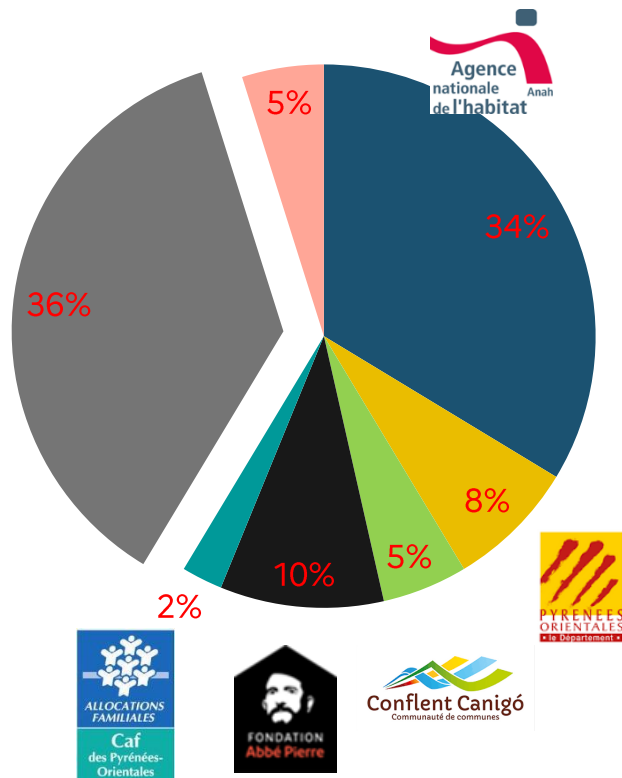
- **Architecte** : Bernard MOREAU

Coût de l'opération et plan de financement

- **Coût total de l'opération** : 120 000 € TTC
- **Aides Anah** : 41 500 €

FINANCEMENTS

- Anah
- Conseil Départemental des Pyrénées Orientales
- Communauté de communes Confluent Canigó
- Fondation Abbé Pierre
- Caisse d'allocations familiales
- Reste-à-charge
- Appel aux dons (pour cuisine/led/porte d'entrée adaptée) via la plateforme « les petites pierres »



Contreparties

Loyer conventionné PLAI, soit 408 € +35 € de charges, la gestion locative adaptée se réalise en interne, par le biais de l'agence immobilière à vocation sociale (AIVS) Habiter en terre catalane.

Chronologie du projet

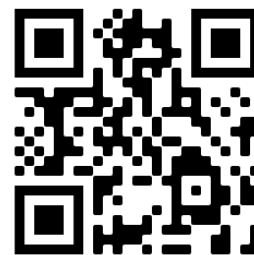
JUIN 2017	1 ^{ère} rencontre avec l'occupant, sa famille et le curateur
OCTOBRE 2017	Elaboration de pré-étude
2019	Mise à jour de la pré-étude
JANVIER 2020	Validation par le juge
AVRIL 2019	Signature de l'acte notarié
SEPTEMBRE 2019	Dépôt permis
JUIN 2020-MARS 2021	Chantier (10 mois)
MARS 2021	Signature du contrat de location et réalisa-

Points forts

- des ajustements dans la réalisation des travaux liés à certaines problématiques de santé,
- un partenariat privilégié avec les financeurs (Conseil Départemental, Anah, Fondation Abbé Pierre) puis certains autres dans le cadre de l'OPAH, ainsi qu'avec l'UDAF qui assure une mesure de tutelle pour cette famille. Habiter en terre catalane signé plusieurs baux à réhabilitation avec leurs protégés,
- un appel au financement participatif au travers « des Petites Pierres »,
- une opération « vitrine » dans le cadre de l'OPAH puisque le bien est situé à côté de l'église, sur la place du marché.

Pour aller plus loin

Vidéo : témoignage du propriétaire occupant du projet réalisée par Habiter en terre catalane (QR code à scanner ou lien de la vidéo)



https://youtu.be/Fx8HoK7x8_0

• Retour d'expérience

• Aides aux travaux

MAI 2022

Réhabilitation d'un immeuble repéré dans le cadre d'une OPAH

— Sète (Hérault)



Maîtrise d'ouvrage d'insertion

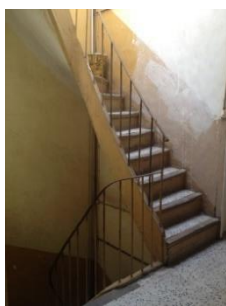
Organismes agréés pour la MOI

Mobilisation du parc privé à vocation sociale

Approche incitative

Echelle du logement ou immeuble(s) entier(s)

— Photos avant travaux



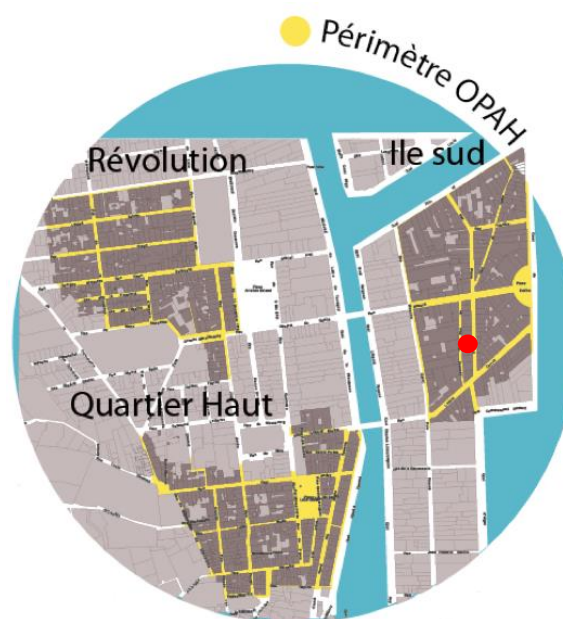
— Photos après travaux



— Crédits photos : InSitu

EN BREF

- Maîtrise d'ouvrage : association ADAGES,
- 6 logements conventionnés loyer niveau PLA-I : un T1, quatre T2, un T3,
- Immeuble en R+3 vacant et très dégradé qui a donc nécessité des travaux lourds engendrant un gain de performance énergétique moyen de 40%,
- La vocation sociale du bien est garantie pendant toute la durée du bail, soit 30 ans.



— Localisation de l'opération au sein de l'OPAH

Historique du projet

- L'immeuble était en grande partie vacant (2 occupants). Une étude a été réalisée auprès des propriétaires (indivision). Ceux-ci ne pouvant assumer le projet de réhabilitation, un contact de l'opérateur chargé du suivi-animation de l'OPAH, In Situ, a établi avec l'association Adages et SOLIFAP.
- En **juillet 2016**, à l'initiative de l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) de l'Hérault, en partenariat avec la Fondation Abbé Pierre et sous l'égide de Sète Agglo-pôle Méditerranée, une série de rencontres eurent lieu à la Maison de l'Habitat (Sète). Au terme de celles-ci, il fut décidé d'expertiser la faisabilité d'un bail à réhabilitation concernant l'immeuble identifié par In Situ, animateur de l'OPAH-RU sur le centre ancien de Sète.
- En **janvier 2017**, SOLIFAP, la société de portage immobilier créée par la Fondation Abbé Pierre s'est, à la suite de plusieurs études de faisabilité, portée acquéreuse du bien. Elle l'a ensuite confié via un bail à réhabilitation à l'opérateur de maîtrise d'ouvrage d'insertion : l'ADAGES – Maison du Logement.

- Gain de performance énergétique de 40%.

Acteurs du projet

- **Maître d'ouvrage** : association ADAGES



- **Architecte** : FOUQUET ARCHITECTURE



- **Partenaire** : SOLIFAP



- **Opérateur de l'OPAH** : In Situ



Caractéristiques du projet

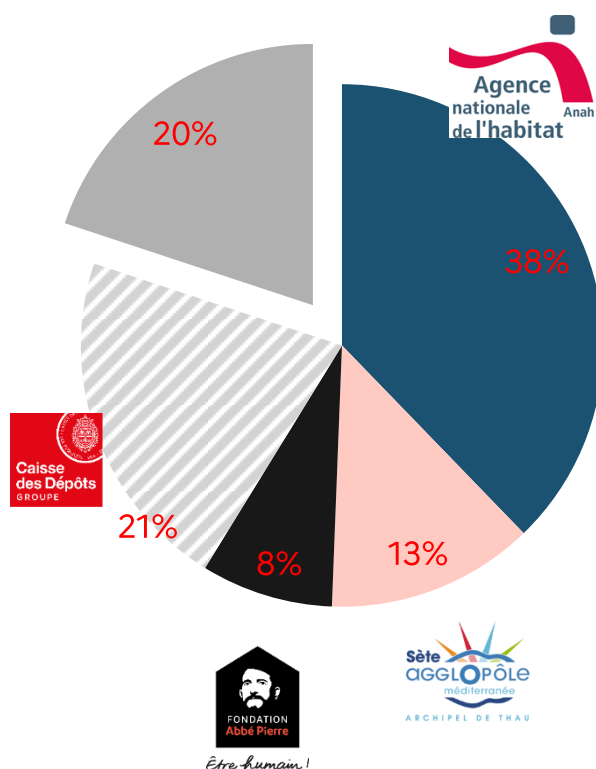
- 6 logements conventionnés loyer niveau PLA-I : 1 T1, 4 T2, 1 T3,
- Vocation sociale du bien garantie pendant toute la durée du bail soit 30 ans,
- Immeuble en R+3 vacant et fortement dégradé avec une surface utile de 313 m²,
- L'opération a permis de mettre en œuvre des travaux de réhabilitation importants :
 - Redistribution des logements, suppression des pièces aveugles,
 - Mise aux normes thermiques et acoustique en vigueur,
 - Mise aux normes électriques en vigueur (lutte contre les accidents ménagers, incendie),
 - Changement des menuiseries extérieures,
 - Ravèlement des façades,

Coût de l'opération et plan de financement

- Achat de l'immeuble par SOLIFAP : **270 000 €**
- **Coût de l'opération** :
 - Charge foncière : 23 500 €
 - Travaux : 261 573 €
 - Honoraires : 75 114 €
 - **TOTAL : 460 187 €**
- Prêt relais sur fonds propres Adages
- **Coût des loyers** : 5,11 €/m² (SU)
- **Coût de l'opération de réhabilitation hors achat** : 1 660 €/m² (SU)

FINANCEMENTS

- Anah
- Sète Agglopôle Méditerranée
- Fondation Abbé Pierre
- prêts Caisse des Dépôts et Consignations
- Fonds propres



Chronologie

- JUILLET 2015** Premières rencontres à la Maison de l'Habitat avec les représentants de : AIVS Hérault, Fondation Abbé Pierre, In Situ, SOLIFAP, Sète Agglopôle Méditerranée, Ville de Sète, Adages
- JANVIER 2017** Signature de la promesse de bail par acte authentique devant notaire
- JUIN 2017** Obtention de l'accord de Permis de Construire
- AOUT 2017** Date de dépôt du dossier Anah
- NOVEMBRE 2017** Obtention de la subvention Anah
- DECEMBRE 2017** Obtention de la subvention Sète Agglopôle Méditerranée.
- OCTOBRE 2018** Début des travaux (près d'un an et demi)
- JANVIER 2020** Mise en location des logements par l'AIVS Hérault
- SEPTEMBRE 2020** Visite de l'immeuble par la Ministre du Logement, Emmanuelle Wargon

Points forts du projet

La faisabilité d'un bail à réhabilitation a été étudiée avec l'ensemble des partenaires mobilisés sur ce projet. Les conditions de réussite de l'opération, les niveaux de loyers, les montants de subvention, la durée du bail, les typologies de logement, ont fait l'objet d'une réflexion collective et harmonieuse.

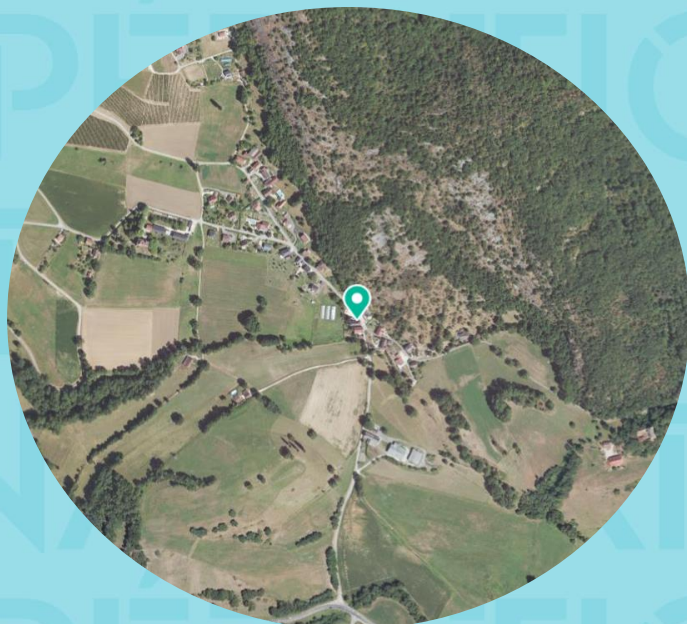
• Retour d'expérience

• Aides aux travaux

MAI 2022

La réhabilitation d'un logement mis à bail rural

— Yenne (Savoie)



Maîtrise d'ouvrage d'insertion

Organismes agréés pour la MOI

Mobilisation du parc privé à vocation sociale

Approche incitative

Echelle du logement ou immeuble(s) entier(s)

— Photos avant/après



— Crédits photos : Terre de liens

EN BREF

- **Maîtrise d'ouvrage : Foncière Terre de Liens,**
- **Un logement réhabilité mis à bail à ferme,**
- **T4 (après-travaux) sur deux niveaux,**
- **Un projet de réhabilitation co-construit avec le locataire,**
- **Un projet ambitieux sur le plan environnemental avec l'emploi de matériaux biosourcés.**

Historique du projet

- En 2019, dans l'objectif d'enrayer la disparition des terres agricoles et réduire les difficultés d'accès au foncier agricole, la Foncière Terre de Liens achète la ferme Haut Somont. La ferme est constituée d'un logement, de bâtiments agricoles et de terres.
- L'acquisition est conclue en vue de l'installation d'un jeune agriculteur, dans un projet de maraîchage biologique en circuit court, mais de graves problèmes d'humidité sont identifiés au rez-de-chaussée.
- Un projet de réhabilitation totale de l'étage est décidé, avec une assistance à maîtrise d'ouvrage de Soliha Isère-Savoie et de Julie Blein, architecte.
- En 2021, le projet initial est déposé : une terrasse d'accès au logement, puis, une installation de deux chambres supplémentaires dans les combles (afin de pouvoir accueillir à terme une famille).

Description de l'opération

- Surface totale du logement avant travaux : 105m² ; et après travaux : 76m²,
- Un logement T5 (RDC + 1^{er} étage) restructuré en T4 (1^{er} étage + combles aménagés),
- 50% de gain énergétique (étiquette F à D).

Déroulement de l'opération

- L'opération débute par un curage permettant de vider le logement des éléments qui ne pouvaient pas être repris (sur-plancher, dormant de menuiseries, etc.). En parallèle est menée une phase de démolition pour créer de nouvelles ouvertures et permettre les reprises de maçonnerie.
- La deuxième phase est la rénovation du 1^{er} étage, en commençant par l'isolation des murs et le montage des cloisons.
- Un chantier participatif rassemblant sept bénévoles du groupe local autour du fermier, permet de réaliser un enduit chaux-chanvre-paille sur deux murs de refend dans le salon et la chambre. Ces matériaux alliant performance et confort thermique sont très esthétiques et valorisants à travailler.
- Le projet a ensuite évolué avec l'aménagement des combles pour mieux répondre aux besoins à venir des locataires, et aux enjeux de transmissibilité de la Foncière Terre de Liens. Cet aménagement a été réalisé une fois le 1^{er} niveau réalisé, avec l'ajout d'un plancher, l'isolation sous rampant et la création de deux belles chambres. La charpente, en très bon état, est simplement sablée et laissée en partie en poutres apparentes.

Acteurs du projet

Maître d'ouvrage : Foncière Terre de Liens

Maître d'œuvre : Julie Blein, architecte

Maître d'usage : Guillaume Faure et Myriam Messalte, GAEC les p'tits poids

AMO : SOLIHA Isère-Savoie

Partenaires financiers

Anah



Ville de Yenne, soutien financier et facilitatrice du projet



— Photos avant/après

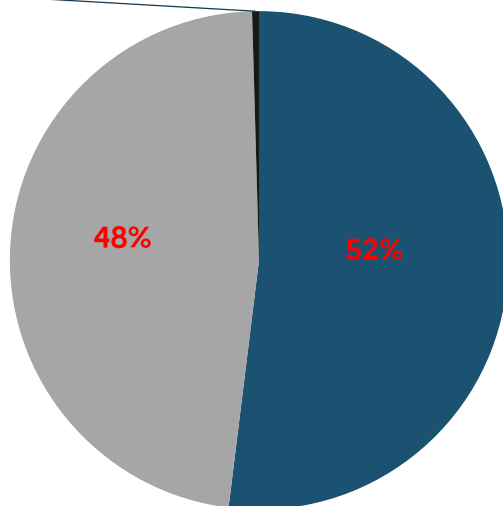


Coût de l'opération et financement

Coût total de l'opération : 112 568€

Financements et reste à charge

0%
(500€)



- Anah
- Reste à charge (fonds propres)
- Ville de Yenne

Le reste à charge a été financé par la Foncière Terre de Liens sans recours à l'emprunt, grâce à la collecte de capital auprès de citoyens et d'investisseurs institutionnels (la Caisse des Dépôts et Consignation, des fonds d'épargne salariale solidaire) via des appels publics à l'épargne.



Chronologie du projet

- MARS 2019** : Acquisition foncière par Terre de Liens.
- JANVIER - JUILLET 2020** : Montage du projet (faisabilité) & expertise AMO Soliha
- JUILLET - AUTOMNE 2020** : Sélection de la maîtrise d'œuvre et état des lieux MOE et arbitrage des travaux retenus
- NOVEMBRE 2020** : Dépôt de déclaration préalable
- JANVIER 2021** : Dépôt du dossier de subvention Anah
- ETE 2021** : Modification du projet avec ajout des combles
- JUIN 2021 - MARS 2022** : Chantier & chantier participatif enduit intérieur (juillet 2021)
- AVRIL 2022** : Réception de chantier