

RÉUNION INVESTISSEURS PRIVÉS

PAU

10 MARS 2022



1

LE PROJET ACTION CŒUR DE VILLE

2

TOUT SAVOIR SUR LES DISPOSITIFS EN FAVEUR DE L'HABITAT À PAU

3

L'ACCOMPAGNEMENT D'ACTION LOGEMENT SERVICES

4

PAROLE D'INVESTISSEUR

LE PROJET ACTION CŒUR DE VILLE



UN CENTRE-VILLE POUR TOUS

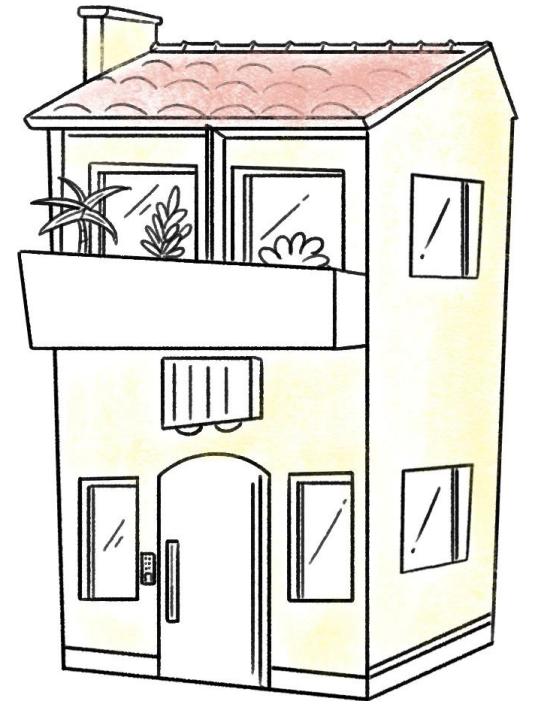
PAU, CAPITALE HUMAINE

LE PROJET URBAIN DU CENTRE-VILLE

LES PLAISIRS DE LA VIE EN VILLE

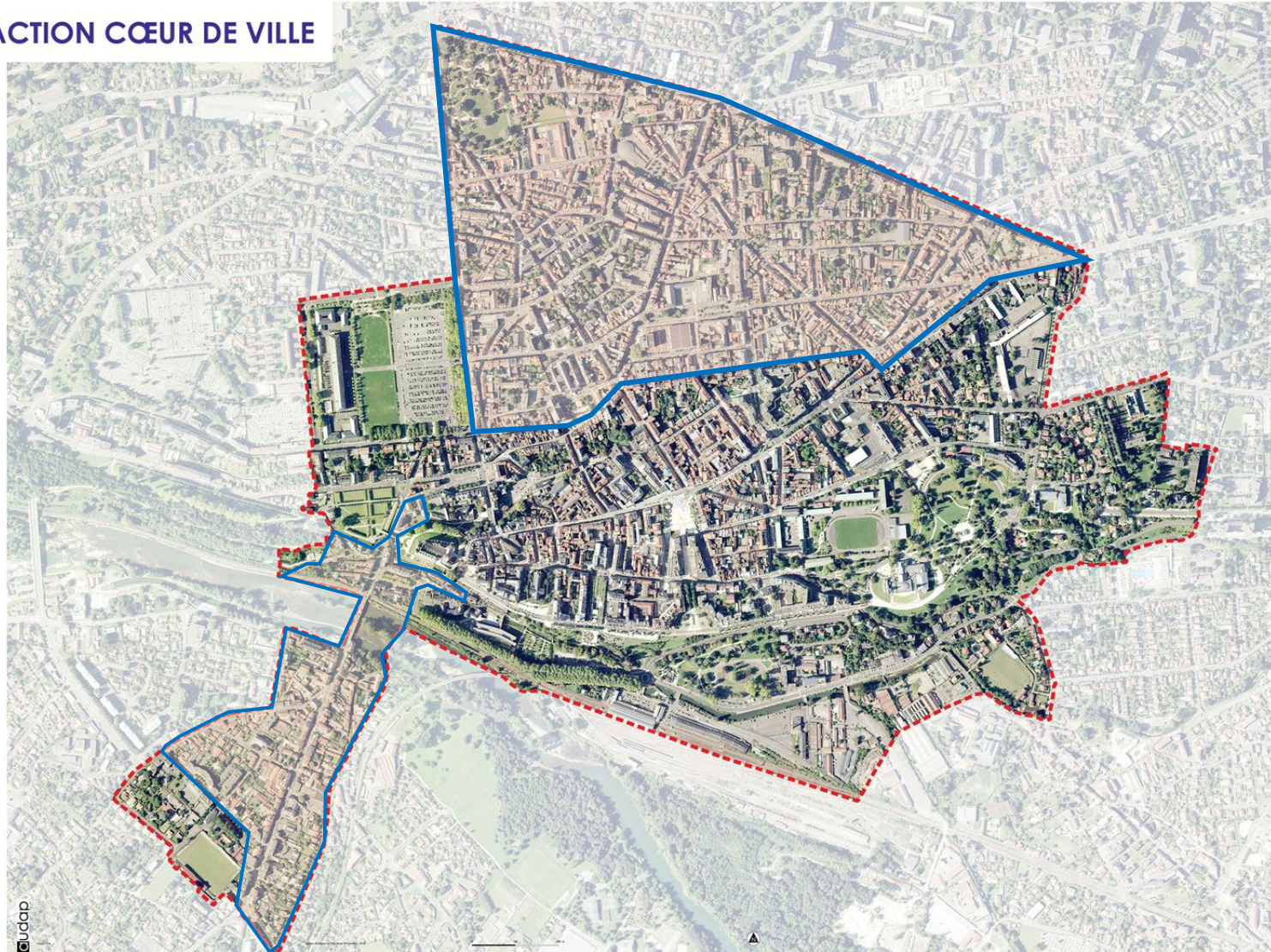


TOUT SAVOIR SUR LES DISPOSITIFS EN FAVEUR DE L'HABITAT À PAU




LE PROGRAMME D'INTERET GENERAL – PIG « PLAISIR D'HABITER» L'OPERATION D'AMELIORATION DE L'HABITAT – OPAH-RU

ACTION CŒUR DE VILLE



 Périmètre OPAH RU

 Périmètre ORT = Concession

Périmètre non couvert par
OPAH RU = Périmètre PIG

Opérateur PIG-OPAH-RU :

SOIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
PYRENEES
BEARN-BIGORRE

Concessionnaire :

SIAB Société Immobilière
et d'Aménagement
du Béarn

DISPOSITIFS OPERATIONNELS MOBILISANT DES FINANCEMENTS ET DES AVANTAGES DE L'ANAH ET DE LA CAPBP :

	Type de travaux	Plafond des travaux subventionnable	Loc 1	Loc 2	Loc 3
Subventions liées aux travaux	Amélioration énergétique Adaptation du logement à l'handicap de l'occupant Traitement de l'indécence ou d'une moyenne dégradation Transformation d'usage	750 € HT de travaux au m ² et 60 000 € /logement	35%	Jusqu'à 70 %	Jusqu'à 80%
	Forte dégradation ou insalubrité	1000 € HT de travaux au m ² et 80 000 € /logement	35%	Jusqu'à 70 %	Jusqu'à 80%
	Immeuble entier en forte dégradation	1250 € HT de travaux au m ² et 100 000 € /logement	45%	Jusqu'à 70 %	Jusqu'à 80%
Avantages fiscaux sur les revenus fonciers	Sans intermédiation locative		15%	35%	65%
	Avec intermédiation locative		20%	40%	65%

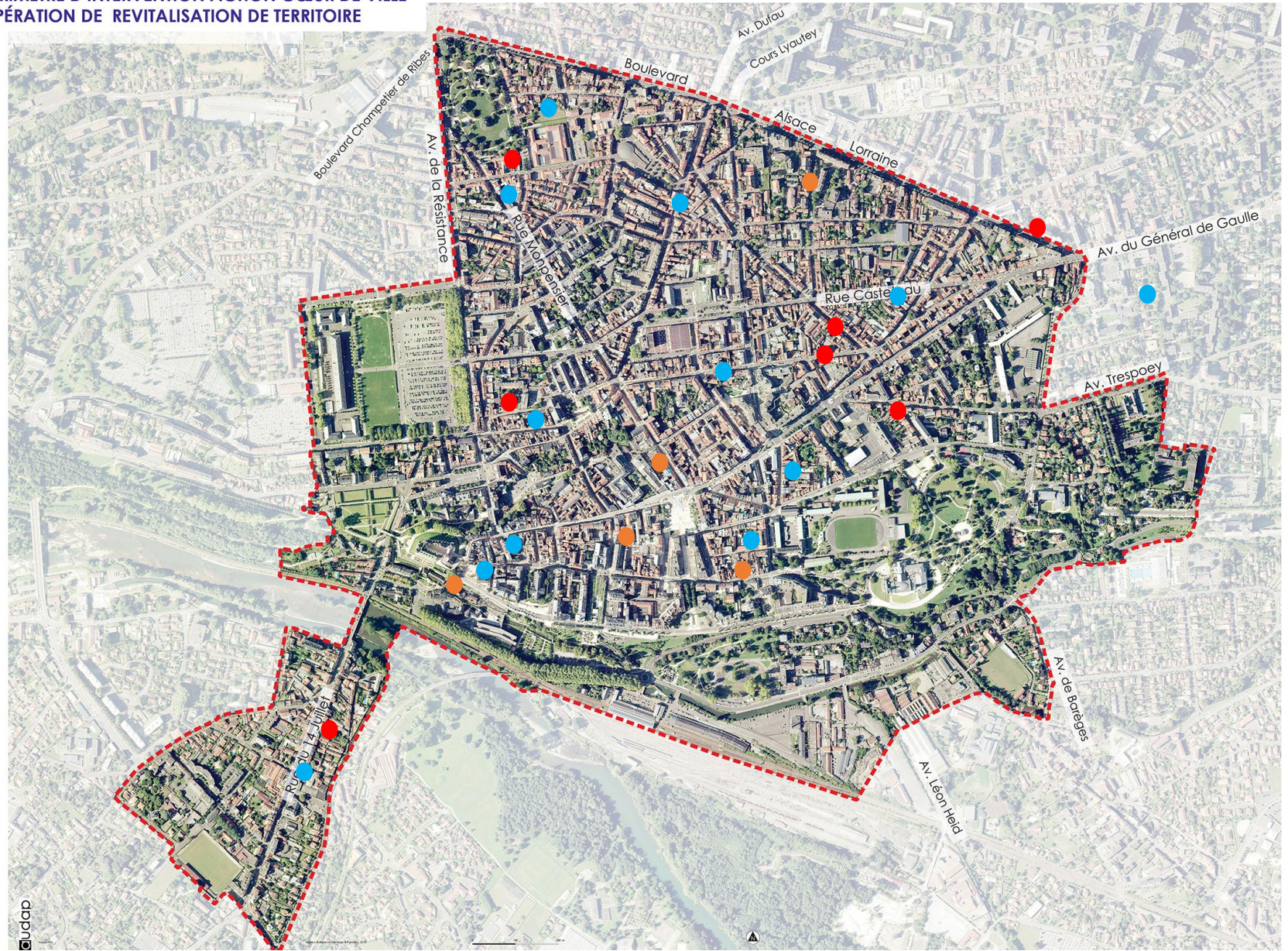
UNE CONVENTION IMMOBILIERE SIGNEE AVEC ACTION LOGEMENT EN 2019

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION ACTION CŒUR DE VILLE -
OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE

- 17 opérations identifiées en 2019
- dont 7 opérations financées à hauteur de 10,7 M€
- 161 logements

- Objectifs visés :
- ✓ 16 281 m² SHAB
 - ✓ 284 logements
 - ✓ 15 M€ de financements

- opération financée
- opération à l'étude
- opération à financer



UNE OPERATION EN COURS



Avant



Après

Réhabilitation de l'ensemble de l'immeuble :
façades, parties communes, rénovation permettant la création
de 4 logements locatifs conventionnés

- **Transformation d'usage du rdc pour créer un logement :T3 de 78,76 m² (418 € de loyer)**
- R+1 : T4 de 84,08 m² (511 € de loyer)
- R+2 : T4 de 84,08 m² (511 € de loyer)
- R+3 : T3 de 66,98 m² (433 € de loyer)

Montant des travaux : 541 547 € TTC

Montant des aides ANAH : 219 598 €

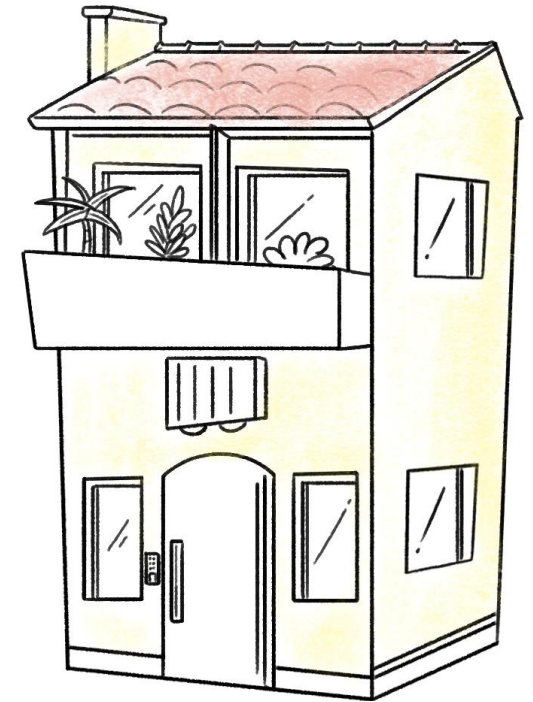
Montant des aides CAPBP : 61 326 €

Soit 51,8% d'aides

Montant Aide Action Logement : en cours (30%)

PAROLE D'INVESTISSEUR

L'ACCOMPAGNEMENT D'ACTION LOGEMENT SERVICES



CONTEXTE ET OBJECTIFS DE NOTRE INTERVENTION



Financer des projets immobiliers
audacieux et **attractifs**



Attirer des jeunes actifs et des familles en
centres-villes



Adapter le bâti ancien aux conditions de vie
du 21ème siècle



**Fournir des réponses adaptées et calibrées
aux besoins des entreprises et des salariés**
dans le cadre du développement
économique des territoires



CONTEXTE ET OBJECTIFS DE NOTRE INTERVENTION



Construire une ville durable

- ➔ La préservation du patrimoine
- ➔ La lutte contre l'artificialisation des sols en réinvestissant le tissu urbain existant



Adapter le bâti ancien

- ➔ Qualité architecturale et insertion urbaine
- ➔ Concrétiser des opérations complexes

LE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS LOCATIVES PRIVÉES



Acquisition-amélioration, réhabilitation d'immeubles entiers
(traitement de la totalité des logements)



Tous types d'investisseurs, personnes physiques et personnes morales : SCI, sociétés commerciales, associations, autres...



Immeubles localisés en villes ACV et dans le **périmètre ORT** (ou celui de la convention cadre)



L'ACCOMPAGNEMENT D'ACTION LOGEMENT À DESTINATION DES INVESTISSEURS PRIVÉS

Financement des travaux **jusqu'à 1 000 € TTC de travaux / m² SH** grâce à un couple Prêt/Subvention

QUEL FINANCEMENT ?

Prêt long terme	
Durée prêt	Jusqu'à 20 ans dont un différé possible de 2 ans
Taux prêt	Fixe: 0,25 %



Subvention
Jusqu'à 50% du financement (30% en cas de cofinancement avec Anah)

Pour les opérations de 1 ou 2 logements, possibilité de mobiliser une subvention seule dans la limite de 32 000€ par logement



LE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS LOCATIVES PRIVÉES



- Au moins **75% des logements sont réservés par Action Logement au bénéfice de locataires salariés d'entreprises privées** (proposition de candidats locataires par AL) pendant 9 ans
- Au moins **75% des logements doivent respecter les plafonds de loyers et de ressources du locatif intermédiaire pendant 9 ans** (avec ou sans conventionnement ANAH)

Plafonds loyers mensuel Anah 2021 en €/m² SU

	Zone Abis - A	Zone B1 - B2	Zone C
Loyer "intermédiaire"	17,55 - 13,04	10,51 - 9,13	9,13
Loyer "social"	12,27 - 9,44	8,13 - 7,81	7,25
Loyer "très social"	9,55 - 7,35	6,33 - 6,06	5,63

EN RÉSUMÉ, LES + ACTION LOGEMENT

Pendant la phase de montage de l'opération

Une **Assistance à Maitrise d'Ouvrage, intégralement prise en charge**, est proposée afin d'aider à la définition du projet sur le plan technique, financier et administratif.

Avant la livraison des logements

Un accompagnement dans la mise en location des logements par la **proposition de candidats locataires salariés.**

Pendant la durée de location

Possibilité de bénéficier d'une couverture gratuite des loyers impayés et des dégradations (garantie Visale, selon éligibilité du locataire) **pour sécuriser son investissement**

LE FINANCEMENT ACTION CŒUR DE VILLE À DESTINATION DES INVESTISSEURS PRIVÉS

Quels leviers fiscaux supplémentaires
mobilisables ?



LE FINANCEMENT ACTION CŒUR DE VILLE À DESTINATION DES INVESTISSEURS PRIVÉS

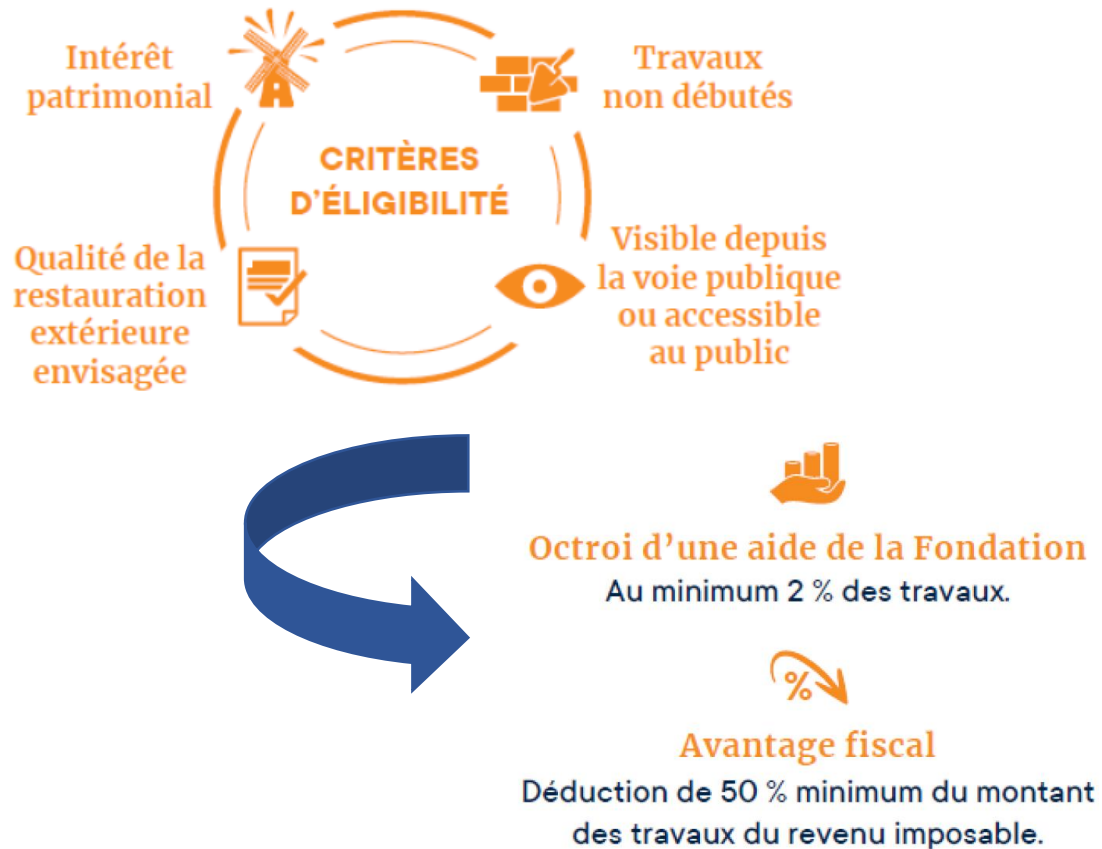


Quels leviers fiscaux supplémentaires
mobilisables ?

Loi Malraux

- Tous les immeubles situés dans un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé
- Restauration complète d'un immeuble
- Obligation de louer le logement nu à titre de résidence principale pendant 9 ans
- Réduction d'impôt à hauteur de 30% de 400 000 € de travaux sur 4 années (100 000 € par an)

LE FINANCEMENT ACTION CŒUR DE VILLE À DESTINATION DES INVESTISSEURS PRIVÉS



L'intérêt patrimonial est attesté par :

- L'identification des immeubles au PLU-I
- La présence des immeubles dans le site patrimonial remarquable de Pau

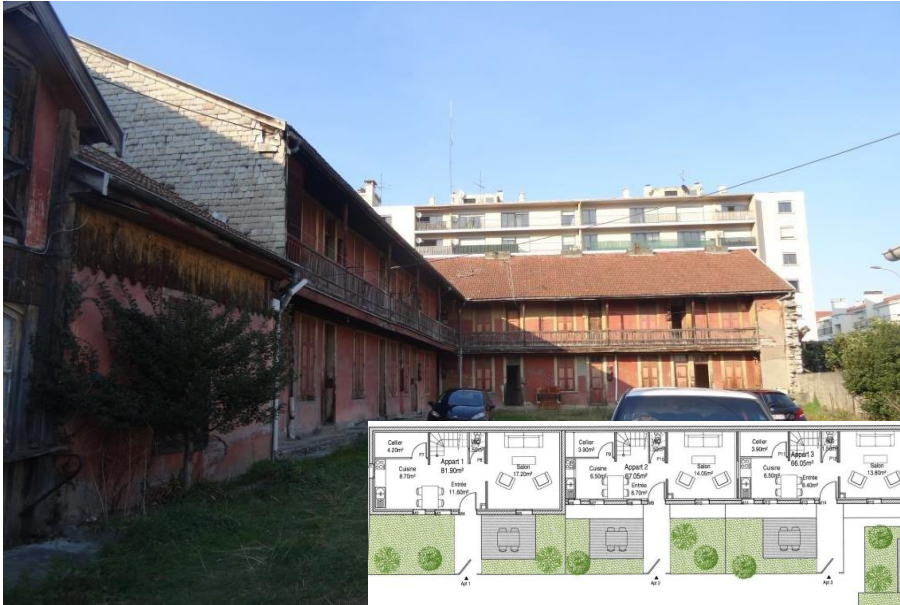
Quels leviers fiscaux supplémentaires mobilisables ?

Fondation du patrimoine

- Attribution d'un label au particulier
- Travaux extérieurs de sauvegarde et de restauration d'un bien immobilier non protégé (façade, toiture, menuiserie)
- Travaux validés préalablement par l'ABF
- Déduction de 50% minimum du montant des travaux du revenu imposable

PAROLE D'INVESTISSEURS

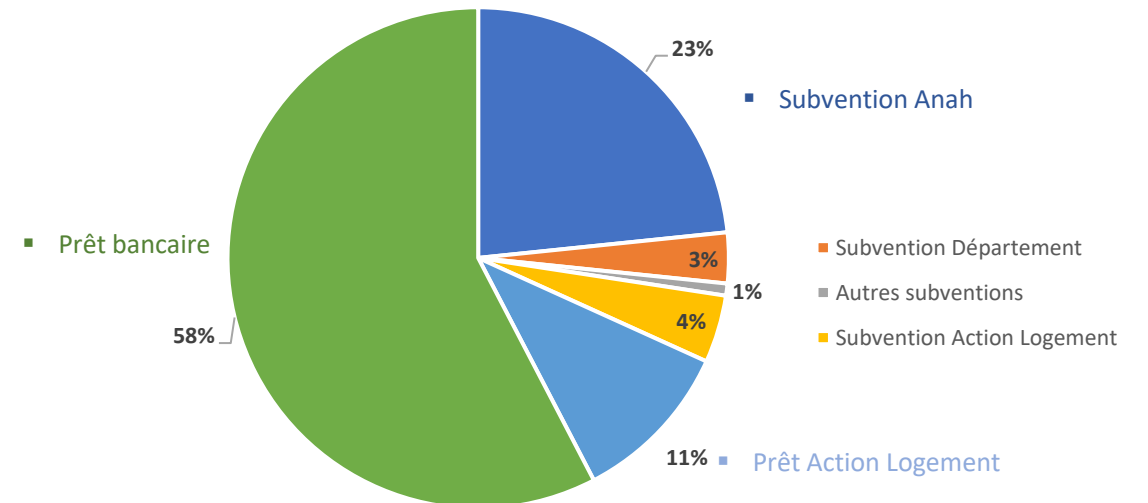
10 RUE SAINTE ANNE - LOURDES



Transformation d'un immeuble de 9 logements en 5 logements familiaux duplex (T3 – T4)

- Les logements sont conventionnés Anah **Social** et **Très Social**
- Loyers annuels perçus : **31 000€**

Coût du projet : 630 000€ dont 560 000€ de travaux et honoraires



14 RUE NOTRE DAME DE VERGT- LOURDES



À LOUER
T2, T4 ET T5 ENTIÈREMENT RÉNOVÉS
À LOURDES (65)

LIVRAISON À VENIR

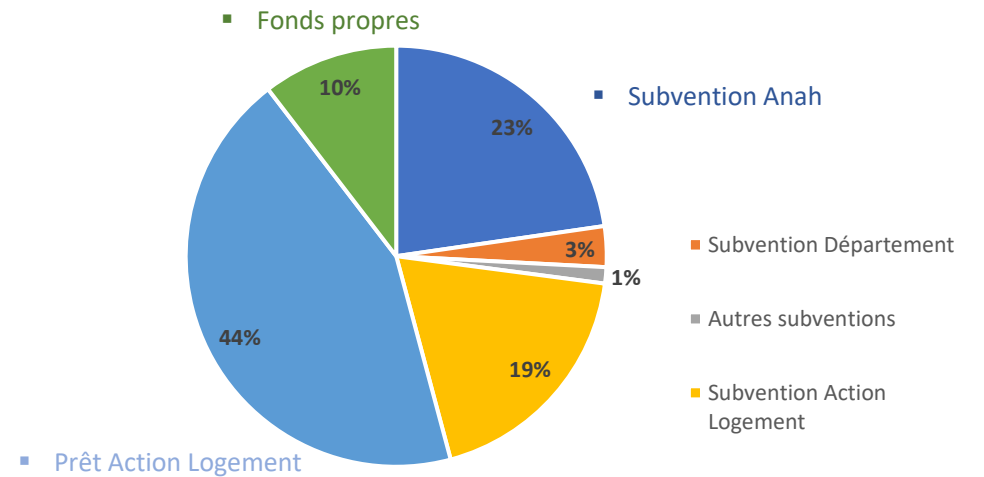
À PARTIR DE 280 €
 CHARGES COMPRISSES
 RÉSERVEZ-LE VITE !



Réhabilitation d’une ancienne pension de famille en 4 logements (T2 – T4 – T5)

- Les logements sont conventionnés Anah **Social** et **Très Social**
- Loyers annuels perçus : **26 400€**

Coût du projet : 480 000€ dont 450 000€ de travaux et honoraires



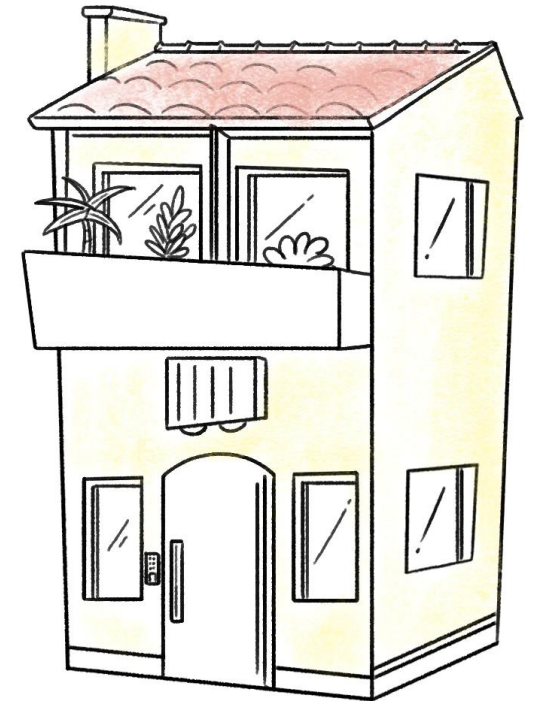
ECHANGES

CONTACTS UTILES :

SIAB – 05 59 83 84 84 – contact@siab.fr – www.siab.fr

ACTION LOGEMENT - Aurélie Bernos – 05 58 05 72 03 - aurelie.bernos@actionlogement.fr

ANNEXES – AUTRES EXEMPLES D'OPÉRATIONS

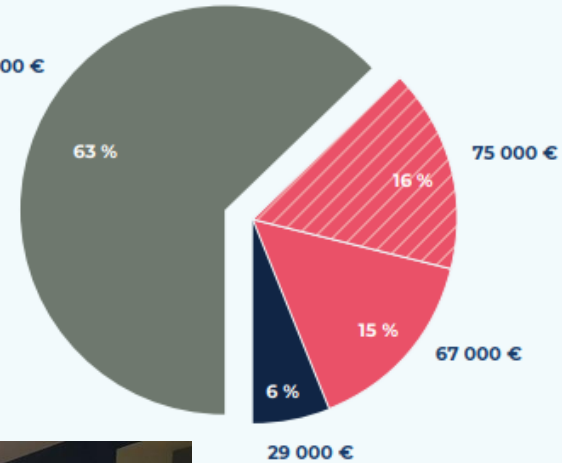


EXEMPLES DE FINANCEMENT ACTION CŒUR DE VILLE



COÛT DE L'OPÉRATION ET PLAN DE FINANCEMENT

288 000 €



Coût de l'opération : 459 000 €

- **Financement** : Anah + Action Logement 170 750 € soit 36% du coût total de l'opération et 100% des travaux en parties privatives de logements et parties communes (hors commerces).

- **L'investisseur bénéficiaire** de 15 % d'abattement sur ses revenus locatifs (Louer Mieux) ainsi que de la garantie Visale d'Action Logement pour les éventuels loyers impayés et les dégradations.

Reste à charge SCI
 ● Fonds propres et/ou prêts bancaires

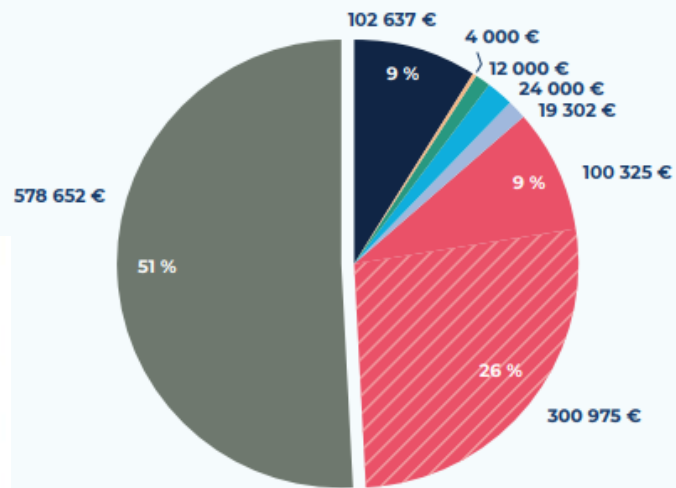
Prêts
 ● Action Logement

Subventions
 ● Anah
 ● Action Logement

EXEMPLES DE FINANCEMENT ACTION CŒUR DE VILLE



COÛT DE L'OPÉRATION ET PLAN DE FINANCEMENT



Coût total de l'opération : 1 138 894 €
 (dont 1 131 394€ de cout travaux prévisionnels y compris honoraires)
Financement : 563 239 € soit 49% du coût global, dont 23% en subvention (262 264 €)

- Subventions**
 - Anah (subventions propriétaire bailleur pour des travaux lourds et une prime Habiter Mieux par logement)
 - Action Logement
 - Région Occitanie (écochèques)
 - Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées
 - Ville de Tarbes
 - Département Hautes-Pyrénées
- Prêt Action Logement**
- Reste à charge du maître d'ouvrage**
 - fonds propres et/ou prêts bancaires