

DOSSIER DE **P**RESSE

PREMIER PROJET HABITAT
FINANCÉ PAR LES PARTENAIRES
D'ACTION **CŒUR DE VILLE**
À **LOURDES**

INAUGURATION
10 RUE SAINTE-ANNE

VENDREDI 23 OCTOBRE 2020
—18H00—



VILLE DE LOURDES

SERVICE COMMUNICATION
2, RUE DE L'HOTEL DE VILLE

Tél : 33 (0)5 62 42 54 07 - www.lourdes.fr



Rejoins-moi, je suis en ville!

LOURDES

1. Le contexte national :

Le manque de dynamisme des villes moyennes a conduit le Gouvernement à mettre en place « Le plan national Action Cœur de Ville », un appel à projet qui répond à une double ambition :

- améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes ;
- conforter leur rôle de moteur dans le développement du territoire.

Ce dispositif s'articule autour de 5 axes stratégiques de développement :

- L'Axe Habitat ;
- L'Axe Economique ;
- L'Axe Mobilité ;
- L'Axe Patrimoine forme-urbaine ;
- L'Axe Equipements.

Le programme Action Cœur de Ville permet la mobilisation de fonds financiers, au travers de plusieurs partenaires financeurs, afin d'accompagner de manière proactive et cohérente la dynamisation des territoires.

Pour ce faire, cinq milliards d'euros ont été mobilisés à l'échelle nationale sur cinq ans. 1,7 milliard d'euros par la Caisse des Dépôts (CDC), 1,5 milliard d'euros par Action Logement et 1,2 milliard d'euros par l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Les partenaires financeurs :

L'État qui joue un rôle de facilitateur en mobilisant l'ingénierie de ses services déconcentrés pour permettre aux territoires de développer leurs propres projets en renforçant les moyens de droit commun fléchés sur le dispositif, dont la Dotation de Soutien à l'Investissement Local (DSIL), la Dotation d'Equipement des Territoires Ruraux (DETR), le Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce, le Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire (FNADT).

La Caisse des Dépôts (CDC) qui apporte son soutien financier, accompagne les démarches innovantes, garantit la mise en place de sociétés foncières dédiées au commerce et à l'activité économique, propose des dispositifs de soutien au logement social ainsi que de nombreux outils.

Action Logement qui s'engage sur le financement de la construction, de la réhabilitation, de la démolition de logements et d'immeubles, lutte contre la fracture territoriale et intervient pour le retour des salariés dans le cœur des villes moyennes. Cela en finançant des projets privés et publics.

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) qui mobilise un financement pour le recrutement d'un chef de projet Action Cœur de Ville, mène une expertise concentrée sur les centres anciens via des dispositifs de type OPAH-RU et renforce ses dispositifs en vue de pallier le manque d'aide sur le parc public et les copropriétés en difficulté.

De nombreux **partenaires institutionnels** accompagnent également le programme Action Cœur de Ville, comme le PUCA, la Cité de l'architecture et du patrimoine, le Cereima, le **CNFTP** et l'**ANRU**.

L'engagement sur le plan d'action national d'Action Cœur de Ville se matérialise par une convention entre l'intercommunalité, sa ou ses villes principales, l'État et ses établissements publics, et avec les partenaires locaux souhaitant s'engager dans le dispositif.

Cette convention est ensuite convertie en Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) qui détermine la durée de l'opération, le secteur d'intervention, la gouvernance, le contenu, le calendrier des actions prévues et le plan de financement des actions.

Ce dispositif donne accès à une large palette d'outils au service d'un projet de territoire maîtrisé avec des avantages concrets et immédiats :

- Renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville grâce à la mise en place d'une dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et la possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques ;
- Favoriser la réhabilitation de l'habitat par l'accès prioritaire aux aides de l'Anah et l'éligibilité au dispositif Denormandie pour l'ancien¹ ;
- Faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux comme le permis d'innover ou le permis d'aménager multi-site ;
- Mieux maîtriser le foncier, notamment par le renforcement du droit de préemption urbain et du droit de préemption dans les locaux artisanaux.

2. Le contexte local :

Lourdes et Tarbes ont répondu conjointement à l'appel à projet Action Cœur de Ville en 2018. Leur candidature a été retenue parmi la première salve des 222 communes sélectionnées.

Dès le 28 septembre 2018, la Communauté d'Agglomération Tarbes Lourdes Pyrénées (CATLP) et les villes de Tarbes et Lourdes, avec le soutien de 15 partenaires, se sont engagées dans la phase dite d'initialisation.

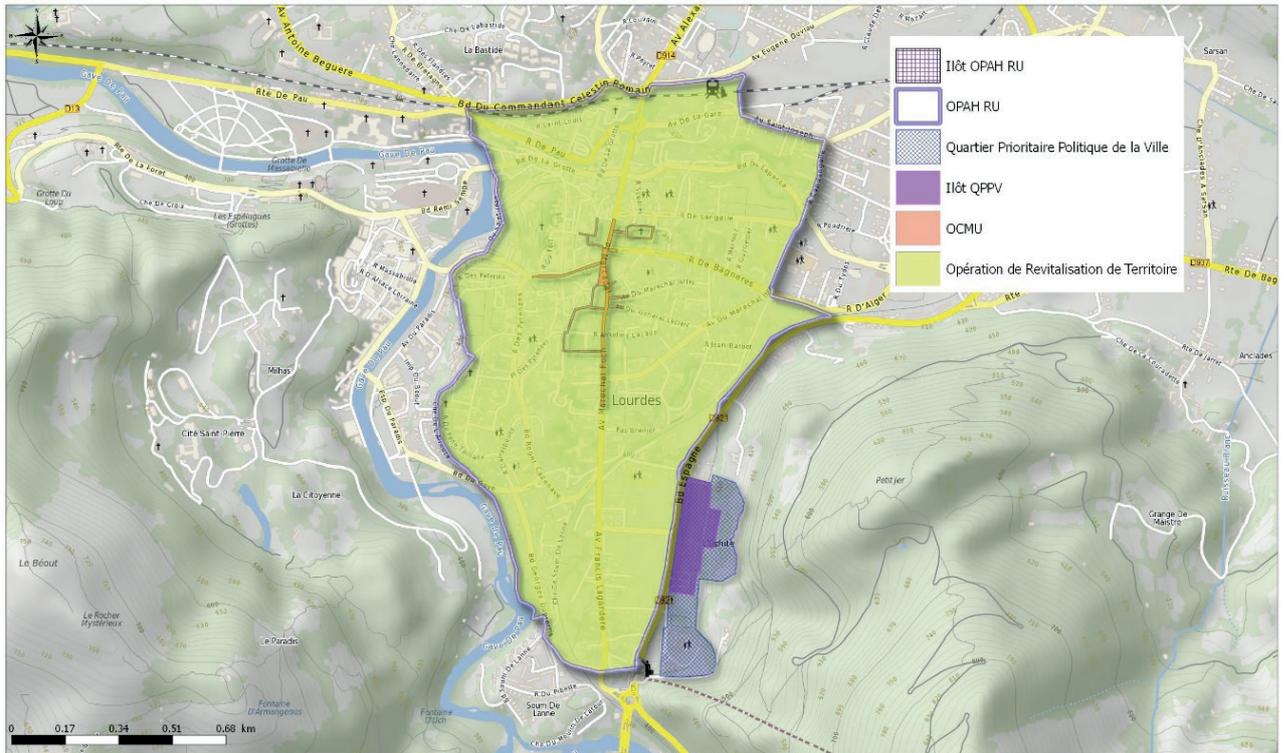
Celle-ci a été concrétisée par une convention cadre au plan d'Action Cœur de Ville dans laquelle est définie l'instance de pilotage et les instances techniques, mais également l'ambition partagée avec les différents partenaires pour le développement des deux centres-villes

Cette phase d'initialisation est constituée d'un travail de diagnostic et de définition du projet de réhabilitation des centres-villes sur une durée maximum de 18 mois qui s'est achevée le 28 janvier 2020 par la signature d'un avenant de projet à la convention cadre.

¹ Le dispositif Denormandie permet de bénéficier d'une réduction d'impôt si vous réalisez un investissement locatif dans un quartier ancien dégradé.

Afin d'agir au plus vite, les deux villes ont demandé l'anticipation de la mise en œuvre des outils de dynamisation par dérogation auprès de la préfecture des Hautes-Pyrénées et la mise en place d'une ORT sur les deux centres-villes, et cela dès juillet 2019. Un arrêté préfectoral portant homologation de la convention-cadre Action Coeur de Ville de Tarbes-Lourdes en convention d'opération de revitalisation de territoire a été établi le 19 juillet 2019 et a ainsi permis aux villes d'installer leur politique de dynamisation.

Aujourd'hui, Lourdes est en phase de déploiement. Ce qui se caractérise par la mise en œuvre et le suivi des actions constituant le projet.



Carte : Périmètre d'intervention ACV/ORT en date du 19 juillet 2019.

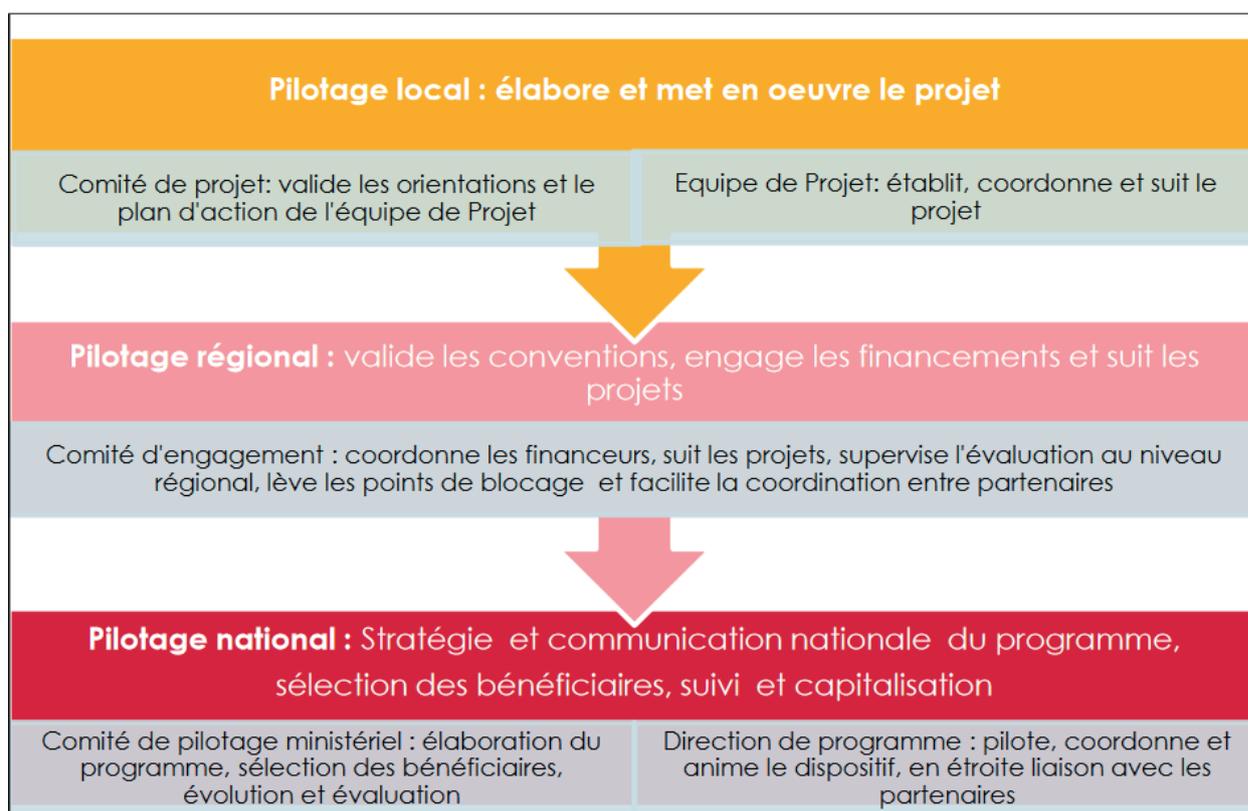
Ainsi, l'axe habitat de ce dispositif Action Cœur de Ville est pour la ville de Lourdes l'opportunité d'anticiper les besoins du projet NPNRU ayant pour but le réaménagement du quartier de l'Ophite en créant une nouvelle offre de logements en centre-ville.

De plus, l'ensemble des aides financières pouvant être mobilisées par les investisseurs privés est l'occasion majeure de moderniser le parc de logements du centre-ville, à la fois pour garantir aux Lourdaises et aux Lourdais de meilleures conditions d'habitation et pour attirer de nouveaux habitants à Lourdes.

Les partenaires locaux :

Région Occitanie
 Département des Hautes-Pyrénées
 Etablissement Public d'Occitanie (EPFO)
 Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT)
 Chambre du Commerce et de l'Industrie des Hautes-Pyrénées (CCI65)
 Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Hautes-Pyrénées (CMA 65)
 OPAH 65
 Semi Tarbes
 Promologis
 Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement des Hautes-Pyrénées (CAUE 65)
 Association Départementale d'Information sur le Logement des Hautes-Pyrénées (ADIL 65)

3. La gouvernance du dispositif :



Source : Guide national Action Cœur de Ville

4. Les aides financières pour le logement

Les aides de l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat (Anah) :

Dans le cadre d'Action Cœur de Ville et l'opération de revitalisation des territoires, l'Anah élargit le champ de ses bénéficiaires d'aides pour les adapter aux efforts de rénovation des centres et quartiers anciens².

Cette démarche permet de continuer à soutenir les aides financières aux porteurs de projets privés (investisseurs locatifs) et d'accentuer les efforts de rénovation des centres et quartiers anciens, en créant la possibilité de financer différents opérateurs publics et en comblant le manque d'aides au portage pour le traitement des copropriétés dégradées.

L'Anah, pour chaque collectivité retenue, aide au financement du poste de chef de projet qui a pour mission de piloter les actions et de coordonner l'ensemble des acteurs.

Les aides d'Action Logement :

Action Logement accompagne les investisseurs privés dans la requalification du bâti du centre de villes moyennes en finançant leurs opérations :

- D'acquisition-amélioration d'immeubles entiers ;
- D'acquisition de locaux ou d'immeubles entiers en vue de leur transformation en logements ;
- De réhabilitation d'immeubles entiers.

Le financement est plafonné au montant des travaux éligibles, y compris les honoraires y afférents, dans la limite de 1 000 € TTC par m² de surface habitable (logements soumis à condition de ressources et plafonds de loyers) sous forme de :

- Prêt long terme amortissable ;
- Jusqu'à 50 % de subvention.

Ces aides sont cumulables avec les aides de l'Anah et des aides fiscales.

Les aides locales de la ville de Lourdes et de la CATLP :

La ville de Lourdes et la CATLP se sont engagées dans une politique de renouvellement urbain et accompagnent également les propriétaires de logements, occupants et bailleurs, dans la requalification et la modernisation du bâti du centre-ville.

En fonction de l'importance des travaux envisagés, une aide financière pouvant aller de 3000 à 6000 euros TTC peut être allouée aux investisseurs privés.

Ces aides sont également cumulables avec les aides de l'Anah et d'Action Logement.

² Décret publié au JO du 23 mai 2019

5. Le projet du 10 rue Sainte-Anne :

Au cœur de la ville de Lourdes, derrière le centre de secours, dans une petite rue tranquille, un corps de bâtiment à l'abandon a fait l'objet d'un projet ambitieux, porté par Monsieur Louis Carreño investisseur privé de la SCI Ste Anne.

L'ensemble du bâti originel était composé de petits logements vétustes et vacants depuis plusieurs années, pour la plupart de type T1 ou simple chambre.

Ce bâtiment est devenu une opportunité pour l'investissement locatif mais également pour le territoire afin de répondre aux besoins de logement.

Aujourd'hui, le corps du bâtiment accueille 5 logements composés de petites maisons mitoyennes avec parking et jardin. Il y a 4 logements de type T3 et un logement de type T4.

Les aides attribuées sont déterminées sur une grille d'analyse précise avant travaux qui définit l'importance de l'intervention des travaux nécessaires à la réhabilitation. Ici, une réhabilitation lourde avec un investissement de travaux de plus 640 000 € HT a permis un soutien global de 44% d'aides à l'investissement, soit plus de 280 000€ de soutien financier avec une participation de :

- Plus de 150 000€ de subvention de l'Anah ;
- Plus de 28 000€ de subvention de la part d'Action Logement et 75 000€ de prêt à taux préférentiel de 0.25% ;
- Plus de 26 000€ de subvention émanant du territoire : Région, Département, collectivités.

Le bénéfice de ces subventions est soumis à un engagement locatif pendant une période de 9 à 12 ans. avec un plafonnement de loyer suivant les ressources des locataires fixé par la grille de l'Anah. Ces subventions sont également soumises au droit de réservation des logements par Action Logement pour les salariés d'entreprises cotisantes, sous réserve d'un accord commun avec le propriétaire.

La restauration des bâtiments anciens du cœur de ville, au-delà de créer des opportunités foncières intéressantes pour les investisseurs, constitue un enjeu d'avenir qui participe à la perception identitaire et culturelle de la ville, mais également à l'enjeu économique et touristique global du territoire.

