

# Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat

5 juin 2019

Tiphaine Esnault, chargée de mission territoriale

- L'Anah, établissement public à caractère administratif, a pour mission l'amélioration des logements appartenant à des propriétaires privés
  
- Ses priorités
  - La lutte contre l'habitat indigne et dégradé
  - Le traitement des copropriétés en difficulté et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles
  - La lutte contre la précarité énergétique
  - L'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap
  - Le développement d'un parc à vocation sociale pour faciliter l'accès des personnes modestes aux logements privés locatifs
  - L'humanisation des centres d'hébergement

# Les chiffres clés 2018

94 081

LOGEMENTS RÉNOVÉS  
(+16,5 % par rapport  
à 2017)

700,4  
MILLIONS D'EUROS  
d'aides

23 489  
EMPLOIS CRÉÉS  
OU PRÉSERVÉS

68 529  
logements  
de propriétaires  
occupants

4 425  
logements  
locatifs

21 074  
logements en  
copropriétés

## L'ANAH AU SERVICE DES TERRITOIRES

**753**

opérations  
programmées  
dont :

- 460 opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah - tous types)
- 249 programmes d'intérêt général (PIG)
- 44 plans de sauvegarde (PLS)

**58 %**

de logements  
rénovés en opérations  
programmées

**40 %**

de logements rénovés  
en bassin de vie urbain

**23 %**

de logements rénovés  
en bassin de vie  
péri-urbain

**37 %**

de logements rénovés  
en bassin de vie rural

# Les principales étapes pour la mise en place d'un dispositif

1

## Définir et hiérarchiser des enjeux locaux

Programme local de l'habitat  
Ou réalisation d'un diagnostic

2

## Construire et définir un projet

les études pré-opérationnelles

3

## Mettre en œuvre un projet

la contractualisation et le suivi-animation

4

## Evaluer et poursuivre l'action

les évaluations

- La politique de l'Anah se développe dans le cadre d'opérations programmées portées par les collectivités locales pour :
  - Favoriser une réalisation pertinente et efficace des **politiques nationales** au niveau local
  - S'intégrer aux **politiques locales de l'habitat** et au projet de **développement économique, urbain et social d'un territoire**
  - Adapter les modalités opérationnelles aux **spécificités locales**
  
- Les opérations programmées ont pour objectif d'organiser la mise en relation entre:
  - les propriétaires éligibles ayant des besoins de travaux de réhabilitation
  - Et les financements publics et privés : Anah, Collectivités locales, caisses de retraite, etc
  
- Des opérations sur 3 à 5 ans

## ■ L'Anah accompagne les collectivités locales par le financement

- Des **prestations d'ingénierie** nécessaires à la définition et à la mise en œuvre des programmes
- Des **travaux réalisés** par les propriétaires et copropriétés privés
- De certaines **actions coercitives** en matière d'habitat indigne et de substitution pour la collectivité (travaux d'office, déficit foncier...)

# Les modalités de financements de l'ingénierie

---

**Réaliser un diagnostic** d'un territoire pour identifier les enjeux d'amélioration

50% HT d'un plafond de 100 000€

---

**Définir un projet et un cadre d'action:**  
l'étude pré-opérationnelle

50% HT d'un plafond de 200 000€

---

**Mettre en œuvre un projet :** le suivi-animation  
Opération d'amélioration de l'habitat (OPAH)  
Programme d'intérêt général (PIG)

35% HT avec un plafond de 250 000€/an  
  
+ des parts variables en fonction du  
nombre de logements accompagnés

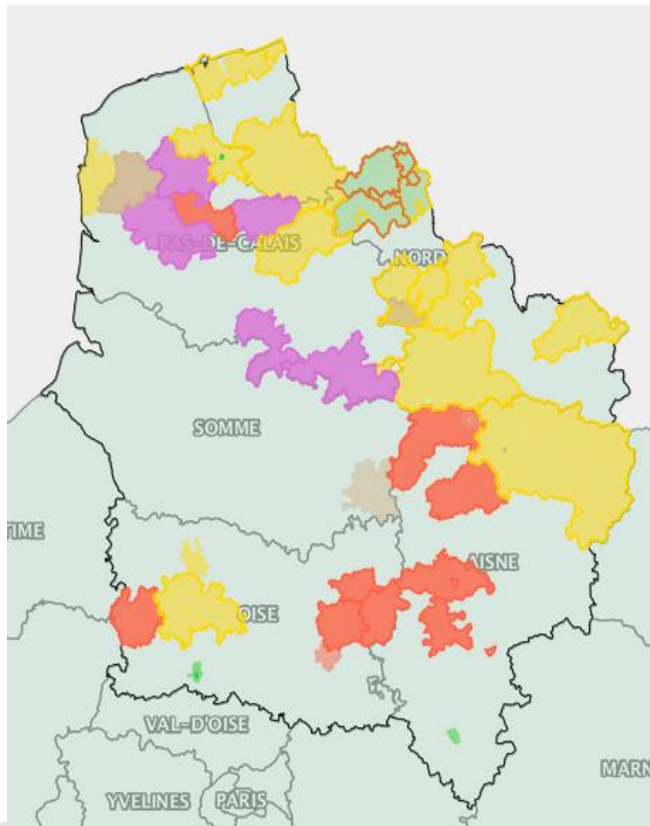
---



# Les modalités de financement des travaux

Bénéficiaires	Types de travaux	Subventions
<b>Propriétaires occupants</b> <i>Sous plafonds de ressources</i>	Rénovation énergétique Logement indigne et très dégradé Adaptation au vieillissement ou handicap	Entre 35 et 50%  + prime pour les travaux de rénovation énergétique
<b>Propriétaires bailleurs</b> <i>Plafonnement du loyer et des ressources du locataire</i>	Rénovation énergétique Logement indigne et dégradé Adaptation au vieillissement ou handicap Logement indécent	Entre 25 et 35% d'aides  + primes complémentaires + défiscalisation des revenus fonciers de 30 à 85%
<b>Syndicats de copropriétés</b> <i>Avec des arrêtés En difficulté Fragiles</i>	Travaux sur les parties communes	Entre 25 et 50%

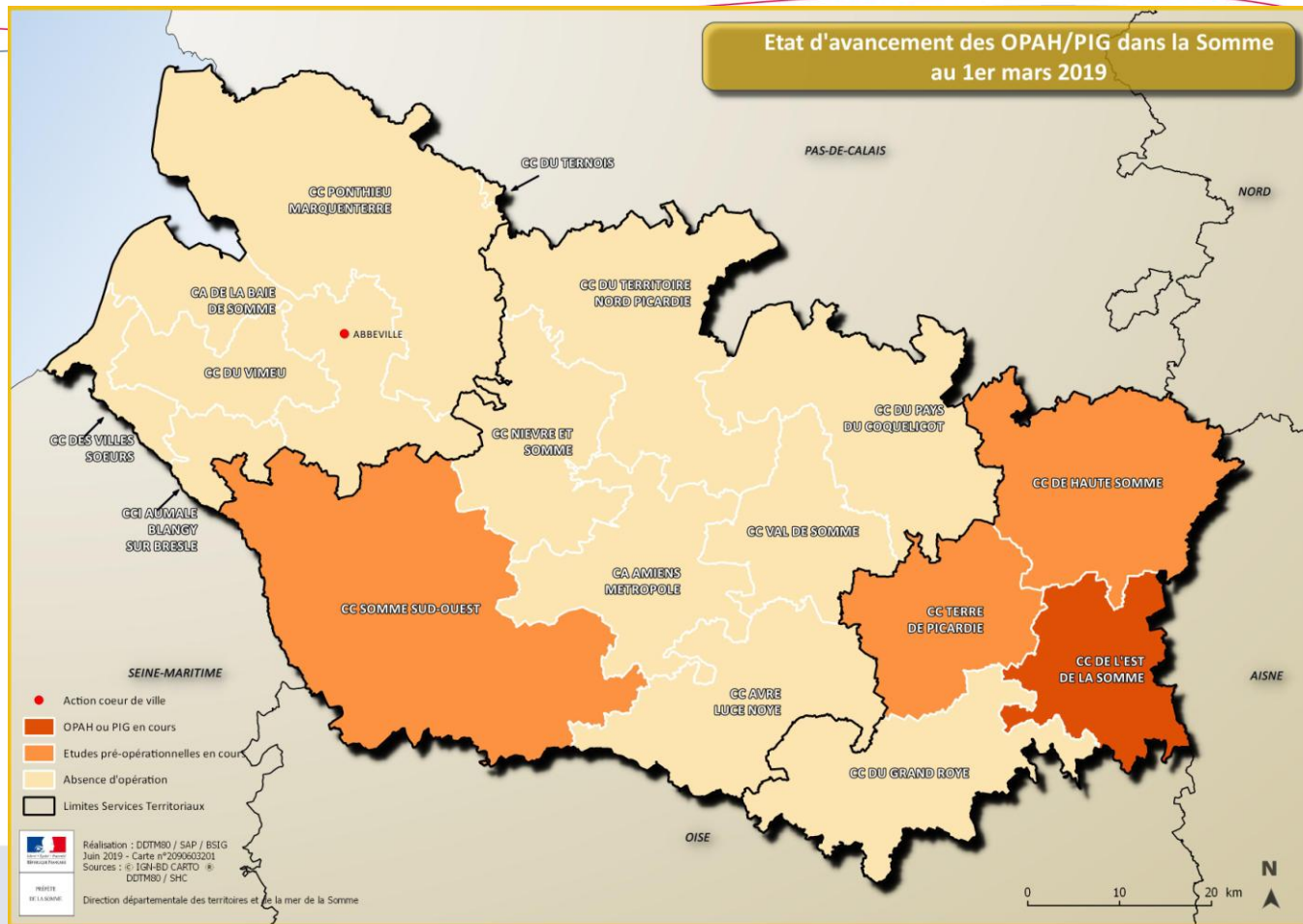
# Cartographie des programmes dans les Hauts de France



Types de  
Programme

- OPAH
- OPAH-D
- OPAH-RR
- OPAH-RU
- OPAH-CB
- PLS
- PIG
- PIG MOUS

# Cartographie des démarches en cours dans la Somme



# Des dispositifs adaptés aux enjeux du territoire

Milieu urbain

Milieu rural

**Politique sociale**

## Programme d'intérêt Général (PIG)

Territoire vaste en zone rurale, périurbaine ou urbaine  
Ciblage social de l'action vers un ou des publics spécifiques

**Projet de territoire**

## OPAH

Quartier en zone rurale, péri-urbaine ou urbaine

### OPAH-RU

Quartier en centre ancien  
ou faubourg en zone urbaine  
Concentration importante d'habitat indigne et dégradé  
dévalorisation et nécessitant des actions foncières

### OPAH-RR

Toute commune  
Concentration importante d'habitat indigne et  
dégradé dévalorisation et nécessitant des actions  
foncières

**Traitement de  
copropriétés en  
difficulté**

### Volet copropriété en difficulté d'une OPAH ou OPAH-RU

Essentiellement des ensembles immobiliers construits avant  
guerre

Cumul de difficultés de gestion, fonctionnement,  
Occupation et conservation des bâtiments

#### OPAH copropriété

Essentiellement des ensembles immobiliers construits après  
guerre

Cumul de difficultés de gestion, fonctionnement,  
Occupation et conservation des bâtiments

# Le contenu d'une opération programmée

## ■ Organiser le partenariat local

- Animation des services et acteurs locaux: CCAS, entreprises, associations, financeurs, etc

## ■ Informer, communiquer , repérer

- Information, permanences, accueil du public, conseil, signalement
- Actions d'animation particulières
- Actions de communication

## ■ Réaliser des diagnostics

- Diagnostic technique du logement ou de l'immeuble
- Analyse de la situation socio-économique du ménage
- Préconisation de travaux

## ■ **Accompagnement social des ménages**

- Information / sensibilisation des ménages / orientation vers les services sociaux...
- Missions liées à l'éloignement, l'hébergement ou le relogement des ménages en situation d'habitat indigne
- Accompagnement des ménages en impayé / mobilisation du FSL

## ■ **Assistance technique, juridique, financière et administrative**

- Assistance technique et administrative classique (conseil sur le programme de travaux, aide à l'obtention de devis, montage des dossiers de subventions et suivi du paiement des subventions.. conseils techniques particuliers...)
- Assistance sur les opérations plus complexes ou particulières

# Les conditions pour la réussite d'une opération programmée

- **Une bonne connaissance des enjeux du territoire**
- **La réalisation en amont d'une étude pré-opérationnelle pour:**
  - Expliciter les enjeux et objectifs opérationnels
  - Définir la stratégie et les outils à mobiliser
  - Mesurer les moyens humains et financiers à mobiliser
  - Définir les acteurs et partenaires à mobiliser
- **Un animation réalisée par une équipe pluri-disciplinaire**
  - Majoritairement confiée après appel d'offres à des opérateurs associatifs ou privés
  - Parfois en régie
  - Confiée par mandat à une SPL/SPLA
- **Une gouvernance et un pilotage assuré tout au long du projet**