

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)

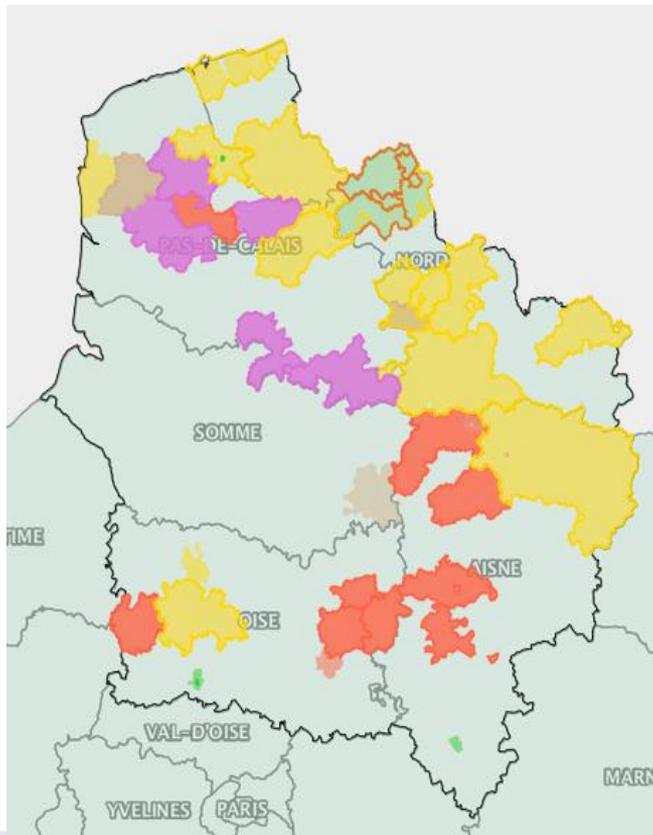
35% HT avec un plafond de 250 000€/an

+ des parts variables en fonction du
nombre de logements accompagnés

Les modalités de financement des travaux

Bénéficiaires	Types de travaux	Subventions
Propriétaires occupants <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
Propriétaires bailleurs <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%
Syndicats de copropriétés <i>Avec des arrêtés En difficulté Fragiles</i>	Travaux sur les parties communes	Entre 25 et 50%

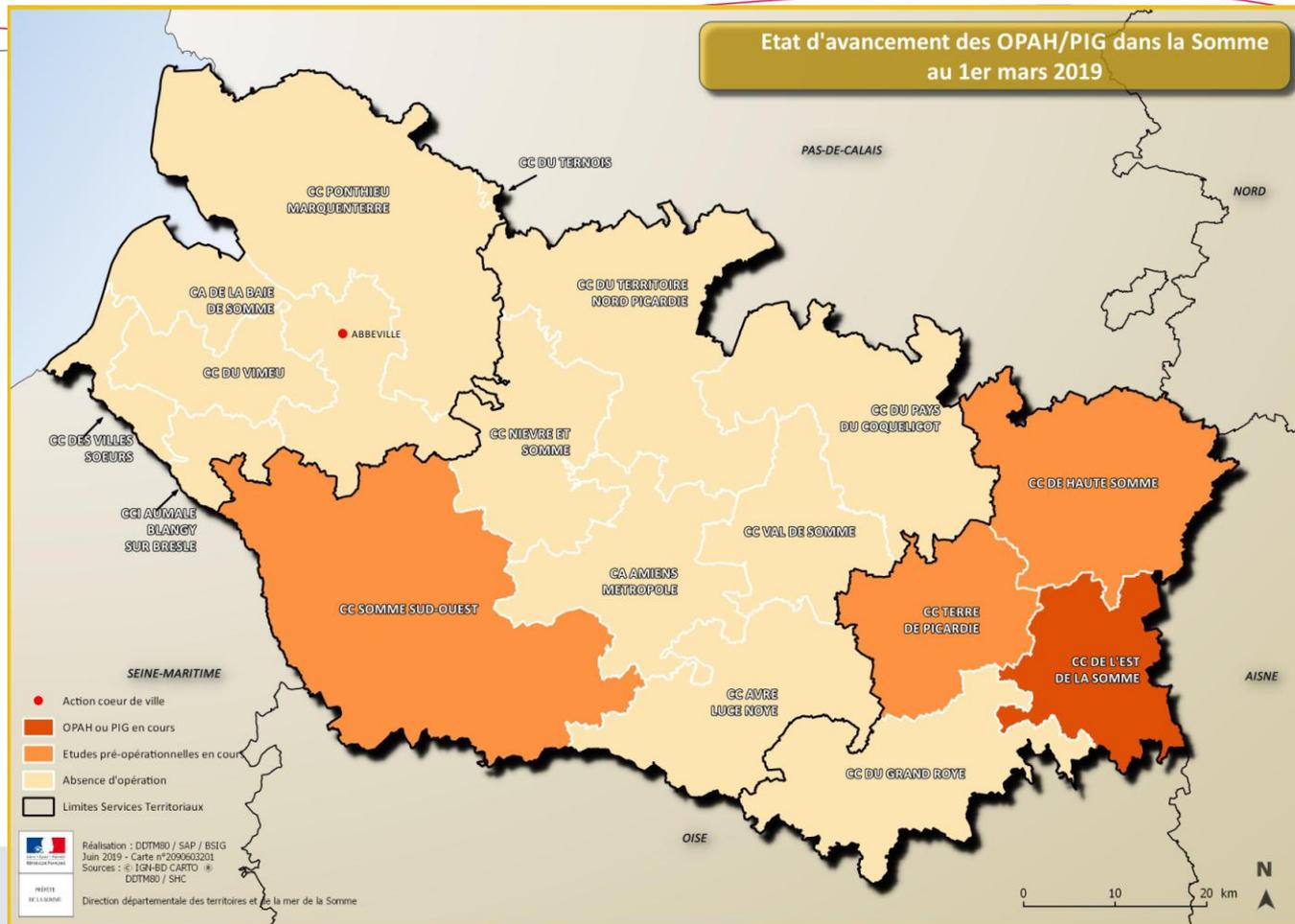
Cartographie des programmes dans les Hauts de France



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**