

Formation Lutte contre l'Habitat Indigne

9 novembre 2016

Financement ANAH du dispositif d'ingénierie : OPAH, PIG et MOUS

Formation Lutte contre l'Habitat Indigne

Présentation de l'ANAH

Prestations de l'ingénierie financées par l'ANAH

I Définition de l'Opération programmée

- 1 Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- 2 Programme d'Intérêt Général
- 3 Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale

II Diagnostic et étude pré-opérationnelle

III Convention d'Opération programmée

IV Dispositif suivi-animation

V Evaluation et Bilan

VI Financement

VII Bibliographie



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement

RÉUNION

Formation Lutte contre l'Habitat Indigne

Présentation de l'ANAH

Établissement public d'État, l'Agence nationale de l'habitat a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants.

Centrée sur les publics les plus modestes, l'Agence s'engage en faveur d'un habitat solidaire, avec comme priorités :

- **le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé ;**
- **la rénovation thermique de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique ;**
- **l'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement ;**
- **le redressement des copropriétés en difficulté.**

Formation Lutte contre l'Habitat Indigne

Présentation de l'ANAH

L'Anah participe également au développement d'une offre de logements privés à loyers et charges maîtrisés.

Pour adapter au mieux ses aides aux situations locales, l'Anah est présente dans chaque département par le biais de sa délégation locale.

Cette délégation anime la CLAH (commission locale d'amélioration de l'habitat) qui est entre autres chargée d'adapter localement les montants des loyers.

La délégation locale est confrontée à la difficulté de mise en place de partenariats avec les collectivités territoriales.

Formation Lutte contre l'Habitat Indigne

Présentation de l'ANAH

En application du code de l'Habitation et de la Construction, l'Anah finance en Outre-Mer les aides d'amélioration de l'habitat en faveur des :

- **propriétaires bailleurs**
- **syndicats de copropriétaires**

En dehors de l'amélioration de l'habitat auprès des particuliers, l'Anah intervient aussi dans le cadre de :

- **travaux d'office**
- **l'ingénierie** (diagnostic, repérage, étude préalable et pré-opérationnelle, mission de suivi animation) pour la réalisation des opérations programmées, avec l'appui des collectivités territoriales

Formation Lutte contre l'Habitat Indigne

Modalités de l'aide en faveur des propriétaires bailleurs

Les travaux résolvent les situations d'insalubrité ou de dégradation dans le cadre de procédures administratives ou à partir d'une grille d'évaluation

travaux lourds : 1000 € HT/m² dans la limite de 80 000 € par logement (taux maximal de 35%)

travaux d'amélioration : 750 € HT/m² dans la limite de 60 000 € par logement (taux maximal de subvention entre 25 et 35%)

Abattement fiscal : respect du loyer-plafond et, en contrepartie, 30 % d'abattement fiscal en cas de convention à loyer intermédiaire et 70 % en cas de loyer social et très social (zone B1). 85 % via intermédiation locative.

Modalités de l'aide en faveur des syndicats de copropriétaires

L'Anah accorde des subventions aux syndicats de copropriétaires pour des travaux portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble, dans le cadre d'une procédure spécifique liée à un arrêté (insalubrité, péril, ...) ou de la mise en place d'une OPAH copropriété dégradée.

Travaux d'office en faveur des collectivités locales

Le financement s'applique pour les logements faisant l'objet d'un arrêté (insalubrité remédiable, péril, etc).

Taux de subvention : 50 % des dépenses subventionnables sans plafonnement.

Formation Lutte contre l'Habitat Indigne

Prestations de l'ingénierie financées par l'ANAH

I Définition de l'opération programmée

- Fondement juridique : article L303-1 du CCH pour les OPAH, article R327-1 du CCH pour les PIG ; circulaire du 8 novembre 2002
- Portage de l'opération programmée par le maître d'ouvrage : la collectivité territoriale
- Priorité de l'Anah : lutte contre l'habitat Indigne qui se traduit par des aides aux travaux d'amélioration de l'habitat, par des études relatives à la connaissance du parc privé,
- Autres problématiques sur l'habitat : développement de l'offre du logement locatif, résoudre la vacance trop fréquente des logements, etc
- Intervention éventuellement sur d'autres domaines : urbanisme, aménagement, environnement, etc

Formation Lutte contre l'Habitat Indigne

I Définition de l'opération programmée

→ Opération programmée d'amélioration de l'habitat

L'OPAH concerne des quartiers ou zones présentant un bâti dégradé, voire indigne, en milieu rural, péri-urbain, dans tous les types de bourgs, de villes ou d'agglomération.

Ces quartiers sont souvent confrontés à des phénomènes de vacance de logements, de dévalorisation de l'immobilier, d'insuffisance de logements, de commerces et d'équipements publics.

- OPAH de droit commun
- OPAH de renouvellement urbain
- OPAH de revitalisation rurale
- OPAH copropriétés dégradées

Formation Lutte contre l'Habitat Indigne

I Définition de l'opération programmée

→ Programme d'intérêt général

Sous l'impulsion de la collectivité territoriale sur la base d'une contractualisation préalable avec l'Etat, l'objectif du PIG est de promouvoir des actions d'intérêt général, afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant, dont la nature peut être sociale ou technique, en dehors de toute logique territoriale.

L'OPAH traite diverses problématiques sur un territoire donné, alors que le PIG traite une seule thématique.

- PIG de droit commun
- PIG habitat indigne

→ MOUS Insalubrité

Ex MOUS Insalubrité de Saint-Denis

II Diagnostic et étude pré-opérationnelle

1 Le diagnostic préalable

Piloté par la collectivité, le diagnostic préalable constitue une étude de connaissance, de repérage et d'opportunité, qui permet d'identifier les principales problématiques sur un territoire donné.

L'objectif : déterminer l'opportunité d'une opération programmée, et hiérarchiser les enjeux d'une action sur le parc privé.

Si les connaissances du territoire sont déjà précisées dans des études existantes ou documents et si ceux-ci démontrent des difficultés et problématiques, alors l'étude pré-opérationnelle peut être lancée sans diagnostic préalable.

Si vous avez besoin d'effectuer un diagnostic préalable, il se construit sur l'analyse et le croisement des différentes informations, pouvant être complétés par des repérages terrain, des enquêtes ou des sondages.

Plusieurs scénarios possibles :

- Si opportunité de mettre en place une opération programmée, alors élaboration du cahier des charges relatif à l'étude pré-opérationnelle,
- Si pas d'opportunité, alors l'étude pré-opérationnelle n'a pas besoin d'être lancée.

Formation Lutte contre l'Habitat Indigne

II Diagnostic et étude pré-opérationnelle

1 L'étude pré-opérationnelle

Pilotée par la collectivité, l'étude précise les conditions de mise en place d'une opération programmée.

Le prestataire choisi pour réaliser l'étude peut s'appuyer sur les documents existants : diagnostic préalable, etc.

L'étude repose sur les éléments statistiques et les enquêtes sur le terrain : analyse socio-économique, récupération des informations sociales, enquête sur un échantillon de logements, enquête technique.

Les conclusions permettent à la collectivité locale de préciser les objectifs, de choisir une stratégie en hiérarchisant les actions à engager et de prévoir les modalités de mise en œuvre.

L'étude vise à définir le périmètre et le type d'opération, ainsi que le projet de convention (objectifs et moyens); ils sont proposés à la collectivité pour discussion.

Ex : commune de Saint-André, qui lance une étude pré-opérationnelle pour la mise en œuvre d'une OPAH

III Convention d'Opération programmée

Tout programme financé par l'agence fait l'objet d'une convention signée entre la collectivité (maître d'ouvrage), l'Etat et l'Anah. D'autres partenaires peuvent y être associés.

Elle comporte les éléments suivants :

- Présentation générale de l'opération : objet, contexte, nom du maître d'ouvrage, périmètre, enjeux et stratégie
- Objectifs globaux et annuels avec le plan d'actions ; pour chaque action sont définis le budget prévisionnel et le calendrier correspondant
- Financement de l'opération
- Conduite de l'opération
- Mission du suivi-animation
- Dispositif d'évaluation
- Action de communication
- Durée de la convention

Formation Lutte contre l'Habitat Indigne

IV Dispositif Suivi-animation

Les équipes du suivi-animation travaillent en lien étroit avec la collectivité maître d'ouvrage, le public et les autres partenaires impliqués dans l'opération.

Les missions principales sont les suivantes :

- animation dont information et communication,
- rôle de coordination,
- accompagnement sanitaire et social,
- assistance administrative, financière et technique à la maîtrise d'ouvrage,
- diagnostic,

Mise en place de l'équipe : opérateur recruté dans le cadre d'une procédure de marché public, ou missions réalisées exceptionnellement en régie.

V Évaluation et bilan

Des outils de suivi et de bilan spécifiques aux actions doivent être mis en place et renseignés.

L'opérateur procède à :

- la mise en place d'indicateurs de suivi d'objectifs quantitatifs et qualitatifs sur les différents thèmes : indicateurs prévus lors de l'étude pré-opérationnelle, révisés éventuellement lors de la phase de suivi-animation, et alimentés régulièrement tout au long de l'opération
- la présentation de l'état d'avancement des objectifs avec ces indicateurs
- l'identification des points de blocage et définition des pistes de solutions

VI Financement Anah de l'opération

Au financement de l'Anah peuvent s'ajouter d'autres financeurs (collectivités territoriales, administration, etc)

Type de prestation	Taux maximum	Plafond des dépenses subventionnables
Etude et diagnostic préalable	50 %	100 000 € HT
Etude pré-opérationnelle (OPAH, OPAH RU, OPAH RR, PIG)	50 %	200 000 € HT
Etude pré-opérationnelle (OPAH copropriétés dégradées)	50 %	100 000 € HT + 500 € HT / logement
Etude d'évaluation	50 %	100 000 € HT

VI Financement de l'opération

Type de prestation	Part fixe		Part variable
	Taux maximum	Plafond des dépenses subventionnables	Montant par logement
Suivi-animation (OPAH, OPAH RR, PIG)	35 %	250 000 € HT	300 €
Suivi-animation en OPAH renouvellement urbain	50 %	250 000 € HT	1300 €
Suivi-animation et expertises complémentaires (OPAH copropriété, plan de sauvegarde)	35 % à 50 %	150 000 € HT ou déplafonnement possible	500 €

VI Financement de l'opération

La principale difficulté réside dans le fait que les collectivités ne viennent plus en partenariat dans les conventions pour augmenter les taux de subventions.

A noter toutefois que depuis 2016, l'ANAH et la CDC ont conventionné au niveau national : la CDC participe à hauteur de 25 % maximum à part égale avec la collectivité. (plafonné à 60.000 €)

VII Bibliographie

Guides méthodologiques de l'Anah :

- « Ingénierie des opérations programmées »
- « Traitement de l'Habitat Indigne en opérations programmées »
- « Traitement des copropriétés en difficulté en opérations programmées »
- « Le GUIDE : les interventions de l'ANAH »

Merci de votre attention

