

MAI 2024

# L'Anah : un partenaire clé pour la revitalisation des territoires

Construire une politique d'amélioration de  
l'habitat privé avec l'Anah

• Quartiers anciens • Habitat vacant et dégradé • Ruralité

Guide méthodologique

# ÉDITOS



*« Agir pour le logement abordable pour tous dans nos campagnes, c'est agir pour la cohésion des territoires. C'est une ambition majeure du Plan France Ruralités. La contribution de l'Anah est essentielle dans le déploiement de ce plan.*

*Les formes d'habitat sont diversifiées dans nos ruralités, que l'on se situe dans un hameau, dans un village ou dans un bourg.*

*Nos campagnes sont ainsi de véritables laboratoires d'intervention en matière d'habitat privé, pour lutter contre la vacance, pour réussir la transition énergétique et pour adapter les logements à la perte d'autonomie.*

*Dans un objectif de revitalisation et de lutte contre l'artificialisation des sols, certaines interventions de l'Anah visent prioritairement les centralités existantes à l'échelle des petites villes et bourgs ruraux et notamment celles de plus de 1 600 communes lauréates du programme Petites Villes de Demain et de près de 2 500 communes lauréates du programme Villages d'Avenir.*

*En 2024, 73% des communes rurales sont déjà couvertes par un dispositif d'accompagnement renforcé de l'Anah à l'échelle intercommunale ou départementale et 99% des communes rurales sont couvertes par un Espace Conseil France Rénov'. Je compte sur l'Anah pour conforter cette dynamique sur le long terme et faire du plan France Ruralités un succès. »*

**Dominique Faure, ministre déléguée chargée des Collectivités Territoriales et de la Ruralité**



*« Depuis 50 ans, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) est aux côtés des ménages et des territoires pour permettre au plus grand nombre de nos concitoyens de vivre mieux, dans des logements dignes et durables, adaptés à tous les âges de la vie.*

*Pour cela, elle intervient en faveur de l'amélioration du parc de logements privés. D'abord, en distribuant des aides financières à destination des propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs et aux copropriétés afin de financer des travaux de rénovation énergétique, d'adaptation à la perte d'autonomie ou encore de lutte contre l'habitat indigne.*

*Ensuite, elle finance l'ingénierie territoriale pour accompagner les collectivités locales dans le pilotage de leur politique locale de l'habitat.*

*Ce guide s'adresse aux collectivités qui souhaitent porter des projets d'amélioration de l'habitat privé et a pour objet de présenter de façon synthétique les dispositifs qui existent pour apporter une réponse sur-mesure aux enjeux locaux de chaque territoire.*

*En effet, l'intervention de l'Anah repose sur une contractualisation avec les collectivités pour mieux connaître l'état de son parc de logements privés et mettre en place une animation locale et des aides financières en direction des propriétaires privés identifiés.*

*Permettre à tous élus de connaître les outils qu'ils ont à disposition est un enjeu majeur pour permettre la mobilisation des collectivités en faveur de la transition écologique, énergétique et démographique des logements et de lutter contre la fracture territoriale de notre pays. »*

**Thierry Repentin, Président de l'Anah**

# Ancrer l'action de l'Anah dans les territoires

## LES PLANS NATIONAUX

L'action de l'Anah s'inscrit notamment dans le cadre de cinq grands programmes nationaux en faveur de la cohésion des territoires et du droit pour tous à un logement décent :

- Les programmes **Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain et Villages d'Avenir** sont pilotés par l'**Agence nationale de la cohésion des territoires** (ANCT). Ils visent à revitaliser les petites et moyennes communes de France grâce à des conventions partenariales et des opérations de revitalisation territoriale (ORT) élaborées par les collectivités locales et associant des partenaires nationaux dont l'Anah ;
- Aux côtés des collectivités, l'Anah est mobilisée pour prévenir et traiter les copropriétés, et tout particulièrement les copropriétés fragiles ou en difficulté. Depuis 2018, l'Agence pilote le **Plan Initiative Copropriétés**, pour proposer aux territoires une stratégie nationale globale et coordonnée. Ambitieux et volontariste, il s'appuie sur des partenariats et des moyens financiers inédits ;
- Le **Plan pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme** qui fait de l'accès au logement une priorité pour la réinsertion des personnes sans domicile : après un premier plan quinquennal sur la période 2018-2022, le Gouvernement a lancé en juin 2023 le **Plan Logement d'abord 2**. L'action de l'Anah en direction des propriétaires bailleurs contribue à l'atteinte de ces objectifs ;
- Le **Plan national de lutte contre les logements vacants** piloté depuis 2020 par le Ministère du Logement et l'association "Agir contre le logement vacant" il a pour objectif de réduire le nombre de logements vacants grâce à des solutions incitatives et la mobilisation des collectivités territoriales.

## L'ANAH DANS LA RURALITE

L'Anah intervient à plusieurs niveaux pour les territoires ruraux. Par le déploiement de France Rénov', elle délivre des aides aux travaux pour accompagner les projets de rénovation des propriétaires privés. Par le déploiement d'opérations plus ciblées sur les centres anciens, elle accompagne les projets de revitalisation des territoires.



Source : Géoportail

L'objectif de ce guide est de donner les clés aux collectivités rurales pour développer leur propre politique de l'habitat.

**La première partie du guide** présente ainsi les actions d'étude, de diagnostic et d'assistance à maîtrise d'ouvrage que les collectivités peuvent mobiliser afin de déployer leur politique locale de l'habitat.

**La deuxième partie du guide** recense l'ensemble des moyens mobilisables pour animer les dispositifs d'amélioration de l'habitat.

**La troisième partie du guide** propose ensuite aux collectivités une vision stratégique afin de déployer ces moyens en ingénierie dans un projet de revitalisation territoriale.

Ce guide sera complété ultérieurement par des fiches outils et retours d'expériences de territoires.

# Sommaire

# Sommaire

1. Elaborer une politique d'intervention sur l'habitat privé	6		
• Développer la stratégie et construire le projet : donner corps à la politique locale de l'habitat sur le volet habitat privé	7		
• Connaître l'état du parc de logements : les outils de connaissance	8		
• Initialiser une contractualisation : les études préalables et les études pré-opérationnelles	9		
• Mener un diagnostic du territoire : l'étude préalable	10		
• Construire un projet d'intervention ciblée : l'étude pré-opérationnelle	11		
• Expertiser une situation particulière : une offre d'AMO adaptée à la réalisation de projets complexes	12		
• Faire vivre le projet : l'évaluation	13		
2. Mettre en œuvre la politique d'intervention sur l'habitat privé	14		
• Acteurs et conduite de projet : construire un partenariat local pour agir sur l'habitat privé	15		
• Le socle de la contractualisation avec l'Anah : le Pacte Territorial France Rénov'	16		
• Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat en mobilisant les aides de l'Anah	17		
• Mobiliser les aides à la rénovation de l'habitat pour les projets des particuliers	18		
• Mobiliser les aides à la rénovation de l'habitat pour les collectivités et leurs opérateurs	19		
		• Connaître l'état du parc de logements : les outils de connaissance	20
		• Pour aller plus loin : le choix d'une opération programmée ciblée	21
		• Intervenir à l'échelle des quartiers : l'OPAH de renouvellement urbain	22
		• Intervenir auprès des copropriétés fragiles et en difficulté	23
		• Les partenaires institutionnels	24
		• Les partenaires opérationnels	25
		2. Inscrire l'intervention dans une stratégie de revitalisation territoriale	26
		• Construire une stratégie de revitalisation territoriale	27
		• Construire une stratégie d'intervention dans les communes rurales	28
		• Déployer des programmes de l'Anah en Outre-Mer	29
		• Inscrire les dispositifs dans la contractualisation ORT	30
		• Répondre aux enjeux de zéro artificialisation nette des sols par la lutte contre la vacance et la réappropriation du bâti existant	31
		• Construire une stratégie de lutte contre l'habitat indigne	32

# Élaborer une politique d'intervention sur l'habitat privé

1.

# Développer la stratégie et construire le projet : donner corps à la politique locale de l'habitat sur le volet habitat privé

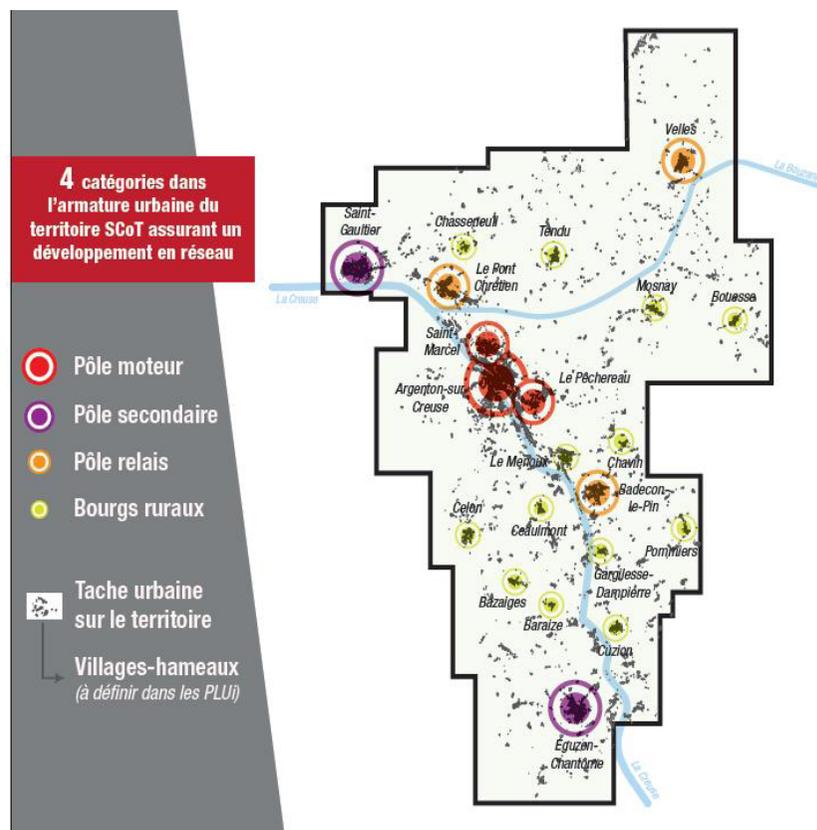
L'Anah propose un ensemble de dispositifs de contractualisation permettant aux collectivités de décliner leur politique locale de l'habitat par des volets d'intervention opérationnels, qu'il s'agisse de déployer le service public de rénovation de l'habitat France Rénov' au travers du réseau des Espaces Conseils France Rénov' ou d'envisager des opérations programmées plus ciblées sur des problématiques à enjeux spécifiques.

Il est ainsi primordial pour les collectivités d'appuyer les interventions au titre de l'Anah sur les enjeux de leurs politiques locales de l'habitat afin de concevoir un modèle de dispositif adapté à la situation de son territoire.

La politique locale de l'habitat se traduit à travers différents documents de planification : Plan Local de l'Habitat (PLH), Plan Local d'Urbanisme (PLU), PLU intercommunal valant PLH (PLUiH), Programme Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), ou encore Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

Afin de se projeter sur un modèle opérationnel adapté à chaque situation, il est préférable de réaliser un diagnostic complet du territoire afin de recenser les besoins en matière de rénovation de l'habitat. Pour cela, il est important de mobiliser l'ensemble des ressources disponibles pour analyser son territoire. Les outils présentés dans ce guide permettront aux collectivités de renforcer leur connaissance du parc privé pour élaborer cette politique.

N.B. : A défaut de documents de planification, il est toujours possible pour une collectivité de définir une politique d'intervention sur l'habitat privé qui permettra de se projeter dans une déclinaison opérationnelle de cette politique.



Source : SCoT du Pays d'Argenton et d'Eguzon – Indre (36)

# Connaître l'état de son parc de logements : les outils de connaissance

## OBJECTIFS POURSUIVIS

Élaborer une politique locale sur le volet habitat privé nécessite une connaissance de l'état du parc de logements et de son occupation, que ce soit d'un point de vue technique, social ou environnemental.

Sur la base de ces connaissances, la définition des enjeux propres à son territoire en phase d'étude permet ensuite de fixer des objectifs stratégiques et opérationnels répondant à ces enjeux.

Ces objectifs peuvent ensuite être retranscrits dans les différents documents de planification :

- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET),
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT),
- le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET),
- le Plan Local de l'Habitat (PLH) ou Plan Local de l'Urbanisme intercommunal valant PLH (PLUiH),
- le volet Habitat d'une Opération de Revitalisation des Territoires (ORT).

## MARCHE À SUIVRE

Pour analyser leur territoire, les collectivités ont accès à différentes sources de données :

- les données INSEE sur le volet logement,
- les données foncières (Fichiers Fonciers, LOVAC, DV3F, etc.),
- les données bâtementaires en open Data (BDNB et IMOPE en particulier),

- les données fiscales de la DGFiP,
- l'Observatoire de l'ANCT Données et Territoires,
- l'open data de l'ADEME.

Ces bases de données sont utiles à la connaissance de leur territoire et peuvent alimenter les différentes études à mener sur le volet habitat ainsi que les observatoires locaux.

L'Anah met également à disposition différents outils et bases de données :

- le site des outils de connaissance du parc privé où l'on retrouve les données du parc potentiellement indigne, de copropriétés fragiles et le référentiel national des copropriétés (appariement du RNIC, des Fichiers Fonciers et d'autres bases utiles),
- le site du Registre national d'immatriculation des copropriétés, et les données d'immatriculation,
- les données d'activité comme par exemple les données des dossiers de subventions engagés par l'Anah (Infocentre),
- des données en open data comme les périmètres des opérations programmées sur le site [data.gouv.fr](https://data.gouv.fr),
- le Memento de l'habitat privé qui permet de consulter des chiffres clés sur les logements, les ménages et les enjeux de l'habitat privé.

Les outils et bases de données de l'Anah sont accessibles aux collectivités locales, via accès direct sur Extrarénov' ou via extraction, en s'adressant à la délégation locale de l'Anah de son département (Direction Départementale des Territoires) dont les coordonnées sont disponibles sur le site de [l'Anah](https://www.anah.fr).

# Initialiser une contractualisation : les études préalables et les études pré-opérationnelles

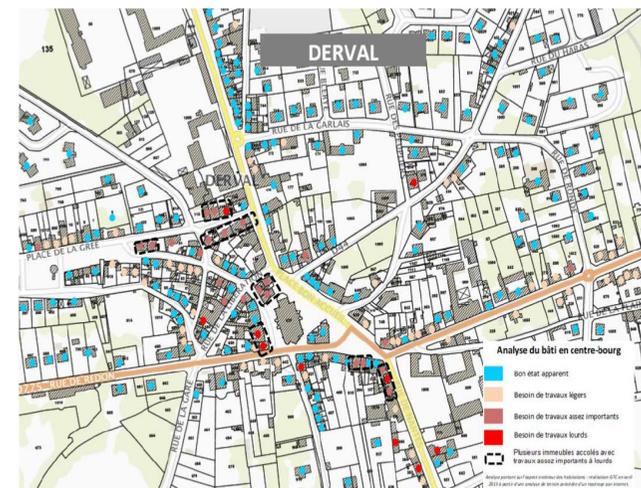
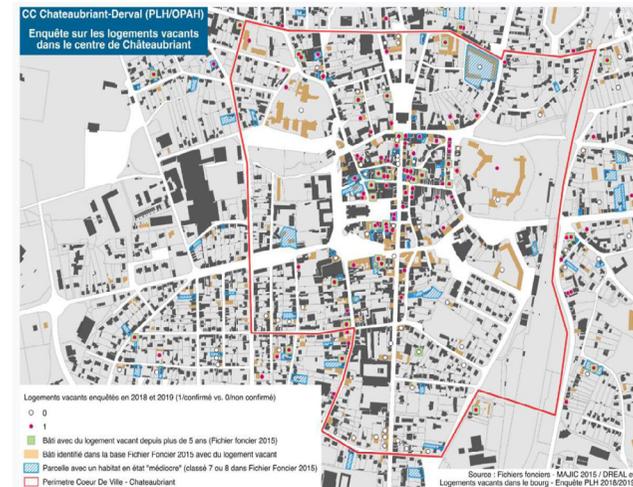
## OBJECTIFS POURSUIVIS

Une collectivité compétente sur le champ de l'habitat peut solliciter un financement de l'Anah pour la réalisation d'études de connaissance du parc privé.

Un premier niveau d'analyse relève d'un diagnostic de territoire, dont l'échelle peut aller de l'infra-communal à celle de l'intercommunalité, voire au niveau départemental. Il s'agit alors de réaliser **une étude préalable** à la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat. Ce premier niveau d'analyse permet notamment d'inscrire des objectifs dans les documents de planification.

Un second niveau d'étude relève de l'élaboration d'un projet de mise en œuvre de cette politique habitat, dans la même latitude d'échelles, de l'infra-communal au niveau départemental. L'objectif peut être de réaliser une étude pré-opérationnelle afin de :

- **mettre en place le dispositif du Pacte Territorial France Rénov'** (cf. Partie 2 relative au Pacte Territorial France Rénov'),
- **mettre en œuvre un dispositif ciblé**, sous la forme d'une OPAH de renouvellement urbain pour les centres anciens, d'une OPAH Copropriétés Dégradées ou de Plan de Sauvegarde pour traiter les copropriétés en difficulté (cf. Partie 2 : les opérations programmées).



Source : Etude pré-opérationnelle de Châteaubriant-Derval - Loire-Atlantique (44)

# Mener un diagnostic du territoire : l'étude préalable

## OBJECTIFS POURSUIVIS

L'étude préalable financée par l'Anah consiste à réaliser un diagnostic de l'habitat privé et peut être réalisée notamment dans le cadre de l'élaboration d'un PLH ou PLUiH (sur le volet habitat privé) ou en complément d'un PLH existant. Elle permet de définir les enjeux liés aux problématiques de l'habitat privé et de construire une stratégie d'intervention.

L'Anah finance des études préalables dans les cas suivants :

- Diagnostics et études de connaissance du territoire
- Diagnostic habitat privé réalisé dans le cadre de l'élaboration d'un document de planification

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

La collectivité maître d'ouvrage de l'étude définit l'opportunité d'une telle étude et sollicite un financement de l'Anah auprès de la délégation locale.

La collectivité définit son besoin et rédige un cahier des charges afin de lancer une consultation auprès de bureaux d'études.

## BÉNÉFICIAIRES

Les collectivités compétentes en politique habitat.

## MODALITÉS DE FINANCEMENT

50 % des dépenses HT dans la limite annuelle de 50 000€ d'aide de l'Anah pour les études et diagnostics préalables.



Source : guide ingénierie des opérations programmées

# Construire un projet d'intervention ciblée : l'étude pré-opérationnelle

## OBJECTIFS POURSUIVIS

L'étude pré-opérationnelle a un but précis : celui de calibrer un dispositif de Pacte Territorial France Rénov' ou une opération programmée sur des objectifs plus ciblés.

Elle peut s'appuyer sur les éléments issus d'une étude préalable ou plus simplement sur la connaissance du territoire. Elle répond généralement à un besoin d'intervention défini dans un document de planification.

L'Anah finance des études pré-opérationnelles pour la définition et le calibrage des dispositifs d'intervention suivants :

- calibrage d'un Pacte Territorial France Rénov',
- OPAH de Renouvellement Urbain (OPAH RU),
- OPAH Copropriétés Dégradées (OPAH CD),
- Plan de Sauvegarde (PdS).

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Au regard du contexte et des orientations locales, la collectivité définit son besoin pour lancer l'étude pré-opérationnelle dans la perspective de déployer un des dispositifs de L'Anah et sollicite un financement auprès de la délégation locale.

La collectivité définit son besoin et rédige un cahier des charges afin de lancer une consultation auprès de bureaux d'études.

## BÉNÉFICIAIRES

Les collectivités compétentes en habitat, maîtres d'ouvrage du programme visé.

## MODALITÉS DE FINANCEMENT

La participation de l'Anah au financement des études pré-opérationnelles s'élève à :

- 50 % des dépenses HT dans la limite annuelle de 100 000 € d'aide de l'Anah pour les études pré-opérationnelles d'un Pacte Territorial ou d'OPAH RU,
- 50 % des dépenses HT dans la limite annuelle de 50 000 € + 250 € par logement concerné d'aide de l'Anah pour les études pré-opérationnelles portant sur les copropriétés en difficulté.



Source : guide ingénierie des opérations programmées

# Expertiser une situation particulière : une offre d'AMO adaptée à la réalisation de projets complexes

## OBJECTIFS POURSUIVIS

Au-delà des études et diagnostics à l'échelle de son territoire, une collectivité peut avoir besoin d'étudier une situation particulière comportant une problématique liée à l'habitat privé, nécessitant un éclairage stratégique ou un accompagnement spécialisé.

Dans ce cas de figure, l'Anah peut financer une prestation d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour aider à la définition d'un projet complexe. Ces prestations peuvent être mobilisées en complément d'un dispositif d'intervention en phase opérationnelle ou en l'absence de dispositif existant.

Il s'agit dans la plupart des cas d'expertiser la situation d'un ensemble immobilier ou d'un îlot à requalifier nécessitant la mobilisation d'outils spécifiques ou pour lequel les interventions classiques de l'Anah ne constituent pas une réponse suffisante.

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

La collectivité définit l'opportunité de mener une telle étude et sollicite un financement auprès de la délégation locale de l'Anah.

La collectivité définit son besoin et rédige un cahier des charges afin de lancer une consultation auprès de bureaux d'études spécialisés.

## BÉNÉFICIAIRES

Collectivité ayant une compétence en habitat.

## MODALITÉS DE FINANCEMENT

50 % des dépenses HT dans la limite annuelle de 50 000 € d'aide de l'Anah pour les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la définition d'opérations complexes.



Projet complexe à l'échelle d'un îlot (Ombrière d'Anjou)

# Faire vivre le projet : l'évaluation

## OBJECTIFS POURSUIVIS

L'évaluation d'un dispositif d'OPAH RU, d'OPAH CD ou de PdS est une étape importante qui se conçoit à la fois comme un bilan critique vis-à-vis du dispositif actuel, ainsi que des préconisations pour le lancement d'un futur dispositif.

Il est préférable de ne pas attendre la fin d'un dispositif avant de lancer son évaluation, sous peine de créer un décalage entre deux conventions de dispositifs. En effet, l'évaluation du dispositif précédent contribue au calibrage du suivant et les conclusions de l'évaluation doivent pouvoir être prises en compte en amont.

L'évaluation peut ainsi être réalisée en dernière année d'opération, à la suite d'une mission de suivi-animation d'un programme, en amont ou en parallèle d'une nouvelle étude pré-opérationnelle. Elle servira notamment à justifier la reconduction d'un nouveau dispositif sur de nouvelles bases.

Par soucis déontologique et méthodologique, l'évaluation doit être réalisée par un bureau d'études différent des acteurs locaux. L'évaluation en régie par la collectivité ne permet pas non plus de disposer du recul nécessaire à cette prestation d'évaluation.

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

La collectivité définit la temporalité pour recourir à l'évaluation du dispositif visé et sollicite un financement auprès de la délégation locale de l'Anah.

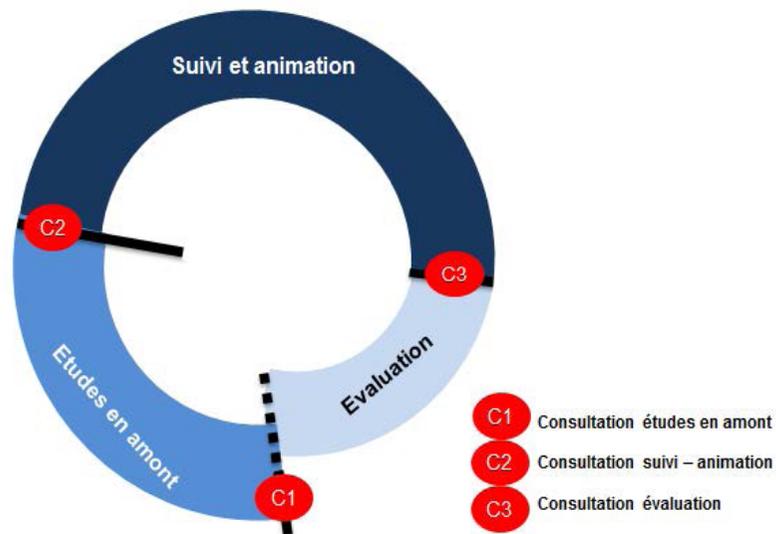
La collectivité rédige un cahier des charges dans le but de recruter un bureau d'étude.

## BÉNÉFICIAIRES

Collectivités maîtres d'ouvrages du dispositif à évaluer.

## MODALITÉS DE FINANCEMENT

L'Anah accompagne et finance l'évaluation à hauteur de 50 % du montant HT engagé, dans la limite de 50 000 € d'aide (pour évaluer un dispositif d'OPAH RU, d'OPAH CD ou de Plan de Sauvegarde).



Mettre en œuvre la  
politique d'intervention  
sur l'habitat privé

2.

# Acteurs et conduite de projet : construire un partenariat local pour agir sur l'habitat privé

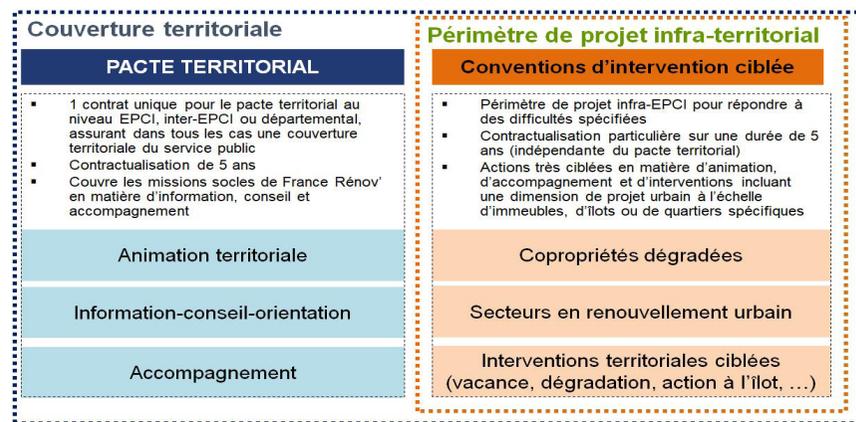
L'implantation de l'Anah dans les territoires se décline en plusieurs niveaux d'intervention :

En premier lieu, à travers le déploiement du service public France Rénov' à l'échelle départementale ou intercommunale, la couverture du territoire par des Espaces Conseils France Rénov' permet de toucher l'ensemble du public bénéficiaire des aides de l'Anah. Ce service peut être complété par un volet facultatif d'accompagnements renforcés dans le cadre d'un pacte territorial et par une ou plusieurs Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH RU / OPAH CD) en complément du pacte.

Ainsi, le Pacte Territorial France Rénov' est le premier niveau de contractualisation entre l'Anah et les collectivités dont la finalité est d'assurer une couverture optimale sur les missions d'information, de conseil et d'accompagnement de tous les particuliers dans leurs projets de rénovation, et ce sur l'ensemble des thématiques d'intervention de l'Anah : rénovation énergétique, lutte contre l'habitat indigne et adaptation des logements.

Au-delà de la couverture d'un pacte territorial, l'Anah permet aux collectivités de porter des dispositifs d'intervention plus ciblés afin de répondre à des enjeux plus spécifiques en matières de périmètre géographique ou de publics concernés.

Ces dispositifs relèvent d'un niveau de contractualisation propre, en complément du Pacte Territorial. Il peut s'agir d'une OPAH de Renouvellement Urbain, d'une OPAH Copropriétés Dégradées ou d'un Plan de Sauvegarde.



Les collectivités ont ainsi la possibilité de déployer un niveau de service adapté à leurs besoins et répondant précisément aux enjeux définis dans leur politique locale de l'habitat.

L'objectif de ce guide est aussi de proposer une lecture stratégique des enjeux d'amélioration de l'habitat à destination des collectivités urbaines comme rurales dans le but de développer dans chaque territoire une politique locale de l'habitat adaptée à sa situation.

# Le socle de la contractualisation avec l'Anah : le Pacte Territorial France Rénov'

## OBJECTIFS POURSUIVIS

France Rénov' constitue le Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH). A ce titre, il est le premier appui aux projets de rénovation des propriétaires privés à travers le déploiement des Espaces Conseils France Rénov' (ECFR').

Sa mission est de s'assurer que chaque ménage puisse avoir accès à un Espace Conseil, y compris dans les secteurs les plus difficiles d'accès. Le déploiement du SPRH via les ECFR' permet ainsi de mailler le territoire en matière d'information et de conseil aux habitants. Il est donc primordial pour les collectivités de s'assurer de la couverture optimale de leur périmètre en matière d'information et de conseil aux usagers, et de contribuer efficacement au déploiement de ce service.

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Le pacte Territorial France Rénov' est une convention entre l'Anah et une collectivité pour la mise en œuvre des moyens en ingénierie à l'échelle intercommunale ou départementale.

Il fait l'objet d'un calibrage de ses différents volets à travers la réalisation, au besoin, d'une étude pré-opérationnelle.

Les prestations d'information et de conseil délivrées par les ECFR' peuvent être complétées par un volet d'accompagnements renforcés auprès des ménages ou les copropriétés ciblées par la collectivité, que ce soit au titre de la précarité énergétique, de l'autonomie ou de la lutte contre l'habitat indigne.

Le volet accompagnement peut aussi constituer un volet d'interventions ciblées sur un périmètre à enjeux particuliers en

l'absence de programmes de type OPAH RU.

## BÉNÉFICIAIRES

La maîtrise d'ouvrage du pacte territorial dépend de l'organisation des collectivités sur le territoire. Il peut être mis en place à l'échelle intercommunale, inter-EPCI, voire départementale.

## MODALITÉS DE FINANCEMENT

Le pacte territorial bénéficie d'un cadre de financement global pour l'ensemble des actions à mettre en œuvre :

- Financement fixe de 50% pour les volets liés aux Espaces Conseils France Rénov' : dynamique territoriale (mobilisation des ménages et des professionnels), information, conseil et orientation,
- Financement variable pour les accompagnements selon le nombre de dossiers déposés auprès de l'Anah.

Les montants et plafonds d'aides pour le financement de la partie fixe du pacte territorial dépendent des caractéristiques de votre territoire.

Afin de valider ces montants, vous pouvez vous rapprocher de la délégation locale de l'Anah.

# Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat en mobilisant les aides de l'Anah

## OBJECTIFS POURSUIVIS

Plusieurs régimes de financement de l'Anah peuvent être mobilisés pour atteindre cet objectif. Il s'agit alors pour une collectivité de s'assurer de la mise en œuvre de tous ces leviers de financement afin de répondre aux enjeux de rénovation du parc privé par les propriétaires privés eux-mêmes.

L'ensemble de ces actions relèvent aussi bien d'une approche incitative afin d'accompagner les propriétaires volontaires dans la réalisation de travaux – que de s'assurer de la résolution de situations d'habitat dégradé lorsque l'initiative privée est insuffisante.

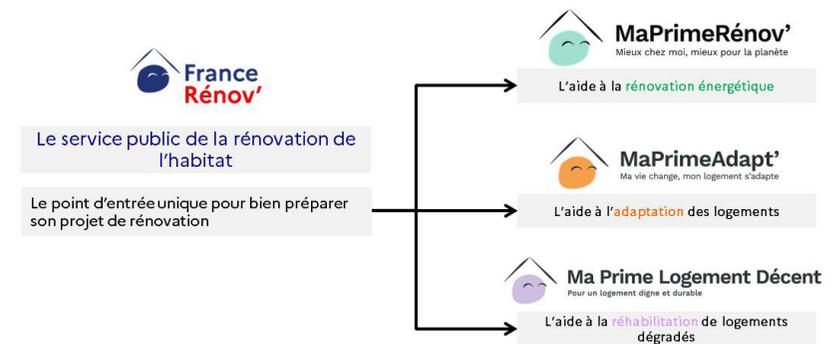
C'est la maîtrise de ces différents régimes d'aides qui fera la qualité de la politique locale de l'habitat.

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Les différentes aides de l'Anah permettent d'accompagner les projets selon chaque entrée thématique suivante :

## BÉNÉFICIAIRES

Un ensemble d'aides à destination des propriétaires occupants, des propriétaires bailleurs et des copropriétés



# Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat en mobilisant les aides de l'Anah



## MaPrimeRénov'

### POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

MaPrimeRénov' est la principale aide pour la rénovation énergétique. Elle finance des travaux permettant d'améliorer la performance énergétique des logements et permettre la sortie de passoires énergétiques.

#### POUR QUEL PUBLIC ?

- pour les propriétaires occupants,
- pour les propriétaires bailleurs,
- pour les copropriétés à travers MaPrimeRénov' Copropriétés versée au syndicat des copropriétaires.

Un dispositif spécifique a été mis en place par l'Anah pour traiter la rénovation énergétique des petites copropriétés en centre ancien sous forme d'expérimentation.



## MaPrimeAdapt'

### POUR L'ADAPTATION DES LOGEMENTS

MaPrimeAdapt' est l'aide à la pierre dédiée aux personnes souhaitant adapter leur logement à leur perte d'autonomie, dans un contexte de la transition démographique.

#### POUR QUEL PUBLIC ?

- les propriétaires occupants modestes et très modestes,
- les propriétaires bailleurs ou leurs locataires

L'aide est accessible pour chacun des cas suivants :

- personnes en situation de handicap,
- personnes âgées de 70 ans ou plus,
- personnes de 60 à 69 ans sous condition de GIR (groupe iso-ressources) correspond au niveau de perte d'autonomie d'une personne âgée (GIR 1 à 6).



## Ma Prime Logement Décent

### POUR REMÉDIER AUX SITUATIONS D'HABITAT INDIGNE

Ma Prime Logement Décent est l'aide dédiée au traitement des situations d'habitat indigne et/ou très dégradé. Elle permet également de financer les travaux de rénovation énergétique intégrés au projet des ménages.

#### POUR QUEL PUBLIC ?

- les propriétaires occupants modestes et très modestes,
- les propriétaires bailleurs, à condition de conventionner le logement avec l'Anah,
- les copropriétés visées par un arrêté de mise en sécurité ou des mesures prescrites par un administrateur judiciaire.

**N.B. : Les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'une prime supplémentaire de 5 000 € en cas de remise sur le marché de logements vacants depuis plus de deux ans en zones rurales (indice 5 à 7 de l'INSEE), dans le périmètre d'un dispositif opérationnel.**

# Mobiliser les aides à la rénovation de l'habitat pour les collectivités et leurs opérateurs

Outre le financement de l'ingénierie d'animation, les collectivités et les opérateurs publics peuvent aussi bénéficier d'aides de l'Anah pour mener des opérations de réhabilitation du parc privé à l'échelle d'immeubles ou d'ilots d'habitation.

## AIDES AUX TRAVAUX D'OFFICE

Lorsqu'un logement est visé par un arrêté prescrivant des travaux à réaliser en raison d'un péril ou d'insalubrité et que le propriétaire privé ne réalise pas ces travaux, la collectivité peut mettre en œuvre ces travaux en lieu et place du propriétaire. Il s'agit de mener une procédure de travaux d'office.

L'Anah finance la mise en œuvre des travaux d'office par une collectivité à hauteur de 50% du montant HT des dépenses engagées par la collectivité, hors procédures d'urgence.

## LA RÉSORPTION DE L'HABITAT INDIGNE (RHI) ET LE TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE REMÉDIABLE OU SOUS OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (THIRORI)

Lorsqu'un immeuble est visé par un arrêté de mise en sécurité ou par une Opération de Restauration Immobilière (ORI) et que le propriétaire privé ne répond pas aux prescriptions de l'arrêté, la collectivité ou son opérateur peut préempter le bien immobilier. Dans ces cas de figure, l'Anah aide au financement d'une opération de **recyclage de l'habitat indigne et dégradé** sur la base d'une participation au déficit d'opération.

Les aides de l'Anah peuvent être mobilisées dans le cadre d'interventions à l'échelle d'immeubles entiers. Ces opérations peuvent être portées par des opérateurs publics, parapublics, voire privés, dans les conditions évoquées ci-dessous.

## LA VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER (VIR)

Les aides à la **Vente d'Immeuble à Rénover (VIR)** s'appliquent aux propriétaires vendeurs d'un immeuble bâti existant à usage d'habitation et qui s'engagent dans un délai déterminé par le contrat de VIR à réaliser des travaux sur cet immeuble. Ces aides peuvent être mobilisées par tout porteur de projet public ou privé.

## LE DISPOSITIF D'INTERVENTION IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE (DIIF)

Les aides au **Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF)** permettent la rénovation d'immeubles d'habitat vacants ou dégradés par un porteur de projet unique, public ou privé, qui mettra en location les logements.

## LA MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION (MOI)

Les aides à la **Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI)** permettent à un organisme agréé MOI de rénover un immeuble avec pour objectif de produire une offre locative très sociale ou d'hébergement.

## L'HUMANISATION DES CENTRES D'HÉBERGEMENT

Les aides à l'**humanisation des centres d'hébergement** permettent d'améliorer les conditions de vie des personnes hébergées en réalisant des travaux dans des centres existants.

# Compléter les aides de l'Anah par des aides locales

## ACCOMPAGNER LES MÉNAGES

Les collectivités locales peuvent renforcer les moyens d'accompagnement des ménages en mobilisant des crédits d'ingénierie.

En premier lieu, les collectivités peuvent contractualiser avec un ou plusieurs opérateurs spécifiques afin de renforcer l'accompagnement au sein du Pacte Territorial France Rénov'.

Par ailleurs, à travers les dispositifs d'OPAH RU, d'OPAH CD ou de Plans de Sauvegarde, les collectivités peuvent aussi désigner un opérateur spécifique qui suivra les objectifs définis dans la convention.

Ces prestations renforcées permettent de proposer notamment un accompagnement gratuit pour les ménages concernés. La collectivité prend alors en charge les frais d'accompagnement des projets contribuant à la réussite du programme tout en recevant une aide financière de l'Anah.

## CALIBRER LE SUIVI ANIMATION DE CES DIFFÉRENTS TYPES D'ACCOMPAGNEMENT

Ces modalités d'accompagnement prises en charge par la collectivité nécessitent au préalable un calibrage précis des besoins des ménages, tout en respectant la capacité à faire de la collectivité. C'est pourquoi il est d'usage de réaliser une étude pré-opérationnelle afin de définir les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ces accompagnements.

## AMÉLIORER LES MODALITÉS DE FINANCEMENT SELON LES PARTICULARITÉS LOCALES

Lorsqu'une collectivité souhaite améliorer l'efficacité des aides sur son territoire, il est possible de compléter les aides de l'Anah par des aides locales particulières. Il peut s'agir de prendre en compte des surcoûts de travaux spécifiquement liés à des particularités architecturales (en secteur sauvegardé notamment), un niveau de dégradation particulièrement important (suite à des catastrophes naturelles, à l'usage de matériaux problématiques, etc.), ou encore pour répondre à des enjeux sociaux en diminuant le reste-à-charge pour certains ménages les plus impécunieux.

L'origine de ces aides peut être diverse, il peut s'agir d'un règlement pris par une collectivité, de l'échelle régionale à l'échelle communale, ou encore d'une aide délivrée par un partenaire opérationnel, un fonds d'aide spécifique, etc.

Afin de mettre en place des aides complémentaires à celles de l'Anah, il est important de prendre attache avec la délégation locale de l'Anah qui se chargera de mettre en lien les différents régimes d'aide.

## Pour aller plus loin : le choix d'une opération programmée ciblée

### OBJECTIFS POURSUIVIS

Certaines collectivités sont confrontées à des enjeux liés à des problématiques de revitalisation des territoires, de concentration d'habitat vacant, dégradé, ou encore de copropriétés particulièrement en difficulté.

Dans ces cas de figure, notamment en ce qui concerne l'habitat vacant dégradé, les missions assurées par le Pacte Territorial France Rénov' ne permettent pas toujours de susciter l'initiative privée de la rénovation et il peut être nécessaire de mettre en œuvre des dispositifs renforcés pour répondre à ces situations particulières. Il s'agit alors de déployer des opérations programmées avec des objectifs particuliers.

### MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Il existe différents formats correspondant aux opérations programmées :

- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU),
- Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat des Copropriétés en Difficulté (OPAH CD),
- Plan de Sauvegarde (PdS) pour les copropriétés en grandes difficultés.

Ces opérations sont décrites plus précisément dans la suite du guide.



Source : étude pré-opérationnelle de la Communauté de Communes Petite Camargue – Gard (30)

# Intervenir à l'échelle des quartiers : l'OPAH de renouvellement urbain

## OBJECTIFS POURSUIVIS

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU) constitue le principal outil d'intervention publique pour répondre aux enjeux de rénovation de l'habitat dans les quartiers anciens. L'OPAH RU permet de cibler l'action dans un périmètre défini par une étude pré-opérationnelle, à l'échelle d'un ou plusieurs quartiers.

Les OPAH RU s'articulent tout particulièrement avec les procédures de lutte contre l'habitat indigne et les opérations de recyclage de l'habitat dégradé, en résorption de l'habitat insalubre irrémédiable (RHI) ou en traitement de l'habitat insalubre, remédiable et des opérations de restauration immobilière (THIRORI).

Ces interventions constituent une approche coercitive pour traiter l'habitat indigne dans les cas les plus graves, lorsque les dispositifs incitatifs et l'initiative privée ne suffisent pas.

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Les OPAH RU répondent à un projet global porté par la collectivité, à la fois urbain, social et économique, à l'échelle d'un quartier, d'une portion de centre-ville ou d'un bourg. Elles peuvent être multi-sites afin de couvrir plusieurs quartiers au sein d'une même commune ou bien à l'échelle intercommunale.

Mises en œuvre sur une période de 3 à 5 ans, elles accompagnent les propriétaires dans leurs projets de travaux, en agissant prioritairement sur l'habitat indigne ou dégradé, la vacance des logements, ou encore les difficultés spécifiques des petites copropriétés, tout en traitant également la précarité énergétique et l'adaptation des logements en lien avec l'intervention du pacte territorial.

## BÉNÉFICIAIRES

Les collectivités compétentes en politique habitat. Dans le cas où une commune souhaiterait piloter un tel programme en lieu et place d'un EPCI, il s'agira de clarifier la compétence de la commune au sein des instances de gouvernance des collectivités sur cette opération en particulier.



Source : SCoT du Pays d'Argenton et d'Eguzon – Indre (36)

## MODALITÉS DE FINANCEMENT

- animation de l'OPAH RU : 50 % de la dépense HT dans la limite annuelle de 125 000 € d'aide de l'Anah pour une durée de 5 ans
- poste de chef de projet : 50% de la dépense dans la limite annuelle de 40 000 € d'aides de l'Anah, en phase pré-opérationnelle, en suivi-animation et en phase d'évaluation.

# Intervenir auprès des copropriétés fragiles et en difficulté

## OBJECTIFS POURSUIVIS

Dans un objectif de prévention, l'Anah peut aider les collectivités à mettre en place un observatoire dédié aux copropriétés à travers l'aide à la Veille et à l'Observation en Copropriété (VOC).

Pour accompagner les copropriétés fragiles à résoudre de façon préventive des difficultés de gestion, il est possible de mettre en place un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des copropriétés (POPAC).

Enfin, pour traiter les situations de copropriétés en difficulté, il est possible de mettre en œuvre des OPAH Copropriétés en Difficulté (OPAH CD) ou des Plans de Sauvegarde pour les copropriétés les plus en difficulté.

N.B. : le traitement des copropriétés en difficulté peut également être intégré dans un volet copropriété d'une OPAH RU. Ceci est particulièrement opportun pour traiter les spécificités des petites copropriétés en centre ancien au sein d'un dispositif unique d'OPAH RU.

## MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Les copropriétés en difficulté sont caractérisées par des dysfonctionnements importants au niveau de leur gestion, par un taux d'impayés trop élevé, ou encore par un état de dégradation du bâti trop important.

Pour qualifier une copropriété en difficulté, il est nécessaire de mener un diagnostic multicritère qui peut être réalisé en phase pré-opérationnelle ou en cours de dispositif opérationnel d'OPAH RU (volet copropriétés), d'OPAH CD ou de Plan de Sauvegarde.

L'OPAH CD est un dispositif centré sur la résolution des difficultés d'une copropriété ou d'un ensemble de copropriétés. Son périmètre

est exclusif aux copropriétés listées dans la convention du dispositif. L'OPAH CD permet d'accompagner les copropriétés en difficulté par la mise en place d'une ingénierie dédiée agissant sur l'ensemble des volets d'intervention : redressement de la gestion, accompagnement social, AMO et conseils pour un projet de travaux, ou encore un accompagnement juridique.

Le Plan de Sauvegarde (PdS) est une démarche exceptionnelle, globale et partenariale, permettant d'intervenir auprès d'une copropriété en grande difficulté. L'objectif est de restaurer le cadre de vie des habitants et de redresser la situation d'immeubles cumulant de graves difficultés d'ordre social, technique et financier. La démarche peut être engagée par le préfet de département ou sur proposition du maire de la commune concernée, ou encore d'associations d'habitants.

## BÉNÉFICIAIRES

Les collectivités compétentes en politique habitat.

## MODALITÉS DE FINANCEMENT

- VOC : 50% de la dépense dans la limite de 60 000 € d'aides de l'Anah, pour une durée de 3 ans (financement unique et non reconductible),
- POPAC : 50 % de la dépense HT au maximum dans la limite annuelle de 50 000 € d'aide de l'Anah pour une durée de 3 ans,
- animation de l'OPAH CD et Plan de Sauvegarde : 50% de la dépense dans la limite annuelle d'aide de 50 000 € + 250€ / logement concerné pour une durée de 5 ans (extensible en PdS),
- poste de chef de projet (OPAH CD et PdS) : 50% de la dépense dans la limite annuelle de 40 000 € d'aides de l'Anah.

# Les partenaires institutionnels

L'Etat soutient l'action des collectivités dans la politique d'amélioration de l'habitat privé à travers sa représentation locale et ses agences nationales.

## LES SERVICES DE L'ETAT AU NIVEAU LOCAL

Les Préfets représentent l'Anah dans les territoires et assurent le lien avec les élus locaux pour ce qui est de la politique générale de l'Anah. Pour effectuer ces missions, leur pouvoir de représentation est assuré par les services des délégations locales de l'Anah qui seront les interlocuteurs privilégiés des services des collectivités.

Certains programmes sont animés au niveau préfectoral par le Secrétariat Général des Affaires Régionales (SGAR), notamment en ce qui concerne les programmes Action Coeur de Ville, Petites Villes de Demain et France Ruralités.

Les Architectes des Bâtiments de France (ABF) peuvent être associés aux projets portés par les collectivités en cas d'enjeux liés à la conservation du patrimoine bâti.

## LES DÉLÉGATIONS LOCALES DE L'ANAH

Les DREAL (Directions Régionales de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) assurent une fonction d'autorité de gestion et sont compétentes pour la répartition des objectifs et des crédits délégués aux territoires de gestion de leur région, l'animation du réseau régional et des professionnels. Leurs services donnent notamment un avis sur les différents programmes déployés par les collectivités.

Les DDT/M (Directions départementales des territoires et, le cas échéant, de la mer) accompagnent la mise en œuvre opérationnelle des orientations de l'Agence en lien avec les collectivités locales délégataires des aides à la pierre, les collectivités maîtres d'ouvrage

de programmes opérationnels et les opérateurs agréés ou habilités pour l'accompagnement des propriétaires. Elles assurent l'instruction des dossiers de financement des propriétaires dans les territoires dont les crédits ne sont pas délégués à une collectivité locale et dont la gestion n'est pas assurée au niveau national.

Les DEAL et la DGTM (Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement et Direction Générale des Territoires et de la Mer) en outre-mer assurent à la fois les fonctions des DREAL et DDT/M métropolitaines.

N.B. : en 2024, près de 120 collectivités locales (EPCI) sont délégataires des aides à la pierre et assurent la distribution des crédits de l'Anah sur leurs territoires.

## L'AGENCE NATIONALE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES (ANCT)

L'ANCT pilote les programmes Action Coeur de Ville (ACV), Petites Villes de Demain (PVD) et le programme Villages d'Avenir au sein du plan France Ruralités. Leurs représentants au niveau local se situent au niveau des préfectures, tout en assurant un lien avec l'Anah et ses délégations locales.

L'Anah contribue au volet habitat des programmes de l'ANCT.

## L'AGENCE NATIONALE DE LA RÉNOVATION URBAINE (ANRU)

L'ANRU pilote le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Lancé en 2014, le NPNRU prévoit la transformation profonde de plus de 450 quartiers prioritaires de la politique de la ville en intervenant fortement sur l'habitat et les équipements publics, pour favoriser la mixité dans ces territoires.

L'Anah complète les actions de l'ANRU dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

## Les partenaires opérationnels

Pour déployer un dispositif opérationnel, les collectivités peuvent compter sur un ensemble d'acteurs locaux qui peuvent être mobilisés dans le cadre des conventions de dispositifs conclues avec l'Anah.

### LES OPÉRATEURS DES COLLECTIVITÉS

Pour animer un Espace Conseil France Rénov' ou une opération programmée, la collectivité peut recourir à des opérateurs spécialisés dans le traitement de l'habitat privé, sur l'ensemble des thématiques d'intervention de l'Anah.

A défaut de recruter un opérateur, la collectivité peut animer un dispositif en régie. Un régime mixte de régie appuyée par des missions complémentaires confiées à des opérateurs spécialisés est également possible.

Avant de calibrer les modalités de mise en œuvre d'un dispositif, la collectivité peut aller chercher conseil auprès de la délégation locale de l'Anah qui lui présentera ces différents moyens d'animation et leurs conditions de financement.

### LES SERVICES DES COLLECTIVITÉS

Au sein d'une collectivité, plusieurs services peuvent être mis à contribution pour porter la politique de rénovation du parc privé. Les services directement liés à l'habitat sont voués à commander les études, piloter les dispositifs, voire réaliser une partie des actions en régie.

Au-delà des services directement concernés par la politique de l'habitat, le centre communal d'action sociale (CCAS) peut intervenir sur le volet social des opérations, en lien par exemple avec les Maisons Départementales des Personnes Handicapées (MDPH). Un service hygiène pourra également alimenter la politique de lutte contre l'habitat indigne en lien avec l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Les collectivités rurales ne disposent pas toujours des moyens

adaptés à la mise en œuvre de toutes ces actions. C'est pourquoi des financements spécifiques ont été mis en place par l'ANCT et par l'Anah pour renforcer le pilotage des opérations par le financement de chef(fe)s de projets.

### PARTENAIRES ASSOCIATIFS

Plusieurs structures associatives d'intérêt général peuvent accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de leur politique habitat. Les Association Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) peuvent conseiller les ménages concernant des questions juridiques. Les associations de Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) peuvent conseiller les ménages dans leurs projets de travaux.

### PARTENAIRES DU SECTEUR IMMOBILIER

Les notaires sont des acteurs importants dans les projets de revitalisation territoriale. Ils sont chargés d'enregistrer les mutations immobilières et peuvent être sensibilisés aux enjeux du territoire, notamment en secteur de revitalisation.

Les agences immobilières peuvent être sollicitées pour présenter les opérations en cours, relayer la communication et les aides disponibles. Elles peuvent également accompagner un volet de lutte contre la vacance et favoriser les mutations de biens très dégradés en intégrant une prescription de travaux appuyée par le réseau France Rénov'.

Le réseau bancaire est un acteur important de la rénovation en soutien au financement des travaux pour les ménages. Il est possible de les associer aux dispositifs en cours afin de faciliter les solutions de financement avec prise en compte des aides publiques.

Inscrire l'intervention  
dans une stratégie  
de revitalisation  
territoriale

3.

# Construire une stratégie de revitalisation territoriale

L'ensemble des actions présentées en amont de ce guide constitue des éléments de la politique locale de l'habitat sur le parc privé. Tout l'enjeu de ce guide est ainsi de donner à voir comment inscrire les outils de l'Anah dans une stratégie territoriale.

Quelle que soit la situation du territoire concerné, du plus urbain au plus rural, cette stratégie doit répondre aux enjeux locaux et aux enjeux nationaux. Cette partie du guide va donc décrire les différentes manières de répondre à toutes les problématiques que peuvent rencontrer les territoires s'appuyant sur plusieurs cadres contractuels.

## AGIR SUR L'HABITAT PRIVÉ

Les politiques de revitalisation des centres-villes impliquent une action plurielle où l'amélioration de l'habitat privé est un facteur clé de revitalisation. Ces politiques intègrent des objectifs de résilience et d'économies de ressources en soutenant la sobriété foncière, la transformation durable des logements et de leur environnement.

L'Anah intervient ainsi à plusieurs niveaux, à la fois sur la résorption de l'habitat indigne, la revalorisation du patrimoine ancien ou plus généralement l'aide incitative directe aux propriétaires privés.

## PROPOSER UN ACCOMPAGNEMENT SUR-MESURE

L'Agence distribue des aides aux propriétaires, occupants comme bailleurs, qui s'engagent dans la rénovation de leur logement. Elle accompagne les collectivités territoriales dans la mise en œuvre des OPAH RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain), dispositif privilégié pour réhabiliter le parc privé très dégradé ou vacant de longue durée sur un périmètre lié

à un projet de territoire. Ces opérations sur-mesure visent à résoudre des problèmes d'habitabilité nécessitant une forte intervention publique, sur un ou plusieurs quartiers. L'Agence intervient aussi à l'échelle de l'îlot, pour rénover des logements potentiellement qualifiés d'indignes et restructurer des ensembles immobiliers très dégradés, y compris de façon coercitive.

## SOUTENIR LES PROGRAMMES NATIONAUX

L'Anah contribue aux programmes Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain et Villages d'Avenir, pilotés par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT). Ces plans nationaux facilitent le développement de projets par les territoires, pour revitaliser les petites et moyennes villes, tout autant que les communes rurales.

Dans une approche intégrée et transversale, ils s'articulent autour de plusieurs axes : développement économique, accessibilité et mobilité, logement et patrimoine, espaces publics ou encore, équipements. L'action sur le parc privé intègre également les questions de mixité urbaine, sociale et d'usage.

Très concrètement, l'Anah agit sur les typologies, la qualité d'habitat, voire la restructuration urbaine.

Ces programmes au long cours mobilisent des financements importants de nombreux partenaires, parmi lesquels l'Anah, la Caisse des Dépôts – Banque des Territoires et Action Logement.

# Construire une stratégie d'intervention dans les communes rurales

L'ensemble des actions présentées dans ce guide peuvent être mises en place en milieu urbain ou rural. Les dispositifs de l'Anah peuvent se décliner et s'adapter aux outils et moyens des collectivités rurales.

## S'ENGAGER DANS LE PACTE TERRITORIAL FRANCE RÉNOV'

Le déploiement du Pacte Territorial France Rénov' répond à l'essentiel des besoins des ménages souhaitant rénover leur habitat. Son socle d'actions peut être complété par des actions complémentaires afin de lutter contre les phénomènes de vacance et de dégradation trop importante dans les secteurs les plus sinistrés. En l'absence de situations trop complexes, il peut être ainsi suffisant de renforcer le Pacte Territorial pour y inclure des missions d'accompagnements renforcés ciblées, sans avoir le support d'une OPAH RU.

## METTRE EN PLACE UNE OPAH RU À L'ÉCHELLE DE SON TERRITOIRE

Le dispositif d'OPAH RU est fortement mobilisé par les collectivités pour répondre aux objectifs de revitalisation des territoires et cibler des situations complexes. Ce dispositif complète le Pacte Territorial en visant des quartiers ou des adresses spécifiques.

Dans le cas des territoires ruraux, il est possible d'adapter ce type de dispositif au contexte local. Il est en effet possible de déployer un dispositif d'OPAH RU à échelle multi-sites. Ce format de dispositif permet de mutualiser l'ingénierie au sein d'un EPCI, voire au niveau inter-EPCI, en ciblant plusieurs périmètres comprenant des opérations complexes au sein de communes rurales.

Le volet copropriétés en difficulté se traite également de façon spécifique lorsqu'il s'agit d'intervenir en centre ancien. En effet dans les territoires ruraux, il s'agit principalement de petites copropriétés dont la gestion est désorganisée voire inexistante.

## LES ACTIONS MOBILISABLES AVEC OU SANS OPAH RU

Premièrement, le Pacte Territorial France Rénov' permet de calibrer un volet d'accompagnements ciblés (facultatif) en mobilisant les aides socles de l'Anah (MaPrimeRénov', MaPrimeAdapt', Ma Prime Logement Décent). La collectivité peut alors recruter un opérateur spécifique afin de réaliser ces accompagnements ciblés dans une logique de concentration des actions au sein d'un périmètre de projet. La différence avec une OPAH RU tient surtout au fait de ne pas pouvoir déployer un volet d'accompagnement spécifique aux copropriétés en difficulté et d'être limité en appui au traitement de l'habitat très dégradé.

D'autre part, certaines aides particulières peuvent être mobilisées au sein ou en dehors d'un périmètre d'OPAH RU. Il s'agit notamment des aides liées aux projets de MOI (Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion), des aides pour l'humanisation des centres d'hébergement d'urgence et les travaux de transformation d'usage portés par les propriétaires bailleurs. Au sein d'un périmètre opérationnel de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), les aides VIR et DIIF sont également mobilisables.

Enfin, quel que soit le périmètre opérationnel, les actions coercitives de lutte contre l'habitat indigne pouvant être engagées par la collectivité permettent de mobiliser des aides liées à ces procédures. Il s'agit notamment des aides Ma prime logement décent, de l'aide à la réalisation de travaux d'office, mais aussi des aides RHI / THIRORI. Ainsi, une collectivité peut mettre en œuvre un ensemble d'actions concentrées sur un ou plusieurs périmètres à enjeux particuliers y compris en l'absence d'OPAH RU.

# Déployer des programmes de l'Anah en Outre-Mer

## INTERVENTIONS DE L'ANAH ET DU MINISTÈRE DES OUTRE-MER

Les régimes d'aide de l'Etat sont adaptés aux territoires ultramarins afin de répondre au mieux aux problématiques des ménages et financer leurs travaux de rénovation. Ces aides sont portées par le Ministère en charge des Outre-Mer (Ligne budgétaire unique - LBU) et par l'Anah.

Les critères et conditions d'attributions de la LBU sont propres à chaque DROM et définis par arrêté préfectoral (notamment les plafonds de ressources des propriétaires éligibles).

### L'Anah intervient dans les départements d'outre-mer à travers des aides financières pour les bénéficiaires suivants :

Pour les travaux :

- les propriétaires bailleurs pour des aides à l'amélioration de l'habitat et la production d'un parc à vocation sociale,
- les syndicats de copropriétaires souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique et/ou redresser leur copropriété,
- les porteurs de projet de Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI), de Ventes d'immeuble à rénover (VIR) et de Dispositifs d'intervention immobilière et foncière (DIIF),
- les propriétaires occupants, bailleurs pour MaPrimeRénov', prime de transition énergétique liée à la réalisation de travaux liés à la rénovation énergétique, ainsi que pour MaPrimeAdapt', prime pour l'adaptation des logements aux situations de vieillesse et de handicap.

En soutien à l'ingénierie :

- les départements/régions et les collectivités pour la mise en œuvre du Pacte Territorial France Rénov' et l'animation des opérations programmées (OPAH RU, OPAH CD, PDS).

### Le Ministère des Outre-mer intervient à travers la ligne budgétaire unique (LBU) pour :

- les aides pour les propriétaires occupants et accédants modestes pour réhabiliter un logement dégradé (de la dégradation courante à des travaux plus lourds), pour des situations d'indignité (dégradations exposant les occupants à des risques pour leur sécurité physique et leur santé). Cette aide forfaitaire est définie par arrêté préfectoral et comprend la prise en charge jusqu'à 70 % du coût des travaux subventionnables, dans la limite d'un plafond variant selon la nature des travaux envisagés,
- les collectivités pour le soutien aux opérations de Résorption de l'Habitat Indigne (RHI), opérations de Résorption de l'Habitat Spontané (RHS), Opérations Groupées d'Amélioration Légère de l'habitat (OGrAL).

## DÉPLOYER LES DISPOSITIFS DE L'ANAH EN OUTRE-MER

Les territoires ultramarins disposent du même cadre d'ingénierie qu'en métropole pour déployer le Pacte Territorial France Rénov' et des opérations programmées.

Les dispositions du présent guide s'appliquent donc aux territoires ultramarins sauf restrictions indiquées dans cette page.

Afin d'obtenir les informations relatives aux modalités de financement propres à votre territoire, il est recommandé de contacter la délégation locale de l'habitat en DEAL.

# Inscrire les dispositifs de l'Anah dans la contractualisation ORT

Créée en 2018 par l'article 157 de la loi ELAN, l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) est un outil au service des collectivités locales volontaires pour la mise en œuvre de leur projet global de territoire visant la consolidation de fonctions de centralité qui bénéficient à tous.

## OBJECTIFS POURSUIVIS

Par ses effets juridiques, cet outil a pour objectif de contribuer à la reconquête des centres anciens en engageant des actions concernant l'habitat (lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la vacance des logements, ...), l'aménagement (valorisation du patrimoine bâti, réhabilitation des friches urbaines, ...) et le commerce (lutte contre la vacance des locaux commerciaux et artisanaux, ...).

## TERRITOIRES CIBLÉS

L'ORT est contractualisée au niveau de l'EPCI. Il s'agit d'un outil particulièrement pensé pour accompagner les collectivités engagées dans le programme Action Cœur de Ville ainsi que les communes lauréates du programme Petites Villes de Demain, sans exclure les communes rurales à enjeux particuliers.

## INTERACTIONS ENTRE ORT ET OPAH RU

L'OPAH RU s'inscrit parfaitement au sein d'une convention d'ORT en constituant le principal cadre d'action du volet habitat privé.

La convention d'ORT peut inclure toute autre action projetée au titre de la politique habitat, en plus de celles de l'OPAH RU.

La convention ORT peut inclure un dispositif d'OPAH RU si elle comporte toutes les dispositions de l'article L.303-1 du CCH (relatif aux OPAH), soit en résumé : un périmètre opérationnel, des objectifs d'amélioration de logements, le montant des participations

financières de chaque acteur, la description des mesures d'accompagnement technique et social, le lien avec les interventions urbaines à l'échelle du projet.

Ainsi, la convention ORT vaut OPAH-RU si elle intègre l'un des volets suivants :

- volet immobilier et foncier,
- volet habitat dégradé et lutte contre l'habitat indigne,
- volet copropriétés fragiles ou en difficulté.

N.B. : afin de faciliter la contractualisation au niveau local, il est recommandé d'établir une convention propre au dispositif d'OPAH RU, puis d'annexer cette convention à celle de l'ORT. Ceci facilite notamment les évolutions à prévoir au sein de l'OPAH RU sans avoir à impacter directement la convention d'ORT.

## EFFETS JURIDIQUES DE L'ORT

Une convention d'ORT entraîne plusieurs effets juridiques en lien avec les actions portées sur l'habitat privé :

- disposition fiscales particulières (Denormandie),
- interdiction des travaux conduisant à condamner les accès aux logements dans les étages (au-dessus de commerces),
- qualification de l'état d'abandon manifeste sur les logements vacants situés au-dessus des commerces,
- délai pour qualifier un bien sans maître ramené à 10 ans en cas de succession (y compris dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme, dans une zone de revitalisation rurale ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville),
- possibilité de délivrer un permis d'aménager portant sur des unités foncières non contiguës,
- possibilité d'extension par décret de l'intervention d'un établissement public foncier d'Etat.

# Répondre aux enjeux de zéros artificialisation nette des sols par la lutte contre la vacance et la réappropriation du bâti existant

L'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN) à l'horizon 2050 porté par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 s'incarne dans les outils de l'Anah relatifs à la transition écologique du parc privé de logements et à la lutte contre la sous-exploitation du bâti existant.

Trois axes d'intervention relèvent notamment du champ d'intervention de l'Agence :

- inciter au renouvellement urbain et à la densification, notamment en zones pavillonnaires,
- développer des outils pour accélérer la rénovation du bâti existant et réduire la vacance,
- soutenir le développement de solutions innovantes.

## QUELS OUTILS POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX DU ZAN EN LUTTANT CONTRE LA VACANCE DU PATRIMOINE ?

Pour répondre à ces problématiques, il est utile d'intégrer dans les dispositifs de l'Anah différentes approches :

- favoriser le retour des investisseurs privés sur le patrimoine vacant pour développer une nouvelle offre en habitat en mobilisant les aides aux propriétaires bailleurs, les projets portés par les organismes de MOI, la remise sur le marché de logements, notamment via une opération de VIR ou de DIIF,
- concentrer les financements sur l'habitat vacant et dégradé, en mobilisant notamment la prime de sortie de vacance pour les propriétaires bailleurs,
- cibler les procédures liées à la lutte contre l'habitat indigne sur les secteurs à revitaliser, que ce soit sur les logements occupés ou sur les logements vacants,
- identifier, caractériser l'habitat vacant très dégradé et définir une

politique de conservation du patrimoine, tout en ciblant les biens trop vétustes voués à la démolition, dans un souci de maîtrise des financements publics,

- favoriser les nouvelles formes d'habitat participatif et d'habitat inclusif pour impliquer les habitants dans la rénovation du parc privé et réinventer l'habitat existant.

## RÉINVENTER L'HABITAT EXISTANT

Certaines opérations contribuent directement aux objectifs nationaux en matière de lutte contre l'artificialisation des sols, d'amélioration de la performance énergétique des logements privés, de solutions de logements pour les publics fragilisés (personnes modestes, personnes âgées, personnes handicapées). Ces solutions sont rendues possibles par des formes alternatives d'organisation de la propriété. Il s'agit notamment des formats d'habitat participatif, d'habitat inclusif ou encore des Organismes de Fonciers Solidaires (OFS).

Leur statut juridique peut être différent des formats de propriété classiques (propriétaire occupant, propriétaire bailleur, syndicat de copropriétaires). Du fait de ces particularités de formes juridiques, les porteurs de projet peinent à accéder aux financements de l'Anah. Ces formes alternatives d'organisation peuvent néanmoins constituer des solutions nouvelles pour réinvestir le patrimoine existant. C'est pourquoi l'Anah réfléchit à développer des aides spécifiques pour accompagner ces projets.

L'ensemble de ces aides et outils peuvent être mobilisés dans le cadre d'un Pacte Territorial France Rénov' ou plus spécifiquement dans une opération programmée plus ciblée.

# Construire une stratégie de lutte contre l'habitat indigne

Résorber l'habitat indigne et dégradé est l'une des missions originelles de l'Anah et constitue l'un des enjeux majeurs de la politique du logement en France. À travers de nombreux dispositifs et régimes d'aides, l'Anah accompagne les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs, les copropriétés et les collectivités à garantir des logements décents et des conditions de vie dignes aux habitants. La lutte contre l'habitat indigne, qu'elle soit incitative ou coercitive, permet de prévenir les risques pour la santé et la sécurité, de résorber les fractures sociales et territoriales et de lutter contre la précarité énergétique.

L'Anah peut accompagner les collectivités sur l'ensemble de la chaîne de lutte contre l'habitat indigne et dégradé : du repérage du parc potentiellement indigne à l'aide aux travaux jusqu'à la mise en œuvre de procédures coercitives.

## REPÉRER

Auprès des collectivités, l'Anah soutient les actions participant au repérage du parc privé potentiellement indigne.

Pour ce faire, l'Anah met en premier lieu à disposition les outils de connaissance du parc privé, et notamment les données concernant le Parc Privé Potentiellement Indigne. Ces données sont accessibles en prenant contact avec la délégation locale de l'Anah. Ces données sont particulièrement utiles aux études et à la construction d'une stratégie d'observation et de veille du parc de logements.

L'Anah finance également les études de repérage de l'habitat indigne, qu'elles soient incluses dans un diagnostic plus global de l'habitat ou menées spécifiquement sur le parc potentiellement indigne.

Les études de repérage sont financées au titre des études préalables et peuvent permettre d'alimenter le volet d'accompagnement ciblé d'un Pacte Territorial France Rénov'.

## PRÉVENIR

Le dispositif de permis de louer est un bon moyen de contrôler la qualité du parc de logements, de prévenir et d'enrayer sa dégradation en proposant des aides à la rénovation aux propriétaires de logements n'apportant pas un confort suffisant.

Le permis de diviser peut également servir aux territoires concernés par les problématiques de division de logements, lorsque ce phénomène s'accompagne d'une trop grande spécialisation des petites surfaces locatives et de la dégradation des conditions d'occupation.

Ces deux outils permettent ainsi d'identifier les situations d'habitat indigne et de cibler ensuite les accompagnements spécifiques à mettre en place avec les aides de l'Anah.

## INCITER AUX TRAVAUX

Auprès des collectivités, l'Anah apporte des aides à l'ingénierie pour les accompagner à l'élaboration et à la mise en œuvre de stratégies d'intervention adaptées aux besoins des territoires.

En premier lieu, un volet renforcé de lutte contre l'habitat indigne peut être inclus dans le Pacte Territorial France Rénov' afin de prévoir à la fois des missions de repérage sur site, de conseil au public en difficulté via les conseillers France Rénov', jusqu'au calibrage d'un volet d'accompagnement avec un opérateur dédié. Ces actions s'inscrivent alors dans les conditions de contractualisation du Pacte Territorial.

L'Anah peut également accompagner les collectivités afin d'appuyer la mise en œuvre des opérations et travaux incombant aux propriétaires dans le cadre d'un dispositif d'OPAH RU, dont l'étude pré-opérationnelle et l'animation pourront être financées par l'Agence.

## ENGAGER DES PROCÉDURES COERCITIVES

Il est de la responsabilité de la collectivité compétente d'engager des procédures coercitives vis-à-vis des situations d'habitat indigne et/ou très dégradé. Lors des actions de repérage, il est d'abord important de qualifier les biens immobiliers vacants et de questionner l'opportunité des procédures de biens sans maître ou d'état d'abandon manifeste.

D'autre part, qu'ils soient occupés ou vacants, les biens les plus dégradés peuvent faire l'objet de procédures au titre de la lutte contre l'habitat indigne, notamment concernant leur mise en sécurité.

Il faut être conscient que lorsqu'un logement est visé par une procédure coercitive et que le propriétaire ne réalise pas les travaux nécessaires, il est de responsabilité de la collectivité compétente de s'assurer de la protection des occupants et des riverains.

L'Anah peut alors accompagner la collectivité selon plusieurs modalités :

- Dans le cas où la collectivité engage les travaux d'office ou se substitue aux propriétaires après avoir constaté leur inexécution, auquel cas l'Anah peut financer 50% du montant HT de la dépense engagée ;
- Dans le cas où la collectivité envisage l'acquisition publique d'un immeuble visé par un arrêté de mise en sécurité et demande un financement au titre de la Résorption de l'Habitat Indigne (RHI) ou du Traitement de l'Habitat Indigne ou sous Opération de Restauration Immobilière (THIRORI).

Le dispositif RHI-THIRORI est un outil de financement qui s'appuie sur les procédures coercitives mises en œuvre par la collectivité ou l'Etat, pour répondre à des situations d'immeubles ou d'îlots insalubres nécessitant l'intervention de la puissance publique. Ces opérations de recyclage foncier et d'amélioration de l'habitat, financées par l'Anah,

## 3. Inscrire l'intervention dans une stratégie de revitalisation territoriale

ont un effet catalyseur sur l'attractivité territoriale d'une commune et répondent à un objectif de mixité sociale, permettant en outre de répondre à des problématiques énergétiques et environnementales en requalifiant l'existant.

Les opérations de RHI-THIRORI sont généralement déficitaires car il s'agit d'acquérir des immeubles nécessitant des travaux très lourds, voire une démolition totale ou partielle. C'est pourquoi ces opérations sont financées sur la base d'une aide au déficit d'opération. Il s'agit alors de réduire le reste-à-charge incombant à la collectivité ou à son opérateur.

Etant donné le caractère coûteux de ce type d'opération, il est recommandé de recourir au maximum aux actions de prévention afin d'éviter de faire porter le coût de la dégradation du parc de logements à la collectivité.

Les premières actions coercitives engagées ont un impact important vis-à-vis des autres propriétaires de biens dégradés qui seront plus réactifs face aux procédures les concernant.



Recyclage de l'habitat indigne à Rennes

Rédaction : service Habitat Digne et Durable - DIREPP

Le présent guide est exclusivement diffusé à des fins d'information du public. Il ne saurait en aucun cas constituer une quelconque interprétation de nature juridique de la part des auteurs et de l'éditeur. Tous droits réservés. La reproduction totale ou partielle des textes de ce guide est soumise à l'autorisation préalable de l'Agence nationale de l'habitat.

