

ÉDITION 2026

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

ÉDITO



« Depuis plus de 50 ans, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) porte la conviction que la rénovation de l'habitat privé est au cœur de la revitalisation des territoires.

Dans cet objectif, elle accompagne les collectivités locales dans la conception et la mise en œuvre de leurs politiques de l'habitat. Sa mission : apporter des réponses adaptées aux besoins de chaque territoire en matière de logement privé, qu'il s'agisse de quartiers urbains en mutation, de centres anciens à forts enjeux patrimoniaux ou de communes rurales confrontées à la vacance.

Le logement est, en effet, un levier majeur des dynamiques territoriales : il conditionne la qualité de vie des habitants, contribue à l'attractivité des territoires et participe directement à la cohésion sociale.

Pour agir efficacement, l'Anah s'appuie sur une diversité de dispositifs de contractualisation avec les collectivités. Ils permettent de mieux connaître l'état du parc privé, d'animer localement la politique de l'habitat ou encore de mobiliser des aides financières au bénéfice des propriétaires et des porteurs de projets privés ou publics.

Les enjeux sont particulièrement forts dans les espaces ruraux, où se concentrent 34 % des « passoires thermiques » et où les taux de vacance sont les plus élevés du pays.

L'intervention sur le parc de logements privés est une réponse efficace, qui concilie le renouvellement d'une offre de logements confortables et abordables avec l'enjeu de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols.

Ce guide s'adresse à tous les élus et leurs services. Il vise à présenter de façon claire et synthétique les dispositifs existants pour construire une réponse sur-mesure aux enjeux locaux : lutte contre l'habitat indigne ou dégradé, rénovation énergétique, revitalisation des centres-bourgs, adaptation des logements au vieillissement de la population...

Notre mission est de faciliter l'accès aux financements de l'Anah pour accélérer les projets, inscrire son territoire dans les transitions écologiques, énergétiques et démographiques, et contribuer à une ruralité vivante et durable. »

Thierry Repentin, Président de l'Anah

Ancrer l'action de l'Anah dans les territoires

LES PLANS NATIONAUX

Les dispositifs de l'Anah répondent à différents enjeux pour les territoires. Ils s'inscrivent notamment dans le cadre de 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 France Ruralités - 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 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 est piloté depuis 2020 par le Ministère du Logement en lien avec l'association des collectivités "Agir contre le logement vacant".

Il a pour objectif de réduire le nombre de logements vacants grâce à des solutions incitatives comme l'outil zéro logement vacant et la mobilisation des collectivités territoriales.

Ancrer l'action de l'Anah dans les territoires

L'ANAH ET LES RURALITÉS

L'Anah intervient historiquement dans les territoires ruraux comme dans les territoires urbains en proposant aux collectivités différents niveaux de contractualisation.

Par le déploiement du service public de la rénovation de l'habitat à travers les espaces conseils France Rénov', l'Anah accompagne les collectivités en soutien aux projets de rénovation des propriétaires privés sur l'ensemble des territoires, y compris dans la ruralité.

Par le déploiement d'opérations plus ciblées sur les centres anciens, elle accompagne les collectivités dans les projets de revitalisation des bourgs ruraux et des centralités de villages.



Source : Géoportail

UN GUIDE PENSÉ POUR LES TERRITOIRES RURAUX

Le présent guide s'inscrit dans le cadre du Plan France Ruralités, afin de guider les élus des communes rurales dans la mobilisation des dispositifs de l'Anah et d'orienter de ce fait les propriétaires privés vers les aides les plus adaptées à leurs situations.

L'objectif de ce guide est ainsi d'accompagner les collectivités rurales dans le déploiement de leur propre politique de l'habitat.

La première partie du guide présente les actions d'étude, de diagnostic et d'assistance à maîtrise d'ouvrage que les collectivités peuvent mobiliser afin de construire 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 en s'appuyant sur des exemples éclairants.

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.

Sommaire

Sommaire

1. Elaborer une politique d'intervention sur l'habitat privé	8	3. Mobiliser les aides à la rénovation de l'habitat privé	24
• Développer la stratégie et construire une politique locale de habitat 9 • Connaître l'état du parc de logements : les outils de connaissance 10 • Les études préalables et les études pré-opérationnelles 11 • Mener un diagnostic du territoire : l'étude préalable 12 • Construire un projet d'intervention ciblée : l'étude pré-opérationnelle 13 • Expertiser une situation particulière : l'AMO pour projets complexes 14 • Faire vivre le projet : l'évaluation 15		• Mettre en œuvre une politique locale en mobilisant les aides de l'Anah 25 • Intervenir plus durablement sur l'habitat dégradé 26 • Aides aux travaux d'office 28 • Aides au recyclage de l'habitat indigne avec la RHI-THIRORI 30 • Aides VIR-DIIF 32 • Aides à La Maitrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI) 34 • Aides à L'humanisation des centres d'hébergement 36 • Aides à l'habitat participatif, l'habitat inclusif et les OFS 38	
2. Mettre en œuvre la politique d'intervention sur l'habitat privé	16	4. Mobiliser l'habitat privé dans une stratégie de revitalisation	40
• Mettre en œuvre des dispositifs pour agir sur l'habitat privé 17 • Le socle de la contractualisation : le Pacte Territorial France Rénov' 18 • Mettre en œuvre le pacte territorial France Rénov' 19 • Pour aller plus loin : le choix d'une opération programmée 20 • Intervenir à l'échelle des quartiers : l'OPAH de renouvellement urbain 21 • Intervenir auprès des copropriétés fragiles et en difficultés 22 • Les partenaires institutionnels 23		• Construire une stratégie de revitalisation territoriale 41 • Construire une stratégie d'intervention dans les communes rurales 42 • Déployer des programmes de l'Anah en Outre-Mer 43 • Inscrire les dispositifs dans la contractualisation ORT 44 • Répondre aux enjeux de zéro artificialisation nette des sols 45 • Intervenir sur le parc de logements vacants 46 • Construire une stratégie de lutte contre l'habitat indigne 47	
		Glossaire	49

Élaborer une politique d'intervention sur l'habitat privé

1.

Développer la stratégie et construire une politique locale de l'habitat

L'Anah propose un ensemble de dispositifs permettant aux collectivités de décliner leur politique locale de l'habitat par des interventions opérationnelles, qu'il s'agisse de déployer le service public de rénovation de l'habitat au travers d'un pacte territorial France Rénov' ou d'envisager des opérations programmées plus ciblées sur des problématiques à enjeux spécifiques.

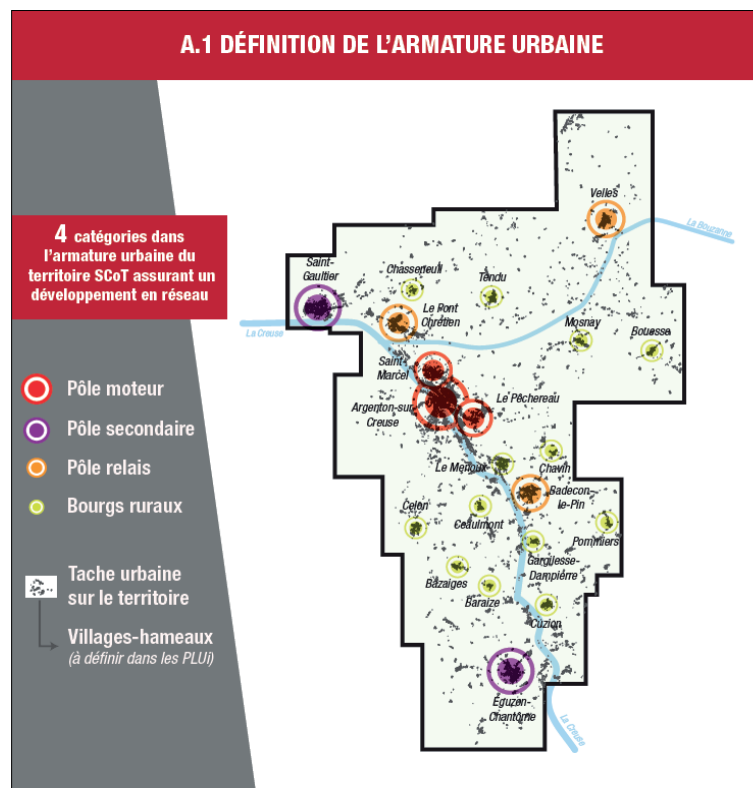
Il est ainsi primordial pour les collectivités d'**utiliser les dispositifs de l'Anah en fonction de ses enjeux en matière de politique locale de l'habitat, afin de mettre en œuvre des programmes adaptés à la situation de son territoire.**

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 de son territoire afin de recenser les besoins en matière de rénovation de l'habitat. Pour réaliser ce diagnostic, **il est important de mobiliser l'ensemble des ressources disponibles afin d'analyser son territoire.**

Les outils présentés dans ce guide permettront aux collectivités de renforcer leur connaissance du parc privé pour contribuer à l'élaboration de cette politique.

N.B. : A défaut de pouvoir s'appuyer sur des documents de planification, **il est toujours possible pour une collectivité de définir sa politique d'intervention sur l'habitat privé à l'échelle de ses projets.** Cette vision stratégique doit avant tout permettre de se projeter dans une déclinaison opérationnelle de cette politique avec les outils de l'Anah.



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 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).

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Plusieurs sources de données sont directement accessibles pour caractériser le parc privé :

- [les données Insee sur le volet logement](#) ;
- [les données foncières \(Fichiers fonciers, LOVAC, DV3F, etc.\)](#) ;
- les données bâtimentaires ([BDNB](#), [IMOPE](#)) ;
- [les données fiscales de la DGFIP](#) ;
- [l'Observatoire des territoires de l'ANCT](#) ;
- [l'open data de l'ADEME](#).

Ces bases de données peuvent alimenter les différentes études à mener son territoire et les observatoires locaux sur l'habitat.

L'Anah met également à disposition différents outils et bases de données spécifiques sur le parc privé :

- [les outils de connaissance du parc privé](#) où l'on retrouve les caractéristiques du parc de logements privés, les données de repérage de l'habitat indigne et des copropriétés fragiles ou en difficulté ;
- [le Registre national d'immatriculation des copropriétés](#) ;
- des données de l'Anah en open data sur le site data.gouv.fr ;
- le [Memento de l'habitat privé](#) qui permet d'illustrer les enjeux de l'habitat privé par des récits cartographiques.

Les outils et bases de données de l'Anah sont accessibles aux collectivités locales sur demande, via un accès direct sur [Extrarénov'](#) ou via une demande d'extraction de données, 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](#).

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.

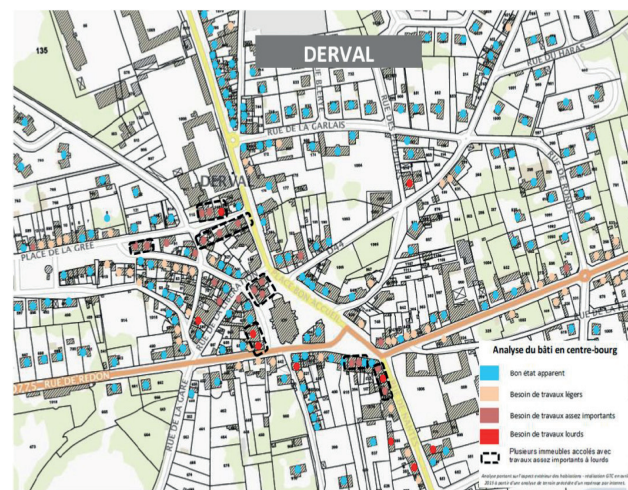
Le premier niveau d'analyse relève d'un diagnostic de territoire, dont l'échelle peut aller de l'infra-communal à celle de l'intercommunalité, voire au niveau départemental. Il s'agit alors de réaliser **une étude préalable** à la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat.

Ce premier niveau d'analyse permet notamment d'inscrire des objectifs dans les documents de planification.

Le second niveau d'étude relève de l'élaboration d'un programme pour mettre en œuvre cette politique de l'habitat, dans la même latitude d'échelles, de l'infra-communal au niveau départemental. Il s'agit alors de réaliser **une étude pré-opérationnelle**.

L'objectif d'une étude pré-opérationnelle est de mettre en place un des dispositifs suivants :

- un **Pacte Territorial France Rénov'** (cf. Partie 2 relative au Pacte Territorial France Rénov') ;
- une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)**, sous la forme d'une OPAH de renouvellement urbain pour les centres anciens ou d'une OPAH Copropriétés Dégradées (cf. Partie 2 : les opérations programmées) ;
- un **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 mise en œuvre notamment dans le cadre de l'élaboration d'un PLH ou PLUiH (sur le volet habitat privé) ou encore 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 (notamment PLH).

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

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

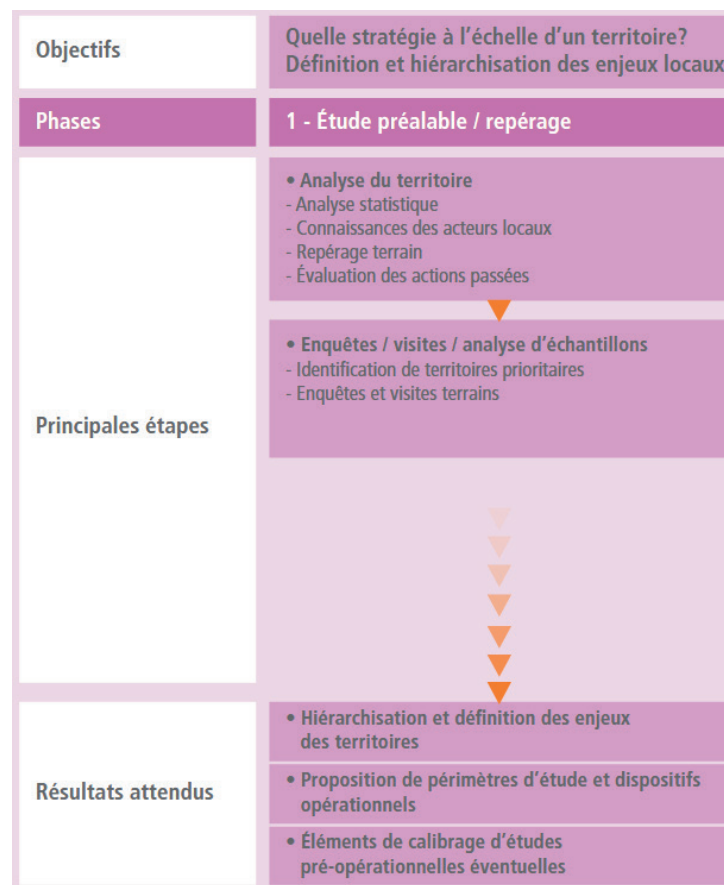
La collectivité définit son besoin et rédige un cahier des charges afin de lancer une consultation auprès de bureaux d'études.

BÉNÉFICIAIRES

Les collectivités compétentes en politique de l'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 pour but de calibrer les moyens de mise en œuvre d'un dispositif opérationnel et de rédiger le contenu de la convention liée à ce dispositif.

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

- **Pacte Territorial France Rénov'** ;
- **OPAH de Renouvellement Urbain** (OPAH RU) ;
- **OPAH Copropriétés Dégradées** (OPAH CD) ;
- **Plan de Sauvegarde** (PdS).

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

La collectivité définit l'opportunité de 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 politique de l'habitat, futures maîtres d'ouvrage du dispositif visé par l'étude pré-opérationnelle.

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 pour l'élaboration d'un Pacte Territorial ou d'une OPAH RU ;
- **50 % des dépenses HT** dans la limite annuelle de 50 000 € + 250 € par logement d'aide pour l'élaboration d'une OPAH CD ou d'un Plan de Sauvegarde.

Objectifs	Construire un projet / Définir un programme
Phases	2 - Étude pré-opérationnelle
Principales étapes	• Analyse du périmètre d'étude - Analyse statistique - Connaissances des acteurs locaux - Repérage terrain - Exploitation d'autres études
	• Analyse d'un échantillon d'immeubles / logements - Définition de l'échantillon - Diagnostic complet sur l'échantillon - Stratégie de redressement
	• Extrapolation et définition des enjeux et besoins
	• Proposition d'une stratégie opérationnelle - Définition des objectifs - Identification des acteurs et partenaires - Moyens financiers et humains - Leviers opérationnels
Résultats attendus	• Choix du ou des dispositifs opérationnels et du périmètre
	• Préparation de la convention de programme
	• Définition des missions opérationnelles et des objectifs

Source : [guide ingénierie des opérations programmées](#)

Expertiser une situation particulière : l'AMO pour 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 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

Les collectivités compétentes en politique de l'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 - 49)

Faire vivre le projet : l'évaluation

OBJECTIFS POURSUIVIS

L'évaluation d'un dispositif d'OPAH RU, d'OPAH CD ou de Plan de Sauvegarde est une étape importante qui se conçoit comme un bilan critique vis-à-vis du dispositif actuel, assorti de 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 acteur différent des acteurs engagés dans le dispositif en cours. 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.

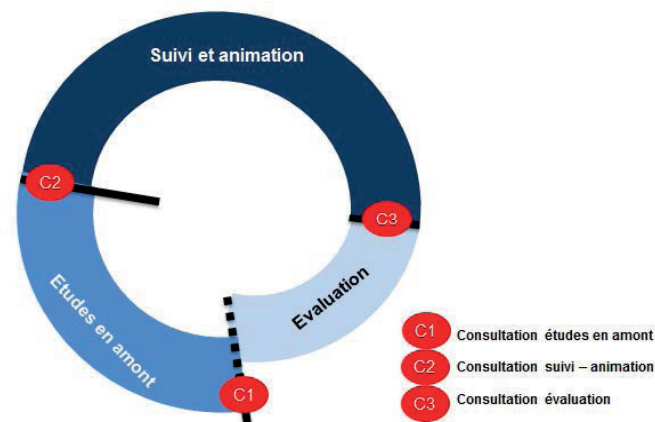
La collectivité rédige un cahier des charges dans le but de recruter un bureau d'étude.

BÉNÉFICIAIRES

Les collectivités maître d'ouvrage du dispositif à évaluer.

MODALITÉS DE FINANCEMENT

50 % du montant HT dans la limite annuelle de 50 000 € d'aide de l'Anah 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.

Mettre en œuvre des dispositifs pour agir sur l'habitat privé

UN PREMIER NIVEAU DE CONTRACTUALISATION : LE PACTE TERRITORIAL FRANCE RENOV'

En premier lieu, à travers le déploiement du service public de la rénovation de l'habitat France Rénov', à l'échelle départementale ou intercommunale, la couverture du territoire par des Espaces Conseils France Rénov' permet de toucher l'ensemble des propriétaires privés pour les conseiller dans leurs projets de rénovation et les aider à bénéficier des aides de l'Anah.

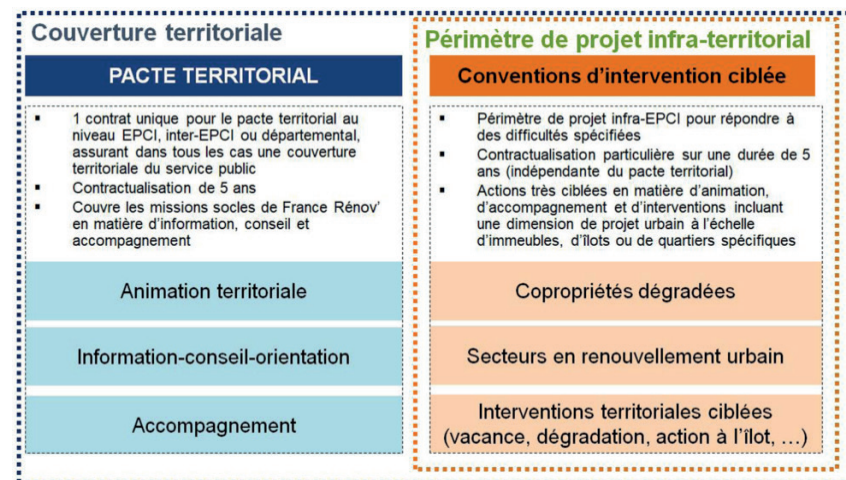
Ce service public peut être complété par un volet facultatif d'accompagnements renforcés dans le cadre de la convention de Pacte Territorial et par une ou plusieurs Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH RU / OPAH CD), en complément du Pacte Territorial qui reste le dispositif socle pour agir sur l'habitat privé.

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.**

UN SECOND NIVEAU DE CONTRACTUALISATION : LES DISPOSITIFS D'INTERVENTION CIBLES

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 périmètres géographiques 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.**



Le socle de la contractualisation: 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 territoire 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' prend la forme d'**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.

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 ou départementale.

MODALITÉS DE FINANCEMENT

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

- **50% d'aide de l'Anah** pour le financement des Espaces Conseils France Rénov' : dynamique territoriale (mobilisation des ménages et des professionnels), information, conseil et orientation ;
- **Financement variable par primes pour le volet accompagnement** selon le nombre de dossiers de financement de projets 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 vérifier ces montants, vous pouvez vous rapprocher de la délégation locale de [l'Anah](#).

Mettre en œuvre le pacte territorial France Rénov'

OBJECTIFS POURSUIVIS

Les financements de l'Anah servent à financer l'animation d'un pacte territorial France Rénov'. Il s'agit alors pour une collectivité de s'assurer de la mise en œuvre d'un ensemble de missions afin de répondre aux enjeux de rénovation du parc privé par les propriétaires privés eux-mêmes.

Un service public accessible à toute la population

Le déploiement du pacte territorial France Rénov' vise à couvrir l'ensemble des territoires « sans zones blanches » en matière d'information-conseil-orientation. Les espaces conseils ainsi déployés constituent la porte d'entrée unique des usagers pour rénover leur habitat.

Une offre de service homogène et harmonisée

Le service public mis en place dans le cadre du pacte territorial doit guider les ménages dans l'ensemble de leurs projets de rénovation, suivant l'ensemble des thématiques d'intervention de l'Anah : rénovation énergétique, adaptation du logement à la perte d'autonomie et résorption de l'habitat indigne.

Un déploiement adapté à chaque contexte territorial

Le déploiement du pacte territorial France Rénov' s'appuie sur des contextes et des historiques d'intervention publique propres à chaque territoire. A ce titre, le modèle de convention de pacte territorial permet à chaque collectivité d'adapter le dispositif à ses besoins.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Le pacte territorial France Rénov' prend la forme d'une convention en plusieurs volets :

Volet relatif à la dynamique territoriale auprès des ménages et des professionnels

Il s'agit de financer les actions permettant la promotion de l'offre de services des Espaces Conseils France Rénov' via des campagnes de communication, la participation et l'organisation d'événements (salons habitat, ateliers, réunions d'information, balades thermiques, visites de chantiers démonstrateurs, webinaires, podcasts, etc.). Ces actions sont à destination des ménages et peuvent cibler des publics prioritaires dans une logique « d'aller vers », ou encore des professionnels (entreprises du bâtiment, agences immobilières, etc.).

Volet relatif aux missions d'information, de conseil et d'orientation

Il s'agit de financer l'activité des Espaces Conseils France Rénov' en termes d'information, de conseil et d'orientation du public. En tant que service public, leurs actions doivent être neutres, gratuites et adaptées aux besoins des ménages.

Volet relatif à l'accompagnement (facultatif)

Il s'agit de financer l'accompagnement des ménages dans leurs projets de travaux par un prestataire désigné par la collectivité, en ciblant des publics particuliers (ménages modestes, logements les plus énergivores ou les plus dégradés, personnes en situation de handicap, ...).

Les missions ainsi décrites sont reprises dans [le guide des missions du Pacte Territorial](#).

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 en difficulté.

Dans ces cas de figure, 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) ;**
- **Opération Programmée 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.



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 des actions 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, rémissible 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.**

Contractualisées sur une période de 5 ans, les OPAH RU s'assurent de la mise en œuvre de travaux par les propriétaires, en agissant prioritairement sur l'habitat indigne ou dégradé, la vacance des logements, ou encore sur les difficultés spécifiques des petites copropriétés, tout en traitant également la précarité énergétique et l'adaptation des logements.

Ces interventions doivent obligatoirement être articulées avec les actions portées par un pacte territorial France Rénov'.

BÉNÉFICIAIRES

Les collectivités compétentes en politique de l'habitat.

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.



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

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 le **volet copropriété d'une OPAH RU**. Ceci est particulièrement opportun pour traiter les spécificités des petites copropriétés en centre ancien.

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, 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, sur proposition du maire de la commune concernée ou d'associations d'habitants.

BÉNÉFICIAIRES

Les collectivités compétentes en politique de l'habitat.

MODALITÉS DE FINANCEMENT

VOC : 50% de la dépense HT 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 ou d'un Plan de Sauvegarde : 50% de la dépense HT 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 Cœur 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.

Certaines collectivités (EPCI ou Conseils Départementaux) 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 Cœur 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 préfetures, en 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.

Mobiliser les aides à la rénovation de l'habitat privé

3.

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 :

- les personnes en situation de handicap ;
- les personnes âgées de 70 ans ou plus ;
- les personnes de 60 à 69 ans sous condition de GIR (groupe iso-ressources), correspondant 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 aux projets 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.



Prime de sortie de vacance : Les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'une prime supplémentaire de 5 000 € en cas de remise sur le marché d'un logement vacant depuis plus de deux ans en zones rurales (communes en zones 5 à 7 de l'INSEE ou dans les départements suivants : Alpes-de-Haute-Provence, Hautes-Alpes, Ariège, Aveyron, Cantal, Creuse, Gers, Indre, Lot, Lozère, Haute-Marne, Meuse et Nièvre), dans le périmètre d'une OPAH ou d'un pacte territorial France Rénov'.

Intervenir plus durablement sur l'habitat dégradé

Les aides incitatives de l'Anah en direction des propriétaires particuliers permettent de réhabiliter une partie du parc de logements privés, mais **certaines situations d'habitat dégradé, voire indigne, peuvent rester bloquées, faute d'initiative de la part du propriétaire**. Pour lever ces situations de blocage, **il est possible de recourir à une intervention publique sur la base d'actions coercitives**.

Pour accompagner ces opérations sous maîtrise d'ouvrage publique, **les collectivités qui prennent en charge les travaux en lieu et place des propriétaires privés peuvent aussi bénéficier d'aides de l'Anah sous certaines conditions**. Il peut notamment s'agir d'aider les collectivités à mener des travaux d'office ou d'aider à la mise en œuvre d'opérations de recyclage de l'habitat indigne.

Ces aides s'intègrent ainsi dans la stratégie locale de traitement de l'habitat dégradé. Elles sont mobilisables sur l'ensemble du territoire et complèteront un dispositif de Pacte Territorial, ou plus idéalement un dispositif d'OPAH RU plus recentré sur le traitement de l'habitat indigne.

AIDES AUX TRAVAUX D'OFFICE

Lorsqu'un logement est visé par un **arrêté prescrivait 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 peut financer la mise en œuvre des travaux d'office par une collectivité, hors procédures d'urgence.

AIDES AU RECYCLAGE DE L'HABITAT INDIGNE AVEC LA RHI-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 peut aider au financement d'une opération de recyclage de l'habitat indigne et dégradé sur la base d'une participation au déficit d'opération.

Il s'agit des aides à la Résorption de l'Habitat Indigne (RHI) et au Traitement de l'Habitat Indigne Remédiable ou sous Opération de Restauration Immobilière (THIRORI).

Intervenir plus durablement sur l'habitat dégradé

Certains immeubles sont vacants de longue date ou nécessitent des travaux importants de rénovation, sans pour autant être concernés par des mesures coercitives. Il est pourtant possible de mobiliser **certaines aides de l'Anah plus adaptées à ces situations où l'intervention publique vient diversifier l'offre de logements.**

Ces aides de l'Anah ont vocation à être mobilisées dans le cadre **d'interventions à l'échelle d'immeubles entiers.**

Elles visent des opérations pouvant être portées par des acteurs publics, parapublics, voire privés, dans les conditions évoquées ci-après.

AIDES À LA VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER (VIR) ET DISPOSITIF D'INTERVENTION IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE (DIIF)

Les aides à la Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) s'appliquent aux propriétaires d'un immeuble bâti existant qui s'engagent, dans un délai déterminé par le contrat de VIR, à revendre les logements en prenant en charge les travaux de rénovation pour le compte des acquéreurs.

Les aides au **Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF)** permettent la rénovation d'immeubles d'habitat vacants, dégradés ou en transformation d'usage par un porteur de projet unique, public ou privé, qui pourra mettre en location les logements ou les revendre dans un objectif de mixité sociale.

Ces aides sont mobilisables **y compris pour des opérations portant sur un patrimoine communal.**

AIDES À 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.

Elles peuvent être mobilisées notamment pour réhabiliter un bien de propriété publique ou privée, en acquisition ou en passant par un bail à réhabilitation ou un bail emphytéotique.

AIDES À L'HUMANISATION DES CENTRES D'HÉBERGEMENT

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

AIDES À L'HABITAT PARTICIPATIF, L'HABITAT INCLUSIF ET LES OFS

Ces aides s'adressent à des porteurs de projet spécifiques sous la forme de personnes morales uniques relevant d'un des trois champs d'intervention suivants : **habitat participatif, habitat inclusif ou Organisme de Foncier Solidaire (OFS).**

En visant des immeubles anciens vacants, dégradés ou en transformation d'usage (vers un usage d'habitation), ces opérations contribuent à la revalorisation du patrimoine existant en créant une nouvelle offre en habitat collectif.

Aides aux travaux d'office

OBJECTIFS POURSUIVIS

Les travaux d'office sont une procédure qui permet de **résoudre le danger pour la santé et/ou la sécurité des occupants ou du voisinage, par la mise en œuvre de travaux sous maîtrise d'ouvrage publique** suite à la prise d'un **arrêté de police administrative**.

Ces arrêtés de police sont pris à l'origine dans le but d'obliger un propriétaire de logements insalubres ou dangereux à réaliser des travaux. Si le propriétaire ne réalise pas les travaux, **la collectivité compétente ou l'État peut alors prendre l'initiative de réaliser ces travaux à la place du propriétaire**. Ces travaux sont ainsi réalisés « **d'office** » par la puissance publique, qui doit **agir pour ne pas laisser perdurer un danger pour les personnes, auquel cas elle risquerait d'engager sa responsabilité pénale**.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Prendre un arrêté de police administrative

Les travaux d'office font suite au manque d'entretien d'un immeuble ou de logements pouvant engager la santé des occupants ou la sécurité des personnes s'y trouvant. La législation permet à l'autorité compétente (maire ou président d'EPCI) d'intervenir afin de notifier aux propriétaires ou copropriétaires la dangerosité de la situation. Ces procédures sont actées par un arrêté de police administrative qui fixe un **délai d'exécution** des travaux pour le ou les propriétaires concernés et **les modalités de mise en œuvre de l'astreinte**.

Acter la défaillance du propriétaire ou des copropriétaires

En cas de constat de non-exécution des travaux dans le délai imparti, l'autorité publique (le maire ou le préfet) **engage les mesures et les services nécessaires à l'exécution des travaux**. L'autorité publique réalisant ces travaux **recouvre ensuite l'ensemble des dépenses qu'elle**

a effectué auprès du ou des propriétaires via une procédure de recouvrement. La réalisation de travaux d'office étant une sanction, **ce recouvrement est obligatoire**. Dans le cas des copropriétés, le recouvrement est effectué auprès de chaque copropriétaire en fonction de sa quote-part de travaux.

Calibrer l'intervention en travaux d'office

Le financement des travaux d'office doit permettre de répondre aux problématiques opérationnelles de lutte contre l'habitat indigne, dégradé et vacant, autant dans les territoires urbains que dans les zones rurales. L'autorité compétente peut prendre toute mesure nécessaire à la réalisation des travaux d'office.

L'usage des travaux d'office s'établit sur la base d'un repérage fin des situations de logements indignes et dégradés et doit être coordonné avec l'usage d'autres outils d'intervention de lutte contre l'habitat indigne : Ma Prime Logement Décent, ORI, RHI-THIRORI, prime de sortie de vacance en milieu rural, etc.

BÉNÉFICIAIRES

Sont éligibles au présent régime d'aide, les communes ou leurs groupements qui se substituent, en tant que maîtres d'ouvrage, aux propriétaires ou exploitants défaillants pour la réalisation des travaux permettant de répondre à l'arrêté de mise en sécurité.

N.B. : les travaux d'office engagés par les services de l'Etat sous l'autorité d'un préfet ne bénéficient pas des subventions de l'Anah.

MODALITÉS DE FINANCEMENT

50 % d'aide de l'Anah sur les dépenses engagées en travaux d'office. Ce taux est porté à **80 % lorsque l'immeuble est situé dans un périmètre d'OPAH-RU**.

Intervention en travaux d'offices par la Ville de Paris

CONTEXTE

La ville de Paris a engagé depuis de nombreuses années une politique de traitement de l'habitat indigne et recourt aux travaux d'office chaque fois que les procédures de police au titre de l'habitat indigne ne sont pas suivies de travaux par les propriétaires ou les copropriétés concernés, pour des raisons diverses.

Compte tenu de ses engagements, la ville s'est impliquée dans une procédure de résorption de l'insalubrité d'un logement de 32m² occupé par un couple et situé dans une copropriété datant des années 1960.

Le logement présentait certains désordres : développement de moisissures, appareils sanitaires et canalisations vétustes, robinetterie hors d'usage, étanchéité des murs insuffisante, parois fortement dégradées, alimentation électrique non sécurisée, etc.

C'est ainsi qu'une plainte a été déposée par les occupants pour signaler les désordres constatés au Service technique de l'habitat de la Ville de Paris qui traite des situations d'hygiène dans le logement. Cette plainte a été suivie d'un arrêté de mise en sécurité.

INTERVENTION

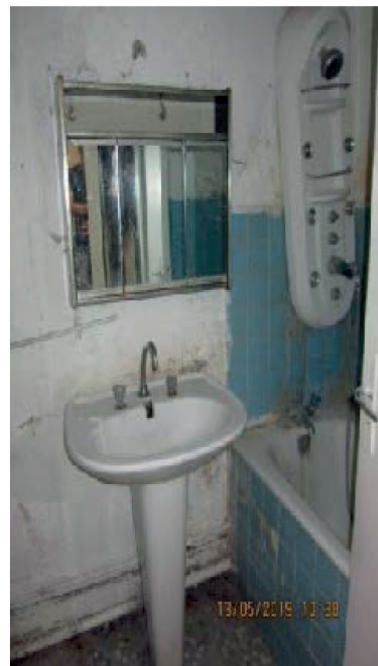
Après avoir acté du refus du propriétaire de réaliser les travaux, le service hygiène de la ville de Paris a engagé les travaux d'office. À ce titre, l'Anah a versé une subvention de 13 145 €, correspondant à 50% des travaux à réaliser pour résoudre la situation.

Le recouvrement du coût des travaux effectifs sur le propriétaire bailleur a été réalisé dans les mois suivants via une procédure de recouvrement par le Trésor Public, de sorte que la collectivité a pu recouvrer ses frais engagés.

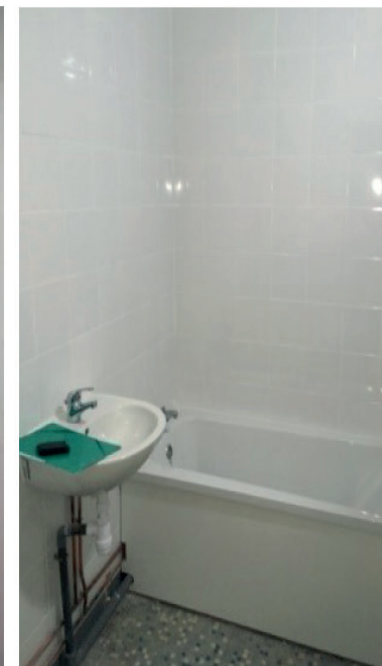
POINTS D'ATTENTION

Certains travaux peuvent être contestés par les propriétaires car jugés non nécessaires pour résoudre la situation d'habitat indigne visée par la procédure. Il faut s'en tenir à la résolution des désordres constatés dans l'arrêté.

Les frais d'hébergement pendant la réalisation des travaux sont imputables au propriétaire. Il est toutefois recommandé de prévoir une solution d'hébergement en cas de difficulté. La subvention de l'Anah permet aussi de prendre en charge ces aléas.



Avant travaux



Après travaux

Aides au recyclage de l'habitat indigne avec la RHI-THIRORI

OBJECTIFS POURSUIVIS

L'Anah accompagne les opérations de **Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI)** et de **Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI)**, qui consistent en des interventions de recyclage de l'habitat ancien dégradé sous maîtrise d'ouvrage publique.

Il s'agit d'opérations d'aménagement pouvant s'intégrer dans une opération d'ensemble telle qu'une OPAH RU, ou bien être menées seules en traitement d'un immeuble ou d'un îlot.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Prendre un arrêté de police administrative

La collectivité compétente prend un arrêté de mise en sécurité en fonction du niveau de dégradation du bâti et du danger qu'il représente pour la santé des occupants ou de la sécurité du public. Un délai est alors accordé au propriétaire de l'immeuble pour résoudre la situation.

Anticiper l'intervention publique

Lorsque le propriétaire est jugé défaillant et qu'il ne réalisera pas les travaux prescrits par l'arrêté, la collectivité peut alors se projeter sur une acquisition publique pour remédier à la situation.

Cette acquisition publique doit s'inscrire idéalement dans une stratégie de renouvellement urbain ou de revitalisation, à travers une opération de recyclage immobilier.

La première étape pour obtenir un financement de l'Anah passe alors par la réalisation d'une étude de faisabilité sur l'immeuble ou l'îlot visé. A l'issue de cette étude de faisabilité, la collectivité demande l'éligibilité de l'opération à un financement RHI ou THIRORI.

Engager l'opération de RHI ou de THIRORI

Après obtention de l'éligibilité au financement RHI ou THIRORI, la collectivité peut engager une étude de calibrage financée par l'Anah pour déterminer le coût de l'opération de recyclage immobilier et estimer le déficit de l'opération. La collectivité demande ensuite un financement de ce déficit à l'Anah, selon le régime RHI ou THIRORI. Tout au long de la démarche, la collectivité pourra être soutenue financièrement par l'Anah, qui prend notamment en charge une partie du déficit foncier de l'opération de démolition reconstruction ou de réhabilitation mais aussi l'accompagnement social des ménages qui devront être relogés.

BÉNÉFICIAIRES

Collectivité compétente en habitat et aménagement ; Entreprises Publiques Locales (SPL, SEM), Etablissement Public d'Aménagement (EPA) dans le cadre d'une concession d'aménagement ; Organisme HLM ; Etablissement Public Foncier (EPF) bénéficiaire d'une expropriation.

MODALITÉS DE FINANCEMENT

Étude de faisabilité : 50% de 200 000 € TTC

Étude de calibrage :

- RHI et THIRORI : 70% de 239 200 € TTC
- RHI Bidonville : 100% de 239 200 € TTC

Accompagnement social - Relogement :

- RHI et THIRORI : 70% de 10 000 € TTC par relogement
- RHI Bidonville : 100% de 10 000 € TTC par relogement

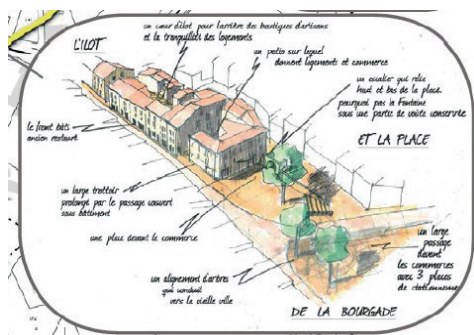
Participation au déficit d'opération :

- RHI : 70% TTC / THIRORI : 40% TTC / RHI Bidonville : 100% TTC

Mobiliser la RHI-THIRORI pour requalifier le centre ancien de Mane

CONTEXTE

Mane est une commune rurale de 1 380 habitants située dans le département des Alpes-de-Haute-Provence. Elle fait face à un phénomène de vacance et de dégradation de son bâti en centre-ville. Pour mettre fin à cette situation et valoriser son patrimoine, la commune de Mane lance un concours d'idée afin de retenir une équipe de maîtrise d'œuvre et d'élaborer un plan guide de rénovation sur un périmètre comprenant plusieurs immeubles sous arrêtés de mise en sécurité. Ce processus a permis de définir un projet à l'échelle de la commune, intégrant le traitement de l'habitat dégradé et des espaces publics.



Projet de rénovation d'îlot sur la commune de Mane

INTERVENTION

Le coût d'opération sur un îlot est de l'ordre de 600 000 €, financé par plusieurs subventions :

- 382 000 € de subvention Anah RHI ;
- 67 000 € de fonds friche de l'Etat ;
- 42 000 € de la Région PACA.

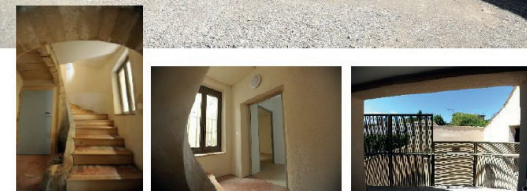
La commune prend en charge un déficit de 109 000 € pour produire 3 logements et un commerce rénovés.

POINTS D'ATTENTION

Il faut mettre en perspective le coût final de cette intervention pour la commune avec le coût de l'inaction sur un immeuble sous arrêté de mise en sécurité dont la démolition pourrait coûter deux à trois fois plus cher que le reste-à-charge de l'opération en RHI.



Avant travaux



Après travaux

Aides VIR-DIIF

OBJECTIFS POURSUIVIS

Le financement du dispositif d'intervention immobilière et foncière comme le financement de la vente d'immeuble à rénover s'inscrivent dans la stratégie de sobriété foncière portée par l'Agence en répondant plus particulièrement aux enjeux suivants :

- **faciliter l'intervention de porteurs de projets publics ou privés** sur des opérations de rénovation globale à l'échelle d'un immeuble ;
- **requalifier des immeubles vacants, dégradés ou en transformation d'usage** pour renouveler et améliorer l'offre en logements ;
- **intervenir dans des secteurs à forts enjeux** de revitalisation.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Le porteur de projet est déjà propriétaire ou acquiert un immeuble dans le but de le rénover intégralement.

L'immeuble doit être situé dans le périmètre d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) ou d'une OPAH RU.

L'immeuble faisant l'objet des travaux répond à au moins **l'une des trois conditions suivantes** :

- **tous les logements de l'immeuble sont vacants** depuis plus de deux ans ;
- **l'immeuble est dégradé** avec un indice d'au moins 0,35 selon la grille de dégradation de l'Anah ;
- **l'immeuble fait l'objet d'un projet de transformation d'usage** vers un usage d'habitation.

Seuls les immeubles affectés majoritairement à l'usage d'habitation à titre de résidence principale en sortie de travaux pourront bénéficier de l'aide.

En sortie d'opération, le projet est soumis à plusieurs conditions :

- **le bâtiment doit atteindre une étiquette minimale D** sur la base d'un DPE ;
- **25% des logements doivent être réservés à un public modeste ou être conventionnés Loc'Avantages** ;
- **l'opération ne pourra pas comporter plus de 25 logements.**

BÉNÉFICIAIRES

L'aide est accessible à tous porteurs de projets publics ou privés, y compris pour les collectivités.

MODALITÉS DE FINANCEMENT

Financement d'une prestation d'accompagnement (AMO) : **50% de la dépense HT** dans la limite de 500 € d'aide Anah par logement en sortie d'opération.

Financement des travaux :

- **plafond de travaux subventionnables de 70 000 € / logements** en sortie d'opération + honoraires de maîtrise d'œuvre ;
- **45% d'aide Anah** si atteinte d'une étiquette énergétique A ou B ;
- **30% d'aide Anah** si atteinte d'une étiquette énergétique C ou D.

Intervention en vente d'immeuble à rénover à Lodève

CONTEXTE

Lodève est une Petite Ville de Demain de 7 251 habitants située dans le département de l'Hérault.

Dans le cadre de son OPAH RU, la commune a mobilisé la SEM Territoire 34, opérateur départemental, afin d'intervenir en recyclage immobilier sur certains îlots de son centre ancien.

Sur l'îlot Fleury, une partie des immeubles a pu être rénovée dans le but d'être revendue à des acquéreurs privés, dans un objectif de mixité sociale et de diversification de l'offre en habitat.

INTERVENTION

Le montage opérationnel s'est orienté vers la vente d'immeuble à rénover (VIR) pour **financer directement la SEM qui va prendre en charge les travaux de rénovation, sous condition de revendre une partie des logements à des acquéreurs aux revenus modestes.**

Le programme de travaux prévoit la réhabilitation complète des immeubles pour produire 8 logements de qualité avec une étiquette énergétique C, ce qui représente un bel effort en centres anciens.

Montant de l'opération : 730 000 €

Subventions VIR Anah : 163 620 €

L'opération de VIR va rechercher un équilibre grâce à la revente des logements et à la subvention de l'Anah sur les travaux.

POINTS D'ATTENTION

L'opération de VIR s'est articulée avec d'autres interventions au titre de la RHI afin d'agir à l'échelle de l'îlot.



Intervenir sur un immeuble de centre ancien



Valoriser les logements de centres anciens

Aides à la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI)

OBJECTIFS POURSUIVIS

Ce régime d'aide s'adresse spécifiquement aux **organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)**. Il a pour but de **favoriser la production de logements locatifs très sociaux** sur l'ensemble du territoire, tout en requalifiant des biens dégradés et potentiellement vacants, hors cadre d'intervention des bailleurs sociaux.

Ce régime d'aide apporte ainsi une réponse aux acteurs locaux qui souhaitent notamment s'impliquer dans une dynamique de production de logements pour les publics défavorisés et réhabiliter un patrimoine bâti pour des opérations concernant un petit nombre de logements, favorisant ainsi la mixité sociale au sein d'un quartier en rénovation.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Lorsqu'il s'agit de réhabiliter un bâtiment existant, l'Anah peut financer les travaux entrepris par l'organisme agréé MOI, qui complètera ces subventions par un prêt de la Caisse des Dépôts et Consignation.

Le bien immobilier à rénover peut être de propriété publique ou privée, il peut notamment s'agir de biens communaux.

Pour mener son opération, l'organisme MOI peut **acquérir le bien en pleine propriété, voire signer un bail à réhabilitation ou un bail emphytéotique** avec le propriétaire.

Les travaux de réhabilitation seront financés par l'Anah en contrepartie de la mise en location des logements pendant une durée minimale de 15 ans à loyers très sociaux (niveau PLAI). Le niveau de performance énergétique exigé est l'atteinte d'une étiquette D minimum après travaux.

N.B. : les organismes MOI sont également compétents pour construire des logements neufs. Dans ce cas précis, ils ne bénéficient pas de financements de l'Anah, mais ils peuvent avoir recours au prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou au fonds national des aides à la pierre (FNAP).

BÉNÉFICIAIRES

Organismes agréés Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion au titre de l'article L.365-2 du code de la Construction et de l'Habitat.

Vous pouvez vous rapprocher de la Direction Départementale des Territoires de votre département afin de connaître la liste des opérateurs agréés sur votre territoire.

MODALITÉS DE FINANCEMENT

Financement des travaux :

- **plafond de travaux subventionnables : 1 250 € /m²HT**, dans la limite de 120 m² par logement ;
- honoraires financés hors plafond de travaux ;
- **60% d'aide Anah sur les dépenses HT ;**
- cumul possible avec les primes Anah liées au conventionnement des loyers.



Un projet de MOI pour l'ancienne école de Sancoins

CONTEXTE

La commune de Sancoins est un bourg rural d'environ 3 000 habitants situé dans le département du Cher.

La commune souhaite répondre aux besoins des seniors isolés vivant dans des logements inadaptés.

Pour monter son projet, elle a sollicité la Foncière Chênelet, organisme agréé MOI, afin de réhabiliter l'ancienne école communale en un habitat groupé de 13 logements seniors et d'un local commun. L'ancienne école, désaffectée depuis plus de 30 ans, se situe en plein centre bourg, en face d'une maison de santé, à proximité de la mairie et des commerces.

INTERVENTION

La commune a cédé le bien à l'euro symbolique à la Foncière Chênelet qui a pris en charge l'ensemble des travaux de rénovation.

Le projet d'habitat groupé est constitué de 13 logements (11 T2 de 45 à 52m² et 2 T3 de 58 et 60m²).

Ces logements sont tous adaptés à la perte d'autonomie : accès PMR, prises électriques à hauteur, douches à l'italienne avec barres de maintiens, etc.

L'association Béguinage et Compagnie accompagne les futurs locataires pour préparer leur nouvelle vie et fédérer les nouveaux habitants.

Coûts de l'opération :

- travaux : 2 652 671 € TTC
- honoraires : 342 972 € TTC

Subventions :

- Anah : 535 990 €
- Région Centre-Val de Loire : 32 500 €
- Comité national Coordination Action Handicap : 390 000 €
- CARSAT : 100 000 €

POINTS D'ATTENTION

La commune a fait le choix de céder le bien immobilier mais elle aurait pu aussi conclure un bail emphytéotique avec le porteur de projet agréé MOI.



Avant travaux



Après travaux

Aides à l'humanisation des centres d'hébergement

OBJECTIFS POURSUIVIS

L'Anah accompagne les structures d'hébergement dans l'amélioration des conditions d'accueil des publics accueillis à travers des subventions pour le financement des travaux d'humanisation et des frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'objectif de ces opérations de réhabilitation est de se rapprocher au plus près des standards du logement, en individualisant les chambres et les espaces sanitaires, tout en limitant autant que possible les coûts de fonctionnement. Pour ce faire, l'Anah finance également les travaux de rénovation énergétique lorsque ceux-ci s'inscrivent dans le projet d'humanisation.

BÉNÉFICIAIRES

Les bénéficiaires éligibles aux subventions sont les maîtres d'ouvrage des travaux, qui peuvent être en pleine propriété ou titulaires d'un droit réel immobilier tel que le bail à réhabilitation ou le bail emphytéotique.

Les maîtres d'ouvrage éligibles :

- organismes de logement social ou sociétés d'économie mixte (SEM) ;
- collectivités locales ou leurs groupements et leurs établissements publics, notamment les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale (CCAS ou CIAS) ;
- organismes (associations, union d'économie sociale, etc.) œuvrant dans le domaine de l'hébergement des personnes sans domicile et bénéficiant de l'agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI).

Les types de structures éligibles :

- centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ;
- centres d'hébergement d'urgence (CHU) ;
- « lits halte soins santé » (LHSS) ou « lits d'accueil médicalisés » (LAM) ;
- structures agréées OACAS ;
- Établissements d'hébergement et hôtels sociaux visés à l'article L.322-1 du code de l'action sociale et des familles.

Il est à noter que seules les structures déjà existantes depuis plus de 15 ans sont éligibles.

MODALITÉS DE FINANCEMENT

Financement des travaux : **50% du coût des travaux TTC** (peut être porté à 80% en cas de dérogation régionale).

Plafond de dépenses subventionnables :

- droit commun : 10 000€ par place d'hébergement (15 000 € en Île-de-France) ;
- sur dérogation régionale : 17 500€ par place d'hébergement (26 250 € en Île-de-France).

Le nombre de places pris en compte pour le calcul du plafond de dépenses subventionnables est le nombre de places de la structure après travaux.

Pour connaître les possibilités de dérogation sur votre territoire, nous vous conseillons de vous rapprocher de la Direction Départementale des Territoires.

Humanisation du CHRS de Saint-Vincent-de-Paul à Marmande

CONTEXTE

À Marmande (46), l'association Ciliohpaj et son partenaire Domofrance, bailleur social, ont réhabilité le centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) Saint-Vincent-de-Paul.

Ce lieu à destination des publics très fragilisés loge des ménages aux compositions familiales variées et accueille également, à la journée, des personnes sans-abris qui viennent rencontrer un travailleur social, se doucher, nettoyer du linge ou plus simplement boire un café. Parallèlement à l'hébergement, et grâce à une évaluation préalable de la situation de chaque résident, **le centre permet d'accompagner ses publics sur les problèmes de santé, d'ouverture des droits, d'accès à l'emploi et à la formation.**

INTERVENTION

Le projet de rénovation permet la réalisation de **10 logements en lieu et place des 6 logements existants** pour une capacité d'hébergement de 20 places.

Les travaux financés ont également permis de **mettre aux normes le bâtiment au niveau de la sécurité** et d'agrandir les espaces communs.

Le rez-de-chaussée héberge les espaces de travail et d'accueil des publics (qui ne font pas partie de l'assiette subventionnable Anah). Les logements présentent tous les éléments de confort afin d'accueillir des familles : salles de bains et cuisines autonomes.

L'aménagement intérieur garantit le respect de l'intimité en permettant de loger des couples avec enfants ou des personnes seules, sans cohabitation entre personnes de foyers différents.

Le coût total du projet est estimé à 1 079 835€ dont 633 285€ de dépense subventionnables au titre de l'aide humanisation de l'Anah.

La subvention de l'Anah atteint 350 000€ pour 20 places. Ce montant représente 55% de l'enveloppe TTC des travaux d'humanisation.



Le centre d'hébergement et de réinsertion sociale



Une chambre familiale équipée

Aides à l'Habitat participatif, l'habitat inclusif, et les OFS

OBJECTIFS POURSUIVIS

L'Anah a élargi le champ de ses bénéficiaires à titre expérimental afin de financer certains montages opérationnels innovants :

- **En habitat participatif**, pour aider les collectifs d'habitants dans la conception de leurs futurs logements ;
- **En habitat inclusif**, pour accompagner le déploiement d'une offre en habitat adaptée à toutes formes de handicap ;
- **Aux organismes de foncier solidaire (OFS)**, pour favoriser le développement d'une offre abordable de logements.

Cette aide de l'Anah soutient la politique de sobriété foncière en intervenant sur la réhabilitation du bâti existant vacant, dégradé ou en transformation d'usage de locaux vers un usage d'habitation.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Ces aides sont mobilisables dans tout secteur couvert par un dispositif de l'Anah (Pacte Territorial France Rénov' ou OPAH RU).

L'immeuble faisant l'objet des travaux répond à au moins l'une des trois conditions suivantes :

- **l'intégralité des logements de l'immeuble sont vacants** depuis plus de deux ans ;
- **l'immeuble est dégradé** avec un indice d'au moins 0,35 selon la grille de dégradation de l'Anah ;
- **l'immeuble fait l'objet d'un projet de transformation d'usage** vers un usage d'habitation.

Seuls les immeubles affectés majoritairement à l'usage d'habitation à titre de résidence principale en sortie de travaux pourront bénéficier de l'aide.

En sortie d'opération, le projet est soumis à plusieurs conditions :

- **Le bâtiment doit atteindre une étiquette minimale D** sur la base d'un DPE ;
- **25% des logements doivent être réservés à des occupants modestes ;**
- **L'opération comporte entre 3 et 25 logements.**

BÉNÉFICIAIRES

Le bénéficiaire doit être une personne morale maître d'ouvrage des travaux et porteuse d'un projet s'inscrivant dans l'un des trois cas suivants :

- projet d'habitat participatif au sens de l'article L.200-1 du code de la construction et de l'habitat ;
- projet d'habitat inclusif au sens de l'article L.281-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- projet porté par un organisme de foncier solidaire tel que définis à l'article L.329-1 du code de l'urbanisme.

MODALITÉS DE FINANCEMENT

Financement d'une prestation d'accompagnement (AMO) : **50% de la dépense HT** dans la limite de 500 € d'aide Anah par logement en sortie d'opération.

Financement des travaux :

- **plafond de travaux subventionnables de 70 000 € / logements** en sortie d'opération + honoraires de maîtrise d'œuvre ;
- **45% d'aide Anah** si atteinte d'une étiquette énergétique A ou B ;
- **30% d'aide Anah** si atteinte d'une étiquette énergétique C ou D.

Un projet d'habitat participatif à Auch

CONTEXTE

Le Penjat est un projet de réhabilitation complète d'une ferme gasconne de 1820 située à Auch (32). La rénovation de l'ensemble du bâtiment permet de produire un habitat partagé de sept logements et un local d'activité, pour une surface de plancher totale de 620m².

INTERVENTION

Le projet Penjat est porté par une SCI d'attribution (SCIA) qui attribue à chacun de ses membres un logement en fonction de sa contribution financière au projet.

Le projet est soutenu par le réseau Habitat Participatif France et a pu obtenir des aides de l'Anah.

Il inclut une rénovation exemplaire du bâti avec utilisation de matériaux biosourcés et de réemploi, pour une performance énergétique équivalente à la construction neuve et un très bon confort d'été.

POINTS D'ATTENTION

Les projets d'habitat participatif reposent sur la qualité et la solidité du collectif d'habitants qui portent le projet.

Il est recommandé de se faire accompagner sur les différentes phases de montage de projet par un AMO avec le soutien financier de l'Anah pour :

- **aider le collectif dans la recherche de financements ;**
- **assister le collectif dans le suivi technique du projet**, en lien avec le maître d'œuvre de l'opération ;
- **accompagner les futurs occupants dans l'appropriation des nouveaux espaces créés.**



Avant travaux



Après travaux

Mobiliser l'habitat
privé dans une
stratégie de
revitalisation

4.

Construire une stratégie de revitalisation territoriale

L'ensemble des actions présentées en amont de ce guide constituent 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 quartiers anciens impliquent une action plurielle où l'amélioration de l'habitat privé est un facteur clé de la 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 à travers l'aide à la rénovation délivrée directement aux propriétaires privés.

PROPOSER UN ACCOMPAGNEMENT SUR-MESURE

L'Agence distribue des aides aux propriétaires, occupants, bailleurs ou copropriétaires, 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'accompagnement de l'Anah permet d'intervenir 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, interventions sur les espaces publics ou sur les équipements publics.

Les dispositifs soutenus par l'Anah permettent d'intégrer le parc de logements privés dans les enjeux de ces plans nationaux.

Par les aides de l'Anah, il est alors possible d'agir sur les typologies et la qualité de l'habitat détenu par les propriétaires privés, voire d'intégrer le parc privé dans les dynamiques de rénovation urbaine. Ces programmes mobilisent des financements importants de nombreux partenaires financiers, parmi lesquels l'Anah, la Caisse des Dépôts – Banque des Territoires, l'ANRU et Action Logement.

Construire une stratégie d'intervention dans les communes rurales

L'ensemble des actions présentées dans ce guide peuvent se décliner et s'adapter à l'échelle 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.

Ses missions de base peuvent être complétées par des actions complémentaires afin de lutter contre les phénomènes de vacance et de dégradation trop importante. Il est ainsi possible de déployer un Pacte Territorial en y incluant des missions d'accompagnements renforcées sur ces thématiques, sans avoir toujours recours à une OPAH RU.

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

Le dispositif d'OPAH RU est toutefois conseillé aux collectivités pour **répondre aux objectifs de revitalisation des territoires et cibler des situations d'habitat dégradé très concentrées.**

En complément du pacte territorial, il permet spécifiquement de traiter les cas des petites copropriétés en difficulté, les situations d'habitat indigne les plus complexes et la vacance accrue des logements en finançant une ingénierie dédiée à la résolution de ces problématiques.

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

MOBILISER TOUTES LES AIDES POSSIBLES

Outre les aides de l'Anah à destination des propriétaires privés, certaines aides spécifiques sont mobilisables que l'on soit en périmètre de pacte territorial ou d'OPAH RU. Il s'agit des aides liées aux projets de MOI (Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion), des aides pour l'humanisation des centres d'hébergement d'urgence et des aides à l'habitat participatif, inclusif et aux OFS. Les aides VIR et DIIF sont également mobilisables au sein d'un périmètre opérationnel d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) hors OPAH RU.

D'autre part, quel que soit le périmètre opérationnel, les actions coercitives de lutte contre l'habitat indigne engagées par la collectivité permettent de mobiliser des aides de l'Anah en lien avec 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 de lutte contre l'habitat indigne sur un ou plusieurs périmètres à enjeux particuliers, y compris en l'absence d'OPAH RU.**

RÉNOVER LES LOGEMENTS COMMUNAUX

Certaines aides de l'Anah peuvent être mobilisées pour agir sur les logements communaux, notamment les aides VIR et DIIF qui s'adressent à tous porteurs de projet, y compris collectivité.

Une commune peut également mettre en place un bail à réhabilitation ou un bail emphytéotique avec un porteur de projet qui bénéficiera des aides de l'Anah pour rénover les logements.

Les logements acquis par une commune dans le cadre d'un arrêté de mise en sécurité peuvent également bénéficier des aides au recyclage de l'habitat indigne (RHI-THIRORI).

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. Les aides à la rénovation de l'habitat sont ainsi 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).

En outre-mer, l'Anah finance les travaux :

- **des propriétaires bailleurs** pour des aides à l'amélioration de l'habitat et la production d'un parc à vocation sociale ;
- **des syndicats de copropriétaires ;**
- **des 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) ;**
- **des propriétaires occupants et 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.

LEn outre-mer, l'Anah finance l'ingénierie :

- **des départements/régions et des 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 financer :

- **les aides pour les propriétaires occupants et accédants modestes dans le but de réhabiliter un logement dégradé, pour des situations d'habitat indigne.** 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 les opérations programmées.

Les dispositions du présent guide en matière d'ingénierie 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 toute l'intercommunalité.

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, etc.), **l'aménagement** (valorisation du patrimoine bâti, réhabilitation des friches urbaines, etc.) **et le commerce** (lutte contre la vacance des locaux commerciaux et artisanaux, etc.).

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 autres collectivités 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 (en ORT et 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

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.

Ces trois axes d'intervention du ZAN relèvent notamment du champ de l'Anah :

- 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.

RÉPONDRE AUX ENJEUX DU ZAN EN MOBILISANT LE BÂTI EXISTANT

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

- **identifier, caractériser l'habitat vacant très dégradé et définir une politique de conservation du patrimoine**, en ciblant les biens trop vétustes voués à la démolition, dans un souci de maîtrise des financements publics ;
- **favoriser le retour des investisseurs privés sur le patrimoine vacant** pour développer une nouvelle offre en habitat en mobilisant les aides aux propriétaires bailleurs et la prime de sortie de vacance pour remettre sur le marché des logements vacants ;
- **redynamiser le marché immobilier en soutenant des opérations de promotion ou de portage locatif**, en mobilisant notamment les aides VIR et DIIF pour des porteurs de projets publics ou parapublics ;

- **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 ;
- **favoriser les nouvelles formes d'habitat participatif et d'habitat inclusif** pour impliquer les habitants dans la rénovation du parc privé et promouvoir de nouvelles formes d'habiter.

RÉINVENTER L'HABITAT EXISTANT

Les opérations financées par l'Anah contribuent directement aux objectifs nationaux en matière de lutte contre l'artificialisation des sols par l'amélioration de la performance énergétique des logements privés et la recherche de solutions de logements pour les publics fragilisés (personnes modestes, personnes âgées, personnes handicapées).

Outre ces aides de l'Anah auprès des propriétaires occupants, bailleurs ou copropriétés, d'autres montages opérationnels répondent aux objectifs de sobriété foncière par **des formes alternatives d'organisation de la propriété collective**. Il s'agit notamment des formats d'habitat participatif, d'habitat inclusif ou encore des Organismes de Foncières Solidaires (OFS).

Ces formes alternatives d'organisation peuvent notamment constituer des solutions nouvelles pour réinvestir le patrimoine existant et gagner en habitabilité. C'est pourquoi l'Anah accompagne également ces projets de façon expérimentale.

N.B. : 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.

Intervenir sur le parc de logements vacants

UN PLAN NATIONAL DE LUTTE CONTRE LA VACANCE

Le **Plan national de lutte contre les logements vacants** a pour objectif la remise sur le marché des logements durablement vacants en développant des solutions essentiellement incitatives sur le parc privé. Il vise également à favoriser la mobilisation d'autres types de logements et locaux vacants (parc public, transformation de bureaux en logements, solutions d'urbanisme transitoire, etc.) dans les territoires les plus tendus, au profit du développement d'une offre de logement pérenne.

Ainsi, de nouveaux outils ont été mis en place dans le cadre du Plan national de lutte contre la vacance pour permettre aux acteurs locaux d'agir plus concrètement sur cette problématique.

LE REPÉRAGE ET LA CARACTÉRISATION DES LOGEMENTS VACANTS

La solution numérique **zéro logement vacant (ZLV)** a été mise en place pour aider les collectivités à contacter et convaincre les propriétaires de logements vacants à les remettre sur le marché, dans une démarche d'« aller vers ».

ZLV s'appuie sur les **données logements vacants (LOVAC)**, dont la demande s'effectue sur le portail des données foncières du Cerema. L'outil ZLV offre aux collectivités une solution complète pour identifier, cibler et suivre ces logements.

Une fois les logements identifiés, il est crucial d'accompagner les propriétaires dans la remise en état et la remise sur le marché de leurs biens en lien avec les aides de l'Anah.

UNE PRIME DE SORTIE DE VACANCE

Dans le cadre du plan France Ruralités, l'Anah a mis en place une **prime de " sortie de la vacance "** afin de lutter contre la vacance des

logements dans les territoires ruraux, de favoriser l'accroissement d'un parc de logements locatifs de qualité et de lutter contre l'artificialisation des sols par la réhabilitation du patrimoine bâti.

Les logements bénéficiant de la prime de sortie de vacance France Ruralités doivent répondre aux critères suivants :

- commune située en zones 5 à 7 de la grille de densité INSEE ou dans l'un des départements suivants : Alpes-de-Haute-Provence, Hautes-Alpes, Ariège, Aveyron, Cantal, Creuse, Gers, Indre, Lot, Lozère, Haute-Marne, Meuse et Nièvre ;
- commune couverte par un programme de l'Anah : OPAH ou pacte territorial ;
- logement vacant depuis au moins 2 ans ;
- projet de rénovation faisant l'objet d'une aide de l'Anah au propriétaire bailleur (MPR, Loc'Avantages, MPA, MOI, etc.).

BÉNÉFICIAIRES

Zéro Logement Vacant est réservé aux collectivités territoriales à fiscalité propre, aux délégations de l'Anah et aux services de l'Etat sur leur territoire de compétence, ainsi qu'à leurs opérateurs accrédités.

La **prime de sortie de la vacance** France Ruralités est destinée aux propriétaires privés de logement vacants qu'ils réservent à la location en résidence principale et qui bénéficient d'une aide de l'Anah en tant que « propriétaire bailleur ».

MODALITÉS DE FINANCEMENT

L'accès à la solution numérique Zéro Logement Vacant est gratuit. Le montant de la prime sortie de vacance est de 5 000 € et s'ajoute à l'ensemble des aides de l'Anah à destination des propriétaires bailleurs instruites au niveau local.

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.

Construire une stratégie de lutte contre l'habitat indigne

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 également 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 pour 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 accompagner la collectivité selon plusieurs modalités :

- **si la collectivité engage les travaux d'office** ou se substitue aux propriétaires après avoir constaté leur inexécution, l'Anah peut financer 50% du montant HT de la dépense engagée ;
- **si la collectivité envisage l'acquisition publique d'un immeuble visé par un arrêté de mise en sécurité**, l'Anah peut participer à la prise en charge du déficit d'opération 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, peuvent avoir un effet catalyseur sur l'attractivité territoriale d'une commune en s'appuyant sur **une démarche de revitalisation à l'échelle d'un ou plusieurs îlots.**

Ces opérations intègrent des objectifs de mixité sociale. Elles permettent 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.



Glossaire

ACV : Action Cœur de Ville

ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

AMO : Assistant à maîtrise d'ouvrage

Anah : Agence nationale de l'habitat

ANCT : l'Agence nationale de la cohésion des territoires

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

Cerema : Centre de ressources et d'expertises scientifiques et techniques interdisciplinaires

CHRS : Centres d'hébergement et de réinsertion sociale

CHU : Centres d'hébergement d'urgence

DDT/M : Directions départementales des territoires et de la mer

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

DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques

DGTM : Direction Générale des Territoires et de la Mer

DIIF : Dispositif d'intervention immobilière et foncière

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
ECFR : Espaces Conseils France Rénov'

DROM : Département et région d'outre-mer

EPA : Établissement Public d'Aménagement

EPCI : Établissement public de coopération intercommunale

EPF : Établissement Public Foncier

FNAP : Fonds national des aides à la pierre

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

LHSS : Lits halte soins santé

MDPH : Maisons Départementales des Personnes Handicapées

MOI : Maîtrise d'ouvrage d'insertion

MPA : MaPrimeAdapt'

MPLD : Ma Prime Logement Décent

MPR : MaPrimeRénov'

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

OFS : Organismes de foncier solidaires

OGraL : Opérations Groupées d'Amélioration Légère de l'habitat

OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

ORI : Opérations de Restructuration Immobilière

ORT : Opération de Revitalisation des Territoires

PCAET : Plan Climat-Air-Energie Territorial

PDALHPD : Programme Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PdS : Plan de Sauvegarde

PIC : Plan Initiative Copropriétés

PLH : Plan Local de l'Habitat

PLU : Plan Local de l'Urbanisme

PLUiH : Plan Local de l'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat

POPAC : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés

PVD : Petites Villes de Demain

RHI : Résorption de l'habitat insalubre

RNIC : Registre national d'Immatriculation des Copropriétés

SRADDET : le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

SCoT : le Schéma de Cohérence Territoriale

SPRH : Service public de rénovation de l'habitat

THIRORI : Traitement de l'habitat insalubre, remédiable ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière

VIR : Vente d'immeuble à rénover

VOC : Veille et Observation des Copropriétés

ZAN : Zéro artificialisation nette

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.