



Les
interventions
de l'Anah

LE GUIDE

À COMPTER DU 1^{er} JANVIER 2011



Rédaction : Direction de la communication de l'Anah • Service des études, de la prospective et de l'évaluation (SEPE)

Conception et réalisation : Direction de la communication de l'Anah • samao.fr



Édition décembre 2010

SOMMAIRE

5
9

► **CONSTRUIRE**

UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT PRIVÉ

- Penser l'habitat privé dans le cadre d'un PLH
- Agir en ou hors délégation de compétence
- Comprendre le circuit de décision territorial de l'Agence

Les aides de l'Anah : le financement du diagnostic préalable ou du repérage

10
18

► **DÉFINIR**

UN PROJET ET UN CADRE D'ACTION

- Déterminer les priorités d'intervention
- Cibler les publics prioritaires
- Choisir le type d'opération programmée

Les aides de l'Anah : le financement des études pré-opérationnelles et faisabilité

19
27

► **RÉALISER**

SON PROJET

- Établir une convention avec l'Agence
- Travailler en régie
- Travailler avec les opérateurs

Les aides de l'Anah : le financement en phase opérationnelle

- > Le suivi-animation
- > Les aides aux travaux
- > Les aides au traitement de l'habitat indigne ou très dégradé par action coercitive
- > Les aides à l'humanisation des structures d'hébergement

28
32

► **S'INFORMER**

SUR L'HABITAT PRIVÉ

- Les informations statistiques
- Les publications
- Les sites internet
- Les associations
- Les formations
- Les événements

33
38

► **ANNEXE**

TABLEAUX DES AIDES DE L'Anah

- Les aides à l'ingénierie
- Les aides aux travaux
- Les aides au traitement de l'habitat indigne ou très dégradé par action coercitive
- Les aides à l'humanisation des structures d'hébergement

L'Anah,

Le partenaire habitat privé des collectivités territoriales

Établissement public d'État, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants. À ce titre, **l'Agence est le partenaire privilégié des collectivités territoriales pour les aider à intégrer la dimension habitat privé dans leurs politiques et stratégies locales.**

L'Anah, qui est présente dans chaque département au sein des Directions départementales des territoires, accompagne les collectivités territoriales dans la définition et la mise en œuvre de leurs opérations programmées. Elle procure aux élus des moyens financiers et un appui méthodologique pour mener à bien les projets territoriaux en faveur de l'amélioration de l'habitat privé et de la lutte contre l'habitat indigne.

Ce *Guide des interventions de l'Anah* est un outil essentiel pour s'informer, mieux appréhender les missions de l'Anah et **connaître l'ensemble des aides à l'ingénierie offertes par l'Agence**. Il s'adresse à tous les maîtres d'ouvrage (collectivités territoriales ou leurs groupements) susceptibles de mettre en œuvre des dispositifs avec l'Anah.

À chaque étape de la mise en place d'une politique locale de l'habitat sur le parc privé, il apporte aux collectivités territoriales les réponses de l'Anah en termes d'accompagnement financier et méthodologique.

Chiffres-clés

- En 2009, **deux tiers** des subventions de l'Anah ont été accordées dans le cadre **d'opérations programmées**.
- L'Agence a participé au financement de **890 programmes**, qui ont permis d'aider plus de **84 500 logements** sur l'ensemble du territoire.
- **Les aides à l'ingénierie** distribuées aux collectivités partenaires dans le cadre de ces programmes ont représenté **17,2 millions d'euros**.



CONSTRUIRE

UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT PRIVÉ

Le parc privé est une composante majeure du marché du logement en France. À ce titre, il a toute sa place dans la construction des politiques locales de l'habitat. L'Anah, acteur de référence de l'habitat privé, peut aider et accompagner les collectivités territoriales à intégrer cette dimension dans leurs politiques et stratégies locales.



PENSER L'HABITAT PRIVÉ DANS LE CADRE D'UN PLH

À l'échelle des communes ou des EPCI

Le **Programme local de l'habitat (PLH)** est l'outil de définition, de programmation et de pilotage des politiques locales de l'habitat.

- Le **PLH** est obligatoire pour les communautés d'agglomération, les communautés urbaines, les communautés de communes de plus de 30 000 habitants compétentes en matière d'habitat et comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants. Ces groupements de communes sont aussi appelés **Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)**. Hors EPCI, le PLH est obligatoire pour les communes de plus de 20 000 habitants.
- Les **EPCI** élaborent le PLH en partenariat avec tous les acteurs locaux de l'habitat. Ce document stratégique et de planification croise les approches sociale, économique et territoriale. Il définit pour une période de six ans les principes et objectifs sur le territoire de la collectivité pour répondre aux besoins en logements et pointe les moyens nécessaires pour atteindre les objectifs assignés.

À l'échelle des départements

- Les conseils généraux disposent d'un outil dédié aux politiques de logement des personnes en difficulté : le **Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)**. Chaque département doit être doté d'un PDALPD. Établi pour une durée minimale de trois ans, il est élaboré avec l'État et associe tous les acteurs du logement dans le département. À la fois document stratégique et programme d'action, il permet de coordonner les actions développées sur les différents territoires du département en faveur des publics défavorisés (personnes âgées, personnes en situation de handicap, ménages en situation d'habitat indigne ou de précarité énergétique...). De ce fait, les besoins en logements répertoriés dans le PDALPD sont nécessairement pris en compte dans les PLH.

- Les conseils généraux disposent d'un autre outil opérationnel pour conduire leurs politiques de l'habitat : le **Plan départemental de l'habitat (PDH)**. Chaque département doit établir un PDH pour une durée d'au moins six ans. Le conseil général élabore le PDH conjointement avec l'État et les EPCI ayant adopté un PLH. Le PDH permet d'assurer la cohérence territoriale entre, d'une part, les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des PLH dans le département et, d'autre part, les politiques de l'habitat mises en place dans le reste du département.

AGIR EN OU HORS DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales permet à l'État de déléguer pour six ans aux EPCI et aux conseils généraux qui le souhaitent la gestion des aides à la pierre. Ces collectivités sont appelés **déléataires de compétence**. La délégation de compétence comprend la gestion des aides à la pierre pour le logement social, les aides à l'amélioration des logements privés et les dispositifs de location-accession.

Fin 2010, 28 conseils généraux et 78 EPCI (61 communautés d'agglomération, 12 communautés urbaines, 5 communautés de communes) sont déléataires de compétence. Les aides qu'ils accordent représentent 50 % du budget d'intervention de l'Anah.

Les collectivités déléataires

Dans le cadre de la délégation de compétence, les collectivités décident de l'octroi des aides à l'habitat privé, destinées principalement aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs et aux syndicats de copropriétaires⁽¹⁾. Elles confient le plus souvent aux délégations locales de l'Anah, situées au sein des Directions départementales des territoires (DDT), les tâches administratives liées à l'instruction des demandes d'aides. Toutefois, elles peuvent assurer directement cette fonction. En délégation de compétence, l'Anah tient un rôle d'appui et de conseil auprès des collectivités, via les DDT.

Les collectivités déléataires peuvent octroyer les aides à l'habitat privé en secteur programmé ou en secteur diffus. Lorsque des territoires présentent des difficultés particulières liées à l'habitat

(1) À titre exceptionnel, peuvent également bénéficier des aides de l'Anah : les personnes assurant la charge effective des travaux dans des logements occupés par leurs ascendants ou descendants ou ceux de leur conjoint ; les communes ou leurs groupements pour des travaux d'office de sortie d'insalubrité ou de péril ; les locataires qui souhaitent réaliser des travaux de mise aux normes de décence de leur logement ou en améliorer l'accessibilité ou l'adapter au handicap ; les organismes agréés ; les organismes HLM dans certains cas.

privé, les collectivités peuvent décider d'intervenir dans un cadre d'action précis et mettre en place une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou un Programme d'intérêt général (PIG). On parle alors de **secteur programmé**. Lorsque les territoires ne sont pas concernés par une opération programmée, on parle de **secteur diffus**.

◆ **Convention de délégation de compétence (État/Collectivité)**

La délégation de compétence prend la forme d'une convention d'une durée de six ans. La convention est signée entre le président de l'EPCI ou du conseil général et le préfet du département, délégué local de l'Anah dans le département et représentant de l'État pour le parc social. Elle précise la répartition entre les crédits consacrés au logement social et ceux affectés à l'habitat privé.

- **Pour les EPCI délégataires**, la convention de délégation s'appuie sur le contenu détaillé du PLH.
- **Pour les départements délégataires**, la convention de délégation détaille les orientations de la politique locale de l'habitat à mener sur le territoire, fixe les opérations à programmer et indique les moyens à mettre en œuvre pour les réaliser. Le PDH ne constitue pas le support de la convention de délégation de compétences pour l'attribution des aides à la pierre du conseil général. Cependant, les réflexions menées dans le cadre du PDH contribuent à la définition du programme figurant dans la convention.

◆ **Convention de gestion pluriannuelle avec l'Anah (Collectivité/Anah)**

Au-delà de la convention de délégation, une convention de gestion pluriannuelle des crédits est signée de façon concomitante entre la collectivité délégataire et l'Anah. Cette convention

prévoit les objectifs et le montant annuel des crédits concernant le parc privé. Elle précise également quels services – entre ceux de la DDT et ceux du délégataire – seront chargés de l'instruction des dossiers, et elle définit les modalités financières.

Les deux principaux types de convention pour la gestion des aides à l'habitat privé sont :

- **la Convention de type 2** : gestion des aides par l'Anah. Les demandes d'aides sont instruites par la délégation locale de l'Anah, intégrée au sein des Directions départementales des territoires (DDT) ;
- **la Convention de type 3** : gestion des aides par le délégataire. Les demandes d'aides sont instruites par les propres services du délégataire.

Les clauses-types de ces conventions sont approuvées par le conseil d'administration de l'Anah.

◆ **Les collectivités non délégataires**

Lorsqu'il n'y a pas de délégation de compétence, ce sont les délégués locaux de l'Anah dans la région – préfet de région – et dans le département – préfet de département – qui assurent en lien avec les collectivités la gestion des aides pour le parc privé.

Hors délégation de compétence, le partenariat entre l'Anah et les collectivités se formalise essentiellement à travers la mise en place d'opérations programmées, en particulier d'Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et de Programmes d'intérêt général (PIG).



COMPRENDRE LE CIRCUIT DE DÉCISION TERRITORIAL DE L'AGENCE

Les services déconcentrés de l'État représentent l'Anah à l'échelle locale. Ils sont au cœur du circuit de décision territorial pour la gestion et pour la répartition décentralisée des aides à la pierre relevant de l'Agence.

Le cadre d'action national de l'Anah

L'État fixe à l'Anah des priorités d'intervention et des objectifs dans un contrat de performance sur trois ans. Les ressources budgétaires de l'Agence sont également établies sur trois ans.

Un dialogue budgétaire à trois voix

Au sein de l'Anah, la Direction de l'action territoriale (**DAT**) prépare la programmation des crédits d'intervention de l'Agence. Un dialogue budgétaire s'installe alors, d'un côté, entre la DAT et les Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (**DREAL**), et de l'autre, entre les DREAL et les territoires concernés, représentés par les Directions départementales des territoires (**DDT**) et les collectivités délégataires. À l'issue de ce dialogue, la DAT arrête un projet de répartition interrégionale des crédits.

Une délibération sur des enveloppes d'engagements

En s'appuyant sur le projet de la DAT, le conseil d'administration de l'Anah délibère sur le volume d'engagement financier total ainsi que sur les objectifs en nombre de logements et leur déclinaison dans les **22 régions** françaises. Après adoption de la délibération par le conseil d'administration, les préfets de région reçoivent une circulaire de programmation. Pour chaque région, elle indique une enveloppe d'engagements en cohérence avec les priorités d'intervention de l'Anah.

Une répartition infra-régionale

Le préfet de région œuvre avec le soutien opérationnel des DREAL, qui disposent de la compétence en matière d'habitat social et privé. Ils assurent ensemble la répartition infra-régionale de l'enveloppe

d'engagements sur tout leur territoire. Ils le font en lien avec les délégations locales de l'Anah en DDT et avec les collectivités délégataires de compétence.

- **En délégation de compétence**, la DDT prépare la négociation avec le délégataire et suit la convention de délégation pour le compte du préfet de département.
- **Hors délégation de compétence**, la DDT négocie directement avec les collectivités territoriales, maîtres d'ouvrage des opérations programmées.

L'avis du Comité régional de l'habitat

Les propositions du préfet de région sont alors transmises au Comité régional de l'habitat (CRH) pour avis. Après cette consultation, le préfet informe l'Anah des budgets à allouer à chaque territoire dans sa région. L'Agence met alors en place les crédits dans ces territoires.

L'attribution des aides

Sur le plan local, un programme d'action (**PA**) est établi pour déterminer les priorités d'attribution des aides, les critères de sélectivité des projets, les modalités financières d'intervention (notamment la modulation éventuelle des taux d'aides) et le niveau local des loyers conventionnés (intermédiaires, sociaux ou très sociaux). En délégation de compétence, il est établi par le président de l'EPCI ou du conseil général. Hors délégation de compétence, c'est le préfet, délégué de l'agence dans le département, qui en a la charge. Les décisions d'octroi et de rejet des aides sont prises sur la base de ce document. La commission locale de l'habitat (**CLAH**) est impérativement consultée sur le programme d'action. Dans certains cas précisés par son règlement intérieur, elle est également consultée pour avis sur les décisions d'octroi et de rejet des aides.

LES AIDES DE L'Anah

Le financement du diagnostic préalable ou du repérage ...

Avant d'engager toute nouvelle politique locale de l'habitat sur le parc privé, il est nécessaire d'identifier les problèmes qui se posent sur les territoires et d'évaluer les actions déjà mises en œuvre. Pour accompagner les collectivités territoriales dans cette phase préparatoire et les aider à définir au mieux les problématiques touchant à l'habitat privé, l'Anah a développé des outils de financement dédiés.

Le diagnostic préalable ou le repérage

Le diagnostic préalable ou le repérage offre à la collectivité locale l'occasion d'identifier ou de préciser les problématiques liées à l'habitat privé sur son territoire. Il peut compléter ou préciser un PLH ou un PDALPD.

Pour la collectivité et ses partenaires, ce diagnostic est aussi une aide à la décision. Il permet de préparer la mise en place d'une délégation de compétence et d'élaborer le cahier des charges de l'étude pré-opérationnelle.

L'étude d'évaluation

L'étude d'évaluation a pour objet d'apprécier l'efficacité d'un programme ou d'une opération déjà menée, en comparant les résultats aux objectifs assignés et aux moyens mis en œuvre. C'est un outil essentiel pour adapter ou améliorer les actions engagées.

Plus généralement, la question de l'évaluation peut être abordée à toutes les étapes de la mise en œuvre d'un programme ou d'une opération.

La mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'opérations complexes

Pour des opérations complexes nécessitant des compétences multiples ou une articulation de plusieurs opérateurs, la collectivité peut avoir besoin de se faire accompagner par un prestataire extérieur.

Une mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage permet par exemple d'aider à la rédaction des cahiers des charges des études pré-opérationnelles ou des marchés des futurs opérateurs. Elle permet aussi de conseiller les collectivités dans la conduite opérationnelle. Pour les collectivités locales qui sollicitent un accompagnement, cette prestation d'assistance peut être co-financée par l'Anah.

→ LES AIDES DE L'AGENCE EN PHASE PRÉPARATOIRE		
PRESTATIONS	PLAFOND DE DÉPENSES SUBVENTIONNABLES	TAUX MAXIMAL DE SUBVENTION
Diagnostic préalable ou repérage	100 000 € HT	50 %
Étude d'évaluation		
Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'opérations complexes		



DÉFINIR

UN PROJET ET UN CADRE D'ACTION

Une fois élaborée une politique locale de l'habitat et identifiés les territoires à traiter, les collectivités doivent inscrire leur projet dans un cadre d'action précis. Les opérations programmées forment le cadre privilégié des actions menées par les collectivités territoriales en partenariat avec l'Anah, sur des secteurs et/ou publics cibles.



DÉTERMINER LES PRIORITÉS D'INTERVENTION

Les financements et l'appui méthodologique de l'Anah interviennent dans le cadre d'opérations programmées, qui prennent en compte localement les priorités nationales de l'Agence. Ces priorités d'intervention portent sur le développement et l'amélioration solidaire du parc de logements privés existants. Elles sont dirigées vers les publics les plus modestes et le bâti dégradé.

Le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi MLE du 25 mars 2009) définit comme habitat indigne *"les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé"*. Le parc privé potentiellement indigne est estimé en France entre 400 000 et 600 000 logements.

- **La notion d'habitat indigne** recouvre les logements, les immeubles et les locaux insalubres, les locaux où le plomb est accessible (risque saturnin), les immeubles menaçant de tomber en ruine, les hôtels meublés dangereux et les habitats précaires. Le traitement de ces locaux d'habitation, par suppression ou réhabilitation, relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets de département.
- **La notion d'habitat très dégradé** renvoie à des logements en mauvais état mais qui ne peuvent être qualifiés d'indignes ou d'insalubres. Le niveau de dégradation d'un logement ou d'un immeuble est apprécié à l'aide d'une "grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat". Cet outil majeur de l'Anah permet d'évaluer la dégradation physique des différents ouvrages et équipements composant le bâti sans tenir compte des seuls aspects liés à la santé, l'environnement, l'usage ou l'occupation.

Les actions de l'Anah portent sur les situations les plus aiguës. Sur la période 2007-2009, les aides apportées par l'Agence ont permis de réhabiliter 45 945 logements indignes ou très dégradés sur l'ensemble du territoire, le plus souvent dans le cadre d'une opération programmée, en partenariat avec une collectivité locale.

La rénovation thermique des logements

L'enquête nationale logement de 2006 estime à 3,4 millions le nombre de ménages en situation de précarité énergétique, c'est-à-dire consacrant plus de 10 % de leurs ressources au règlement de leurs factures d'énergie. Par comparaison, le taux d'effort moyen de l'ensemble de la population française se situe à 5,5 %. Parmi ces ménages touchés par la précarité énergétique, 87 % sont logés dans le parc privé et 62 % sont propriétaires de leur logement.

La rénovation et l'amélioration thermique des logements est plus que jamais au centre des interventions de l'Anah. Cette mission s'articule avec le traitement de l'habitat indigne et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie des personnes. En 2009, 52 opérations programmées financées par l'Agence ont intégré la thématique de la précarité énergétique.

- Aujourd'hui, l'Anah dispose d'un nouveau cadre d'intervention contre la précarité énergétique avec le **Programme national "Habiter Mieux"**. Créé par l'État dans le cadre des Investissements d'avenir, ce programme est doté d'un montant de 500 millions d'euros et géré par l'Agence. Il est destiné à aider les propriétaires occupants "modestes" qui habitent des logements énergivores, avec un objectif bien défini : traiter 300 000 logements d'ici à 2017 en accompagnant le financement des travaux de rénovation thermique les plus efficaces, pour diminuer les dépenses d'énergie de ces logements.

L'adaptation des logements à la perte d'autonomie des personnes

Avec l'allongement de l'espérance de vie et le vieillissement de la population, la part des personnes âgées dans l'ensemble de la population française devrait continuer de s'accroître dans les années à venir. Cette évolution touche particulièrement les zones rurales, où les personnes âgées sont souvent sur-représentées.

L'évolution démographique en cours renforce la question de la dépendance des personnes âgées. Les projections montrent que le nombre de personnes âgées de plus de 75 ans passera de 8,8 % de la population française aujourd'hui à plus de 15,6 % en 2050. Le nombre de personnes âgées dépendantes va augmenter en proportion. Les enjeux liés à la perte d'autonomie prennent donc une place essentielle dans les politiques locales de l'habitat.

L'Anah a renforcé ses actions sur l'aide au maintien des personnes à domicile et sur l'adaptation du logement au handicap. Sur la période 2007-2009, plus de 84 000 logements ont ainsi bénéficié d'un financement de l'Agence pour des travaux d'adaptation ou d'accessibilité. Cette politique solidaire permet de réduire les besoins en équipements spécialisés et structures lourdes.

Le développement d'une offre de logements à loyers et charges maîtrisés

Pour les propriétaires bailleurs, l'Anah concentre son intervention sur les problématiques liées à l'indignité et à la dégradation des logements. L'Agence accorde des subventions pour permettre aux propriétaires bailleurs de réaliser certains travaux qui répondent à des situations ayant été préalablement diagnostiquées. La contrepartie de ces aides est une maîtrise des loyers reposant sur **le conventionnement**. Le conventionnement est aussi possible sans que le logement fasse l'objet d'une aide aux travaux. Il engage le propriétaire bailleur à louer son logement à un locataire sous conditions de ressources et à un niveau de loyer inférieur à celui du marché.

Dans les zones les plus tendues, le conventionnement permet au parc privé d'affirmer son rôle social en dégageant une offre de logements intermédiaires pour les ménages n'ayant pas accès au parc HLM ou souhaitant en sortir. Dans les zones non tendues, il permet de dégager une offre locative pour des personnes à revenus modestes, en facilitant par exemple la remise sur le marché de logements dégradés. Sur la période 2007-2009, 65 748 logements ont été conventionnés avec l'Anah : 4 134 avec un loyer très social, 21 403 avec un loyer social et 40 211 avec un loyer intermédiaire.

CIBLER LES PUBLICS PRIORITAIRES

Les publics prioritaires de l'Anah sont les propriétaires occupants les plus modestes, les propriétaires bailleurs qui souhaitent réhabiliter des logements indignes ou présentant un état important de dégradation avec une maîtrise des loyers à la clé, et les syndicats de copropriétaires des copropriétés en difficulté.

Les propriétaires occupants

Pour éviter la précarisation d'une population souvent exposée à plusieurs aspects du mal-logement, l'Anah a renforcé ses priorités d'intervention sur les propriétaires occupants.

Les propriétaires occupants – ceux qui occupent effectivement leur logement – peuvent bénéficier d'une aide de l'Agence pour **réaliser des travaux et réhabiliter leur logement**. Ces aides sont modulées selon les priorités locales de l'Anah et sont octroyées sous conditions de ressources. En retour, les propriétaires occupants s'engagent à habiter leur logement pendant six ans à titre de résidence principale.

Les propriétaires bailleurs

Les propriétaires qui louent un logement ou s'apprentent à le louer peuvent bénéficier d'une aide de l'Anah pour réaliser des travaux. Cette aide n'est accordée que sous certaines conditions et en contrepartie de divers engagements, parmi lesquels la nécessité de conventionner le logement pendant au moins neuf ans. Elle concerne essentiellement **les opérations de réhabilitation lourde et le traitement des logements indignes ou dégradés**, en privilégiant des opérations complètes incluant notamment l'amélioration énergétique.

Les propriétaires qui ne sont pas éligibles à l'aide aux travaux peuvent conclure avec l'Anah une convention de loyer maîtrisé et bénéficier en retour d'un avantage fiscal ("conventionnement sans travaux").

Les syndicats de copropriétaires

L'Anah peut, dans certains cas, accorder des aides aux syndicats de copropriétaires pour des travaux portant sur **les parties communes et les équipements communs de l'immeuble**.

Ces aides concernent les copropriétés dégradées dont les difficultés rencontrées justifient la mise en place d'une OPAH Copropriété ou d'un Plan de sauvegarde. Elles s'appliquent également aux copropriétés relevant : d'une procédure de sécurité ou santé (insalubrité, péril, injonction de travaux au titre du risque de saturnisme ou de la sécurité des équipements collectifs) ; d'une situation d'insalubrité avérée ; ou d'une décision de justice (administration provisoire).

CHOISIR LE TYPE D'OPÉRATION PROGRAMMÉE

Les opérations programmées forment le cadre d'action privilégié des collectivités locales pour traiter, en partenariat avec l'Anah et d'autres co-financeurs, les problématiques liées à l'habitat privé sur un territoire urbain ou rural. Ces outils institutionnels permettent de réunir l'ensemble des partenaires autour d'un même projet d'action. Il existe plusieurs types d'opérations programmées permettant de répondre aux problématiques et enjeux rencontrés sur les territoires.

◆ Les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)

Les OPAH constituent depuis 1977 le principal outil d'intervention publique sur des territoires présentant des difficultés liées à l'habitat privé. Elles s'inscrivent en cohérence avec les orientations fixées par le PLH. Elles ont pour vocation d'améliorer les conditions de vie des ménages du parc privé, sur un territoire donné, grâce à la concentration de moyens humains, techniques et financiers, sur une période de trois à cinq ans.

La force de ce dispositif réside dans le partenariat étroit noué entre l'Anah et les collectivités locales, qui en assurent ensemble le financement et la mise en œuvre.

Les OPAH et leurs déclinaisons (OPAH de renouvellement urbain, OPAH de revitalisation rurale, OPAH Copropriété) permettent de cibler l'action publique à l'échelle d'un secteur pour accompagner les propriétaires dans leurs projets de travaux ou à l'échelle d'une copropriété en difficulté pour lui venir en aide. C'est aussi un moyen de dynamiser une économie locale, en mobilisant notamment le secteur du bâtiment.

◆ Les autres types d'opérations programmées

- Outre les OPAH et leurs déclinaisons, des dispositifs d'intervention ont été développés, tels que le Plan de sauvegarde (**PLS**) ou le Programme d'intérêt général (**PIG**), qui répond à des spécificités territoriales, techniques ou sociales et permet de mener des politiques thématiques d'amélioration de l'habitat sur des échelles différentes.
- De plus, depuis octobre 2010, les collectivités territoriales bénéficient d'un nouveau cadre d'action avec le **Programme national "Habiter Mieux"**. Ce programme est destiné à aider les propriétaires occupants "modestes" à entreprendre des travaux de rénovation thermique pour diminuer les déperditions d'énergie de leur logement. Pour faire bénéficier leurs administrés des aides du programme, les collectivités doivent avoir préalablement conclu avec l'État et l'Anah un Contrat local d'engagement contre la précarité énergétique (CLE) sur leur territoire.

➔ LES INTERVENTIONS DE L'AGENCE EN OPÉRATIONS PROGRAMMÉES EN 2009

TYPES DE PROGRAMMES	NOMBRE DE PROGRAMMES	NOMBRE DE LOGEMENTS AIDÉS
OPAH	270	14 538
OPAH-RR	110	6 189
OPAH-RU	100	6 536
PIG	282	17 292
OPAH Copropriété + PLS	128	39 957
Total	890	84 512

Les opérations centrées sur un secteur

Ces opérations permettent de répondre aux problématiques posées sur un territoire identifié et défini de manière spécifique.

◆ L'OPAH de droit commun

L'OPAH de droit commun traite les difficultés assez traditionnelles en matière d'habitat et de cadre de vie, comme l'habitat dégradé, la vacance de logements, le déclin des commerces, la déqualification des espaces publics.

Cible. Un quartier de zone rurale, péri-urbaine ou urbaine qui se trouve confronté à un habitat dégradé, à un manque de logements de qualité et de commerces, et à l'insuffisance des équipements publics.

Objectif. L'OPAH vise à revaloriser ces quartiers par une dynamique de réhabilitation et de production de logements et de services répondant aux besoins des habitants. Elle doit également préserver la mixité sociale, en cohérence avec les objectifs du PLH, s'il existe, et du Plan local d'urbanisme.

Contenu. L'OPAH met en place un dispositif d'aides pour inciter les propriétaires à entreprendre des travaux de réhabilitation. Elle favorise aussi le développement d'une offre locative à vocation sociale, notamment par le biais du conventionnement. Elle se caractérise enfin par un engagement des collectivités à améliorer le cadre de vie par une politique d'investissements en faveur des espaces publics, des commerces et des équipements urbains.

Durée. 3 à 5 ans.

◆ L'OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU)

L'OPAH-RU traite les situations d'insalubrité, de forte dégradation et de dysfonctionnement urbain les plus difficiles.

Cible. Une zone urbaine où se concentrent de l'insalubrité, une forte dégradation de l'habitat, ou d'autres problèmes (friches urbaines, vacance et extrême vétusté des immeubles, typologies de logements inadaptées, nécessité de recomposition urbaine en secteur dense...) qui posent d'importants problèmes d'habitabilité et/ou de fonctionnement urbain.

Objectif. L'objectif de l'OPAH-RU est, dans le cadre d'un projet urbain, de réhabiliter et requalifier l'habitat dégradé et

insalubre pour améliorer les conditions de vie et d'accueil de la population du quartier. L'OPAH-RU se traduit aussi par des interventions sur les espaces publics ou par le développement d'équipements publics.

Contenu. L'OPAH-RU intègre des volets urbain, immobilier et social, des actions foncières, des actions coordonnées de lutte contre l'habitat indigne, des actions dans le domaine économique et, assez fréquemment, un volet patrimonial. Elle peut porter sur un périmètre constitué de quelques îlots, d'un ou de plusieurs quartiers.

Durée. 5 ans.

Dans le cadre d'une OPAH-RU, les opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable (RHI) et de Traitement de l'habitat insalubre rémédiable et des opérations de restauration immobilière (THIRORI) constituent des outils coercitifs complémentaires pour traiter l'habitat indigne et renforcer le volet foncier (voir p. 26).

◆ L'OPAH de revitalisation rurale (OPAH-RR)

L'OPAH-RR permet de traiter les phénomènes de dévitalisation et de paupérisation en territoire rural.

Cible. Un territoire rural confronté à une décroissance démographique, au vieillissement de la population, voire à la désertification et la paupérisation, et qui nécessite la mise en place d'un dispositif d'intervention sur l'habitat et le cadre de vie. L'OPAH-RR concerne toute commune rurale organisée autour d'une ville de moins de 10 000 habitants (hors région Île-de-France, zones urbaines et zones touristiques).

Objectif. L'OPAH-RR accompagne un projet d'ensemble de développement local sur un territoire rural en difficulté. Ce projet s'inscrit dans le cadre formalisé d'une intercommunalité, tels qu'un EPCI, un parc naturel régional ou un territoire de pays⁽¹⁾.

Contenu. L'OPAH-RR intègre des actions de revitalisation des centres bourgs, l'aménagement des espaces publics ruraux, le soutien du commerce, la mise en valeur du patrimoine local, et toutes autres actions d'accompagnement visant à revitaliser le territoire concerné.

Durée. 5 ans.

(1) Le pays est un territoire présentant une cohésion géographique, culturelle, économique ou sociale, à l'échelle d'un bassin de vie ou d'emploi. Ce statut a été créé par la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire (LOADDT) de 1995 et modifié par la LOADDT de 1999. C'est un cadre d'action regroupant plusieurs communes ou EPCI.

Les opérations centrées sur une thématique

Ces opérations permettent de répondre à des problématiques sociales et techniques sur des territoires plus ou moins étendus.

◆ Le Programme d'intérêt général (PIG)

Le PIG traite des problèmes spécifiques en matière d'amélioration de l'habitat, indépendamment d'actions globales de développement d'un territoire ou de requalification d'un quartier.

Cibles. Des ensembles d'immeubles ou de logements, en zone urbaine ou rurale, qui présentent des problèmes spécifiques en matière d'amélioration de l'habitat mais qui ne rencontrent pas de dysfonctionnements globaux. Le PIG s'applique à une échelle plus vaste que l'OPAH, qui peut aller par exemple de l'agglomération au département.

Objectif et contenu. Le PIG permet de traiter des difficultés particulières, tant dans le champ social que technique de l'habitat.

- Dans le champ social, il permet de traiter le logement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap ; d'augmenter l'offre de logements privés à vocation sociale (dans le cadre de réhabilitations importantes ou du conventionnement sans travaux) ; de lutter contre l'insalubrité diffuse ou la précarité énergétique.
- Dans le champ technique, il permet de traiter les difficultés liées à la sécurité ou la santé dans l'habitat ; au logement adapté ; à l'amélioration des performances thermiques dans l'habitat ; à la lutte contre les nuisibles ; aux configurations architecturales et techniques posant des problèmes d'habitabilité particuliers.

Durée. Le plus souvent 3 ans.

◆ Les PIG particuliers

Deux types de PIG particuliers sont à signaler : le PIG Habitat indigne et le Programme social thématique (PST).

- **Le PIG Habitat indigne** est un dispositif d'intervention adapté pour traiter l'habitat indigne en "secteur diffus". Son objectif est d'aider les propriétaires de logements insalubres à réhabiliter leur logement. Il s'applique à des échelles géographiques variées (départements, zones rurales, agglomérations, communes, quartiers...) et le plus souvent sur une durée de trois ans. Dans le cadre de sa mise en

œuvre, un opérateur spécialisé assure un accompagnement social renforcé à travers une mission de Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS).

Les missions du PIG Habitat indigne vont du repérage des logements insalubres jusqu'à l'appui pour la mise en œuvre de travaux d'office, en passant par l'aide aux occupants des logements. Le PIG Habitat indigne est également un support adapté pour traiter les situations d'habitat indigne signalées à la Commission Droit au logement opposable (DALO).

- **Le PIG-PST** favorise une offre de logements locatifs privés à vocation sociale en ciblant les propriétaires bailleurs dont les logements sont situés dans son périmètre. Son objectif est de permettre aux ménages aux ressources limitées d'accéder ou de se maintenir dans un logement décent. Il favorise pour cela la réhabilitation lourde des logements du parc privé destinés à être loués à ces ménages à un niveau de loyer très social.

Les opérations orientées sur les copropriétés en difficulté

Ces opérations portent sur des ensembles immobiliers placés sous le régime de la copropriété. Elles permettent de venir en aide aux copropriétés en difficulté.

◆ L'OPAH Copropriété

L'OPAH Copropriété est l'outil incitatif (préventif ou curatif) permettant de traiter les copropriétés fragiles. Elle est initiée par la collectivité locale ou l'EPCI compétent en matière d'habitat.

Cibles. Les copropriétés dont l'ampleur des difficultés nécessitent l'appui de la puissance publique pour réaliser les travaux indispensables à la conservation des bâtiments.

Objectif. L'OPAH Copropriété assure le traitement global des difficultés identifiées sur un ou plusieurs immeubles en copropriété pour revaloriser l'ensemble. La procédure s'appuie sur un accompagnement du syndicat de copropriétaires pour redresser la gestion de la copropriété, puis sur un programme de travaux pour la conservation et l'amélioration des bâtiments.

Contenu. L'OPAH Copropriété favorise un programme de travaux sur les parties communes et les parties privatives. Elle organise un ensemble d'actions qui permettent à la fois de rétablir le bon fonctionnement du syndicat de copropriétaires et de stopper le processus de dévalorisation de la copropriété.

Durée. 3 ans avec possible prolongation de 2 ans.

◆ Le Plan de sauvegarde (PLS)

Le PLS est un cadre d'intervention plus large que l'OPAH Copropriété pour traiter les copropriétés les plus en difficulté.

Cibles. Les copropriétés cumulant des difficultés importantes et dont le redressement nécessite l'appui de la puissance publique, notamment sur l'aspect social et juridique.

Objectif. Le PLS est mis en place par un arrêté du préfet mais il est recommandé de compléter cet arrêté par une convention d'application pour fixer les modalités d'intervention. Le PLS vise à restaurer le cadre de vie des habitants et à redresser la situation d'immeubles en copropriété cumulant des difficultés importantes.

Contenu. Le PLS met en œuvre un ensemble d'actions pour assainir et rétablir la situation financière, la situation juridique, la gestion et l'administration des immeubles en copropriété ; pour traiter des situations de mal-logement ; pour intervenir sur le bâti, les équipements collectifs et les espaces extérieurs.

Durée. 5 ans.

◆ Le Contrat local d'engagement contre la précarité énergétique (CLE)

Dans le cadre du Programme national "Habiter Mieux", les propriétaires occupants modestes et en situation de précarité énergétique peuvent bénéficier d'aides pour réaliser des travaux de rénovation thermique et améliorer ainsi la performance énergétique de leur logement. Ces aides ne peuvent être octroyées que si un Contrat local d'engagement contre la précarité énergétique (CLE) a été conclu sur le territoire où se situe le logement.

◆ L'élaboration du CLE

Ce contrat, sous forme d'un protocole, est élaboré sous l'autorité du préfet, représentant de l'État et délégué de l'Anah dans le département. Il associe l'État, les délégataires de compétence et les partenaires œuvrant à la lutte contre la précarité énergétique à l'échelle départementale (caisses d'allocations familiales ou de retraite, caisses de mutualité sociale agricole, région, fournisseurs d'énergie, secteur bancaire, fédérations du bâtiment...).

Le CLE doit être signé, de préférence, à l'échelle départementale pour assurer une cohérence avec le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). Il devient ainsi un outil de mise en œuvre du volet "précarité énergétique" du PDALPD et des actions engagées par le département. À défaut, le CLE peut être signé avec un ou plusieurs EPCI délégataires.

Le CLE est un contrat "principal" qui peut être complété par un ou plusieurs protocoles territoriaux ou thématiques. Ces protocoles sont annexés au CLE. Ils sont signés par les préfets, délégués de l'Anah dans le département, par une ou plusieurs collectivités infra-départementales, et par tout autre acteur souhaitant s'associer à la mise en œuvre du Programme "Habiter Mieux".

• **Le protocole territorial** est une déclinaison locale du CLE. Il permet d'associer une nouvelle collectivité – par exemple un EPCI non délégataire – souhaitant participer à la mise en œuvre du Programme "Habiter Mieux" à l'échelle de son territoire, en mobilisant des moyens propres. Lorsque le volet précarité énergétique d'une OPAH ou d'un PIG répond aux exigences du Programme "Habiter Mieux", ce volet peut tenir lieu de protocole territorial.

• **Le protocole thématique** permet d'associer tout nouvel acteur autre qu'une collectivité locale et qui n'est pas signataire du contrat "principal" du CLE. Le protocole thématique peut porter sur trois points : la participation au dispositif de repérage et au financement des travaux ; la formation des acteurs du repérage à la problématique de la précarité énergétique et aux économies d'énergie ; la mise en place d'une action d'information et communication de proximité.

◆ Le contenu du CLE

Le contrat doit impérativement :

- > présenter les enjeux du territoire, en s'appuyant sur un diagnostic précarité énergétique et sur un état des lieux des dispositifs existants ;
- > préciser les objectifs visés, en termes de nombre de propriétaires occupants repérés et de nombre de logements traités ;
- > définir l'organisation retenue pour le repérage et l'articulation avec les opérateurs d'ingénierie ;
- > indiquer les moyens que chacun des signataires mobilisera pour la mise en œuvre du CLE ;
- > préciser, le cas échéant, la mobilisation de dispositifs financiers concourant à améliorer la solvabilisation des ménages.

Le CLE est conclu pour une durée ne pouvant pas dépasser le 31 décembre 2013. Cette date correspond à la fin de la première tranche du Programme national "Habiter Mieux" (2010-2013). Sa prorogation ou son renouvellement sur la deuxième tranche du Programme "Habiter Mieux" (2014-2017) est conditionné à une évaluation des résultats obtenus.

LES AIDES DE L'Anah

Le financement des études pré-opérationnelles et de faisabilité ...

Les études pré-opérationnelles et de faisabilité permettent de préciser le contenu des opérations programmées en déclinant les objectifs et les moyens. Leur qualité conditionne en grande partie la réussite des opérations qui seront mises en œuvre par les collectivités territoriales. Au titre de ses prestations d'ingénierie, l'Anah participe au financement des études pré-opérationnelles et de faisabilité.

Les études pré-opérationnelles

L'étude pré-opérationnelle précise les conditions de mise en place d'une opération programmée en détaillant : les problématiques, le périmètre à prendre en compte, les objectifs, la stratégie d'intervention, les actions à prévoir, les conditions de mise en œuvre et les moyens à mobiliser.

Elle comporte obligatoirement un volet énergie et un volet repérage de l'habitat indigne. Elle doit également proposer les indicateurs de suivi et d'évaluation pertinents pendant la phase opérationnelle.

Les modalités de réalisation et le contenu des études pré-opérationnelles sont adaptés selon le territoire concerné par l'opération programmée :

◆ Étude à l'échelle d'un quartier ou d'un territoire limité dans le cadre d'une OPAH

L'étude pré-opérationnelle doit proposer une analyse du fonctionnement urbain et social du quartier ou du territoire. Elle doit mettre en évidence les forces et les faiblesses du périmètre, les problématiques liées à la morphologie urbaine, à l'accessibilité, au stationnement, aux besoins des habitants en équipements ou en services, à l'état du commerce.

L'objectif est d'identifier les principaux enjeux et de préciser une stratégie globale, qui s'appuie sur les études ou les actions déjà engagées permettant la mise en œuvre d'un projet urbain, économique et social.

◆ Étude à l'échelle d'un territoire plus étendu dans le cadre d'un PIG

L'étude pré-opérationnelle doit porter sur le repérage des situations sociales ou techniques les plus délicates, par exemple sur l'habitat indigne et la précarité énergétique. Elle doit permettre la définition d'un circuit de signalement des ménages concernés.

Selon l'étendue géographique du PIG, l'étude peut proposer des zooms ou des approches spécifiques, par exemple sur un centre bourg ou sur un territoire plus diffus.

◆ Étude à l'échelle d'une copropriété en difficulté dans le cadre d'un PLS ou d'une OPAH Copropriété

L'étude pré-opérationnelle a pour but de préciser le diagnostic global des copropriétés concernées et de préparer la phase opérationnelle de leur redressement. Elle doit porter sur la gestion, le fonctionnement, l'occupation sociale, l'état du bâti et la situation juridique des copropriétés.

Cette étude est une étape indispensable à la mise en place d'une OPAH Copropriété ou à l'élaboration d'un Plan de sauvegarde.

Les études de faisabilité des opérations de RHI et THIRORI

Dans le cadre d'une OPAH déjà engagée ou à l'occasion d'une étude pré-opérationnelle sur un quartier, des immeubles ou des îlots d'immeubles insalubres peuvent être repérés. La collectivité locale peut alors décider de mener une étude de faisabilité en vue de procéder à une opération de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable (RHI) et/ou de Traitement de l'habitat insalubre remédiable et des opérations de restauration immobilière (THIRORI).

L'étude de faisabilité doit apporter tous les éléments d'appréciation pour permettre à la collectivité de prendre sa décision finale : diagnostic sommaire des immeubles, diagnostic de faisabilité des

opérations foncières ou immobilières, vérification de l'éligibilité du projet aux financements, esquisse du projet d'aménagement en sortie de procédure...

Selon les conclusions de l'étude, l'autorité décisionnaire peut décider de lancer une procédure de RHI et/ou THIRORI ou renoncer à ce type de dispositif s'il ne s'avère pas pertinent.

LES AIDES DE L'AGENCE EN PHASE PRÉ-OPÉRATIONNELLE			
PRESTATIONS		PLAFONDS DE DÉPENSES SUBVENTIONNABLES	TAUX MAXIMAL DE SUBVENTION
Études pré-opérationnelles	Opération programmée sur un territoire (OPAH, OPAH-RU, OPAH-RR, PIG)	200 000 € HT	50 %
	Intervention sur une copropriété en difficulté (OPAH Copropriété et PLS)	100 000 € HT + 500 € HT par logement	
Études de faisabilité d'une opération de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable (RHI) et/ou de Traitement de l'habitat insalubre remédiable et des opérations de restauration immobilière (THIRORI)		200 000 € HT	





RÉALISER

SON PROJET

Après le diagnostic et les études pré-opérationnelles, la phase opérationnelle permet aux collectivités territoriales de formaliser et concrétiser les engagements pris dans le cadre de leurs opérations programmées. Cette phase de "suivi-animation" fait l'objet d'une convention particulière entre l'Anah et les collectivités, et s'appuie sur des opérateurs, généralement chargés de la mise en œuvre sur le terrain.



ÉTABLIR UNE CONVENTION AVEC L'AGENCE

Avant d'entrer dans leur phase opérationnelle, les opérations programmées donnent lieu à une convention obligatoire entre les collectivités territoriales compétentes en matière d'habitat, l'Anah et l'État.

L'objectif de la convention

La convention d'opération programmée est un contrat d'objectifs et de moyens, qui s'applique aux OPAH de droit commun, OPAH-RR, OPAH-RU, PIG, OPAH Copropriété. Elle constitue la pierre angulaire des opérations programmées mises en œuvre par les collectivités. En Plan de sauvegarde, une convention est recommandée.

Son objectif est de préciser clairement le projet d'ensemble de l'opération, les objectifs prioritaires, les actions à mettre en place et les engagements des différents partenaires.

Le contenu de la convention

La convention précise le cadre d'action de l'opération programmée :

- > la définition détaillée de l'opération : objet et contexte de la convention, nom du maître d'ouvrage, objectifs quantitatifs et qualitatifs de l'opération, périmètre cartographié de l'opération ;
- > les engagements prévisionnels des partenaires (Anah, État, commune ou EPCI...), notamment sur le plan financier ;
- > les moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés dans le cadre de l'opération ;
- > les actions d'accompagnement prévues pour améliorer le cadre de vie, assurer la diversité de la population dans les quartiers, maintenir le caractère social de l'occupation des logements, favoriser le maintien sur place des occupants, assurer le maintien ou l'implantation de services ou commerces ;
- > l'organisation de la maîtrise d'ouvrage ;
- > les missions précises de l'opérateur en matière de suivi-animation ;
- > les modalités relatives aux instances de gouvernance de l'opération (fréquence et composition des comités de pilotage...) ;
- > les modalités d'évaluation de l'opération sur sa durée ;
- > la durée de l'opération.

Dans le cas d'une délégation de compétence, c'est le représentant du département ou de l'EPCI délégataire qui signe la convention en lieu et place du représentant de l'État et de l'Anah.

Une fois la convention signée, la phase opérationnelle de l'opération programmée peut débuter. **Une procédure de marché public doit être mise en place pour recruter l'opérateur** qui sera en charge du suivi-animation de l'opération. Cette procédure n'est pas nécessaire lorsque, exceptionnellement, le suivi-animation est assuré en régie par la collectivité.

Conventions en ligne

Des modèles de conventions d'opérations programmées sont disponibles sur le site www.lesopah.fr

Les clauses impératives (OPAH, PIG)

La signature, au nom de l'Anah, d'une convention d'opération programmée et l'octroi des financements d'ingénierie correspondants sont conditionnés par le respect de certaines clauses. Ces clauses s'appliquent aux différents types d'opérations programmées. Elles sont fixées par le conseil d'administration de l'Anah. Pour en connaître le détail, reportez-vous au site www.lesopah.fr.

Dans le cadre d'une opération programmée, la convention doit rappeler que la réglementation nationale applicable aux demandes de subvention est celle en vigueur au moment du dépôt des dossiers auprès de la délégation locale de l'Anah ou de la collectivité délégataire.

TRAVAILLER EN RÉGIE

Le suivi-animation des opérations programmées est généralement confié à un opérateur. Cependant, certaines collectivités peuvent choisir d'assurer ces prestations en régie. Elles mettent alors elles-mêmes en place des équipes spécialisées ou pluridisciplinaires.

Dans ce cas, pour pouvoir bénéficier d'un financement de l'Anah au titre du suivi-animation, la collectivité doit être en mesure de justifier du recrutement spécifique des personnels correspondants.

TRAVAILLER AVEC LES OPÉRATEURS

Les collectivités territoriales définissent la politique locale de l'habitat et son cadre d'action. Pour assurer le suivi-animation de leurs opérations programmées, elles font le plus souvent appel à des opérateurs, interlocuteurs privilégiés des collectivités et des particuliers. En opérations programmées, ils œuvrent pour les maîtres d'ouvrages dans toutes les phases des opérations et constituent un relais d'information indispensable pour le public bénéficiaire des subventions de l'Anah. Certains opérateurs interviennent aussi de leur propre initiative en secteur diffus.

Le rôle des opérateurs

Les opérateurs, aussi appelés "animateurs", sont des acteurs-clés dans la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat privé. Ils ont un rôle d'information, de conseil et d'assistance technique aux collectivités, aux propriétaires et aux professionnels.

Ils sont au service des collectivités pour l'élaboration et la mise en œuvre de leurs politiques locales sur l'habitat privé. Les opérateurs sont ainsi chargés **de mener et d'animer les opérations programmées** pour le compte des collectivités. Ils en assurent le suivi en mettant en place des équipes spécialisées ou pluridisciplinaires.

Dans le cadre d'une opération programmée, ces équipes ont pour missions principales l'animation et le suivi du projet, de l'accueil initial du public jusqu'à l'établissement d'un bilan final de l'opération (voir le détail des missions p. 22).

En dehors du périmètre d'une opération programmée (en secteur diffus), certains opérateurs constituent les interlocuteurs privilégiés des propriétaires en apportant une assistance complète pour le montage des dossiers de demandes d'aide auprès des différents organismes financeurs, notamment auprès de l'Anah.

Les différents types d'opérateurs

◆ Les bureaux d'études privés

Il existe de nombreux bureaux d'études spécialisés dans l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques de l'habitat. Ils conseillent et assistent notamment les collectivités territoriales dans la définition de leurs politiques locales de l'habitat et dans la réalisation d'opérations programmées.

Un grand nombre de ces bureaux d'études sont membres de l'Association des consultants en aménagement et développement des territoires (ACAD).

◆ Les opérateurs de type associatif

Il existe plusieurs opérateurs de type associatif spécialisés en matière d'habitat. Les deux principaux sont les réseaux des PACT-ARIM et Habitat et Développement :

- Le Mouvement PACT, réseau associatif au service des personnes et de leur habitat, réunit 145 associations et organismes PACT répartis sur l'ensemble du territoire national.
- Habitat & Développement, réseau au service de l'amélioration de l'habitat et des conditions de vie, s'appuie sur 124 structures locales réparties en France. Il est représenté nationalement par la Fédération nationale Habitat & Développement.

◆ Les Sociétés d'économie mixte (SEM)

Les SEM ou SEM locales (SEML) possèdent un statut juridique calqué sur celui des sociétés anonymes. Elles sont créées à l'initiative des collectivités territoriales dans le cadre de leurs compétences. Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent ainsi confier à des SEM la réalisation des opérations programmées.

En tant qu'aménageurs, certaines SEM interviennent également sur les opérations complexes de renouvellement urbain des quartiers anciens, la résorption de l'habitat insalubre, les opérations de rénovation urbaine, le traitement des friches industrielles et le traitement des copropriétés dégradées.

Annuaire en ligne

Pour connaître la liste des différents opérateurs intervenant sur votre territoire, consultez l'annuaire en ligne des acteurs locaux sur les sites www.anah.fr et www.lesopah.fr

LES AIDES DE L'Anah

Le financement

en phase opérationnelle ...

Au cours de la phase opérationnelle d'une opération programmée, l'Anah intervient de plusieurs manières. Elle aide les collectivités maîtres d'ouvrage à financer les prestations d'ingénierie permettant la mise en œuvre de l'opération programmée. Elle accompagne les propriétaires de logements dans le financement de leurs projets de travaux, avec des aides incitatives. Enfin, elle apporte son soutien financier aux collectivités locales agissant dans un cadre coercitif.

LE SUIVI-ANIMATION

Les prestations éligibles au financement de l'Anah

Les prestations financées par l'Anah en phase opérationnelle sont destinées à la mise en œuvre des opérations programmées sur le terrain. Le financement de l'Agence porte sur :

- > les missions de suivi-animation, d'assistance technique, juridique et administrative ; les missions d'accompagnement sanitaire et social, et les missions de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale ;
- > les missions et expertises spécifiques nécessaires dans le cadre d'une intervention sur une copropriété en difficulté.

Ces prestations sont généralement réalisées par un opérateur externe pour le compte de la collectivité maître d'ouvrage. Elles nécessitent la mise en place d'équipes spécialisées ou pluridisciplinaires chargées d'assurer l'information, l'animation et le suivi des opérations.

Ces équipes travaillent en lien étroit avec la collectivité maître d'ouvrage, le public et tous les partenaires impliqués dans l'opération. L'étendue et le contenu de leurs missions doivent avoir été précisés par les études pré-opérationnelles. Les équipes spécialisées ou pluridisciplinaires peuvent être chargées des missions suivantes :

- **animation** : information et communication, coordination opérationnelle, suivi-évaluation de l'opération ;
- **repérage et diagnostic** : traitement des signalements de logements effectués par les partenaires sociaux ou autres ; actions de repérage sur le terrain ; réalisation de diagnostics techniques, économiques et sociaux ;
- **accompagnement sanitaire et social des occupants** : information et sensibilisation des ménages, appui juridique, accompagnement renforcé des ménages en situation de fragilité et/ou d'un public spécifique, gestion de l'hébergement ou relogement des ménages ;
- **assistance administrative, financière et technique à la maîtrise d'ouvrage** : assistance administrative et technique classique pour le montage de dossiers de demandes de subventions ou de conventionnement sans travaux ; assistance administrative et technique renforcée ; assistance aux pouvoirs publics pour la substitution aux copropriétaires défaillants ou pour l'organisation des travaux d'office ;
- **missions particulières** : missions d'information, d'animation ou de formation vis-à-vis d'un public spécifique ou de professionnels ; prospective foncière ; appui et suivi dans le cadre du plan d'action de redressement d'une copropriété en difficulté...

Le financement hors copropriétés en difficulté

- Pour être éligibles à l'octroi d'une subvention de l'Anah, les missions de suivi-animation doivent impérativement comprendre un **volet énergie**. Cette condition s'applique au financement du suivi-animation pour toutes les opérations programmées.
- Des exigences supplémentaires s'appliquent aux OPAH-RU. Pour bénéficier d'un financement de l'Agence, les missions de suivi-animation des OPAH-RU doivent nécessairement intégrer

un **volet de lutte contre l'habitat indigne** et un suivi des immeubles ou îlots prioritaires repérés lors de l'étude pré-opérationnelle.

- Le financement de l'Anah pour le suivi-animation se compose d'**une part fixe et d'une part variable** qui est accordée sous forme de primes en fonction des enjeux thématiques des opérations programmées. Ces primes sont attribuées aux opérations orientées vers la lutte contre l'habitat indigne ou les propriétaires occupants les plus fragiles.

➔ PART FIXE DU FINANCEMENT DU SUIVI-ANIMATION

PRESTATIONS	PLAFOND ANNUEL DES DÉPENSES SUBVENTIONNABLES	TAUX MAXIMAUX DE SUBVENTION
Suivi-animation des opérations programmées (hors OPAH-RU)	250 000 € HT	35 %
Suivi-animation des OPAH-RU		50 %

◆ Prime à l'appui renforcé du propriétaire occupant

Cette prime peut être accordée à la collectivité maître d'ouvrage lorsqu'un propriétaire occupant s'est vu octroyer une aide de l'Anah pour :

- > soit des travaux visant à répondre à une situation d'habitat indigne ou très dégradé ;
- > soit des travaux d'adaptation et d'accessibilité destinés à améliorer l'autonomie des personnes âgées ou handicapées ;
- > soit des travaux visant à répondre à une situation de précarité énergétique et pour lesquels le propriétaire occupant bénéficie d'une aide du Programme national "Habiter Mieux".

Dans les trois cas, le propriétaire doit avoir bénéficié d'un accompagnement renforcé pour son dossier de demande d'aide.

◆ Prime MOUS à l'accompagnement sanitaire et social renforcé

La Prime MOUS à l'accompagnement sanitaire et social renforcé s'insère dans tous types de programmes intégrant un traitement des situations d'insalubrité. Elle est calculée en fonction du nombre de ménages en situation d'habitat indigne ou très dégradé qui bénéficient d'un accompagnement sanitaire et social personnalisé. L'accompagnement doit permettre de résoudre la situation de ces ménages, avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah.

La Prime MOUS à l'accompagnement sanitaire et social renforcé n'est pas mobilisable pour les ménages dont le logement est concerné par une opération d'aménagement.

➔ PART VARIABLE DU FINANCEMENT DU SUIVI-ANIMATION

PRIMES	MONTANT
Prime à l'appui renforcé du propriétaire occupant (y compris Programme "Habiter Mieux")	300 € HT par logement
Prime MOUS à l'accompagnement sanitaire et social renforcé	1 300 € HT par logement

Le financement pour les copropriétés en difficulté

Les interventions sur une ou plusieurs copropriétés en difficulté bénéficient d'un financement spécifique de l'Anah. Ce financement ne s'applique pas au volet "copropriétés en difficulté" en quartier ancien (ce volet étant financé dans le cadre du suivi-animation de l'opération programmée). Toutefois, les aides au redressement de la gestion sont mobilisables pour tous les cas de copropriétés en difficulté.

◆ Suivi-animation et expertises complémentaires en PLS et OPAH Copropriété

En plus du suivi-animation, il peut être nécessaire d'établir des analyses et diagnostics complémentaires lors de l'élaboration ou de la mise en œuvre d'une stratégie de redressement d'une copropriété en difficulté. Ces missions sont assurées par des professionnels aux compétences spécifiques (avocat, notaire, géomètre...). Elles concernent notamment :

- **les expertises techniques complémentaires** : par exemple l'analyse comparée de différents modes de chauffage devant se substituer à l'existant ;
- **les expertises de gestion** : par exemple l'analyse des charges de copropriété, l'analyse des contrats de fourniture de fluides ou d'entretien d'espaces extérieurs, le recours à un géomètre ;
- **les expertises juridiques** : par exemple pour la dissolution d'association syndicale libre ou de société civile d'attribution, la faisabilité d'une division en volume.

◆ L'aide au redressement de la gestion des copropriétés

Cette subvention est destinée aux copropriétés en difficulté mettant en œuvre une stratégie de redressement. Elle sert à financer les coûts supplémentaires du syndicat de copropriétaires pour mener des actions renforcées en matière de gestion. L'aide au redressement de la gestion peut être mobilisée pour les actions suivantes :

- **une implication** renforcée du syndic pour remettre en ordre la gestion et le suivi des procédures et impayés, assainir les comptes, assurer un suivi régulier avec le conseil syndical, mettre en place des tableaux de bords spécifiques, renégocier les contrats, mettre en place des plans d'apurement... ;
- **la mobilisation** d'un avocat pour mettre en œuvre les procédures les plus adaptées pour le recouvrement des créances du syndicat ou pour traiter des situations difficiles (propriétaires disparus, sociétés bailleuses indécrites, multiplication de sociétés civiles immobilières se partageant et s'échangeant des lots de copropriété sans payer leurs charges...);
- **l'intervention** d'un administrateur provisoire pour rétablir la situation.

◆ Le coordonnateur du Plan de sauvegarde

Dans le cadre d'un Plan de sauvegarde, le préfet de département doit désigner un coordonnateur parmi les membres de la Commission d'élaboration du plan ou à l'extérieur de celle-ci. Le coordonnateur a pour mission de veiller au bon déroulement du PLS, sous l'autorité du préfet.

Le coordonnateur est généralement choisi parmi les services de l'État ou de la collectivité territoriale mais cette mission peut également être confiée à un organisme extérieur. C'est dans ce dernier cas que la mission du coordonnateur peut faire l'objet d'un financement de l'Anah.

LE FINANCEMENT DU SUIVI-ANIMATION POUR LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ		
PRESTATIONS	PLAFONDS ANNUELS DE DÉPENSES SUBVENTIONNABLES	TAUX MAXIMAUX DE SUBVENTION
Suivi-animation et expertises complémentaires en Plan de sauvegarde et OPAH Copropriété	150 000 € HT + 500 € HT par logement	50 %
Aide au redressement de la gestion en Plan de sauvegarde, OPAH Copropriété et copropriété sous administration provisoire au titre de l'article 29-1	Prime : 150 € par logement et par an	
Coordonnateur du Plan de sauvegarde	15 000 € HT	50 %

LES AIDES AUX TRAVAUX

Les aides incitatives aux particuliers

Les aides aux travaux forment le premier levier d'action de l'Anah et des collectivités territoriales sur le parc privé. Ce sont des aides incitatives aux travaux avec maintien de la propriété privée sur les logements concernés. Elles sont destinées principalement ⁽¹⁾ aux propriétaires occupants modestes, ou aux propriétaires bailleurs qui souhaitent entreprendre des travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé, ou des travaux d'amélioration. Les syndicats de copropriétaires peuvent solliciter ces aides pour des travaux sur les parties communes dans certains cas.

- **Dans le cadre d'une opération programmée.** Des opérateurs ou animateurs sont chargés d'informer les propriétaires ou copropriétaires sur la nature de l'opération et sur les aides permettant de subventionner leurs travaux. Ils leur apportent également toute l'assistance nécessaire pour l'élaboration de leur projet de travaux. Ces prestations sont prises en charge par la collectivité maître d'ouvrage de l'opération programmée, avec l'aide de l'Anah.

- **En dehors du périmètre d'une opération programmée.** Les propriétaires ou copropriétaires peuvent déposer une demande d'aide à tout moment auprès de leur délégation locale de l'Anah, présente en DDT, ou auprès du délégataire. Pour monter leur dossier, les propriétaires peuvent bénéficier d'une subvention d'assistance à la maîtrise d'ouvrage.

◆ Les propriétaires occupants

- Pour les aides aux travaux destinées aux propriétaires occupants, **le plafond de travaux** subventionnables est de 20 000 € HT mais il peut être majoré à 50 000 € HT pour des projets de travaux lourds visant à réhabiliter un logement indigne ou très dégradé.
- **Les taux de subvention** sont différenciés en fonction de la nature des projets et des ressources des ménages. Le taux maximal applicable est compris entre 20 % et 50 %.
- Avec le **Programme "Habiter Mieux"**, les propriétaires occupants "modestes/très modestes" peuvent bénéficier d'une prime forfaitaire, octroyée en complément d'une aide aux travaux distribuée par l'Anah. L'octroi de cette aide est soumis à l'existence d'un Contrat local d'engagement contre la précarité énergétique (CLE) sur le territoire où se situe le

logement. L'aide est accordée si les travaux réalisés améliorent d'au moins 25 % la performance énergétique du logement.

> Le montant de cette aide est de 1 100 € par logement. Il peut être abondé par la collectivité locale dont dépend le logement. Dans ce cas, l'aide est augmentée automatiquement du même montant que celui attribué par la collectivité, dans la limite de 500 €. Le montant maximum de l'aide "Habiter Mieux" est donc de 1 600 €, auquel vient s'ajouter l'abondement de la collectivité.

◆ Les propriétaires bailleurs

Les aides de l'Anah sont accordées aux travaux répondant à des situations ayant été préalablement diagnostiquées.

- Le plafond des travaux subventionnables est de 1 000 € HT par m² pour **les projets de travaux lourds**, avec un taux de subvention maximal de 35 %.
- Pour **les projets de travaux d'amélioration**, le plafond est de 500 € HT par m², avec des taux de subvention variant de 25 % à 35 %.

◆ Les copropriétaires

- Les aides s'adressent aux copropriétés rencontrant des difficultés. En **OPAH Copropriété**, le plafond des travaux sur les parties communes est de 150 000 € HT par bâtiment, auxquels s'ajoutent 15 000 € HT par lot d'habitation principale, avec un taux maximal de subvention de 35 %.
- Pour les immeubles en **Plan de sauvegarde** ou sous arrêté/injonction de travaux pris au titre de la lutte contre l'habitat indigne, le taux maximal de subvention est de 50 % (sans plafond).
- Pour les **travaux d'accessibilité**, le plafond est de 15 000 € HT par accès aménagé, avec un taux maximal de 70 %.

Si le syndicat de copropriétaires ne bénéficie pas d'une aide aux travaux, les copropriétaires restent néanmoins éligibles à une aide à titre individuel. L'aide porte sur leur quote-part. Un cumul de l'aide au syndicat de copropriétaires et de l'aide individuelle est parfois possible pour les mêmes travaux.

Guide des aides de l'Anah

Pour en savoir plus sur les aides de l'Anah destinées aux particuliers, reportez-vous au *Guide des aides de l'Anah*, disponible et téléchargeable sur www.anah.fr

(1) À titre exceptionnel, peuvent également bénéficier des aides de l'Anah : les personnes assurant la charge effective des travaux dans des logements occupés par leurs ascendants ou descendants ou ceux de leur conjoint ; les communes ou leurs groupements pour des travaux d'office de sortie d'insalubrité ou de péril ; les locataires qui souhaitent réaliser des travaux de mise aux normes de décence de leur logement ou en améliorer l'accessibilité ou l'adapter au handicap ; les organismes agréés ; les organismes HLM dans certains cas.

Les dispositifs particuliers

◆ L'aide aux hôtels meublés

Les hôtels meublés jouent parfois un rôle social important. Leur réhabilitation et leur mise aux normes sanitaires et/ou de sécurité peut alors représenter un enjeu. Depuis 2006, l'Anah accorde, à titre exceptionnel et sous conditions, des subventions portant sur des travaux réalisés dans ces locaux à usage d'habitation inclus dans un bail commercial. Le bénéficiaire peut être le titulaire du bail commercial ou le propriétaire des murs.

Le propriétaire ou l'exploitant de l'hôtel meublé peut bénéficier d'une aide pour réaliser des travaux. La subvention est au plus égale à 35 % du montant de la dépense subventionnable dans la limite d'un plafond de 13 000 € HT par chambre. Ce plafond peut être majoré de 5 000 € HT par chambre en cas de mise aux normes complètes de décence. Il est possible d'apporter des modulations à ces règles dans un cadre négocié avec le siège de l'Anah.

LES AIDES AU TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE OU TRÈS DÉGRADÉ PAR ACTION COERCITIVE

Dans les situations d'habitat indigne ou très dégradé où la défaillance du propriétaire est avérée, les collectivités locales disposent de moyens d'action coercitifs pour lesquels elles peuvent obtenir une aide de l'Anah.

◆ Les aides aux travaux d'office

Les arrêtés de police permettent de prescrire des mesures obligeant un propriétaire ou exploitant de locaux insalubres ou dangereux à exécuter des mesures pour mettre fin aux désordres constatés. En cas de défaillance du propriétaire, les collectivités locales ont la possibilité de se substituer au propriétaire ou à l'exploitant et d'exécuter d'office les travaux. Dans le cadre des travaux d'office, elles peuvent bénéficier d'une aide spécifique de l'Anah.

Dans le cadre d'une copropriété, les collectivités locales ont la possibilité de se substituer au propriétaire défaillant en finançant sa quote-part. Elles peuvent là aussi bénéficier d'une aide spécifique de l'Anah. Le financement de l'Agence dans le cadre des travaux d'office s'applique pour les immeubles ou logements faisant l'objet soit :

- > d'un arrêté d'insalubrité remédiable ;
- > d'un arrêté de péril ordinaire de travaux ;
- > de travaux de mise en sécurité prescrits sur un immeuble recevant du public à usage total ou partiel de logement ou hébergement (hôtels meublés) ;
- > d'un arrêté de remise en état des équipements communs.

Le taux de subvention est de 50 %. Il s'applique à toutes les mesures prescrites par l'arrêté, sans plafonnement des dépenses subventionnables. Il appartient à la collectivité de recouvrer la totalité de la créance correspondant aux frais engagés pour le compte des propriétaires défaillants. Elle garde alors le bénéfice de la subvention, quel que soit le résultat du recouvrement.

◆ Le financement des opérations de RHI/THIRORI

La Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable (RHI) et le Traitement de l'habitat insalubre remédiable et des opérations de restauration immobilière (THIRORI) constituent des outils coercitifs de dernier recours pour traiter l'habitat indigne ou très dégradé. Ils permettent de traiter l'habitat indigne ou très dégradé par appropriation publique.

Ces opérations doivent s'intégrer dans une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne ou très dégradé planifiée sur le territoire de la collectivité maître d'ouvrage. Elles doivent offrir une solution de relogement pérenne aux occupants des logements situés dans leur périmètre et leur proposer un accompagnement social adapté à leur besoin. Elles sont destinées en priorité à la production de logements dans un objectif de mixité sociale.

- **L'opération de RHI** est sous maîtrise d'ouvrage publique locale. Elle concerne les immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux et définitivement interdits à l'habitation. Elle prévoit l'acquisition de ces immeubles à l'amiable ou sous déclaration d'utilité publique (classique ou dérogatoire "loi Vivien"), en vue de la production de logements dans un objectif de mixité sociale, le plus souvent par démolition/reconstruction.

- **Le dispositif de financement THIRORI** peut être mobilisé par une collectivité locale pour la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles acquis par expropriation ou à l'amiable. Il concerne les immeubles sous arrêté d'insalubrité remédiable, de péril ordinaire ou de prescription de mise en sécurité, ainsi que les immeubles acquis sous opération de restauration immobilière. L'objectif est de transformer les conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles par la remise en état, la modernisation ou la démolition/reconstruction.

Pour chaque dossier bénéficiant d'une subvention, le montant alloué par l'Anah est établi à partir d'un état prévisionnel du déficit de l'opération de RHI ou THIRORI. Le déficit de l'opération est le total des dépenses diminuées des recettes.

Les taux de financement du déficit de l'opération par l'Anah ne peuvent dépasser les taux maximum fixés comme suit :

- **Dans le cadre d'une opération de RHI** : le déficit de l'opération est financé au taux de 70 %. En cas de bidonvilles, le taux de financement peut être porté jusqu'à 100 % du déficit.

- **Dans le cadre d'une opération de THIRORI** : seuls les déficits générés par les dépenses relatives aux études de calibrage et aux mesures d'accompagnement social/relogement sont financés au taux de 70 %. Les autres postes sont couverts au taux maximal de 40 %.

Ces taux peuvent être modulés en fonction des capacités de financement de la collectivité et de la vocation sociale de l'opération de RHI ou THIRORI.

→ LE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS DE RHI/THIRORI

LES DÉPENSES À PRENDRE EN COMPTE DANS LE DÉFICIT DE L'OPÉRATION (TTC)	LES RECETTES À PRENDRE EN COMPTE DANS LE DÉFICIT DE L'OPÉRATION (TTC)
<ul style="list-style-type: none"> • Les études de calibrage : analyse du bâti et diagnostic urbain, analyse de l'état foncier et immobilier, enquête sociale, étude et accompagnement juridique. Le plafond maximal à prendre en compte pour le calcul du bilan de l'opération est de 200 000 € HT. • Les mesures d'accompagnement social et de relogement : plan de relogement et accompagnement social. Le plafond à considérer pour le calcul du bilan de l'opération est de 10 000 € TTC par ménage relogé. • Les dépenses d'acquisition, démolition et réhabilitation : appropriation des sols, libération des sols, travaux sur emprises foncières, travaux sur immeubles, honoraires de maîtrise d'œuvre, frais de maîtrise d'ouvrage. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les cessions de charges foncières (logements neufs ou réhabilités). • Les cessions de terrain à la collectivité locale ou à l'EPCL. • La valorisation des commerces éventuels au regard de leur valeur de marché. • Les autres recettes (indemnités dues par le propriétaire bailleur en cas de défaillance dans ses obligations de relogement lorsque le relogement est assuré par le bénéficiaire de la subvention, recettes d'exploitation, subventions perçues...).

LES AIDES À L'HUMANISATION DES STRUCTURES D'HÉBERGEMENT

Les projets d'humanisation sont des projets de réhabilitation totale ou partielle, de mise aux normes ou de transformation de structures d'hébergement. Le financement de ces projets par l'Anah découle de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009. Les subventions sont destinées aux :

- > maîtres d'ouvrage propriétaires pour des opérations de mise en sécurité ou d'humanisation pour les structures d'hébergement d'urgence, de stabilisation ou d'insertion ;
- > hôtels sociaux ;
- > établissements lits haltes soins santé (LHSS) ;
- > projets d'amélioration d'accueils de jour, si la structure comprend aussi de l'hébergement.

Les conditions de financement sont un plafond maximal de subvention par place de 15 000 € HT en Île-de-France et 10 000 € HT dans les autres régions, avec un taux de subvention maximal de 50 % sur la dépense subventionnable TTC. À titre exceptionnel, ce taux peut être majoré jusqu'à 100 % pour les études préalables concourant à la définition des projets de travaux.

La structure d'hébergement doit respecter après travaux un certain nombre de conditions, tels que le nombre de personnes par chambre et les références aux normes logement (normes de logement décent, normes de logement foyer). Cependant, des dérogations au cahier des charges et à certaines règles de financement sont possibles au niveau régional ou national : le plafond de subvention par place peut alors être majoré de 75 % et le taux de subvention maximal peut être porté à 80 % de la dépense subventionnable TTC.

En contrepartie des subventions, le maître d'ouvrage s'engage à **maintenir la fonction d'hébergement de la structure** pour au moins cinq ans si les travaux sont d'un montant inférieur à 2 000 € TTC par place et pour au moins 15 ans dans les autres cas.



S'INFORMER

SUR L'HABITAT PRIVÉ

L'Anah met à disposition de ses partenaires de nombreux outils de connaissance et d'information pour les aider dans leur réflexion et les accompagner dans l'élaboration et la mise en œuvre de leurs programmes d'actions.



LES INFORMATIONS STATISTIQUES

◆ CD-Rom "Habitat privé" (édition 2010)

Cet outil statistique et cartographique compile de nombreuses données pour une connaissance fine des territoires et des principaux enjeux locaux de l'habitat. Il s'appuie sur les données 2007 du Fichier des logements par communes (**FILOCOM**) construit par la Direction générale des impôts (DGI). Il est destiné aux DREAL et aux DDT. Toutefois, les collectivités peuvent obtenir certaines données pour des diagnostics préalables et études pré-opérationnelles, en s'adressant aux DREAL et DDT.

Fin 2010, les données FILOCOM qui étaient disponibles sur le CD-Rom "Habitat privé" de l'Anah seront accessibles sur le site du ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement via un portail Intranet développé par le Service de l'observation et des statistiques (SOeS) du Commissariat général au développement durable (CGEDD). Ce portail s'adresse aux services habitat de l'État (administration centrale, DREAL, DDT). Les collectivités peuvent toujours obtenir certaines données, en s'adressant aux DREAL et DDT.

◆ CD-Rom "Parc privé potentiellement indigne" (édition 2010)

C'est un outil statistique et cartographique national pour repérer le parc privé potentiellement indigne sur un territoire. Il s'appuie sur les données FILOCOM 2007. Développé par l'Anah avec le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI), le CGEDD et la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), il fournit pour les 22 régions françaises des tableaux de synthèse et des bases statistiques détaillées. Il est destiné aux DREAL et DDT. Les collectivités peuvent cependant obtenir des données pour des diagnostics préalables et études pré-opérationnelles, en s'adressant aux DREAL et DDT.

LES PUBLICATIONS

◆ Les Cahiers de l'Anah

Le rendez-vous des acteurs des politiques de l'habitat privé. En 32 pages, ce magazine offre un aperçu complet de l'actualité et des perspectives du secteur à travers des interviews, des dossiers, des éclairages et des conseils pratiques.

◆ Les guides méthodologiques

• Traitement de l'habitat indigne en opérations programmées

Ce guide détaille toutes les phases du traitement de l'habitat indigne dans le cadre d'une opération programmée (OPAH, OPAH-RU, OPAH-RR, PIG).

• Maîtrise de l'énergie et précarité énergétique en opérations programmées

Ce guide présente les modalités d'intervention en étude pré-opérationnelle et en suivi-animation d'opérations programmées intégrant un volet énergétique (OPAH, OPAH-RU, OPAH-RR et PIG). Il propose des orientations pour la rédaction des cahiers des charges et précise les objectifs attendus.

• Traitement des copropriétés en difficulté en opérations programmées

Face à des besoins croissants de financement pour les copropriétés en difficulté, ce guide a été conçu pour aider les acteurs locaux à optimiser le traitement de cette problématique. Il détaille toutes les phases des dispositifs applicables aux copropriétés en difficulté.

• Mode d'emploi de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat

Ce guide présente la nouvelle grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat instaurée par l'Anah pour garantir l'efficacité de son intervention et celle des collectivités sur l'habitat dégradé, et justifier des subventions majorées. Il propose un mode d'emploi détaillé de la grille.

• Les opérations de restauration immobilière

Ce guide méthodologique présente tous les processus juridiques, opérationnels et financiers pour réaliser une opération de restauration immobilière (ORI).

• Le Guide de l'ingénierie en opération programmée

Ce guide (à paraître) explique comment mener à bien une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou un Programme d'intérêt général (PIG). Il présente les différentes phases des opérations programmées : études préalables, études pré-opérationnelles et de faisabilité, suivi-animation.

◆ Les guides pratiques

• Les travaux de rénovation thermique les plus efficaces

Ce guide est destiné à tous les acteurs et les relais œuvrant à la rénovation thermique des logements. Il offre au lecteur des

points de repère (prix des travaux, économies d'énergie après travaux, temps de retour sur investissement) sur les travaux prioritaires et les solutions techniques à mettre en œuvre pour lutter efficacement contre la précarité énergétique touchant les ménages les plus modestes.

◆ Les études

- **Le parc privé dans l'Enquête nationale logement**

C'est une source statistique majeure et un outil de connaissance du parc privé, des conditions de logement des ménages, de leurs dépenses ou encore de la précarité énergétique en France métropolitaine. Les données relatives au parc privé ont été analysées par l'Anah à partir de l'Enquête nationale logement de l'INSEE.

- **Atlas 2008 de l'habitat privé**

Cet atlas propose une cartographie complète de l'habitat privé en France. Il dessine le contexte général des marchés du logement, met en évidence les enjeux et problématiques du parc privé et analyse les missions de l'Anah. Il s'adresse à tous les décideurs en matière d'habitat et professionnels du logement.

◆ Les repères

- **Mémento de l'habitat privé 2010**

Destiné à tous les acteurs des politiques de l'habitat privé, cet aide-mémoire propose les informations chiffrées et les données cartographiques essentielles du secteur.

◆ Les guides des aides

- **Les aides de l'Anah**

Ce guide accompagne pas à pas les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs et les copropriétaires dans leur demande d'aide.

- **Les aides pour les propriétaires occupants**

Ce guide est destiné aux propriétaires occupants souhaitant réhabiliter leur logement et bénéficier d'une aide de l'Anah.

- **Les aides aux travaux et les avantages fiscaux pour les propriétaires bailleurs**

Ce guide est destiné aux propriétaires bailleurs qui louent ou souhaitent louer un ou plusieurs logements dans le cadre d'un conventionnement Anah.

- **La liste des travaux recevables par l'Anah**

Cette liste s'adresse aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs et aux copropriétaires souhaitant réaliser des travaux dans leur logement ou immeuble et bénéficier d'une aide de l'Anah. Elle recense tous les travaux recevables pour une subvention.

Où trouver ces publications ?

Toutes ces publications peuvent être téléchargées gratuitement sur le site www.anah.fr, rubrique "Les Publications". Un moteur de recherche vous permet d'accéder aux publications par thèmes, collections ou mots clés.

> Si vous souhaitez disposer d'exemplaires papier de ces publications, vous pouvez contacter votre délégation locale de l'Anah, en DDT (www.anah.fr, rubrique "Votre contact local").

◆ Les autres documents

- **Les avantages fiscaux en faveur des logements du parc privé – Synthèse**

Ce document couvre tous les dispositifs d'incitation fiscale destinés aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs. Il traite de la TVA immobilière, des avantages fiscaux spécifiques aux propriétaires occupants, des principes de base sur la fiscalité des revenus fonciers, et des avantages fiscaux liés aux investissements locatifs dans l'ancien et dans le neuf.

> À télécharger sur www.lesopah.fr.

- **Les avantages fiscaux en faveur des logements du parc privé – Guide didactique**

Ce guide comprend deux parties : un rappel des mécanismes de la fiscalité des revenus fonciers ; une présentation des dispositifs particuliers qui peuvent accompagner les opérations aidées par l'Anah. Il s'attache exclusivement aux aspects financiers de la fiscalité des revenus fonciers.

> À télécharger sur www.lesopah.fr.

LES SITES INTERNET

◆ www.anah.fr

Pour tout savoir de l'Anah et de ses aides. Ce site permet de suivre l'actualité de l'Agence et des politiques de l'habitat privé, de tout connaître du partenariat entre l'Anah et les collectivités locales, d'identifier les interlocuteurs Anah au niveau local, et de guider les propriétaires et copropriétaires dans leurs demandes d'aides.

◆ www.lesopah.fr

Pour les acteurs des politiques de l'habitat privé et les particuliers, lesopah.fr est le site de référence des programmes d'amélioration de l'habitat. Il recense toutes les opérations programmées en cours à l'échelle nationale et met à disposition des cartographies, les contacts utiles et de nombreux documents de référence (conventions, fiches de cas, guides, référentiels, textes juridiques...).

◆ <http://extranah.anah.fr>

Cette plateforme électronique s'adresse à tous les acteurs de l'habitat privé intervenant dans le circuit de décision territorial de l'Anah. Elle offre aux personnels des délégataires de compétence, des DDT et des DREAL, un accès privilégié aux informations et outils nécessaires à l'exercice de leurs métiers (programmation budgétaire, instruction des dossiers, documentation juridique, outil Mini-sim d'estimation des aides de l'Anah et de simulation financière...).

◆ www.coproprietes.org

Destiné aux acteurs de l'intervention publique sur les copropriétés en difficultés, coproprietes.org rassemble une information détaillée et actualisée sur la réglementation des copropriétés et sur l'ensemble des dispositifs publics d'intervention.

◆ www.logement.gouv.fr

Le site du secrétariat d'État chargé du Logement. Le site de référence en matière de politique du logement en France. Il recense les textes officiels, les formulaires administratifs, les données et publications du secteur.

◆ www.habitatindigne.logement.gouv.fr

Le site du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne est une source d'information complète pour tous les acteurs impliqués sur ce sujet. Il rassemble tous les éléments d'actualité intéressant

la lutte contre l'habitat indigne. Il fournit une documentation institutionnelle, juridique, technique et pédagogique. Il rend compte des événements et travaux sur la lutte contre l'habitat indigne.

◆ www.habitat-developpement.tm.fr

Site du réseau Habitat & Développement. Il s'adresse aux particuliers, aux collectivités locales et aux professionnels liés au secteur de l'habitat. Il détaille les missions du réseau, offre des informations sur les politiques de l'habitat et les aides disponibles, et permet l'accès à de nombreuses publications.

◆ www.pact-arim.org

Le site des associations et organismes PACT s'adresse aux particuliers, aux collectivités locales et aux institutions sociales. Il leur fournit les informations nécessaires pour la réalisation de leurs projets d'habitat. Il offre aussi l'accès à de nombreux dossiers et publications thématiques.

◆ www.acad.asso.fr

Le site de l'Association des consultants en aménagement et développement des territoires fournit les coordonnées détaillées des bureaux d'études membres de l'association, en précisant leurs activités, points forts et références. Il offre aussi de nombreuses informations liées au secteur de l'habitat.

◆ www.lesepl.fr

La Fédération des entreprises publiques locales (EPL) représente les Sociétés d'économie mixte (SEM) et Sociétés publiques locales (SPL) françaises. Son site offre l'accès à un centre de ressources pour choisir, créer et gérer une entreprise publique locale. Il propose également un annuaire complet des EPL en activité sur le territoire national.

LES ASSOCIATIONS

◆ **Club de l'Amélioration de l'Habitat**

Ce Club offre aux acteurs du marché de la rénovation les moyens de mieux appréhender le secteur. Il développe des outils de connaissance pour cerner et suivre les évolutions du marché et organise des colloques sur la rénovation durable de l'habitat. Le CAH réunit 50 membres, organismes d'État et sociétés privées.
> Plus d'information sur le site www.cah.fr.

◆ FORUM des politiques de l'habitat privé

Le Club des opérations de renouvellement urbain majeures (CORUM) a été créé en 2004 par l'Anah et la Caisse des dépôts et consignations, et va devenir le FORUM des politiques de l'habitat privé. Son objectif est d'organiser des rencontres régulières entre les différents acteurs impliqués dans les programmes d'action sur l'habitat privé afin de favoriser le partage d'expériences et l'échange d'informations.

LES FORMATIONS

- ◆ **Le Centre national de la fonction publique territoriale (CNFPT)** est un établissement public au service des collectivités territoriales. Il est notamment chargé de la formation des personnels des collectivités locales et de l'organisation de certains concours/examens de la fonction publique territoriale. Il propose de nombreuses formations spécialisées sur le thème de l'habitat, comme "élaborer et mettre en œuvre le PLH", "le rôle du maître d'ouvrage dans la politique de l'habitat", "les pouvoirs de police du maire en matière d'habitat indigne"...
> Plus d'information sur www.cnfpt.fr.

- ◆ **L'École des Ponts ParisTech** a développé une activité de formation continue qui aborde des thématiques liées aux politiques de l'habitat : identifier les circuits, mécanismes et acteurs du financement du logement ; mettre en œuvre la lutte contre l'habitat indigne, etc. Ces formations ciblent surtout les entreprises et les collectivités publiques.
> Plus d'information sur www.pontsformation-edition.fr.

LES ÉVÉNEMENTS

◆ Les Entretiens de l'habitat

Ce rendez-vous annuel de l'Anah réunit sur une journée tous les acteurs des politiques de l'habitat privé (représentants des services habitat des collectivités, élus locaux, opérateurs, associations, propriétaires, administrateurs de l'Anah...).

> Pour en savoir plus : www.entretiens-habitat.fr.

◆ Les Ateliers de l'Anah

Ces Ateliers réunissent une fois par an les acteurs du "réseau Anah" pour des partages d'expérience au travers de plusieurs ateliers thématiques. C'est une occasion privilégiée pour les agents assurant les missions de l'Anah en DDT, les collectivités délégataires de compétence, les DREAL et les opérateurs de réfléchir et échanger ensemble.



ANNEXE

TABLEAUX DES AIDES DE L'Anah

Aides à l'ingénierie, aides aux travaux, aides au traitement de l'habitat indigne ou très dégradé par action coercitive, aides à l'humanisation des structures d'hébergement...
Ces tableaux récapitulatifs simplifient la lecture et la compréhension des financements de l'Anah. Hors mentions spécifiques, tous les plafonds de subvention indiqués sont hors taxes.



LES AIDES À L'INGÉNIERIE

	Prestations	Opérations	Plafonds maximaux subventionnables	Taux maximaux de subvention
CONSTRUIRE UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT PRIVÉ	Diagnostic préalable ou de repérage	Toutes opérations programmées	100 000 €	50 %
	Étude d'évaluation			
	Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'opérations complexes			
DÉFINIR UN PROJET ET UN CADRE D'ACTION	Étude pré- opérationnelles	OPAH	200 000 €	50 %
		OPAH-RR		
		OPAH-RU		
		PIG		
		OPAH Copropriété	100 000 € +	50 %
		Plan de sauvegarde	500 € par logement	
RÉALISER SON PROJET	Suivi-animation	OPAH	250 000 € par an	35 %
		OPAH-RR		35 %
		PIG		35 %
		OPAH-RU		50 %
		OPAH, OPAH-RR, PIG, OPAH-RU		En complément : - Prime à l'appui renforcé du propriétaire occupant (y compris Programme "Habiter Mieux") : 300 € par logement - Prime MOUS à l'accompagnement sanitaire et social renforcé : 1 300 € par logement
	Suivi-animation et expertises complémentaires	OPAH Copropriété	150 000 € par an +	50 %
		Plan de sauvegarde	500 € par logement et par an	50 %
	Aide au redressement de la gestion	OPAH Copropriété	Prime de 150 € par logement et par an	
		Plan de sauvegarde		
	Coordonnateur du PLS	Plan de sauvegarde	15 000 € par an	50 %

LES AIDES AUX TRAVAUX

PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS		Taux maximaux de subvention		
		Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes	Ménages aux ressources modestes/ plafond majoré
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé Plafond de travaux subventionnables 50 000 €		50 %	50 %	50 %
Projets de travaux d'amélioration Plafond de travaux subventionnables 20 000 €	Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	50 %	50 %	50 %
	Pour l'autonomie de la personne	50 %	50 %	35 %
	Autres travaux	35 %	20 %	20 % (sous certaines conditions)

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS		Plafonds de travaux subventionnables	Taux maximaux de subvention
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		1 000 €/m ² dans la limite de 80 000 € par logement	35 %
Travaux d'amélioration	Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	500 €/m ² dans la limite de 40 000 € par logement	35 %
	Pour l'autonomie de la personne		35 %
	Pour réhabiliter un logement dégradé		25 %
	Suite à une procédure RSD ou contrôle de décence		25 %
	Transformation d'usage		25 %

SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES	Plafonds de travaux subventionnables	Taux maximaux de subvention
Immeubles en OPAH Copropriété en difficulté	150 000 € par bâtiment + 15 000 € par lot d'habitation principale	35 %
Immeubles en Plan de sauvegarde ou sous arrêté/injonction de travaux pris au titre de la lutte contre l'habitat indigne	Aucun plafond	50 %
Travaux d'accessibilité	15 000 € par accès aménagé	70 %

HÔTELS MEUBLÉS	Plafond de travaux subventionnables	Taux maximal de subvention
Travaux sur l'ensemble des parties communes et privatives de l'immeuble affecté à l'activité d'hôtel meublé	13 000 € par chambre (ce plafond peut être majoré de 5 000 € en cas de mise aux normes complètes de décence)	35 %

LES AIDES AU TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE OU TRÈS DÉGRADÉ PAR ACTION COERCITIVE

TRAVAUX D'OFFICE ET SUBSTITUTION	Plafond de travaux subventionnables	Taux maximal de subvention
Pour la sortie d'insalubrité ou de péril, la mise en sécurité, les équipements communs	Aucun plafond	50 %

LES FINANCEMENTS RHI/THIRORI	Financement de type...	Plafonds maximaux	Taux maximaux de subvention
1. L'étude de faisabilité	"étude pré-opérationnelle"	200 000 € HT	50 %
2. L'étude de calibrage	"étude de calibrage"	239 200 € TTC ⁽¹⁾	70 % ⁽²⁾ (jusqu'à 100 % en bidonville)
3. La phase opérationnelle	"mesures d'accompagnement social et relogement"	10 000 € TTC par ménage relogé	70 % ⁽²⁾ (jusqu'à 100 % en bidonville)
	"déficit d'acquisition, de démolition et/ou de réhabilitation"	Non plafonné TTC	70 % en RHI ⁽²⁾ (jusqu'à 100 % en bidonville) 40 % en THIRORI ⁽²⁾

⁽¹⁾ 200 000 € HT mais la dépense subventionnée est en TTC.

⁽²⁾ Ces taux peuvent être modulés selon les capacités de financement de la collectivité et de la vocation sociale de l'opération de RHI ou THIRORI.

LES AIDES À L'HUMANISATION DES STRUCTURES D'HÉBERGEMENT

HUMANISATION DES STRUCTURES D'HÉBERGEMENT	Plafonds de subvention ⁽¹⁾ (calculés sur la dépense subventionnable TTC)	Taux maximal de subvention ⁽¹⁾
Projet de réhabilitation totale ou partielle, de mise aux normes ou de transformation de structures d'hébergement	15 000 € par place en Île-de-France 10 000 € par place dans les autres régions	50 % (à titre exceptionnel, ce taux peut être porté à 100 % pour les études préalables concourant à la définition des projets)

(1) Hors dérogation



www.anah.fr
0820 15 15 15 (0,15 €/min)

