

AUCAME
Caen Normandie

LA POLITIQUE DE L'HABITAT PRIVÉ EXISTANT

PANEL DES OUTILS À DISPOSITION DES TERRITOIRES



Le parc privé occupe une place importante en France. En effet, huit ménages français sur dix y habitent en tant que locataire ou propriétaire occupant.

Mais, confrontées à une tension immobilière au début des années 2000 et à un besoin prégnant en logements, les agglomérations françaises ont plutôt favorisé une politique de relance de la construction neuve à travers leur Programme Local de l'Habitat. L'offre nouvelle disponible est entrée « en concurrence » avec un marché de logements privés anciens plus dégradés, énergivores et donc moins attractifs.

Pourtant, le parc privé fait de longue date l'objet d'une attention soutenue de la part des politiques de l'habitat. En effet, de nombreux dispositifs en matière d'amélioration de l'habitat sont à disposition des territoires et peuvent être utilisés comme un levier dans la mise en œuvre de leur politique locale de l'habitat.

L'ANAH : UN OUTIL DE MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT PRIVÉ

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

Pour atteindre cet objectif, elle apporte notamment des subventions pour l'amélioration des résidences principales de propriétaires occupants modestes ou de logements locatifs de propriétaires bailleurs privés, en échange de contreparties sociales.

Pour adapter aux mieux ses aides, l'Anah est présente dans chaque département par le biais de sa délégation locale intégrée au sein de la direction départementale des territoires (DDT ou DDTM) et multiplie les partenariats avec les collectivités territoriales.

Les missions de l'Anah



LES DISPOSITIFS D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Les dispositifs d'amélioration de l'habitat résultent d'une volonté concertée des collectivités locales, en partenariat avec l'Anah et d'autres co-financeurs, pour traiter les problématiques liées à l'habitat privé.

Ces opérations se traduisent par la mise en œuvre, autour d'un même projet d'action, d'une politique incitative en direction des propriétaires privés bailleurs ou occupants, tout en poursuivant des objectifs d'intérêt général liés à l'amélioration des conditions de vie des habitants.

Il existe plusieurs types d'outils opérationnels permettant de répondre aux problématiques et enjeux rencontrés sur les territoires en matière d'habitat : les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et les Programmes d'Intérêt Général (PIG).

Qu'est-ce qu'une OPAH ?

Une OPAH, procédure d'urbanisme créée en 1977, est régie par l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme et l'article L 303-1 du Code de la Construction et de l'habitation. Elle vise essentiellement à l'aménagement et la redynamisation d'un secteur par une action de réhabilitation des logements anciens privés. Elle favorise également la remise sur le marché de logements vacants, en proposant aux propriétaires d'effectuer des travaux de réhabilitation de logements avec le soutien des pouvoirs publics.

D'une durée de trois à cinq ans, le dispositif concerne toujours un périmètre précis et comporte la mise en place de subventions pour aider propriétaires occupants ou bailleurs à réaliser des travaux.

L'OPAH est confiée à une équipe chargée de la communication, de la prospection des logements, des études de réalisation et de l'assistance des ménages pour le montage des dossiers de réhabilitation.

QU'EN SAVONS-NOUS ?

QUELQUES CHIFFRES EN 2013 :

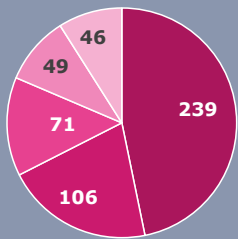
Le territoire français compte :

- **511** Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (**OPAH**)

et

- **298** programmes d'intérêt général (**PIG**)

Nombre d'OPAH selon le type :



- droit commun
- renouvellement urbain
- copropriétés
- revitalisation rurale
- Plan de sauvegarde

ZOOM SUR LES DISPOSITIFS EN COURS EN NORMANDIE :

- **10** PIG
- **13** OPAH de droit commun
- **3** OPAH renouvellement urbain
- **2** OPAH revitalisation rurale

Elle associe l'État, l'Anah et une ou plusieurs collectivités locales qui s'engagent dans le cadre d'une convention, à mobiliser des moyens au service des objectifs de l'OPAH. Ce dispositif poursuit un double objectif :

- Réhabiliter les logements anciens et améliorer le confort des logements, tout en intégrant les ménages aux ressources modestes ;
- Intégrer les travaux d'amélioration de l'habitat dans une politique d'aménagement plus globale.

Logement vacant et dégradé (quartier Vaucelles, Caen)

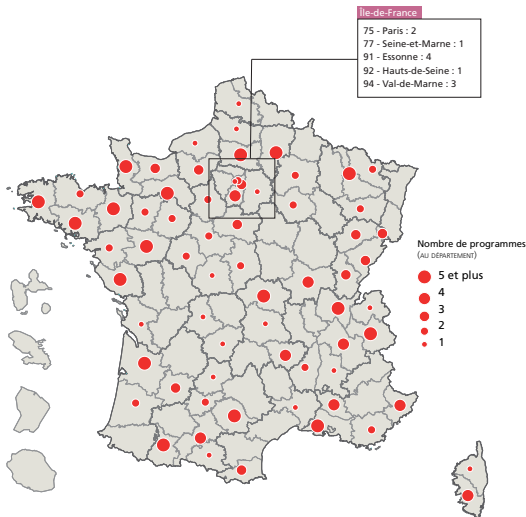


Les différentes sortes d'OPAH

Les OPAH sont déclinées en fonction des spécificités territoriales, techniques et sociales rencontrées :

- **L'OPAH de droit commun** : elle traite les difficultés rencontrées en matière d'habitat et de cadre de vie dans les quartiers de zone rurale, périurbaine ou urbaine confrontés à un habitat dégradé, à un manque de logements de qualité, une vacance importante de logements et à l'insuffisance des équipements publics.

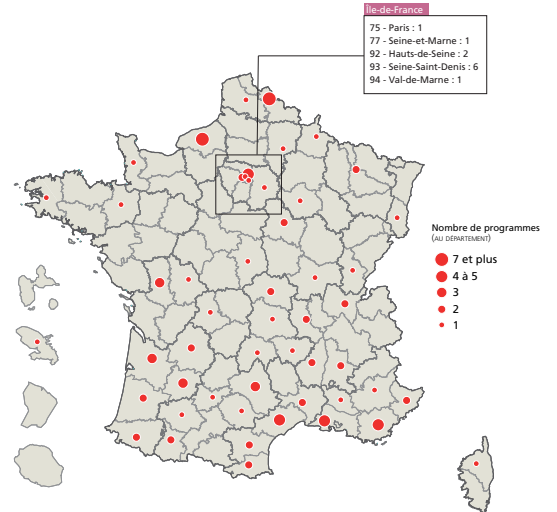
Nombre d'OPAH de droit commun en 2013 (au département)



Source : Anah - mars 2016

- **L'OPAH renouvellement urbain** : elle permet de traiter les territoires urbains confrontés à des situations d'insalubrité, de forte dégradation et de dysfonctionnements urbains et sociaux. En appui d'un projet urbain, ces dispositifs font notamment appel à des interventions foncières et immobilières et à des outils coercitifs de droit public : traitement de l'insalubrité, démolitions, actions foncières sous DUP (déclaration d'utilité publique).

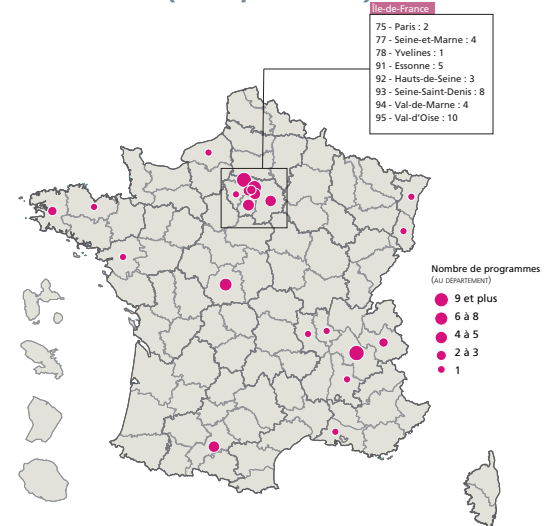
Nombre d'OPAH renouvellement urbain en 2013 (au département)



Source : Anah - mars 2016

- **L'OPAH revitalisation rurale** : elle concerne des territoires ruraux confrontés à de graves phénomènes de dévitalisation et de paupérisation, nécessitant la mise en place d'un dispositif d'intervention dans les domaines de l'habitat et du cadre de vie, accompagnant un projet d'ensemble de développement local, sur des sites bien identifiés.
- **L'OPAH copropriété** : mise en place par la circulaire du 7 juillet 1994, elle permet de traiter les copropriétés fragiles, dont l'ampleur des difficultés nécessite l'appui de la puissance publique pour réaliser les travaux indispensables à la conservation des bâtiments.

Nombre d'OPAH copropriétés en 2013 (au département)



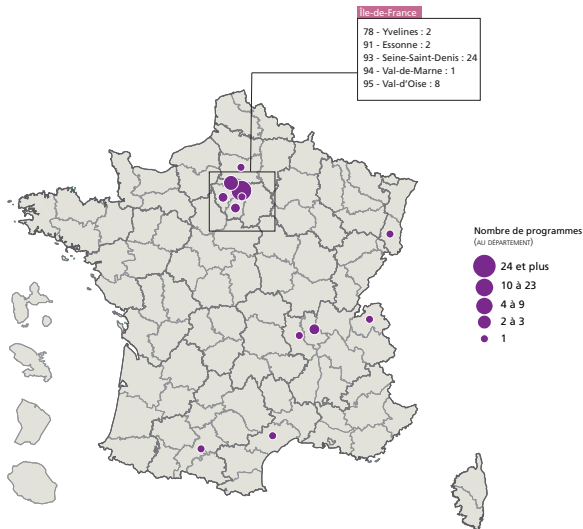
Source : Anah - mars 2016

OPAH copropriétés (quartier du Val Fourré, Mantes-la-Jolie)



- **Le plan de sauvegarde** : il a été institué par la loi du 14 novembre 1996. il constitue un cadre d'intervention plus large que l'OPAH copropriété pour traiter les copropriétés les plus en difficultés. Il concerne les copropriétés cumulant des difficultés importantes et dont le redressement nécessite l'appui de la puissance publique, notamment sur l'aspect social et juridique.

Nombre de Plans de sauvegarde en 2013 (au département)

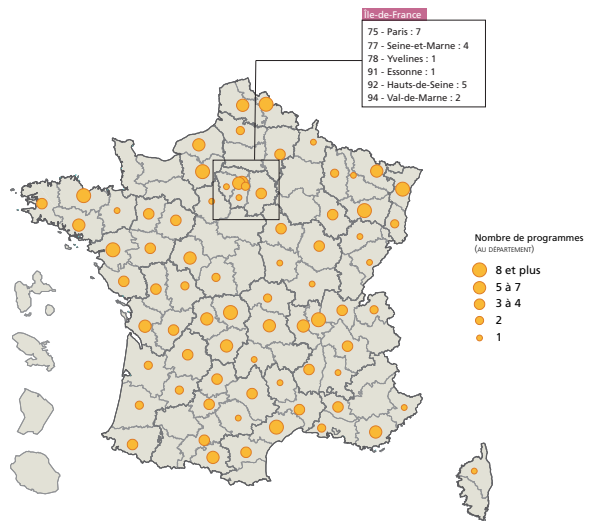


Source : Anah - mars 2016

Sa mise en œuvre fait l'objet d'une convention entre l'Etat, l'Anah, les collectivités concernées et l'opérateur chargé des opérations d'ingénierie du programme.

La durée du PIG dépend du contexte et des enjeux locaux. Elle est définie librement par les différents partenaires, sur une durée allant généralement de un à trois ans.

Nombre de Programmes d'intérêt général en 2013 (au département)



Source : Anah - mars 2016

Qu'est-ce qu'un programme d'intérêt général ?

Le Programme d'intérêt général (PIG) est défini réglementairement par l'article R 327-1 du Code de la Construction et de l'habitation. Il vise à traiter des problématiques spécifiques en matière d'amélioration de l'habitat à caractère social ou technique. Il doit permettre à des échelles plus ou moins grandes (pouvant aller jusqu'au département) de traiter sur le champ du social les logements des publics spécifiques (jeunes, travailleurs saisonniers, étudiants, personnes handicapées...). Dans le domaine technique, il peut s'agir de problématiques liées à la santé dans l'habitat, au logement adapté, indigne ou encore à l'amélioration des performances techniques.

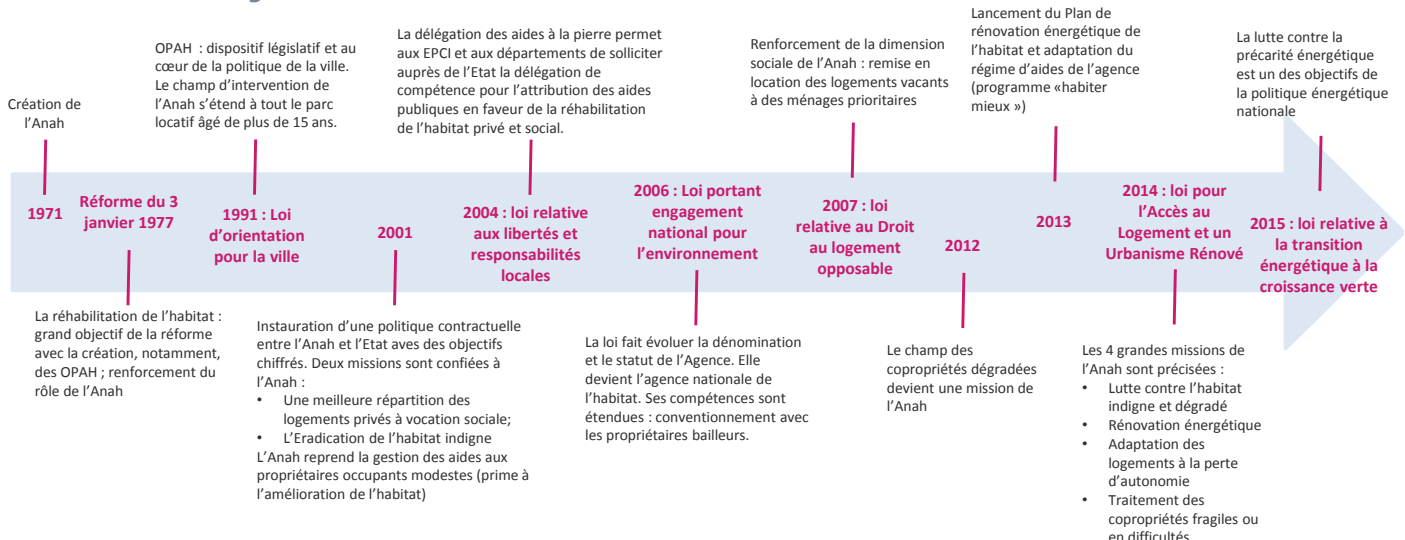
Le PIG peut être mis en place soit à l'initiative du préfet, soit à l'initiative d'une collectivité territoriale. Il fait l'objet d'un arrêté préfectoral, ou lorsqu'il s'applique dans une zone géographique couverte par une délégation de compétence des aides à la pierre, d'un arrêté de l'autorité délégataire.

Exemples de PIG spécifiques

Le PIG habitat indigne : il s'agit d'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...);

Le Programme Social thématique (PST) : il favorise une offre en logement 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. En cela, il favorise la réhabilitation des logements du parc privé destinés à être loués à ces ménages à un niveau de loyer très social.

Les dates clés de l'Agence nationale de l'habitat



ZOOM SUR L'OPAH DE DROIT COMMUN DE CAEN

La Ville a mis en place un programme de lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne. Elle propose des aides exceptionnelles aux propriétaires qui souhaitent réhabiliter un logement de plus de 15 ans. En 3 ans, ce programme de lutte contre la précarité a déjà permis la réhabilitation de 250 logements (dont 16 logements en copropriété). Signée en mars 2012, l'OPAH est programmée sur 5 ans.

Pourquoi ?

L'OPAH de la ville de Caen vise six objectifs :

- Lutter contre la précarité énergétique ;
- Agir contre l'habitat indigne ;
- Intervenir sur les parties communes des copropriétés ;
- Développer une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés ;
- Adapter les logements aux handicaps ;
- Encourager la mise aux normes des logements.

Pour qui ?

Ce dispositif s'adresse aux propriétaires occupants (sous conditions de ressources), bailleurs (avec maîtrise des loyers) ou copropriétaires pour réhabiliter des logements très dégradés ou pour faire baisser fortement les consommations d'énergie.

Comment ?

Grâce à des subventions majorées et des avantages fiscaux.

Exemple de simulation pour un propriétaire occupant :



Couple avec deux enfants
et avec des revenus mensuels de **1 900 €**

Qui souhaite rénover



une maison individuelle de 4 pièces,
construite en **1954,**
avec une dépense de chauffage mensuelle de **157 €.**

Et réaliser des travaux

d'isolation extérieure et de remplacement des menuiseries dont le montant des travaux est estimé à **25 084 €.**

Pourra bénéficier :

du financement grâce aux aides de l'OPAH	Aide de l'Anah	10 000 €
	Aide du dispositif «habiter mieux» (part Anah)	2 000 €
	Aide du dispositif «habiter mieux» (part ville de Caen)	500 €
des avantages suivants	Éco-prêt à 0%	10 000 €
	Prêt CAF	1 067 €
TOTAL DES AIDES		23 567 €

Le reste à charge immédiat pour le ménage est de **1 517 €** auquel il convient de rajouter le remboursement dans le temps de l'éco-prêt à 0 % et le prêt CAF. Il fera une économie de chauffage de **59 € par mois,** soit un **1/3 de sa facture avant travaux.**

En matière d'amélioration du parc de logements privés, de nombreux dispositifs existent et peuvent être mobilisés par les acteurs politiques sur leur territoire. Mais, si les outils sont multiples, la mise en œuvre d'une politique en faveur de ce parc repose sur une volonté des élus locaux très forte.

Les orientations et les moyens doivent être déclinés dans le programme local de l'habitat, véritable outil de définition et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat. L'habitat privé doit y être traité dans sa globalité. Les actions doivent permettre d'améliorer les conditions de vie des occupants du parc (confort) mais aussi celle des habitants en veillant à l'aménagement des espaces publics et à la redynamisation d'un secteur.

- www.anah.fr
- Les dispositifs d'amélioration de l'habitat - ADIL 13, mars 2016
- L'OPAH en trois questions - www.caen.fr, mars 2016
- Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement - Pierre MERLIN et Françoise CHOAY, octobre 2010

Directeur de la publication : Patrice DUNY

Contact : carine.baranger@aucame.fr

Réalisation et mise en page : AUCAME 2016

Illustrations : AUCAME, sauf mention contraire



Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole
19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN
Tel : 02 31 86 94 00
contact@aucame.fr
www.aucame.fr

DÉPÔT LÉGAL : 2^{ème} TRIMESTRE 2016
ISSN : 1964-5155



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE

Pour + d'info sur l'Open Data,
flashez ce QR Code

