



L'intervention de l'Anah dans la lutte contre l'habitat indigne : outils méthodologiques et financiers

« pour repérer et agir »

Alain de la Hautière - CMT

5 mars 2013

1. Pour repérer, en phase pré-opérationnelle :

Outils méthodologiques et financiers

- les aides à la connaissance

- les aides à l'ingénierie

2. Pour agir : en phase opérationnelle :

Outils méthodologiques et financiers

- les aides à l'ingénierie (OPAH, PIG)

- les aides aux travaux : de l'incitatif au curatif lourd

1. Pour repérer, en phase pré-opérationnelle :



Outils méthodologiques et financiers

- les aides à la connaissance :

- *le CD-Rom PPPI
- *les guides

- les aides à l'ingénierie :

- *diagnostic préalable, repérage, étude d'évaluation ou AMO pour la définition d'opérations complexes
- * études pré-opérationnelles
- * études de faisabilité

1. Pour repérer, en phase pré-opérationnelle :

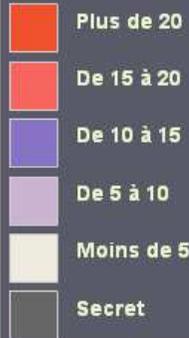


Le CD-Rom PPPI *(actualisation finalisée fin mars 2013, puis diffusion)*

- **Rappel préalable**
 - **Les catégories cadastrales** : Cotation des logements pour laTH établie en 1970, de 1 à 8, (6 : qualité de construction courante, absence à l'origine assez fréquente des locaux d'hygiène, dimensions réduites des pièces , 7 : qualité de construction médiocre , absence très fréquente de locaux d'hygiène, souvent exigu en collectif, 8 : aspect délabré, ne présentant plus les caractères élémentaires d'habitabilité
 - **Le seuil de pauvreté FILOCOM**
- **L'indicateur du parc privé potentiellement indigne (PPPI) :**
 - Logements de catégorie 6 occupés par des ménages aux ressources < 70% SP
 - +
 - Logements de catégories 7 et 8 occupés par des ménages aux ressources < 150% SP

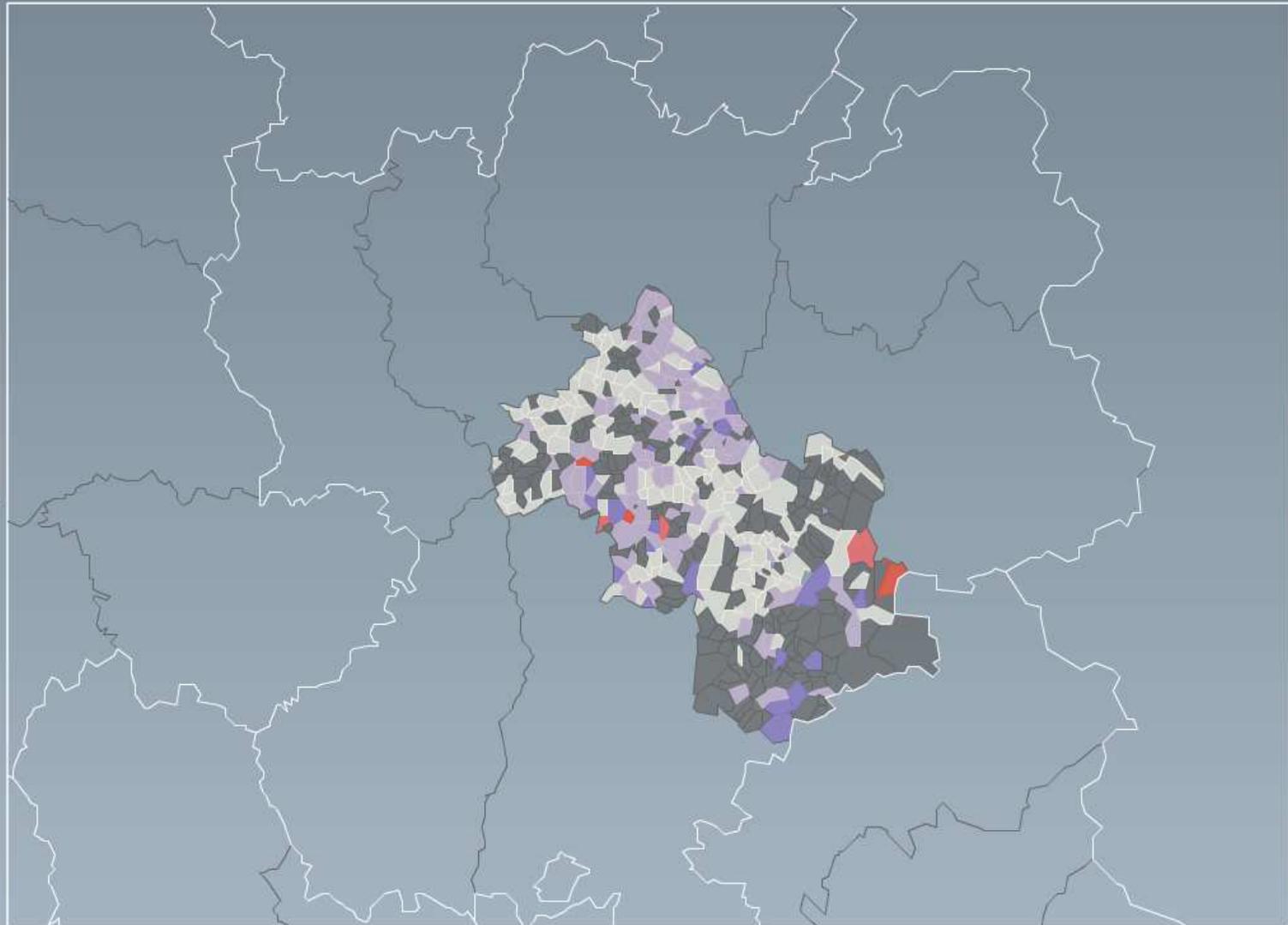
>> Isère - Échelle : COMMUNALE

Part du PPPI dans
les RPPP (en %)



Source : MEEDDTL - FILOCOM
d'après la Direction Générale des
Finances Publiques (DGFIP),
cartographie Anah

Modifications : ET
le 14/3/2011



Avertissement : Cette carte n'a en aucun cas pour ambition de localiser les situations réelles "d'habitat indigne", mais bien de fournir des indicateurs d'alerte. Elle a été établie à partir de la méthode dite "Square" (étude DGUHC-IUH) de pré-repérage du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI), adaptée en 2009. Cette méthode prévoit nécessairement une confrontation de ce pré-repérage avec l'ensemble des autres sources disponibles auprès des acteurs locaux, dont les services de l'État (Préfecture, ARS, DDT, etc.), de l'Anah, ainsi que des SCHS. En ce sens, il s'agit uniquement d'un document de travail et de discussion avec vos partenaires.

1. Pour repérer, en phase pré-opérationnelle :

- Des pistes complémentaires pour préciser ce pré-repérage

Fichiers de demande de logement social, de logements insalubres ou en péril, infractions au RSD...(SCHS, ARS, DDT, EPCI, ville)

FSL / CAF (suivi décence, dérogation pour suroccupation) / fichiers communaux de connaissance des coupures de fluides, fichiers des gestionnaires de réseaux (impayés)

Fichiers des tribunaux relatifs aux procédures de recouvrement pour impayés

Fichiers de suivi des préventions des expulsions / saisines commissions de conciliation

Données de la commission DALO / fichiers fiscaux / fichiers des logements vacants

Observatoire départemental de l'habitat indigne (mis en place par la loi ENL)

Fichier des DIA / bénéficiaires des CCAS / les déclarations pour les nouvelles mises en location (mis en place par la loi ENL)

1. Pour repérer, en phase pré-opérationnelle :

- Les guides méthodologiques – aides à la connaissance
 - Connaître les marchés locaux de l'habitat
 - Ingénierie des opérations programmées
 - Traitement de l'habitat indigne en opérations programmées
 - Les Opérations de Restauration Immobilière (ORI)
 - Traitement des copropriétés en difficulté en opération programmée



1. Pour repérer, en phase pré-opérationnelle :



Les aides à l'ingénierie

* diagnostic préalable, repérage, étude d'évaluation ou AMO pour la définition d'opérations complexes

* études pré-opérationnelles d'OPAH (classique, RU ou RR, Copro ou Plan de Sauvegarde), de PIG,

* études de faisabilité

1. Pour repérer, en phase pré-opérationnelle :

Les points incontournables d'un programme LHI

- Rendre systématique le repérage et le traitement de l'habitat indigne (décision du CA du 27 mars 2008)
- Approfondir les phases d'étude pré-opérationnelle et la définition des stratégies d'intervention
- Un état des lieux des procédures
- Une définition d'objectifs de traitement incitatifs et coercitifs
- Articulation avec les outils d'aménagements (RHI, ORI, ZAC)
- Un développement des travaux d'office, avec éventuelle AMO
- Un accompagnement des relogements temporaires ou définitifs
- Développer l'accompagnement social des ménages pour les cas les plus complexes
- Une mutualisation de l'information, en particulier des signalements
- Une meilleure coordination des acteurs locaux
(repérage, traitements incitatifs et coercitifs, foncier, aménagement notamment)
- Lien avec les commissions DALO et
visites des logements indignes signalés

1. Pour repérer, en phase pré-opérationnelle :

Outils méthodologiques et financiers

- les aides à la connaissance
- les aides à l'ingénierie

2. Pour agir, en phase opérationnelle :

Outils méthodologiques et financiers

- les dispositifs programmés

- les aides aux travaux : de l'incitatif au curatif lourd

2. Pour agir, en phase opérationnelle



- L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH classique, de Revitalisation Rurale, de Renouvellement Urbain, Copropriétés)
- Le Programme d'Intérêt Général (PIG)
- La Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) et le Traitement de l'Habitat Insalubre, Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restauration Immobilières (THIRORI)

2. Pour agir, en phase opérationnelle



- L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
 - outil d'intervention publique sur un territoire limité présentant des difficultés sur l'habitat privé
 - partenariat Anah/collectivités pour la mise en œuvre et le financement en cohérence avec les orientations du PLH
 - concentration de moyens humains techniques et financiers sur une période de 3 à 5 ans.
 - dynamise l'économie locale, par la mobilisation du secteur du bâtiment.
 - Classique : difficultés simples d'habitat dégradé, de vacance.
 - De renouvellement Urbain : situations d'insalubrité, fortes dégradations, et dysfonctionnements urbains
 - De Revitalisation Rurale : accompagner la revitalisation d'un territoire rural.
 - Copropriétés et Plan Local de Sauvegarde: difficultés importantes de copropriétés (diagnostic et travaux)

financement du suivi-animation : 35% de 250 000 € HT 50% en OPAH-RU et 50% de 150000€ HT en OPAH-Copro et PDS

2. Pour agir, en phase opérationnelle

- Le Programme d'Intérêt Général (PIG)
 - Opération centrée sur une thématique d'amélioration de l'habitat, des problèmes spécifiques à traiter sur à une échelle adaptée.
 - Du ressort du champ social et/ ou technique : personnes âgées ou en situation de handicap, ou lutte contre la précarité énergétique, ou insalubrité diffuse
 - D'une durée libre.
 - Le PIG "habitat indigne" permet :
 - de traiter un habitat indigne diffus sur un territoire, d'aider les propriétaires de logements insalubres à réhabiliter leurs logements,
 - le repérage des logements, la réalisation de travaux d'office, permet également de traiter les signalements du DALO
 - Un opérateur spécialisé est désigné par le MO pour un accompagnement social renforcé

Financement : 35% de 250 000 € HT

2. Pour agir, en phase opérationnelle

- **La Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI). Le Traitement de l'Habitat Insalubre, Remédiable ou dangereux, ou d'Opérations de Restauration Immobilières (THIRORI)**
 - **RHI** : Une opération lourde sous maîtrise d'ouvrage locale d'éradication de l'habitat insalubre irremédiable ou dangereux qui permet le traitement d'immeubles insalubres et/ou en péril sous Interdiction Définitive d'Habiter (IDH)
 - **THIRORI** : permet le traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et/ou en péril ordinaire ou DUP d'ORI
 - par acquisition (essentiellement sous DUP) et démolition ou réhabilitation lourde d'immeubles qui s'insère dans un projet de requalification urbaine global puis reconstruction de logements sociaux en sortie (non financée par la RHI)
 - assortie d'un projet d'accompagnement social des occupants
 - **outils juridiques** : Loi Vivien et les procédures d'insalubrité et de péril
 - **outil financier sur le déficit d'opération RHI** :
 - Dépenses = études + relogement + acquisitions + démolitions (ou réhabilitation partielle)
 - Recettes = reventes des terrains ou immeubles principalement

La différence est subventionnée

Les aides aux travaux : de l'incitatif au curatif lourd



- Propriétaires Occupants (pour mémoire)
- Propriétaires Bailleurs (pour mémoire)
- Syndicat de copropriétés (pour mémoire)

- Collectivités (seules développées ici)

Aides aux collectivités pour travaux



- Cas des travaux d'office

Insalubrité remédiable / Péril ordinaire / Sécurité des équipements communs hors urgence / Sécurité hôtels meublés

Pas de subvention dans les cas d'urgence et d'imminence

(car les travaux ne sont pas pérennes)

- Tous travaux permettant de lever l'arrêté sont recevables
- 50% du montant HT de la dépense subventionnable
- La collectivité doit communiquer une copie du titre de perception avant tout paiement; L'aide reste acquise, peu importe le % de recouvrement

- Cas de la substitution aux seuls copropriétaires défaillants

- Si arrêté sur parties communes en immeuble collectif et qu'une collectivité se substitue au(x) seul(s) copropriétaire(s) défaillants
- Aide de 50% du montant HT de la dépense avancée subventionnable