

## A la une

**Habitat indigne et dégradé :  
un axe central de l'action de l'Anah, partenaire  
des collectivités territoriales**

Des outils variés et gradués sont mis en place par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour aider les collectivités avec les OPAH (opération programmée pour l'amélioration de l'habitat).

Il existe une gamme d'OPAH thématiques pour des problèmes d'habitat spécifique : OPAH renouvellement urbain (RU), OPAH revitalisation rurale (RR), OPAH copropriétés dégradées.

L'Anah intervient pour soutenir les propriétaires occupants ou bailleurs qui engagent des travaux de réhabilitation de leur logement. Aux côtés des collectivités territoriales, l'Anah intervient aussi sur des situations d'habitat dégradé en proposant avec les OPAH une offre de service incitative. L'OPAH se matérialise par une convention signée entre l'État, l'Anah et la collectivité contractante. Elle est d'une durée de 3 à 5 ans.

**La commune de La Côte-Saint-André, concernée par de l'habitat ancien vacant, très dégradé est engagée dans la mise en place d'une OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU).**



## Edito de l'Anah



L'OPAH-RU permet dans le cadre d'un projet urbain de réhabiliter et requalifier l'habitat dégradé et insalubre, en ciblant l'action à une échelle resserrée, de quelques îlots, d'un quartier.

**Quels sont les avantages de l'OPAH-RU, quelle est sa cible ?**

L'OPAH-RU intègre à la fois des volets énergie, 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 est ciblée sur 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, typologie de logements inadaptées, nécessité de recomposition urbaine en secteur dense). Elle peut comprendre un volet copropriétés dégradées permettant de mobiliser les outils du plan national Initiative Copropriétés.

Ces outils visent à la prévention de la dégradation des copropriétés, au redressement des copropriétés en difficulté et à la transformation des copropriétés les plus en difficulté.

Une OPAH-RU se prépare en amont et nécessite donc une phase de diagnostic par une étude qui assurera une identification précise des problématiques. Ce travail est en cours avec la commune de La Côte-Saint-André qui s'appuie sur un cabinet d'études spécialisé pour conduire ce diagnostic. L'Anah finance l'ingénierie à hauteur de 50 % du montant HT de l'étude.

Cette étude doit être suffisamment précise pour définir ensuite le contenu de l'OPAH-RU, son périmètre et permettre l'engagement rapide des actions après la signature de la convention. L'Anah apporte son aide à la ville de La Côte-Saint-André, maître d'ouvrage de l'OPAH-RU, en cofinçant à 50 % le recrutement du chef de projet chargé du suivi-animation de l'opération.

**Annie GROSJEAN,**

**Adjointe au chef de bureau Anah à la Direction départementale des territoires**

## L'Anah et le traitement lourd de l'insalubrité

Dans le cadre d'une OPAH-RU, les opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre irréversible (RHI) et de traitement de l'habitat insalubre remédiable et des opérations de restauration immobilière (THIRORI) constituent des outils complémentaires pour traiter l'habitat indigne et renforcer le volet foncier.

En cas de danger pour les occupants, un arrêté de péril ou d'insalubrité permet d'engager ces opérations.

Les collectivités procèdent alors à l'acquisition de biens par voie amiable, par préemption ou par expropriation. L'Anah prend notamment en charge une grande partie du déficit foncier de l'opération de démolition-reconstruction ou de réhabilitation.

Ces outils opérationnels constituent les maillons d'un projet de territoire associant des stratégies sur le commerce, l'immobilier et le foncier.

Joël GULLON, Maire de la commune de La Côte-Saint-André

## • Comment redonner de l'attractivité résidentielle à un habitat fortement dégradé du centre-ville ?

« Depuis quelques années, le centre-ville se vide, les commerces ferment et la commune assistait à une dégradation lente du bâti ancien avec des biens vacants sans maître qu'elle tentait d'acquérir. Et des effondrements de bâtiments se sont produits en juillet 2014, sans victime heureusement. Nous nous sommes très rapidement heurtés à l'impossibilité de réaliser des acquisitions compte tenu du coût d'opération, le bâtiment devenait très cher en phase de démolition, plus de 100 000 € pour 23 m<sup>2</sup> ! Au final, plus on attend, plus le bâti devient dangereux avec des coûts d'intervention élevés, d'où l'importance pour la commune d'agir plutôt que de subir.



Des investisseurs privés ont acheté en réalisant a minima des travaux d'amélioration du bâti pour louer à des ménages modestes, et dans de nombreux cas, les locataires se sont trouvés en situation de précarité énergétique demandant des aides au CCAS. Avec 18 % de logements vacants sur l'ensemble de la ville et 80 logements indignes ou dégradés parmi les 300 logements vacants sur la commune, le traitement de l'habitat indigne constitue un axe majeur de notre politique communale que nous menons en lien avec le programme local de l'habitat (PLH) piloté par la communauté de communes Bièvre Isère Communauté. Le PLH a montré notamment que les jeunes, les jeunes couples primo-accédants rencontrent des difficultés pour disposer d'un logement adapté à leur capacité financière.

Dans ce contexte de vacance, de loyers élevés pour des logements qui ne sont pas en bon état et de paupérisation du centre-ville, l'OPAH-RU est opportune. Elle constitue un bon outil pour lutter contre l'habitat dégradé et indigne et obtenir un effet levier sur les évolutions socio-économiques du centre ancien pour faire venir de nouvelles catégories socio-professionnelles, en agissant sur l'attractivité de son environnement : la réouverture des commerces, l'accès aux services publics et à la santé. La commune ayant des moyens financiers limités, nous attendons de la pré-étude diagnostic qu'elle facilite l'action concrète de notre collectivité en nous aidant à identifier une ou deux zones d'intervention et en ciblant des thématiques d'intervention prioritaires (animation auprès des propriétaires, intervention spécifique en copropriétés, production de loyers maîtrisés, recyclage foncier). Une deuxième OPAH-RU pourrait être envisagée par la suite sur d'autres îlots ».

Joël GULLON exprime plusieurs points de vigilance pour réussir à requalifier un centre-ville :

- **Travailler à trois groupes** : la commune, les propriétaires et les autres partenaires (communauté de communes, ABF, EPORA, acteurs institutionnels) pour esquisser un projet,
- **Expliquer, communiquer en allant à la rencontre des acteurs économiques** (commerçants, artisans, professionnels de santé...) pour recueillir leur point de vue,
- **Travailler avec la population** sur la manière dont les habitants voient leur commune demain,

L'OPAH-RU doit servir à **ne pas reconduire les erreurs du passé**, notamment des divisions de bâtis par des propriétaires bailleurs en plusieurs logements sans finalement être vraiment améliorés.

C'est la raison pour laquelle, en complément de cette OPAH-RU visant à aider les propriétaires à réhabiliter leurs logements avec des aides aux travaux de la collectivité et de l'Anah, la commune envisage de mettre en place le permis de louer pour maîtriser les mises en location, et éviter des baux consentis sur des biens dégradés à des personnes modestes.

## • Qu'attendez-vous de l'Anah ?

Une appréciation partagée du diagnostic avec le point de vue technique pour nous permettre de conduire les actions les plus adaptées à notre contexte et à nos moyens, tout particulièrement s'agissant du renouvellement urbain à mener avec l'EPORA pour du recyclage du foncier par démolition-reconstruction.



## Des informations utiles

### ❑ Permis de louer : les dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018

La loi ALUR du 24 mars 2014 autorise les EPCI compétents en matière d'habitat ou, à défaut, le maire, à mettre en place un régime de déclaration ou d'autorisation préalable à la mise en location sur certaines zones de leur territoire.

Des modifications sont apportées à ces dispositifs par l'article 188 de la loi ELAN :

Ces dispositifs ne concernent ni les logements mis en location par un organisme de logement social, ni ceux faisant l'objet d'une convention APL avec l'État (CCH : L.351-2) ;

Les EPCI compétents en matière d'habitat sont autorisés à déléguer aux communes qui en font la demande, la mise en œuvre et le suivi du dispositif d'autorisation préalable et de déclaration de mise en location sur leurs territoires respectifs. Cette délégation est limitée à la durée de validité du PLH. Le maire de chaque commune délégataire adresse à l'EPCI un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation.

❑ Le numéro spécial Loi ELAN de l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) : [disponible sur ADIL38.org / nos habitat actualités](http://disponible.sur.adil38.org/nos-habitat-actualites)

## Je suis intéressé pour mettre en œuvre une OPAH-RU sur mon territoire, où m'adresser ?

ANAH – 17 bd Joseph Vallier à GRENOBLE – Direction départementale des territoires (DDT)

Référente Anah : Laetitia IDRAY, responsable du bureau Logement privé Anah

Coordonnées :

04 56 59 43 09 – [laetitia.idray@isere.gouv.fr](mailto:laetitia.idray@isere.gouv.fr)



Pôl'info numéro 3 – Décembre 2018

Directeur de publication : Préfet de l'Isère

Comité de rédaction : Comité technique – Pôle départemental LHI

Conception réalisation : Imprimerie de la préfecture de l'Isère

Contact : [ddt-pdlhi@isere.gouv.fr](mailto:ddt-pdlhi@isere.gouv.fr)