

## L'OPAH : un outil de l'ANAH pour agir sur la réhabilitation du parc privé Webinaire du 30 mai 2023

À l'heure d'une tension accrue sur le marché du logement en Bretagne et la mise en œuvre du zéro artificialisation nette (ZAN), le parc privé de logements situé en centralité doit être au cœur de la réflexion sur la reconquête territoriale. L'Agence nationale de l'habitat (ANAH) a développé des outils qui permettent la reconquête de ce parc. Leur déploiement devrait s'accélérer ces prochaines années en s'étendant à de nombreuses nouvelles communes et intercommunalités. Quels sont ces outils et comment sont-ils utilisés actuellement par les collectivités territoriales bretonnes ? Quels résultats permettent-ils d'obtenir ? Quelles sont les interactions avec d'autres dispositifs en faveur de la ville durable et des centralités ? Le webinaire du 30 mai 2023 a rassemblé plus de 130 personnes et a permis d'apporter des réponses à ces questions à partir des retours d'expériences de trois collectivités qui se sont engagées dans une OPAH.



Maison vacante à Pontivy (56)



### Décryptage, chiffres et concepts clés

Les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) sont des dispositifs ayant pour but l'amélioration des logements existants sur un périmètre donné. Les OPAH sont principalement financées par les collectivités locales et l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) à travers la signature d'une convention pour 3 à 5 ans entre la collectivité, l'Etat et l'ANAH, et sont animées sur le terrain par des opérateurs spécialisés. La signature d'une convention d'OPAH est conditionnée par la réalisation au préalable d'une **étude pré-opérationnelle** pour déterminer le périmètre d'intervention de l'OPAH, la stratégie d'intervention, les objectifs et les moyens à mobiliser.

Il existe **différentes OPAH thématiques**. L'OPAH - **Renouvellement-Urbain** (OPAH-RU) est centrée par exemple sur la résolution des problèmes urbains d'insalubrité et de vacance des logements. Chaque OPAH est donc **adaptée au territoire** selon les éléments apportés par l'étude pré-opérationnelle et la volonté des élus.

L'OPAH inclut des volets incitatifs (distribution d'aides) et coercitifs grâce au pouvoir de police de l'élu.e de la collectivité. En cas de besoin, des outils d'intervention proposés par l'ANAH peuvent être mobilisés pour l'intervention sur les immeubles insalubres (**Résorption de l'habitat insalubre - RHI**) ou la réhabilitation lourde d'un immeuble acquis (**Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restructuration Immobilière - THIRORI**). A date, 78% de la Bretagne est couverte par une opération programmée et 45 conventions sont en vigueur.



### Tour de table des intervenants et intervenantes

- **Raphaël Rapin**, vice-président en charge de l'aménagement du territoire et de la prévention des inondations de la communauté de communes de Lesneven-Côte des légendes et **Jeanne Fauvel**, cheffe de projet Petites villes de demain - Présentation de l'expérience de Communauté de Lesneven Côte des Légendes ;
- **Lionel Ropert**, vice-président de Pontivy Communauté en charge de l'habitat et **Nathalie Piriou-Tanguy**, chargée de l'habitat - Présentation de l'expérience de Pontivy Communauté ;
- **Rozenn Alloitteau**, Responsable du service habitat de Lannion-Trégor Communauté et **Pauline Marois**, responsable urbanisme de la Ville de Lannion - L'OPAH-RU de Lannion et Tréguier.

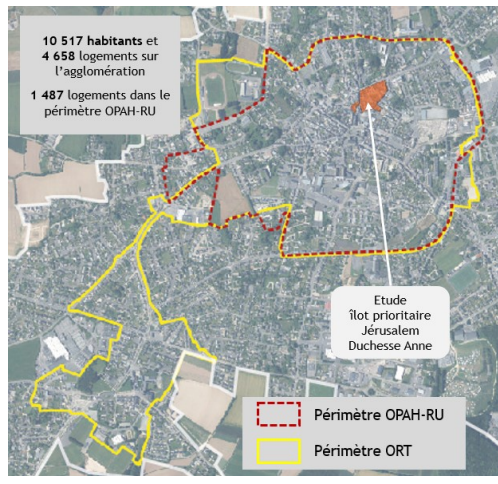


Communauté Lesneven  
Côte des Légendes  
Kumuniezh Lesneven Aod ar Mojennoù



# L'expérience de Communauté de Lesneven Côte des Légendes, récemment engagé dans une OPAH-RU

La communauté de commune de Lesneven, constituée de 14 communes, rassemble 28 000 habitants au sein du pays de Brest. Les Villes de Lesneven et Le Folgoët constituent deux centralités qui concentrent plus de la moitié des habitants du territoire intercommunal mais qui rencontrent des problèmes de vacance des logements en centre-ville (500 logements environ sur le territoire). Face à ce constat de difficulté à résorber la vacance, une **étude pré-opérationnelle OPAH-RU** a été lancée en octobre 2020 pour aboutir à un lancement de l'opération en septembre 2022 avec l'opérateur Urbanis. L'étude pré-opérationnelle a permis de cibler précisément les besoins d'interventions sur des bâtiments prioritaires. L'OPAH-RU contient ainsi plusieurs volets : copropriété, patrimonial, urbain, social, locatif, habitat indigne/très dégradé, autonomie et énergétique.



Périmètre d'intervention sur la Ville de Lesneven

En plus des actions incitatives et coercitives, l'OPAH-RU inclut un **volet préventif de veille foncière**, appuyé par une commission foncière qui se réunit toutes les six semaines pour faire le point sur les Déclarations d'intention d'aliéner (DIA). Parmi les principaux objectifs on compte la rénovation avec ambition d'une copropriété, le ravalement de la façade de 35 immeubles, sortir 50 logements de la vacance, dont 20 bénéficiant d'une prime de sortie de vacance de 3 000 € (réservée aux logements de plus de 45 m<sup>2</sup> et vacant depuis plus de 2 ans) ainsi que la réhabilitation de 25 immeubles indignes ou très dégradés. Au-delà des objectifs chiffrés, l'opération vise à impulser une **dynamique locale** autour des enjeux de réhabilitation de l'habitat et a participé à la diversification des profils de logement pour répondre au mieux à la demande. Actuellement une étude de restructuration foncière est menée par l'opérateur sur l'îlot d'étude prioritaire afin de dessiner un projet d'aménagement urbain qui sera retranscrit dans le futur PLUi à travers le **renforcement de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)** existante.

## L'importance de la communication

La **publicisation du dispositif** est une des clés de son succès. L'OPAH est mutualisée ici avec deux autres communautés de communes et un local d'accueil unique a été installé dans un ancien commerce vacant, au cœur du centre-ville, pour une meilleure visibilité de l'opération dans l'espace public.

# L'expérience de Pontivy Communauté, une OPAH-RU mature et pragmatique



Pontivy Communauté a lancé une **étude pré-opérationnelle pour une OPAH-RU** en novembre 2017, dès la fin de l'OPAH précédente. Cette dernière avait été fructueuse mais pas assez mobilisatrice à Pontivy au regard de son poids démographique (la Ville concentre la moitié des 50 000 habitants de la communauté de communes) et ce alors que son centre-ville concentre des problématiques spécifiques (risque inondation, patrimoine, copropriétés). L'étude pré-opérationnelle a permis un recensement très fin des **besoins d'intervention et d'animation** et a débouché sur le lancement de l'OPAH-RU en 2019 avec **206 logements à rénover**. Pour atteindre ces objectifs, Pontivy Communauté a prévu dans sa convention d'OPAH-RU une enveloppe prévisionnelle de 2 millions d'euros, complétée par des aides de l'Anah prévisionnelles à hauteur de 1,7 millions d'euros, et des aides de la ville de Pontivy de 375 000€. Ces montants financiers sur 5 ans comprennent les aides aux travaux et l'ingénierie.. Du fait de la crise sanitaire, le lancement de l'Opération de restauration immobilière (ORI) a été retardé et un premier programme de travaux est en attente de la fin de la période de recours pour être lancée. Après plus de trois ans de fonctionnement, l'OPAH-RU est devenue un dispositif bien identifié au niveau local et certaines aides mises en place comme la **prime de sortie de vacance** sont efficaces et mobilisées. Néanmoins, la cible des propriétaires occupants reste difficile à toucher et les délais d'intervention des artisans constituent toujours des freins importants.

- Dossiers déposés :**
- 19 Propriétaire occupant
  - 16 Propriétaire bailleur
  - 12 Ravalement de façade
- Dossiers en cours :**
- 8 ORI

Bilan provisoire de l'OPAH-RU

**Une aide pour créer des accès autonomes aux étages au-dessus des commerces**

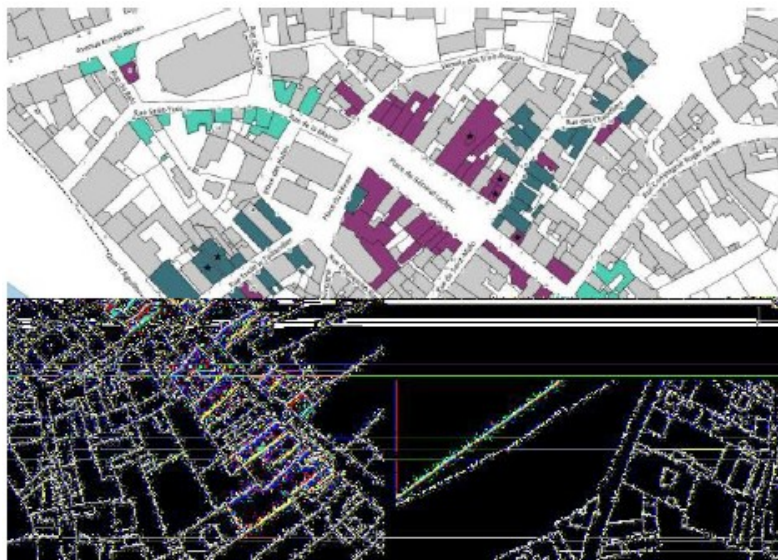
Face à un problématique de dissociation des locaux commerciaux et des logements dans une rue emblématique du centre-ville de Pontivy, une prime pour la création d'un accès indépendant dans les immeubles abritant une cellule commerciale a été mise en place.

## L'OPAH-RU de Lannion et Tréguier, un partenariat engagé pour l'habitat privé en centralité

Les différents travaux de projection urbaine des Villes de Lannion et Tréguier (notamment les schémas de référence « Lannion 2030 » et « Tréguier demain ») ont fait émerger le constat partagé d'un **affaiblissement de l'attractivité** de leur centre-ville. Une **étude pré-opérationnelle a donc été engagée en 2018** pour le lancement d'une **OPAH-RU multi-site** dont la convention a été signée en 2020 pour une durée de 5 ans, soit jusqu'en 2024. Elle prévoit la réhabilitation de 177 logements, le ravalement obligatoire de 140 immeubles, la conduite de 24 opérations de restauration immobilières (ORI) souvent mutualisées avec un ravalement de façade et de 2 opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI). A mi-parcours, **26 logements ont été améliorés** dont 13 vacants, soit un nombre relativement modeste mais qui est accompagné d'une dynamique plus large avec une augmentation du nombre de projets de réhabilitation conduits en dehors des aides ANAH. Les volets « ravalement » et « lutte contre l'habitat » indigne sont particulièrement mobilisés et concernent **43% des 225 logements** visités.

La Ville de Lannion a reçu des sollicitations qui témoignent d'un **intérêt marqué au niveau local** pour étendre le périmètre d'intervention de ces dispositifs mais les agent.es et l'opérateur se concentrent d'abord sur l'atteinte des objectifs déjà ambitieux au regard du retard pris pendant la crise sanitaire.

Plus globalement, malgré un nombre important de visites, peu de projets sont finalisés, en partie à cause des délais très importants pour obtenir des devis de la part des artisans (entre 6 mois et 1 an d'attente). Cette difficulté est renforcée sur les copropriétés (notamment sur les bâtiments à caractère patrimonial) qui nécessitent un travail d'animation spécifique.



Avancement de la campagne de ravalement de façade dans le centre-ville de Lannion

### Combien coûtent les missions de suivi-animation en OPAH-RU ?

Les OPAH de Communauté Lesneven Côte des légendes et Pontivy Communauté représentent un coût respectif de 434 000 € et 505 920 € pour une durée de 5 ans tandis que celle de Lannion - Trégor Communauté coûte environ 150 000 € par an. Tous ces montants intègrent une part variable conditionnée à l'atteinte par l'opérateur des objectifs fixés. Environ la moitié du coût est financé par l'ANAH (125 000€ maximum par an pour la part fixe) et les collectivités peuvent également solliciter des aides d'autres collectivités ou organismes publics afin de faire baisser le reste à charge. A ces dépenses peuvent s'ajouter des subventions locales pour financer les travaux.



### La Boîte à outils

- Lisez [l'interview de M. Sylvain Viaud](#), conseiller en stratégie territoriale à l'Anah.
- Imprégnez-vous de [l'entretien croisé](#) de Julien Le Moigne de la Direction Départementale Des Territoires Et De La Mer du Morbihan (DDTM 56), et Hélène Lebel, cheffe du service habitat de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération.
- Parcourez les guides méthodologiques de l'Anah dont ceux sur [l'ingénierie des opérations programmées](#), [l'ORI](#) et le [traitement de l'habitat indigne](#).
- Consultez la Fiche Outil du Cerema « [Réhabiliter le parc immobilier bâti](#) - L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) »