

Interview

Comment l'ANAH peut assister les collectivités pour réhabiliter le parc privé ?



Rencontre avec Sylvain VIAUD
Conseiller en stratégie territoriale - ANAH

Sylvain Viaud, Conseiller en stratégie territoriale à l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) a accepté d'échanger avec les partenaires du cycle d'animation « Les Territoires Innovent » en complément du webinaire organisé le 30 mai 2023 sur le thème des Opérations programmées de l'habitat (OPAH). Retrouvez ci-dessous son interview !

Quels sont les champs d'intervention de l'ANAH ?

La principale mission de l'ANAH est d'améliorer l'état du parc de logements privés existants. L'agence distribue à ce titre différentes aides, la plus connue étant **Ma Prime Rénov'** dont le budget a atteint 2,3 milliards d'euros en 2022. Depuis 2022, l'ANAH est également animatrice du service public **France Rénov'**. Ce réseau est constitué de plus de 2 200 conseillers experts en rénovation, qui maillent la quasi-totalité du territoire. Avec ces deux leviers, l'ANAH est le principal acteur national de l'amélioration de l'habitat et un partenaire privilégié pour les collectivités territoriales qui conduisent ces politiques publiques.



Quel est votre rôle, quelles sont vos missions au sein de l'ANAH ?

L'ANAH s'appuie sur un réseau de délégations placées sous l'autorité des Préfets et des Présidents des collectivités délégataires des aides de l'agence. En tant que conseiller en stratégies territoriales, j'appuie les délégations et délégataires bretons dans leurs différentes missions : l'animation du réseau territorial, l'appui aux services instructeurs des aides à la pierre ou encore la contractualisation des opérations programmées et le déploiement des programmes nationaux avec les collectivités territoriales (*Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, NPNRU, Plan Initiative Copropriétés*, etc). J'assure également un rôle d'interface entre les territoires et le siège de l'agence pour remonter notamment les difficultés de mise en œuvre des dispositifs mais également les bonnes pratiques et actions innovantes à valoriser.

Comment fonctionnent les dispositifs opérationnels de l'ANAH, et plus particulièrement ceux liés aux programmes nationaux « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain » ?



Pour intervenir sur les centres-villes, notamment ceux lauréats des programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain, l'ANAH propose des **aides incitatives** pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs. Ces aides soutiennent aussi bien des **travaux de rénovation énergétique** que des **travaux d'adaptation à la perte d'autonomie** ou des **travaux de remise en état** de logements dégradés ou vacants. L'ANAH peut également financer les **travaux d'office** que les collectivités exécutent dans le cadre de procédures de police et de mise en sécurité. Enfin, nous proposons des aides pour financer le déficit supporté par les collectivités territoriales dans le cadre d'opérations de recyclage foncier, opérations dites de résorption de l'habitat insalubre (RHI). Avec cette aide, l'ANAH va par exemple financer à Saint-Brieuc une opération consistant à démolir un immeuble d'habitation en péril et à reconstruire sur la parcelle un immeuble de logements sociaux.

Pourriez-vous nous décrire en quelques mots ce qu'est une OPAH-RU ?

L'OPAH de renouvellement urbain facilite la mobilisation des outils et financements dédiés aux interventions en centre-ville. Ainsi, la convention permet à la collectivité de bénéficier de financements de l'ANAH pour constituer une équipe de professionnels spécialisés. Elle permet également de réserver des crédits que les propriétaires d'immeubles vacants ou dégradés pourront mobiliser pendant la durée de l'OPAH pour leurs projets de travaux. Concrètement, dans la phase opérationnelle, la collectivité désigne des adresses et îlots prioritaires et l'équipe de suivi-animation se charge de concevoir et mettre en œuvre des stratégies pour les requalifier.

Y-a-t'il un seuil ou des critères minimaux pour s'engager dans une OPAH-RU ?

Il n'y a pas de seuil défini réglementairement. Mais il faut garder en tête que **cette ingénierie est coûteuse** compte tenu des interventions sur-mesure nécessaires sur les bâtiments identifiés. Les OPAH RU sont donc plutôt mobilisées dans les villes moyennes, particulièrement dans les communes lauréates d'Action Cœur de Ville, ainsi que dans les métropoles. **Pour les petites centralités, l'ANAH peut proposer d'autres financements d'ingénierie plus adaptés.** Dans ce cas, on identifie avec la collectivité quelques parcelles stratégiques, dont la requalification aura un impact fort sur la redynamisation du centre-ville. L'ANAH peut alors financer l'ingénierie de ces projets ciblés, de la conception à la réception du chantier, sans avoir recours à une OPAH RU.

Est-ce que l'ANAH intervient exclusivement dans les centres-villes via des OPAH RU ?

Le déploiement de Petites Villes de Demain a généré une dynamique très positive d'étude du parc de logements privés. Ces études ne vont pas systématiquement aboutir à des OPAH RU, pour les raisons que j'évoquais précédemment. En revanche, chaque étude pourra aboutir à des actions de renouvellement urbain ou à des actions d'amélioration du parc bâti.

Il est indispensable de s'inscrire dans un projet de territoire portant notamment sur les commerces, les espaces publics et les services.

Quelles sont les motivations et objectifs récurrents des collectivités qui s'engagent dans une politique de renouvellement urbain ?

Les collectivités territoriales s'engagent souvent dans ces dispositifs pour traiter des **immeubles dangereux**. Par exemple, un immeuble vacant depuis plusieurs dizaines d'années qui se fissure et crée un risque pour le voisinage. Mais le renouvellement urbain peut s'inscrire dans de nombreuses **politiques locales**, comme la satisfaction des besoins en logement, la protection du patrimoine ou encore la maîtrise de l'étalement urbain en lien avec la démarche Zéro artificialisation nette (ZAN).

Quelles seraient, selon vous, les clés de réussite d'une politique de renouvellement urbain ?

Le renouvellement urbain mobilise plusieurs services au sein des collectivités ainsi que de nombreux partenaires. Un **portage politique fort** permettra de fédérer l'ensemble des acteurs. Idéalement, la collectivité s'appuiera sur un **chef de projet dédié**, qui assurera la coordination des actions, le suivi des partenariats et le pilotage des prestataires. L'ANAH peut d'ailleurs financer ces chefs de projets, sous certaines conditions. Enfin, le succès du projet repose en grande partie sur la **qualité des expertises** mobilisées. La rédaction des cahiers des charges est donc très importante.

Quels conseils donneriez-vous à une collectivité avant qu'elle ne se lance dans des dispositifs de renouvellement urbain ?

Pour réussir un dispositif de renouvellement urbain, il est indispensable de s'inscrire dans un **projet de territoire** portant notamment sur les commerces, les espaces publics et les services, l'intervention sur l'habitat privé ne constituant qu'une composante du projet. Par ailleurs, le volet relatif à l'intervention foncière est à anticiper le plus en amont possible, pour **sécuriser tous les aspects du projet** en identifiant et en associant le partenaire qui pourra réaliser l'opération (bailleur social, SEM, SPL, aménageur, etc.). Ces démarches d'aménagement s'inscrivent dans la durée et doivent être commencées dès la phase d'étude pré-opérationnelle. Enfin, les actions de renouvellement urbain génèrent des dépenses d'investissement parfois conséquentes pour les collectivités territoriales. **L'enjeu budgétaire** est donc à prendre en compte le plus tôt possible.

