

Séminaire « les nouveaux outils de la loi ELAN »

6 juin 2019

L'accompagnement de l'Agence
nationale de l'habitat

Objet de l'Anah

Améliorer le parc de logements privés existants pour lutter contre la précarité énergétique et les fractures sociales et territoriales.

1/ À travers des **subventions directes** pour la réalisation de travaux :

- . aux propriétaires occupants modestes (plafonds de ressources) ;
- . aux propriétaires bailleurs (plafonnement des loyers et des ressources des locataires occupants) ;
- . aux syndicats de copropriétaires des copropriétés les plus en difficultés.

2/ À travers un soutien aux collectivités et intercommunalités :
→ appui en **ingénierie pour définir et mettre en œuvre une stratégie habitat** :

- . financement d'études préalables ;
 - . financement du suivi-animation, par un opérateur, d'opérations programmées de type OPAH ou PIG ;
 - . nouveauté 2018: financement de chefs de projet
(si OPAH de type renouvellement urbain ou copropriétés dégradées ou si ORT).
- aide **aux travaux**.

Engagements de l'Anah dans plusieurs plans nationaux

Plan de rénovation énergétique des bâtiments et Plan Climat à travers le programme Habiter Mieux
(1,2 Md € mobilisés par l'Anah sur la période 2018-2022)



Objectif national 2019 : 75 000 logements
Objectif régional 2019 : 4 790 logements

Plan Initiative Copropriétés
(3 Mds € sur 10 ans dont 2 Mds € apportés par l'Anah)

Objectif national 2019 : 28 000 logements
Objectif régional 2019 : 242 logements

Plan Logement d'abord
(promotion d'une offre locative sociale voire très sociale dans le parc privé)

Objectif national 2019 : 3 000 primes
intermédiation locative (PIL)
Objectif régional 2019 : 160 PIL

Engagements de l'Anah dans plusieurs plans nationaux (suite)

Plan « Grand Age et autonomie » pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie

Objectif national 2019 : 30 000 logements
Objectif régional 2019 : 2 060 logements

Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé (proposition de loi en cours d'examen)

Objectif national 2019 : 8 950 logements
Objectif régional 2019 : 635 logements

Plan Action Coeur de ville et programme Centres-bourgs pour la revitalisation des territoires



En Pays de la Loire, 2 villes lauréates de l'AMI centres-bourgs (Doué et Pouancé) et 9 villes lauréates du plan ACV.

Pour soutenir **la revitalisation des territoires**, apport de financements principalement sur 2 volets :



Ingénierie

- . études pré-opérationnelles
- . chef de projet
- . suivi-animation des opérations programmées



Travaux

dont résorption d'habitat insalubre

Avec la loi ELAN, évolution du régime des aides de l'Anah à travers la mobilisation de 2 nouveaux outils (*décret n°2019-498 du 22 mai 2019 relatif aux aides de l'Anah*) :

- le dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) en ORT ;
- la vente d'immeuble à rénover (VIR) en ORT ou OPAH-RU.

Modalités précises du nouveau régime restant à adopter par le Conseil d'administration de l'Anah (octobre 2019).

1/ Le « dispositif d'intervention immobilière et foncière » (DIIF)

Objectifs:

Développer l'offre locative à loyer maîtrisé (« conventionné »), encourager la rénovation du parc existant et réguler le marché locatif privé.

 Principe : élargir le public bénéficiaire des subventions Anah à des personnes morales, en qualité de propriétaires bailleurs, de biens acquis en vue de leur mise en location, après rénovation.

Pourront être subventionnés par l'Anah :

- . les établissements publics d'aménagement (EPA)
- . les établissements publics fonciers (EPF) de l'État ou locaux
- . les organismes d'habitation à loyer modéré (OHLM)
- . les sociétés d'économie mixte (SEM)
- . les sociétés publiques locales (SPL) / d'aménagement (SPLA)
- . les concessionnaires d'opérations d'aménagement

2/ La « vente d'immeuble à rénover » (VIR)

Dispositif actuel codifié aux articles L 262-1 et R 262-1 et suivants du CCH.

 Principe : contrat dans lequel le vendeur s'engage à réaliser des travaux dans un délai déterminé et qui lui permet de percevoir des sommes d'argent avant leur achèvement.

Evolution du dispositif existant :

- en vue de permettre à l'Anah de financer les vendeurs, maîtres d'ouvrage, pour rénover des logements situés en OPAH-RU ou ORT ;
- dans l'optique d'une revente à des PB, personnes physiques.

Pourront être subventionnés par l'Anah :

- . les établissements publics d'aménagement (EPA)
- . les organismes d'habitation à loyer modéré (OHLM)
- . les sociétés d'économie mixte (SEM)
- . les sociétés publiques locales (SPL) / d'aménagement (SPLA)

Revitalisation des centre-bourg / ville - Le rôle des DDT

6 juin 2019

Le Mans



PRÉFET DE
MAINE-ET-LOIRE

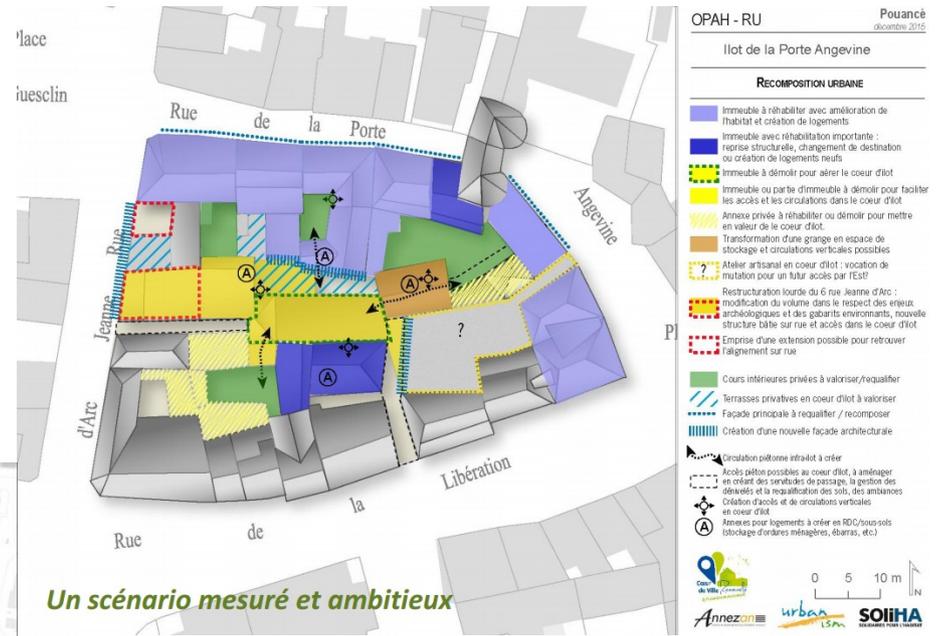
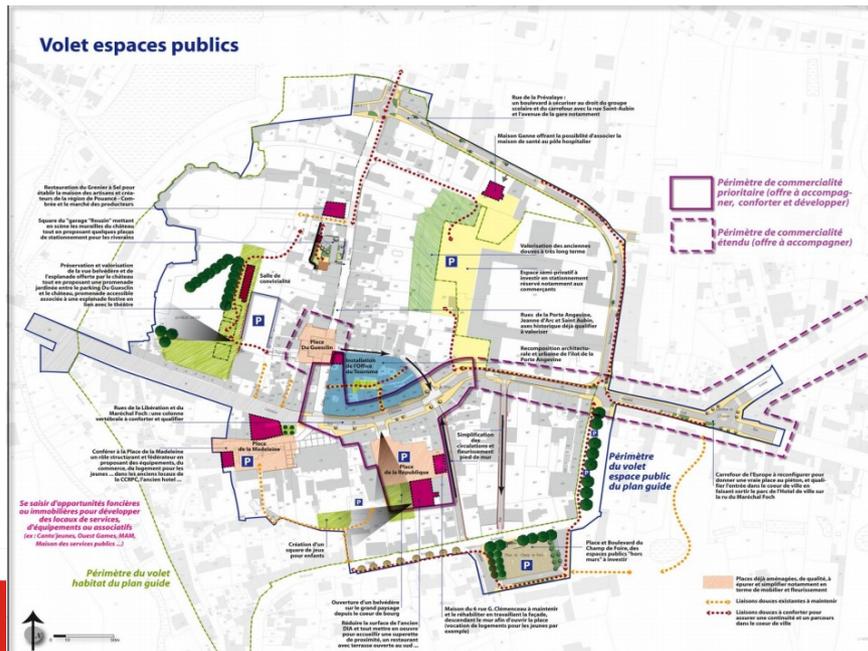


Marie-Isabelle LEMIERRE – SCHV - DDT49

Direction départementale des territoires
de Maine-et-Loire
Service Construction Habitat Ville

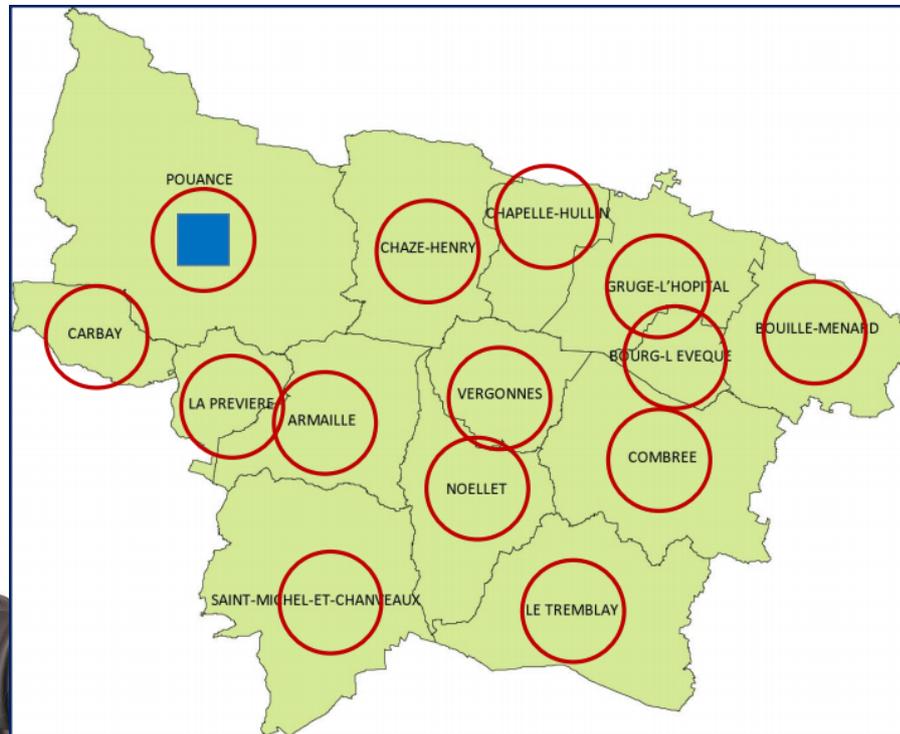
Un projet global et réaliste

- Commerces, aménagement, déplacements, tourisme, habitat : coordonner les interventions
- Soutien au cahier des charges AMI : fournisseur de données, enjeux prioritaires à définir, alertes



Une OPAH au service de la rénovation de l'habitat

- Définition du ou des périmètres
- Calibrage et détermination des aides renforcées (cibles, 80/20)



Une intervention « généraliste » sur l'ensemble du territoire intercommunal

Une intervention « renforcée » sur l'ensemble des centres-bourgs (enveloppes urbaines définies par l'étude CAUE/GIE ANJOU)

Une intervention « spécifique » (incitative/coercitive) sur le cœur de ville de POUANCE.



⇒ Ménage très modeste, acquisition d'un logement très dégradé, travaux + honoraires : 54 028 € TTC

Financements PAT 2016

| Financement | Très modeste |
|------------------|-----------------|
| ANAH | 20 000 € |
| FART | 2 000 € |
| Conseil régional | ? |
| Conseil départ. | 500 € |
| CCRPC | 0 € |
| TOTAL | 22 500 € |
| Reste à charge | 31 528 € (58%) |

CCRPC

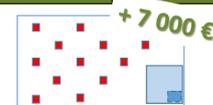
| Financement | Très modeste |
|------------------|-----------------|
| ANAH | 20 000 € |
| FART | 2 000 € |
| Conseil régional | ? |
| Conseil départ. | 500 € |
| CCRPC | 0 € |
| TOTAL | 22 500 € |
| Reste à charge | 31 528 € (58%) |

Centres-bourgs

| Financement | Très modeste |
|------------------|-----------------|
| ANAH | 25 013 € |
| FART | 2 000 € |
| Conseil régional | ? |
| Conseil départ. | 500 € |
| CCRPC | 2 000 € |
| TOTAL | 29 513 € |
| Reste à charge | 24 515 € (45%) |

Cœur de ville POUANCÉ

| Financement | Très modeste |
|------------------|-----------------|
| ANAH | 27 514 € |
| FART | 2 000 € |
| Conseil régional | ? |
| Conseil départ. | 500 € |
| CCRPC | 2 000 € |
| TOTAL | 32 014 € |
| Reste à charge | 22 014 € (41%) |



PRÉFET DE
MAINE-ET-LOIRE

Agence
nationale
de l'habitat

Procédures administratives complexes

- Rénovation des rez-de chaussée commerciaux (règles)
- Sécurisation – Péril (conseils, modèles)
- DUP travaux (Préfecture pour procédure et DDT pour avis)
- RHI – THIRORI (avis)



PRÉFET DE
MAINE-ET-LOIRE

Agence
nationale
de l'habitat
Anah

Des conditions de réussite exigeantes

- Des études très poussées en amont du projet

- Une ingénierie opérationnelle de haut niveau (suivi au logement)

- Des aides financières ciblées et des expérimentations

- Des outils novateurs : Fiches immeubles et tableau de bord partagé (en ligne)

- Une implication de tous au quotidien (opérateur, élus, services du département et de l'État)

IMMEUBLE : 9 RUE PORTE ANGEVINE – OMBREE D'ANJOU – Commune déléguée de POUANÇE

EXTRAIT CADASTRAL




| IDENTIFICATION | | | |
|--------------------------|----------------------------|-------------------------|--|
| Adresse : | 9 rue de la Porte Angevine | | |
| Références cadastrales : | AE 300 | Année de construction : | 1700 |
| Superficie parcelle : | 202 m ² | Espaces extérieurs : | 1 |
| Niveaux : | R+1+C | Nombre de bâtis : | 2 dont une partie de la grange située dans la cour |
| Zonage PLU : | UA | Servitude : | ZPPAUP |

| IDENTIFICATION DES LOTS ET DE LEUR OCCUPATION | | | |
|---|------|--------------------|----------|
| Nombre de lots | 1 | dont logement(s) : | 1 |
| Occupation : | 0 PO | 0 locatif | 1 vacant |
| dont commerce : 0 | | | |

| DONNEES SUR LE(S) PROPRIETAIRE(S) | | | | |
|-----------------------------------|--|--|-----|--------------|
| Nom : | Adresse : | | Age | Date d'achat |
| Ville d'OMBREE D'ANJOU | Zone de la Prévalaye - 4 rue A. Gaubert et S. Micolau BP 70024 POUANÇE - 49420 OMBREE D'ANJOU | | / | 2017 |
| Contact : | / | | | |
| Stratégie immobilière : | Immeuble à démolir pour réalisation d'un immeuble neuf | | | |

| ÉTAT TECHNIQUE | | | | | | |
|--|---------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------|
| Immeuble visité | | | | | | Oui |
| Etat technique : (A : très bon ; B : bon ; C : moyen ; D : mauvais ; E : très mauvais) | | | | | | |
| - Etat général extérieur | | | | | | |
| Couverture / cheminée | Gouttières / descentes EP | Menuiseries extérieures | Balcons / garde-corps | Maçonnerie / murs | Revêtement de façade | Cour, accès... |
| D | B | D | NR | E | D | C |
| - Etat général intérieur | | | | | | |
| Plancher RDC | Planchers étage(s) | Bois/ charpente | Doublages menuiseries | Equipements réseaux | Annexes | |
| E | E | E | E | E | D | |
| - Appréciation globale | | | | | | |
| Risque sécurité : | Oui | Indécence/ insalubrité : | Oui | Evolution souhaitée : | Démolition | |
| - Procédure envisagée : RHI, avec production de deux logements locatifs conventionnés | | | | | | |
| - Commentaires : | | | | | | |
| Immeuble en très mauvais état, tant sur le plan de la structure que de l'aménagement intérieur. Démolition préconisée, avec accord de l'ABF, suivie d'une construction d'un logement social. 05-12-2016 : Arrêté de Péril Ordinaire | | | | | | |

