

**LES OPAH (opérations  
programmées d'amélioration de  
l'habitat )**

**LES OPAH-RU**

**(opérations programmées d'amélioration de  
l'habitat de renouvellement urbain)**

# Qu'est-ce qu'une OPAH ?

- Un programme d'action local axé sur l'amélioration de l'habitat privé, accompagnant divers investissements publics, propres à favoriser celui des propriétaires privés (propriétaires occupants et bailleurs, investisseurs, résorption des logements vacants)
  - Sur un périmètre défini, ouvrant des **aides publiques renforcées aux propriétaires privés, accompagnés par une ingénierie dédiée : subventions ouvertes par l'ANAH**
  - Dans le cadre d'une convention entre la collectivité, l'Etat (ou le délégataire des aides à la pierre) l'ANAH et d'autres partenaires institutionnels, précisant les objectifs en matière de logements améliorés ainsi que les financements apportés par les partenaires
- *C'est un cadre de travail, un programme financier, **essentiellement incitatif, axé sur l'hypothèse de revalorisation de l'habitat ancien par les propriétaires privés, incités et aidés à investir grâce aux subventions de l'ANAH mais aussi aux investissements publics locaux, prévu dans un temps limité (3 ans), le marché ainsi « créé » devant prendre le relai***

# Qu'est-ce qu'une OPAH ? (suite)

- Instituées par circulaire en 1977. Contenu et objectifs à caractère général définis par la loi, seulement en 1991 : art L303-1 du CCH qui précise :
  - L'objet : la réhabilitation du parc immobilier bâti, l'amélioration de l'offre de logements, en particulier locatifs, dans un périmètre précisé. Programme cohérent avec le PDAHLPD et le PLH
  - Le cadre : une convention tripartite prévoyant :
    - ✓ les engagements financiers des partenaires publics pour une durée limitée (3 à 5 ans)
    - ✓ les actions d'accompagnement et d'amélioration du cadre de vie, de l'activité commerciale, des services de voisinage
    - ✓ les actions destinées à assurer le respect de la diversité de la population dans les quartiers, le maintien du caractère social de l'occupation
- Document mis à disposition du public
- En technique juridique, c'est une « **action d'aménagement** ». **Ce n'est pas une « opération d'aménagement** » au sens du CU : *pas d'obligation de prévoir des mécanismes coercitifs, des acquisitions foncières, des restructurations de la propriété privée ...*
- ***Pas d'effets juridiques sur la propriété ou sur le droit des occupants***

# Résumé de la démarche de l'OPAH

- La décision d'engager une OPAH est précédée d'un diagnostic préalable du contexte urbain, immobilier, économique, social du quartier
- Puis formalisée suite à une étude pré-opérationnelle, définissant un périmètre opérationnel, les objectifs poursuivis, des priorités
- Par une convention entre partenaires signée pour 3 ou 5 ans
- Qui définit le plan d'action et les objectifs quantitatifs et qualitatifs de logements à traiter
- Le déroulé de l'OPAH dans le temps est assuré par une mission dite de suivi-animation, une gouvernance.

# Origine des OPAH et objectifs

- Une circulaire de 1977, suite au rapport « Nora – Eveno » de 1976 sur l’habitat ancien qui établit les principes et la structure : une étude pré-opérationnelle et une convention opérationnelle, un suivi-animation, une durée de 3 ans, renouvelable; des objectifs en matière de logement, de services, de commerce, d’aménagements publics...
- Pourquoi ? Améliorer **massivement** l’habitat ancien et privé, vétuste, voire insalubre, hors des mécanismes coercitifs faisant appel à l’expropriation : opérations de rénovation urbaine (décret de 1958) de restauration immobilière (loi Malraux de 1962) et de RHI (loi Vivien de 1970– qui prévoient des bilans financiers . *Sortir de l’« urbanisme de périmètre »*
  - échec quantitatif; résultats très limités
  - couts prohibitifs pour l’Etat qui finance le déficit foncier de ces opérations
  - vives contestations sur le plan de l’urbanisme, destruction du patrimoine urbain (Avignon, Alès, Lyon la Part-Dieu, Bordeaux- Mériadeck, Paris ...)
  - vives contestations sur le plan social : expropriations, « déportation » des habitants
- Cadre de travail financier : les subventions de l’ANAH, le Fonds d’aménagement urbain (FAU) qui subventionne les équipements publics et les aménagements des collectivités en appui et accompagnement des initiatives privées

# Bilan des OPAH et nouvelles orientations

- Bilans post 1986 : effets de la décentralisation de l'aménagement (1985)
  - Disparition du FAU, intégré dans la DGD
  - Appauvrissement du contenu des OPAH, réduites à un seul programme financier de l'amélioration de l'habitat privé, limité à l'incitation; peu d'investissements publics locaux à l'appui. Pas d'actions coercitives...
  - Effets limités dans le temps : le marché a rarement pris la suite à la fin de l'OPAH (3 ans) (*sauf exceptions, grandes villes*)
  - Conséquences sociales indirectes : changement de population sous la pression économique (*selon les situations urbaines*)
  - Subsistance de « points durs » de mal logement, d'ilots dégradés, impossibles à traiter par la seule incitation : *les 1eres OPAH ont traité le plus facile... et à l'époque des aides de l'ANAH les plus généreuses...*

# Evolution des OPAH

- Ces éléments de bilan ont justifié l'inscription dans la loi (1991) des objectifs de l'OPAH, d'un contenu et d'engagements minimum
  - Redéfinition des OPAH en 2002 (***circulaire du 8 novembre 2002*** )
    - Recadre les objectifs et moyens des OPAH selon les contextes
- 3 types d'OPAH
- ✓ les OPAH « simples »
  - ✓ les OPAH-RU pour traiter les points durs et intégrer des actions coercitives
  - ✓ les OPAH-RR en milieu rural
- Ce qui les distingue : la situation urbaine à traiter, les ambitions, les financements, notamment de l'ANAH et la durée
- S'ajoute la question des copropriétés « dégradées » : ajout d'un volet « copropriété » dans les OPAH, en tant que de besoin, l'OPAH- copropriété dégradée (OPAH-CD)

# La démarche de l'OPAH

- Une étude pré-opérationnelle
  - Contenu : repérage des situations du bâti et des occupants, orientations d'actions prioritaires, objectifs chiffrés d'amélioration, aspects énergétiques à prendre en compte
  - Un périmètre : doit être limité pour avoir une efficacité et une lisibilité
- Une convention précisant, notamment :
  - Le plan de financement des aides à l'amélioration de l'habitat privé des propriétaires
  - de l'Anah selon gravité des désordres (grille de l'ANAH; tableau annuel )
  - Les contributions complémentaires (obligatoires) de la collectivité + autres éventuelles
  - Un volet traitement de la précarité énergétique
- Une phase opérationnelle : un suivi-animation pendant toute la durée de l'OPAH; appui aux propriétaires, locataires et à la collectivité; animation du réseau d'acteurs, des artisans du bâtiment; un lieu d'accueil; une publicité locale:
- Une gouvernance : comité de pilotage, comités techniques
- Une évaluation
- *Outre les dispositions prévues dans la circulaire de 2002, l'ANAH peut préciser des priorités et orientations (ex : délibération du CA du 6/12/2023)*

# Le financement des OPAH

- Le financement de la collectivité à l'initiative de l'OPAH par une subvention de l'ANAH :
  - Préalablement à l'engagement d'une OPAH : financement des études et diagnostics préalables ou de repérage :
    - ✓ 50 % des dépenses HT pour un plafond subventionnable de 100 000 €
    - ✓ 50% d'AMO a la collectivité pour définition d'opérations complexes : 50% sur 100 000 €
  - L'étude pré-opérationnelle proprement dite :
    - ✓ 50 % des dépenses HT pour un plafond subventionnable de 200 000 €
    - ✓ 50% pour un plafond subventionnable de 100 000 € + 500 €/logement en OPAH- CD
- La phase opérationnelle - financement annuel du suivi-animation :
  - 35 % des dépenses HT / plafond subventionnable de 250 000 € ( OPAH simples et RR)
  - 50 % des dépenses HT/ un plafond subventionnable de 250 000 € (OPAH-RU )
  - 50% des dépenses /plafond subventionnable de 150 000 € + 500 €/logement en OPAH- CD
- L'évaluation : 50 % du montant HT pour un plafond subventionnable de 100 000 €.

# **LES OPAH – RU : opérations programmées d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain**

**Circulaire du 8 novembre 2002**

# Qu'est-ce qu'une OPAH-RU ?

- Une opération au contenu renforcé pour traiter les « points durs » et situations immobilières, urbaines et sociales difficiles : volets immobilier, urbain, social, patrimonial  
Prévoyant dans son programme des actions volontaristes et coercitives
  - Un volet obligatoire de repérage et de traitement de l'habitat indigne
  - Le traitement de la vacance
  - Le traitement d'ilots dégradés
  - Le suivi sanitaire et social des occupants
- Par mise en œuvre, notamment :
  - D'arrêtés d'insalubrité et d'insécurité
  - D'actions foncières
  - D'opérations de restauration immobilière (qui relèvent de l'aménagement : CU)
  - De résorption de l'habitat indigne, par acquisition sous DUP ou expropriation (RHI)
  - D'accompagnement et de relogement/hébergement des occupants ...
- Une gouvernance renforcée; par ex, un comité « mal logement »
- Une dimension urbaine, espaces publics, activités, commerces, assurée par la collectivité

# Spécificités administratives et financières des OPAH-RU

- Une durée de 5 ans de la phase opérationnelle
- Un financement amélioré par l'ANAH
  - de l'étude pré-opérationnelle
  - de la phase opérationnelle

\*\*\*\*\*

L'OPAH-RU est un outil urbain, non limité à la réhabilitation de l'habitat privé. A du sens et de l'efficacité si elle comprend ou s'insère dans un projet de revitalisation urbaine, délibéré par la collectivité avec les engagements et actions afférents, tels que : travaux sur les espaces publics, reprise de locaux vacants, actions sur le commerce de voisinage, la mobilité, la mise en valeur du patrimoine bâti, les services divers ...

L'OPAH-RU est obligatoire dans le programme « action cœur de ville »