

LES OPAH – RU (opérations programmées d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain)

**Une OPAH ciblée, notamment sur l'habitat
indigne**

Rappel : 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, le marché ainsi « créé » devant prendre le relai***

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

- 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***

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, à marché immobilier actif*)
 - 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 – des OPAH au Pacte territorial

- 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 » ou ordinaires,
- ✓ les OPAH-RU pour traiter les points durs et intégrer des actions coercitives
- ✓ les OPAH- de revitalisation rurale (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, ou OPAH spécifique « copropriété dégradée » (OPAH-CD)
- **Ce schéma a été modifié par l'institution en 2025 du service public de la rénovation énergétique de l'habitat et par l'institution obligatoire sur tout le territoire de Pactes territoriaux France Renov ' lesquels sont axés sur la rénovation énergétique des logements.**
- **La nouvelle architecture conserve pour traiter des situations spécifiques, les dispositifs d'OPAH-RU et d'OPAH-copropriétés dégradées (OPAH-CD) mais a supprimé les OPAH ordinaires, de revitalisation rurale, ainsi que les PIG, visés dans la circulaire de 2002.**

Spécificités des 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

La démarche de l'OPAH-RU

- Une étude pré-opérationnelle
 - Contenu : repérage des situations du bâti et des occupants, orientations d'actions prioritaires, objectifs chiffrés d'amélioration, situations d'habitat indigne, vacant, de situations foncières complexes à spécifiquement prendre en compte
 - Un périmètre, qui peut être multi-sites : 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 l'habitat indigne ou dégradé ou un volet foncier
- Une phase opérationnelle : un suivi-animation pendant toute la durée de l'OPAH-RU; 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 contenu d'une OPAH-RU

- Comme précisé précédemment, l'OPAH est le cadre de travail d'un projet local axé sur l'amélioration de l'habitat : ce n'est pas une procédure et ne relève pas en elle-même de l'aménagement, ni du code de l'urbanisme
- Mais l'objet même de l'OPAH-RU est de traiter les points durs, ce qui passe par la mise en œuvre :
 - de mesures coercitives : arrêtés d'insalubrité, d'insécurité/péril, d'exécution de travaux d'office
 - de procédures pour faire accélérer les travaux de réhabilitation : opérations de restauration immobilière sous DUP
 - d'acquisitions foncières, amiables ou sous DUP, d'immeubles insalubres ou en péril, en restauration immobilière, de biens vacants (abandon manifeste, biens sans maître)

Ces éléments ajoutent une dimension d'aménagement à l'OPAH, indispensable pour sortir le quartier de la situation analysée au stade pré-opérationnel

- La programmation prévisionnelle des logements privés (PO, PB, copropriétés éventuelles, sortie de vacance...) à réhabiliter pendant la durée du programme
- La programmation financière prévisionnelle :
 - Précisant les financements complémentaires, obligatoires, apportés par la collectivité maître d'ouvrage de l'OPAH (et d'autres partenaires éventuels) aux subventions de l'ANAH pour les propriétaires privés
 - Le cas échéant, les opérations foncières d'acquisition de logements dégradés, subventionnables par l'ANAH (RHI, THIRORI)

Le financement de l'OPAH-RU

- Le financement de la collectivité à l'initiative de l'OPAH-RU par une subvention de l'ANAH :
 - Préalablement à l'engagement de l'OPAH-RU : 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 €
 - La phase opérationnelle - financement annuel du suivi-animation :
 - ✓ 50 % des dépenses HT/ dans la limite annuelle de 125 000 € (durée de 5 ans).
 - L'évaluation : 50 % du montant HT pour un plafond subventionnable de 100 000 €.
- Un poste de chef de projet à plein temps peut être financé par l'ANAH : 50% de la dépense dans la limite annuelle de 40 000 € d'aide, en phase pré-opérationnelle, en suivi-animation et en phase d'évaluation.

Spécificité administrative et financière de l' 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 »