



Petites villes *de demain*

L'HABITAT . ETABLIR UNE STRATEGIE, UTILISER
LES BONS OUTILS.

BIENVENUE !

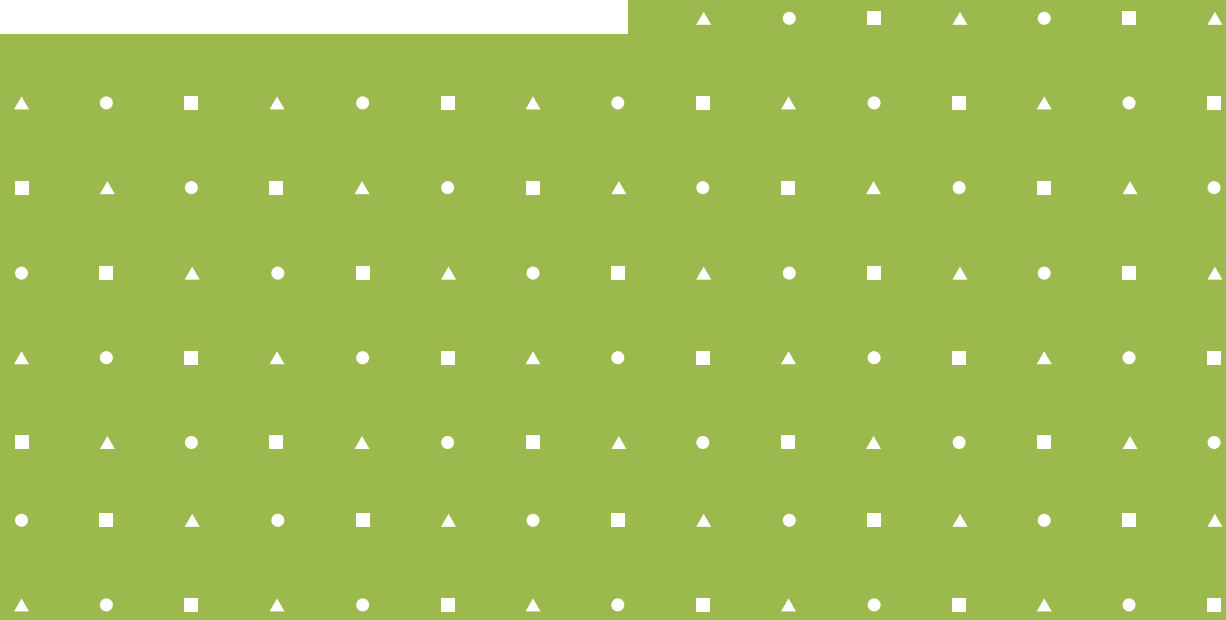
Quelques informations sur ce webinaire :

1. La session démarrera à 11h30
2. Posez vos questions dans l'onglet Q/R
3. Pour toutes autres remarques et tous problèmes techniques, rendez-vous dans le chat
4. La séance sera enregistrée
5. Un replay sera disponible sur notre page YouTube
<https://tinyurl.com/youtubePVD>



L'HABITAT. ETABLIR UNE STRATEGIE, UTILISER LES BONS OUTILS

10 mars 2021
11h30-12h30



L'HABITAT. ETABLIR UNE STRATEGIE,
UTILISER LES BONS OUTILS

INTRODUCTION



Emmanuelle LE BRIS
Cheffe de projet du programme Petites villes de
demain, ANCT

A partir de 12h10 : les salles numériques

SALLE 1 : L'Anah au service des territoires. Votre territoire, vos actions, notre partenariat

- Céline CASSOURRET, Agence nationale de l'habitat
- Johann SANDLER, Agence nationale de l'habitat

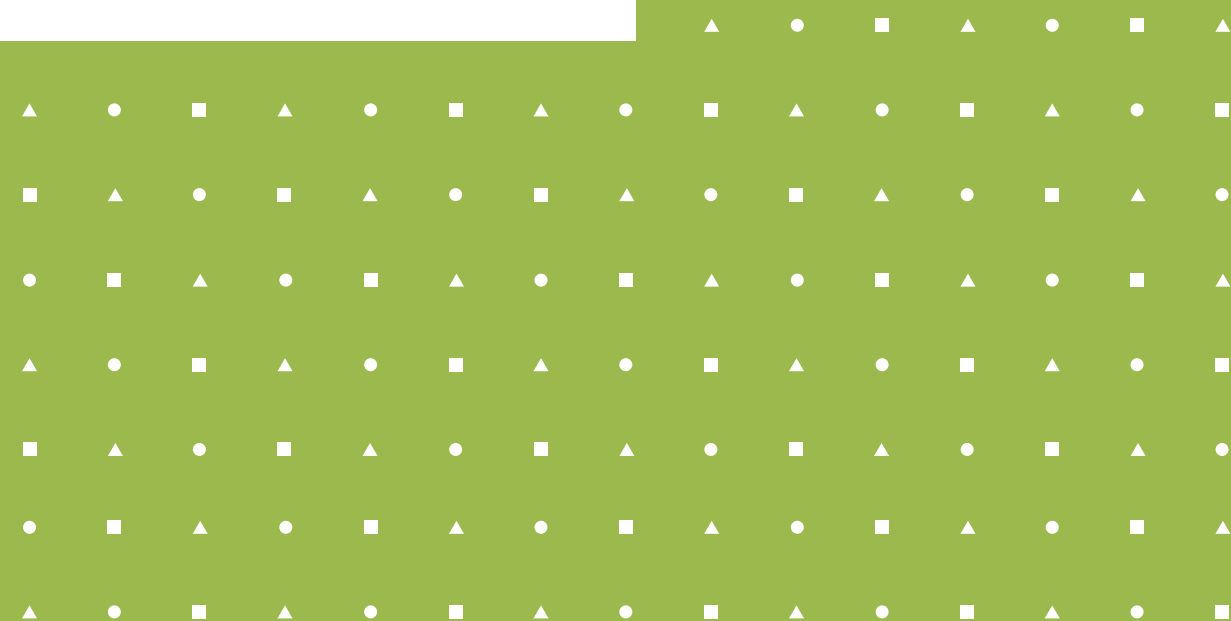
SALLE 2 : L'ORT, un atout pour votre stratégie habitat

- David LABOREY, Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
- Charline NENNIG, Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

SALLE 3 : Le projet de Guingamp et la prise en compte du patrimoine

- Philippe LE GOFF, Maire de Guingamp
- Véronique ANDRE ELISABETH, Architecte des bâtiments de France
- Emmanuelle LE BRIS, Cheffe de projet du programme PVD

L'HABITAT : ETABLIR UNE STRATEGIE, UTILISER
LES BONS OUTILS



L'HABITAT. ETABLIR UNE STRATEGIE,
UTILISER LES BONS OUTILS

CAS D'ETUDE : GUINGAMP (22)

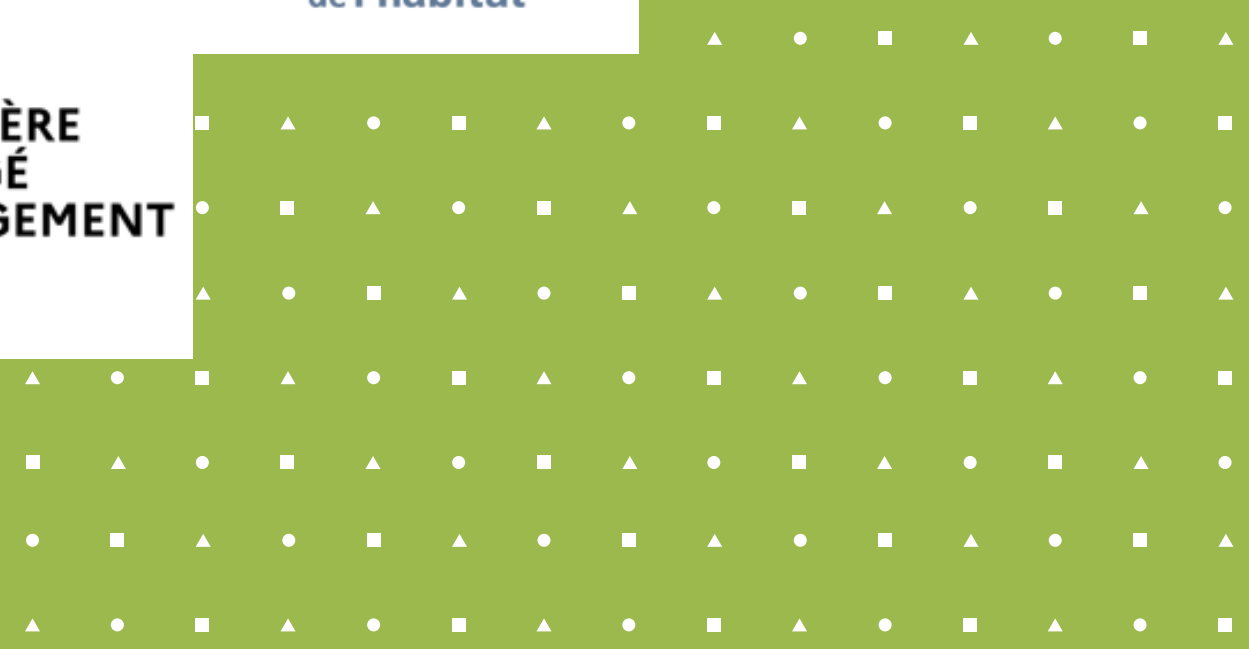


Philippe LE GOFF
Maire de Guingamp (22)

QUESTIONS/ REPONSES

Posez vos questions dans l'onglet Q/R

L'HABITAT. ETABLIR UNE STRATEGIE, UTILISER
LES BONS OUTILS



L'HABITAT. ETABLIR UNE STRATEGIE,
UTILISER LES BONS OUTILS

L'HABITAT : SE POSER LES BONNES QUESTIONS



David LABOREY,
Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des
paysages (DHUP), Ministère de la Transition
écologique

Diagnostiquer l'habitat et ses enjeux

- Se poser d'abord les bonnes questions avant d'agir... Les causes de la dégradation d'un îlot, d'un quartier...
- Causes locales ? Techniques, juridiques, environnementales (nuisances, risques..) ? Causes globales ? Démographiques, sociales, urbaines économiques ?
- Savoir s'entourer des bonnes personnes : EPCI, DDT(M), ABF, CAUE, PNR, Agence d'urbanisme, AMO et BET conseil privé, EPF, SEM et SPL, acteurs privés locaux tels que notaires, agences immobilières, entrepreneurs, investisseurs, habitants.
- Caractériser les enjeux de l'habitat à l'échelle d'un territoire (PLH) pour calibrer l'offre au vu des besoins : ne pas se tromper de cible, savoir où l'on agit
- Inscrire l'intervention sur l'habitat dans une stratégie urbaine plus large
- Caractériser le bâti : L'étude pré-opérationnelle d'OPAH, préalable à une intervention d'ampleur : identifier les natures d'interventions, et sur l'habitat du plus incitatif au plus coercitif



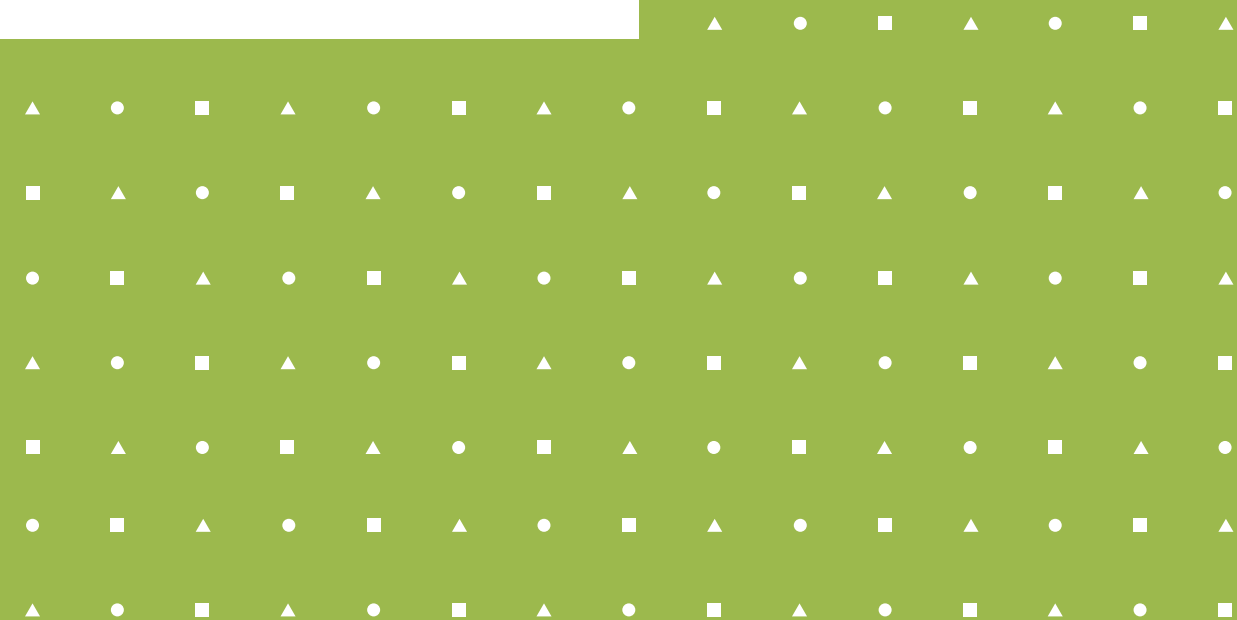
RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES


Petites villes
de demain



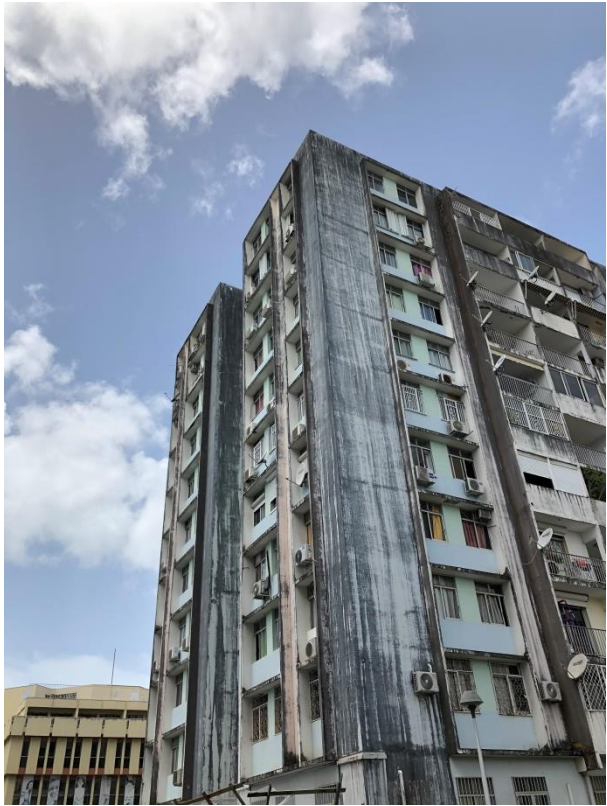


L'HABITAT. ETABLIR UNE STRATEGIE,
UTILISER LES BONS OUTILS

L'HABITAT. ETABLIR UNE STRATEGIE, UTILISER LES BONS OUTILS.

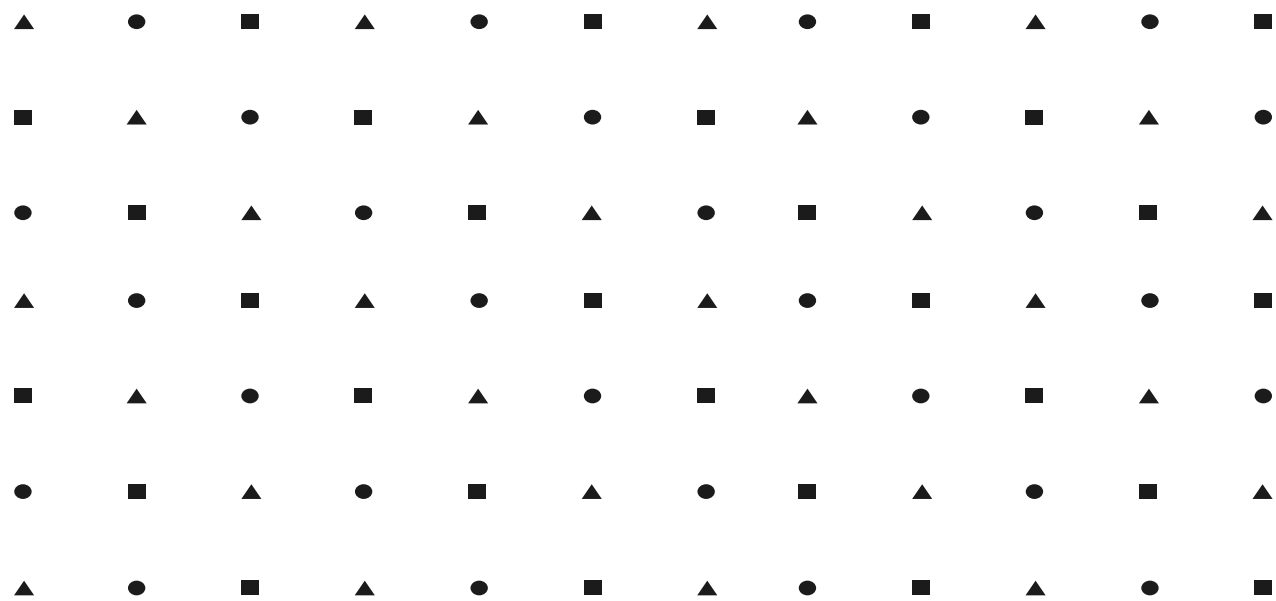
Céline CASSOURRET
Conseillère en stratégie territoriale
Agence nationale de l'habitat

Diagnostiquer les enjeux de son territoire pour définir les cadres d'intervention



Des outils souples pour répondre aux projets de chaque territoire

- Des outils adaptés aux spécificités de chaque territoire : un choix « à la carte »
- Un choix à opérer en fonction de l'équilibre entre :
 - Priorités d'actions : traitement au logement, traitement des copropriétés, etc.
 - Actions incitatives et actions coercitives;
 - Capacité financière et humaine de la collectivité : la question de l'ingénierie.



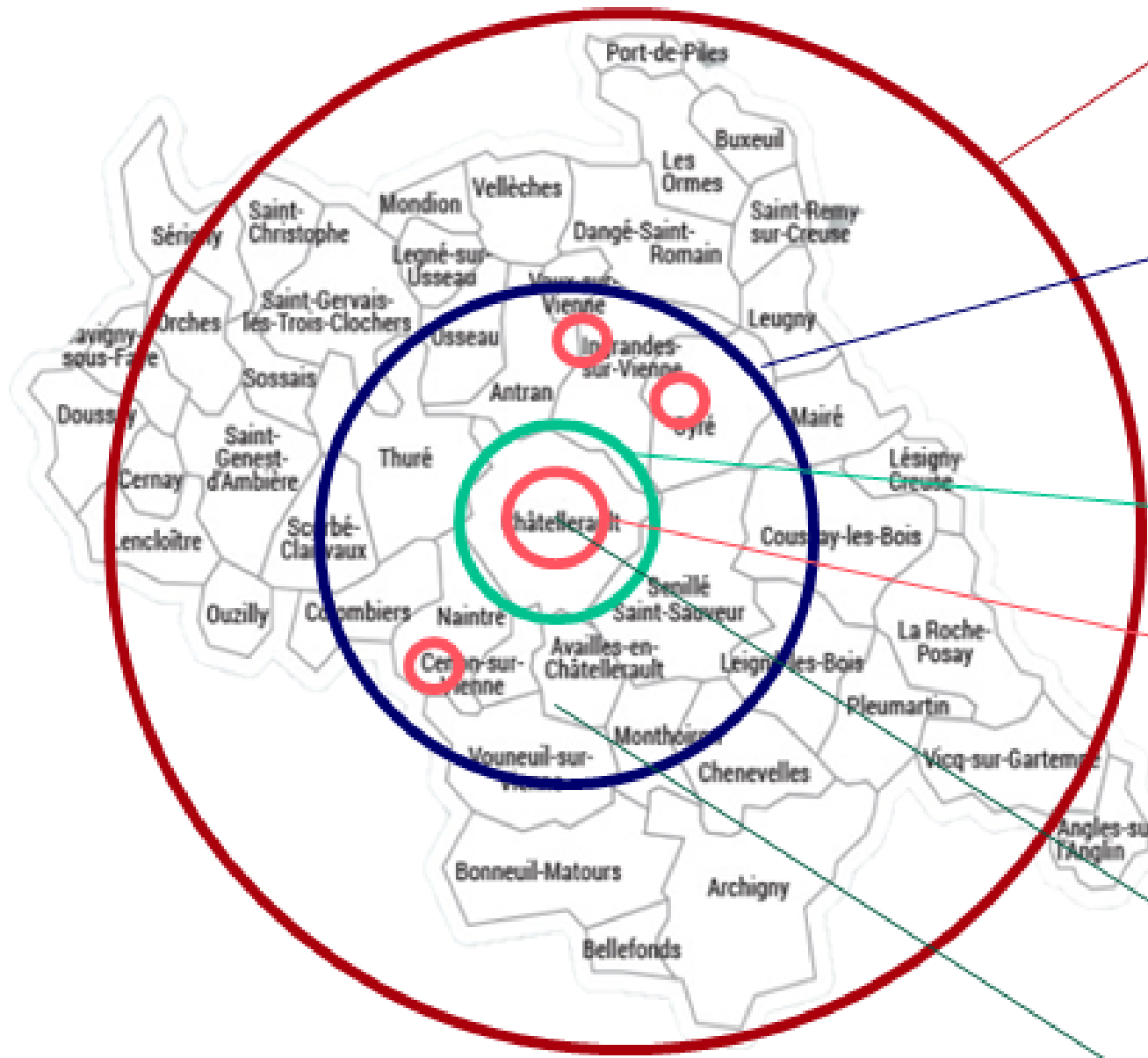
1- OPERATIONS STANDARD		
PIG Programme d'Intérêt Général	OPAH Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat	
	OPAH-RU Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Rénovation urbaine	OPAH-RR Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Revitalisation Rurale

2- OPERATIONS A ENJEUX "COPROPRIETES"				
VOC Veille et Observation des Copropriétés	POPAC Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété	PDS Plan de Sauvegarde	OPAH-COPRO OPAH copropriétés fragiles	OPAH-CD OPAH copropriétés dégradées

3- OPERATIONS SPECIALISEES DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE	
RHI Résorption de l'Habitat Insalubre	THIRORI Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière



Des outils souples pour répondre aux projets de chaque territoire



PIG : programme d'intérêt général

Echelle : département ou intercommunalité

Principalement mono-thématique

**OPAH : opération programmée
d'amélioration de l'habitat**

Echelle : intercommunalité ou commune

Mono ou multi-thématique

ORT : opération de revitalisation de territoire

Echelle : intercommunalité

OPAH-RU : OPAH de renouvellement urbain

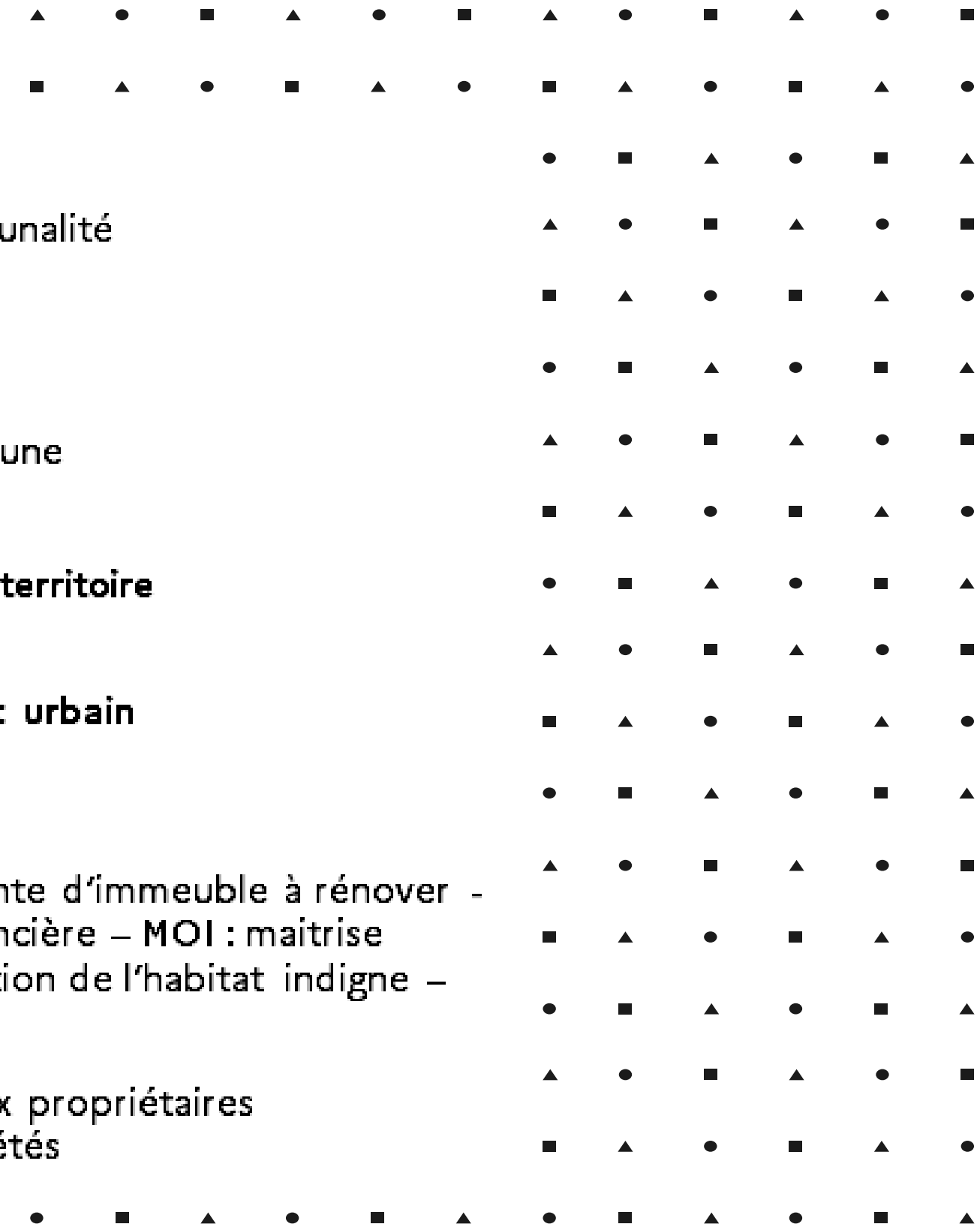
Echelle : infra-communal, quartier

Multi-thématique

Interventions à l'immeuble : VIR : vente d'immeuble à rénover -

DIIF : intervention immobilière et foncière – MOI : maîtrise d'ouvrage d'insertion – RHI : Résorption de l'habitat indigne – travaux d'office etc....

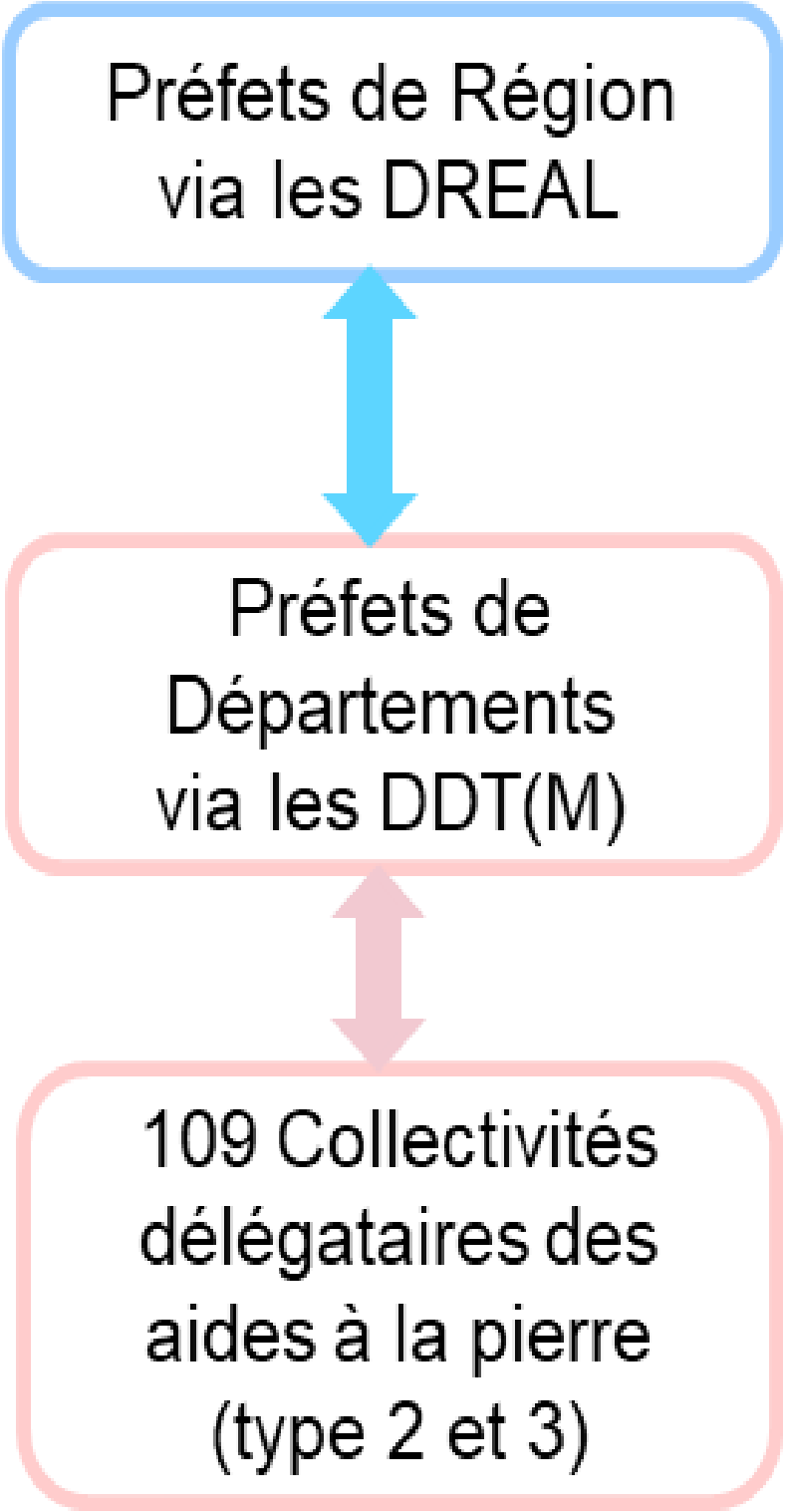
Interventions au logement : aides aux propriétaires occupants, bailleurs et aux copropriétés



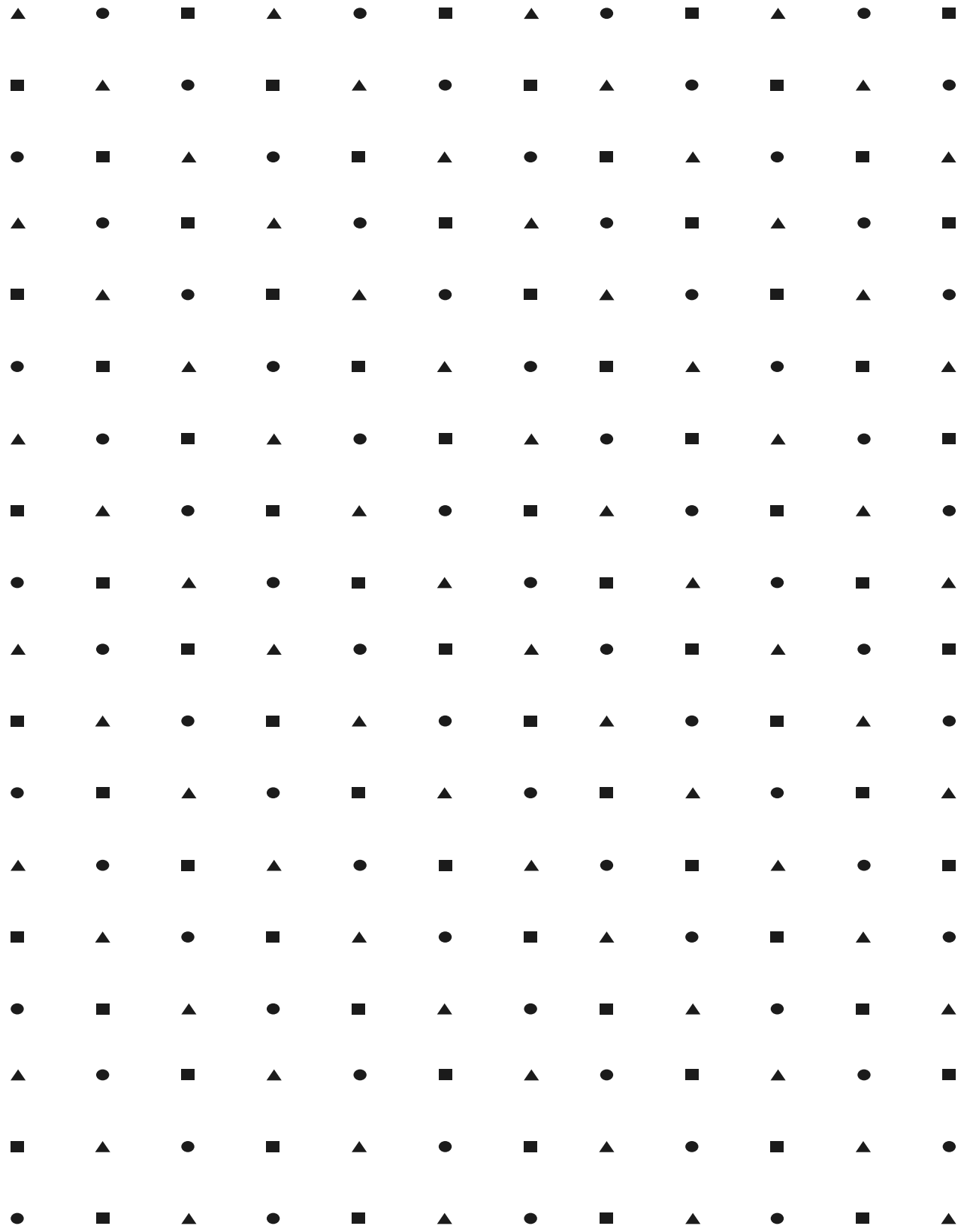
Des exemples de réalisation



L'Anah décentralisée, pour une plus grande proximité avec les territoires



- Avis sur les opérations programmées et avis sur les programmes d'actions
- Animation des politiques d'intervention sur le parc privé et des réseaux d'acteurs professionnels et de partenaires locaux
- Veille à la cohérence des politiques publiques au niveau régional
- Représente localement l'Agence
- Définit des priorités (hors DLC)
- Établit le programme d'action territoriale (hors DLC)
- Signe les conventions de programme et notifie les subventions (hors DLC)
- Type 2 (DLC2) : décision par le délégataire, instruction et paiement des aides par la DDT(M)
- Type 3 (DLC3) : décision par le délégataire, instruction et paiement des aides par le délégataire
- Possibilité de mesures dérogatoires d'octroi des aides





Les salles numériques : l'explication

SALLE 1 : L'Anah au service des territoires. Votre territoire, vos actions, notre partenariat

- Céline CASSOURRET, Agence nationale de l'habitat
- Johann SANDLER, Agence nationale de l'habitat

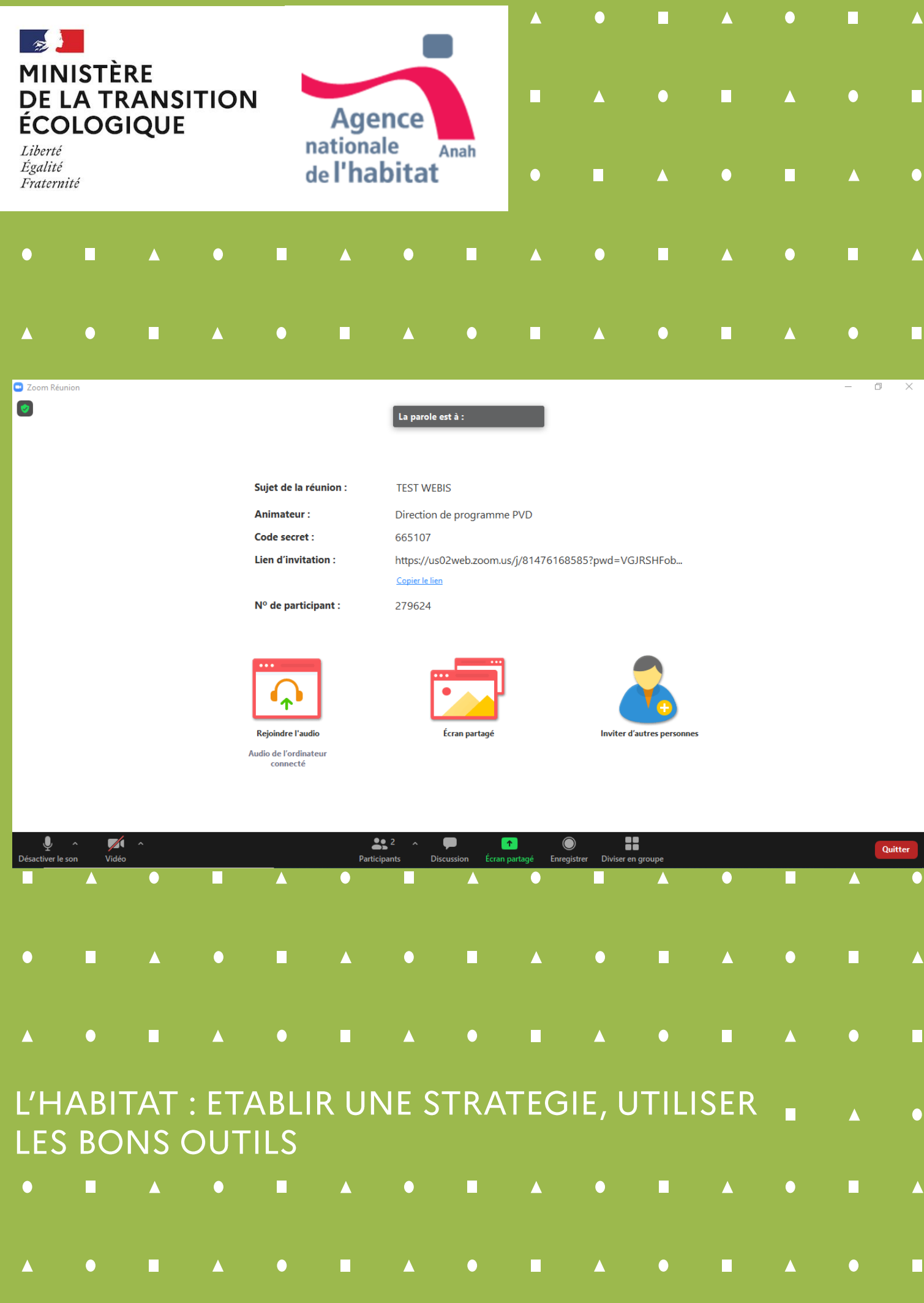
SALLE 2 : L'ORT, un atout pour votre stratégie habitat

- David LABOREY, Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
- Charline NENNIG, Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

SALLE 3 : Le projet de Guingamp et la prise en compte du patrimoine

- Philippe LE GOFF, Maire de Guingamp
- Véronique ANDRE ELISABETH, Architecte des bâtiments de France
- Emmanuelle LE BRIS, Cheffe de projet du programme PVD

L'HABITAT : ETABLIR UNE STRATEGIE, UTILISER LES BONS OUTILS





Bienvenue dans la salle numérique 1 : L'Anah au service des territoires. Votre territoire, vos actions, notre partenariat

Pour faciliter les échanges :



Coupez votre micro



**Posez vos questions
dans le chat**

Céline CASSOURRET

Conseillère en stratégie territoriale,
Agence nationale de l'habitat

Johann SANDLER

Chargé de mission aménagement,
Agence nationale de l'habitat

L'HABITAT : ETABLIR UNE STRATEGIE, UTILISER
LES BONS OUTILS

Bienvenue dans la salle numérique 2 : L'ORT, un atout pour votre stratégie habitat

Pour faciliter les échanges :



Coupez votre micro



**Posez vos questions
dans le chat**

David LABOREY

Direction de l'habitat de l'urbanisme et
des paysages (DHUP)

Charline NENNIG

Direction de l'habitat de l'urbanisme et
des paysages (DHUP)

L'HABITAT : ETABLIR UNE STRATEGIE, UTILISER
LES BONS OUTILS

Diagnostic exhaustif de l'habitat



Analyser le territoire de façon globale
(nombreuses données disponibles :
PPPI, FILOCOM, RPLS, INSEE, etc.) :

l'apport du PLH

Qualification de l'offre de logement au regard de la demande (adéquation) :

Taux de pression, taux de vacance, prix du marché, typologie, part de LLS, part individuel / collectif, parc potentiellement indigne (PPPI)

Étude de la population : taille et revenus des ménages, âge moyen

Mobilité et emplois

Pôles d'attractions et aménités

Analyser le territoire sur des thématiques précises :
état des copropriétés, repérage de l'habitat dégradé,
repérage des immeubles vacants et en état d'abandon
manifeste

Quantifier les besoins en logement (nombre, taille, typologie)

Quels outils offre le PLU (DPU notamment) ?

Contraintes architecturales, environnementales, risques

Autres projets en cours (promotion, lotissements, ANRU, etc.)

- | | | |
|---|---|---|
| | ● | ■ |
| △ | ● | |
| □ | ▲ | |
| ○ | ■ | |
| ▽ | ● | |
| ■ | ▲ | |
| ● | ■ | |
| △ | ● | |
| □ | ▲ | |
| ○ | ■ | |
| ▽ | ● | |
| ■ | ▲ | |
| ● | ■ | |
| △ | ● | |
| □ | ▲ | |
| ○ | ■ | |
| ▽ | ● | |
| ■ | ▲ | |
| ● | ■ | |
| △ | ● | |
| □ | ▲ | |
| ○ | ■ | |
| ▽ | ● | |
| ■ | ▲ | |

Définir la politique de l'habitat

Penser global

Freiner l'étalement urbain

Renforcement des commerces de centre-bourg

Quantifier les besoins en rénovation énergétique

Soutenir les copropriétés, résorber le logement vacant et indigne

Quantifier les besoins en logement (nombre, taille, typologie, public ou privé)

Quoi réhabiliter, par qui, pour qui ? Ou construire ?

Décliner les actions en local

Périmètre(s) et outils à mettre en œuvre : OPAH, plan de sauvegarde (PDS), opération de restauration immobilière (ORI), Permis de louer, ANRU, programmation du logement social..

Les territoires « détendus »

Une perte démographique

- structurelle,
- de long terme,
- européenne...

Shrinkage

- strongly shrinking
- shrinking
- stable
- growing
- strongly growing



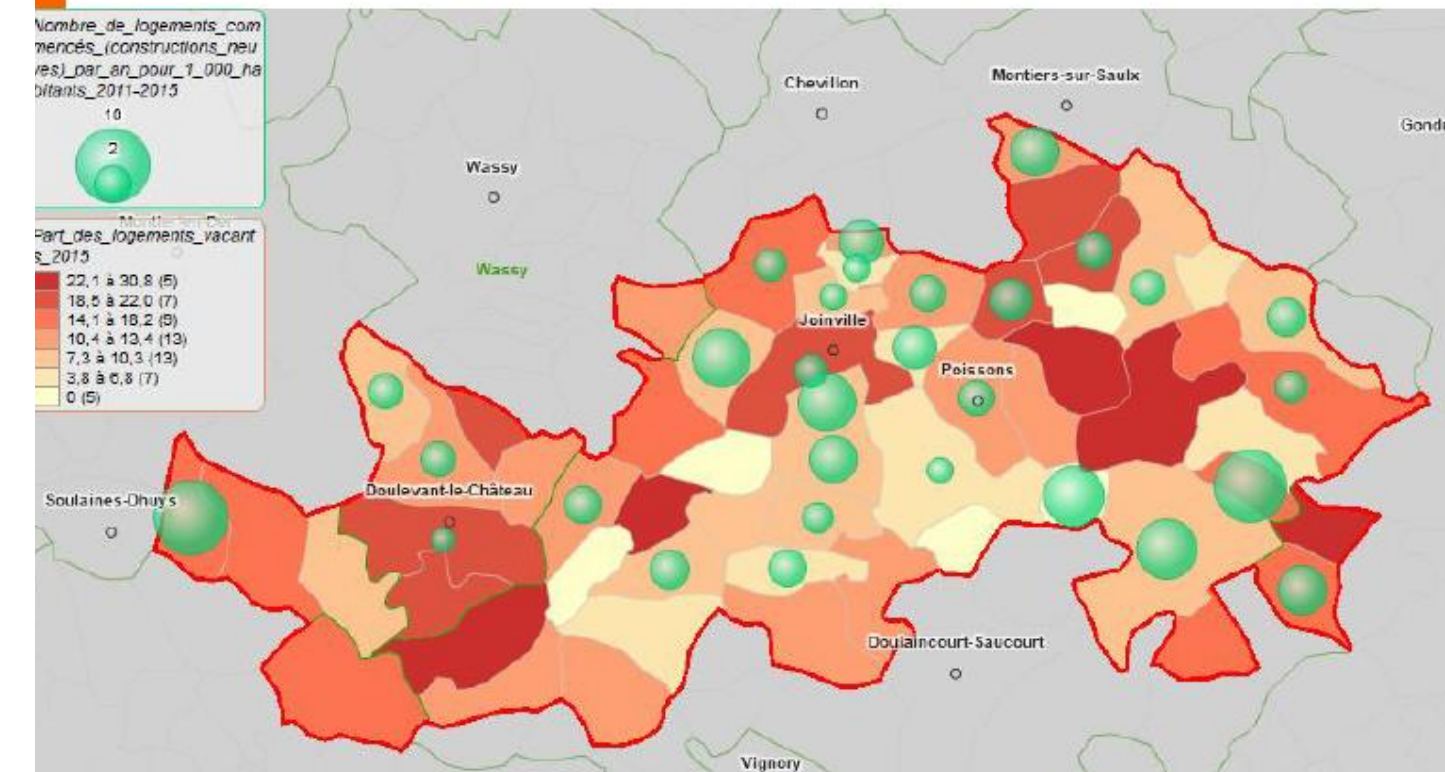
Comparaison entre la construction 2011 – 2015 et le taux de vacance 2015

Nombre de logements commencés (constructions neuves) par an pour 1 000 habitants, 2011-2015



Part des logements vacants, 2015

- 22,1 à 30,8 (5)
- 18,6 à 22,0 (7)
- 14,1 à 18,2 (9)
- 10,4 à 13,4 (13)
- 7,3 à 10,3 (13)
- 3,8 à 6,8 (7)
- 0 (5)



Objectif et caractéristiques de l'ORT



- L'ORT (art. 157 de la loi ELAN) : démarche volontaire, un projet global de territoire tournée vers la revitalisation des centres-villes : **volet habitat obligatoire : ambition des actions en lien avec les enjeux du diagnostic**, stratégies sur le commerces, les services, ville durable..
- L'approche intercommunale des stratégies urbaines, commerciales et de l'habitat : se recentrer sur la ville, éviter de s'étaler, stopper la concurrence ville/périphérie. L'intercommunalité comme garante.
- Un projet d'intervention formalisé dans une convention (signataires : ville principale, Etat, intercommunalités, et plus) : légitimité « politique » de faire projet ensemble et plus de visibilité pour mobiliser les financeurs.
- Une direction de projet : transversalité, gouvernance simplifiée.
- L'ingénierie de l'Etat mobilisée pour la construction d'une stratégie partagée et mobiliser les acteurs institutionnels : préfectures, les DDTM, DREAL, DEAL, ABF au sein des UDAP + ses opérateurs (CEREMA, EPARECA, EPF et/ou EPA)
- Au 18 janvier 2021, 229 conventions de territoire ORT ont été signées (contre 192 en septembre 2020) parmi lesquelles 59 conventions de dimension pluri-communale.

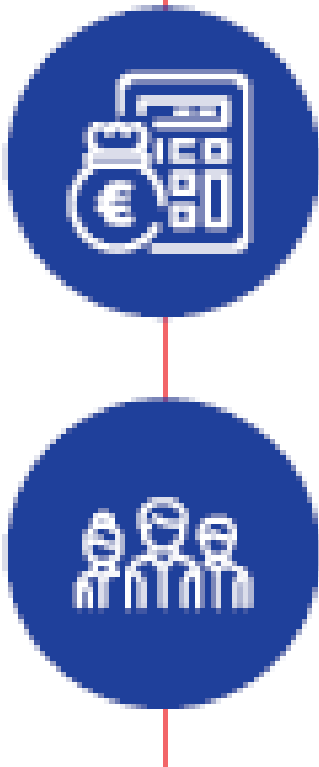
Contenu d'une ORT



La durée
Une période minimale
de cinq ans est recommandée

Le(s) secteur(s) d'intervention
dont obligatoirement le centre
de la ville principale

**Le contenu et le calendrier
des actions prévues,**
sachant qu'une ORT comprend nécessairement
des actions d'amélioration de l'habitat



**Le plan de financement des actions prévues
et leur répartition dans les secteurs
d'intervention délimités**

**Un comité de pilotage local
associant l'ensemble des partenaires
publics et privés concernés**



L'ORT vaut convention d'OPAH



- L'ORT vaut convention d'OPAH si elle comporte toutes les dispositions de l'article L303-1 du CCH avec : périmètre, montant des aides, mesures d'accompagnement social, interventions urbaines
- Elle vaut OPAH renouvellement urbain (RU) si elle intègre les volets suivants (plus ou moins développés selon le contexte urbain et social rencontré) :
 - Volet immobilier et foncier : restauration immobilière, portage et recyclage foncier, dispositifs coercitifs ;
 - Volet habitat dégradé et lutte contre l'habitat indigne : remise sur le marché de logements vacants, travaux lourds de réhabilitation, mesures de police spéciale LHI, accompagnement social ;
 - Volet copropriétés fragiles ou en difficulté
- **Agde et Lunel** (Hérault) bénéficient d'une OPAH prolongée de plusieurs années grâce à leur inscription dans une ORT

▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■
■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●
●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲
▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■
■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●
●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲
▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■
■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●
●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲
▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■
■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●
●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲
▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■
■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●
●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲

ORT et dispositif « Denormandie dans l'ancien »



- Dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif en faveur de la rénovation des logements, dit « Denormandie ancien » (art. 226 de la loi de finance 2019) pour les communes ACV ou en ORT ou certaines en PNRQAD.
- Réduction d'impôt au 1er janvier 2019, de 12 à 21 % en métropole et entre 23 % et 29 % en outre-mer, en fonction de la durée d'engagement de location de 6 à 12 ans, calculée sur le montant de l'opération, dans la limite de 300 000 €
- Sous réserve que les travaux de rénovation représentent au moins 25 % du coût de l'opération.
- Travaux concernés : ceux visant à améliorer la performance énergétique; création de surface habitable nouvelle et d'annexes (balcon, terrasse ou garage)

▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■
■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●
●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲
▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■
■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●
●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲
▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■
■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●
●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲
▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■
■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●
●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲
▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■
■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●
●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲
▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■
■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●
●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲

ORT, dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) et vente d'immeuble à rénover (VIR)



- Objectifs : qualité de l'offre, mixité sociale, dynamisation du marché privé
- Aides Anah vers des opérateurs publics et para-publics : EPA, EPF, EPFL, organismes HLM, SEM, SPL, SPLA, etc.
- Elargissement DIIF et VIR aux opérateurs privés et aux filiales des opérateurs publics (décret en Conseil d'Etat fin 2020).
- En DIIF : subventions pour un immeuble en location pendant 9 ans par l'opérateur
- En VIR : l'opérateur vend les logts avant leur rénovation sur la base d'un programme de travaux. Le bénéficiaire final achète le logt à un prix minoré par la subvention pour l'occuper en accession sociale ou le louer sous plafond de loyer Anah
- Instruction de l'Anah au 1^{er} trimestre 2021. **Nevers** (Nièvre) va tester le DIIF

▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■
■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●
●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲
▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■
■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●
●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲
▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■
■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●
●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲
▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■
■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●
●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲
▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■
■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●
●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲

Autres effets de l'ORT



- **ORT et permis d'aménager multi-site**

Pour une durée de cinq ans à compter du 28/11/2018, possibilité de permis d'aménager multi-site portant sur plusieurs unités foncières non contiguës (équilibrer financièrement les opérations)

- **ORT et droit d'innover**

Article 5 loi Elan : 7 ans à compter du 28/11/2018, déroger aux règles opposables pour la construction (CCH, CU, CE..) et démontrer que sont atteints des résultats satisfaisant aux objectifs poursuivis par ces règles

- **ORT et services publics**

Obligation d'information du maire et pdt l'EPCI six mois avant la fermeture d'un service public.

▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■
■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●
●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲
▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■
■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●
●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲
▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■
■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●
●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲
▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■
■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●
●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲
▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■
■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●
●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲	●	■	▲

Autres effets de l'ORT



- **ORT et droit de préemption**

DPU renforcé et DPU sur fonds artisanaux et de commerce, baux commerciaux et terrains pour du commerce : ORT justifie le DPU « renforcé » ; délégation du DPU. Ex. **Lisieux** (en préparation)

- **ORT et commerce en centre-ville**

Exemption d'AEC en secteur d'intervention comprenant un centre-ville. Seuil possible pour CDAC : 5000 m² de surface de vente (2500 m² si alimentaire). Ex. **Agen**

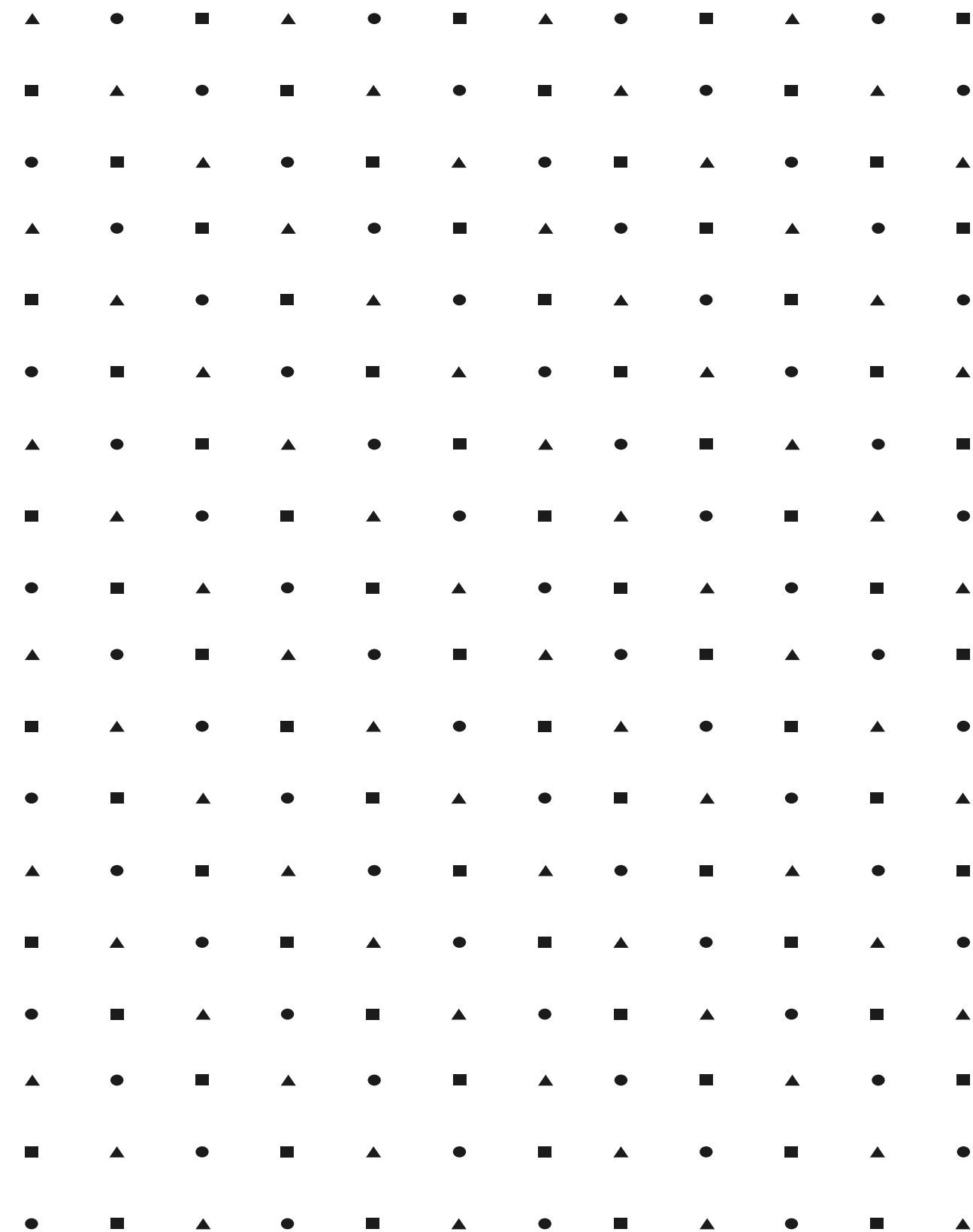
- **Suspension de projets commerciaux en périphérie**

Suspension du préfet pour 3 ans de l'examen en CDAC des projets en périphérie des secteurs d'intervention de l'ORT : dans communes de l'EPCI signataire de l'ORT ou dans un EPCI limitrophe. Ex. **St Dié, Blois, Limoges**



L'ORT en synthèse

- Dimension intercommunale de l'ORT : l'habitat et le commerce se réfléchissent à cette échelle
- Gouvernance de l'ORT : associer des compétences multiples autour d'un projet global de développement
- Effets juridiques de l'ORT : faciliter les projets grâce aux effets juridiques et fiscaux, accélérateur du renouveau des centres-villes



Direction du programme Action Cœur de Ville et ORT (Rollon MOUCHEL-BLAISOT) au sein du MCTRCT ; appui de la DHUP auprès des services locaux de l'Etat.

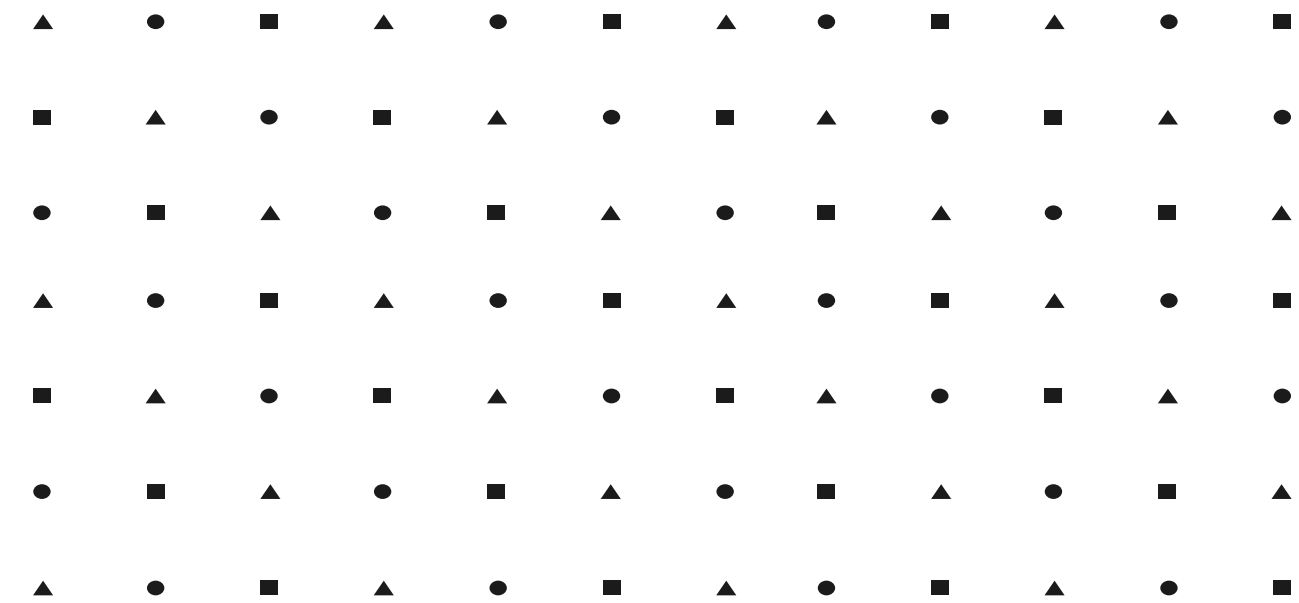
Guide DHUP - boîte à outils financiers pour la rénovation de l'habitat dégradé (juin 2019)

https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-07/R%C3%A9novation_Boite%20%C3%A0%20outils%20des%20aides.pdf

Guide DHUP sur la reconquête des îlots anciens dégradés (septembre 2020)

<http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/guide-de-la-reconquete-des-ilots-anciens-degrades-a674.html>

http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2020-09/guide_reconquete_des_ilots_anciens_degrades_0.pdf





**MINISTÈRE
DE LA CULTURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

**AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**



Bienvenue dans la salle numérique 3 : Le projet de Guingamp et la prise en compte du patrimoine

Pour faciliter les échanges :



Coupez votre micro



**Posez vos questions
dans le chat**

Philippe LE GOFF
Maire de Guingamp (22)

Véronique ANDRE ELISABETH
Architecte des Bâtiments de France

Emmanuelle LE BRIS
Cheffe de projet du programme Petites villes de
demain, ANCT

L'HABITAT : ETABLIR UNE STRATEGIE, UTILISER
LES BONS OUTILS

Merci d'avoir participé !

Nos prochains rendez-vous :

- Mercredi 10 mars 16h-17h :
« La preuve par l'exemple. Intervenir sur l'habitat existant dans les PVD »
- Vendredi 12 mars 11h-12h :
« Répondre au défi de la rénovation énergétique dans l'habitat privé »

Pour rester en contact :

- [Notre site internet](#)
- petitesvillesdedemain@anct.gouv.fr
- [LinkedIn](#)
- [Scoop.it](#)
- [YouTube](#)