

Interview croisée

OPAH : un outil de l'ANAH pour agir sur la réhabilitation du parc privé

Hélène LEBEL, Directrice de l'Habitat et du Logement pour Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVa) et Julien LE MOIGNE, Responsable d'Unité SUH/FL à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du Morbihan ont 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 leurs points de vue croisés !



*Mme Hélène Lebel,
Directrice Habitat et Logement
Golfe du Morbihan Vannes Agglomération*



*M. Julien Lemoigne,
Responsable d'Unité SUH/FL
DDTM du Morbihan*

Quel est le champ couvert par vos missions respectives ?

Hélène LEBEL : je suis Directrice Habitat et Logement d'une direction composée de 3 services : Habitat Public, Habitat Privé, Habitats Spécifiques.

Julien LE MOIGNE : Je suis responsable de l'unité Financement du logement, j'assure à l'échelle du département le portage des politiques de l'Anah ainsi que le financement des opérations de logements sociaux. Je coordonne par ailleurs les missions relatives à l'instruction des demandes de subventions.

Pouvez-vous préciser les missions de la DDTM 56 en matière d'habitat en général, et en particulier dans le cadre de sa délégation pour l'ANAH ?

Julien LE MOIGNE : La DDTM assure le portage des politiques de l'État en matière d'habitat sur le département du Morbihan. Cela se décline notamment au travers des PLH, de la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU, de l'accompagnement des collectivités et des bailleurs sociaux. Dans le cadre de sa délégation pour l'Anah, **la DDTM assure l'instruction des demandes de subvention pour l'ensemble des ménages éligibles sur le département du Morbihan.** Il s'agit de projets de rénovation énergétique, d'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou d'habitat indigne portés par des propriétaires occupants modestes, des propriétaires bailleurs ou des copropriétés. L'Anah accompagne également les collectivités dans l'identification des problématiques liées à l'habitat privé sur leur territoire et la mise en œuvre d'une stratégie d'action.

Hélène LEBEL : L'agglomération Golfe du Morbihan Vannes agglomération est compétente en Habitat et a pris la délégation des aides à la pierre en 2006 pour faciliter la mise en œuvre du PLH. Le pilotage est assuré par GMVa qui a la possibilité d'adapter localement le cadre national et l'instruction est assurée via la mise à disposition des personnels de la DDTM : accompagnement et financement des propriétaires occupants ou bailleurs pour des dossiers de rénovation énergétique, d'adaptation des logements à la perte d'autonomie, traitement de l'habitat indigne ou très dégradé ou des copropriétés. L'agglomération dispose d'un PIG « énergie et maintien à domicile » ainsi que d'une OPAH-RU dans le cadre d'Action Cœur de ville. L'agglomération est l'une des premières en France à avoir mis en place début 2012 un Guichet Unique de la rénovation énergétique et d'adaptation au maintien à domicile : **l'Opération Rénovée.**



Comment qualifieriez-vous les liens entre la DDTM56 , GMVa et une collectivité qui souhaiterait se lancer dans une opération programmée ?

Julien LE MOIGNE : L'accompagnement de l'Anah dépendra de la **maturité des politiques de la collectivité**. Une présentation préalable des interventions de l'Anah peut s'avérer nécessaire, notamment lors de la mise en œuvre d'opérations complexes (OPAH-RU, etc). Au-delà du soutien financier, l'Anah pourra accompagner la collectivité pour la **mise en place des études** (définition des cibles, périmètres, etc) puis, sur la construction d'un **programme d'actions** et sa mise en œuvre au travers des opérations programmées afin de répondre aux mieux aux enjeux du territoire. Nous nous assurons également que la collectivité mobilise l'ensemble des outils nécessaires à l'atteinte des objectifs des opérations programmées et notamment la mise en place **d'outils coercitifs** dans le cadre des OPAH-RU.

Hélène LEBEL : Golfe du Morbihan Vannes agglomération a de très bonnes relations avec les services de la DDTM. Nous les sollicitons **en amont du lancement d'une étude pré-opérationnelle** pour s'assurer de la bonne réalisation à venir des études, permettant d'aboutir à différentes actions sur notre territoire : PIG énergie-MAD, VOC-POPAC-OPAH Copro dégradées, OPAH-RU.

D'autres partenaires sont-ils associés aux opérations programmées ? Si oui, de quelle façon ?

Hélène LEBEL : L'objectif de chaque opération est **d'associer l'ensemble des partenaires** pouvant intervenir sur l'habitat privé. Ils interviennent en **soutien à l'ingénierie** ou directement par l'intermédiaire de **subventions** aux travaux, en fonction de leur priorité d'intervention.

Julien LE MOIGNE : Parmi les principaux partenaires, on notera la Banque des territoires (BDT), Action Logement ou encore le conseil départemental du Morbihan. La mise en place des dispositifs Action cœur de Ville et Petites Villes de Demain a facilité l'association de ces partenaires autour des différents projets de centralité, notamment pour structurer une intervention conjointe et complémentaire sur l'habitat privé.

Quelles opérations programmées a mis en place GMVa et depuis quand ? Quelles sont les principales réussites ?

Julien LE MOIGNE et Hélène LEBEL : Depuis la première délégation de compétence signée en 2006, GMVa a construit une stratégie afin d'accompagner la rénovation énergétique et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie pour les propriétaires occupants. Cette intervention s'est structurée autour de l'Opération Rénovée (désormais plateforme France Renov') assurant l'information des ménages et le montage, en régie, des dossiers pour les ménages éligibles aux aides de l'Anah. Ainsi plusieurs PIG successifs ont permis de soutenir les actions mises en place par l'agglomération permettant un accompagnement gratuit des ménages. En parallèle de ce dispositif, l'agglomération a engagé en 2016, toujours en lien avec l'Anah, une action à destination des copropriétés allant du repérage au traitement des copropriétés les plus dégradées.

Ainsi, l'agglomération aura mobilisé un dispositif de veille et d'observation des copropriétés, un POPAC et une OPAH copropriétés dégradées afin de repérer, d'accompagnement et de traitement les bâtiments les plus dégradés mais aussi la gouvernance des copropriétés. Dans le cadre du dispositif Action Cœur de ville, GMVa et la ville de Vannes ont lancé en 2022 une OPAH-RU sur le centre historique de la ville.

“ Les territoires compétents en matière d’habitat sont les plus à même de connaître les enjeux et les besoins propres à la typologie de leur parc. ”

De nouvelles opérations programmées sont-elles envisagées ? S’articulent-elles avec des programmes nationaux ?

Julien LE MOIGNE : dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain, l’agglomération a lancé une étude pré-opérationnelle à une OPAH-RU, qui a été lancée sur les 3 communes.

Hélène LEBEL : la prolongation de l’OPAH-RU Action Cœur de Ville serait souhaitable et la prorogation du PIG énergie-MAD dans le cadre du programme national de rénovation de l’habitat est essentielle pour bien accompagner les ménages.

En tant que délégataire des aides à la pierre, pensez-vous que le dispositif règlementaire de l’Anah en vigueur répond aux demandes des propriétaires (occupants et bailleurs) de votre territoire ? Sur quelles interventions de l’Anah pensez-vous qu’il serait nécessaire d’apporter des évolutions ou des simplifications afin de répondre au mieux aux demandes d’aides des particuliers ?

Hélène LEBEL : Les dispositifs de l’ANAH peuvent s’éloigner parfois des enjeux et des besoins des territoires. L’enjeu est de parvenir à décentraliser et adapter à chaque territoire tout en prenant en compte les dispositifs vertueux mis en place sur les territoires depuis de nombreuses années, efficaces et reconnus.

L’agence, en complément des aides versées pour l’amélioration du parc privé, incite les collectivités à participer financièrement pour accompagner les ménages. Quelles sont les participations mises en place par GMVa ? Pouvez-vous préciser les raisons qui vous ont conduits à prévoir cet accompagnement financier et les résultats constatés ?

Hélène LEBEL : l’agglomération a mis en place une palette d’aides à tous les propriétaires occupants et certains propriétaires bailleurs à titre individuel ou au sein d’une copropriété.

Une partie de ces aides sont consultables sur le site <https://www.operation-renovee.bzh/>. Les raisons sont simples : les territoires compétents en matière d’habitat sont les plus à même de connaître les enjeux et les besoins propres à la typologie de leur parc, la structuration de leur population, et d’adapter un cadre national à leurs spécificités. Cela semble préférable à l’imposition à tous les territoires d’un modèle unique qui pourrait se révéler inadapté.

