

Circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général

Plus de vingt cinq ans de politique de réhabilitation urbaine menée, en particulier, grâce aux Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), ont montré l'efficacité des dispositifs mis en place et la pertinence du partenariat collectivités territoriales-Etat-Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), pour déclencher chez les acteurs privés des dynamiques de réinvestissement. L'amélioration des conditions d'habitat de nos concitoyens, telle qu'analysée par les travaux de l'INSEE et celle du cadre de vie en témoigne largement, et ces transformations sont visibles tant en milieu urbain qu'en milieu rural.

Au delà des résultats globaux incontestables, subsistent des poches de pauvreté et des situations d'urgence urbaine et sociale : ce sont les villes des régions confrontées à de difficiles mutations économiques qui connaissent les plus graves phénomènes de dévalorisation et de pauvreté ; ce sont des régions rurales appauvries, en mutation, où la population connaît de très difficiles conditions de vie.

Ces situations, touchant souvent les populations les plus fragiles qui se retrouvent dans les quartiers d'habitat privé les plus dégradés, y compris dans des zones prospères, justifient un effort accru de la collectivité nationale. Persistent en effet, et sur tout le territoire, des enjeux prégnants de santé publique - logements insalubres, risques d'intoxication par le plomb - et de lutte contre les exclusions par le logement - copropriétés en difficulté, immeubles menaçant ruine, voire, logements précaires -.

Le recensement de 1999 laissait ainsi encore apparaître un parc total de résidences principales inconfortables de près de 4 300 000 logements, n'ayant pas tous les éléments de confort au sens de l'INSEE, parmi lesquels 1 100 000 environ, ne disposaient pas encore, à la fois, d'eau, de WC et d'installations sanitaires intérieures.

L'effort de la collectivité nationale doit donc s'organiser pour traiter les situations les plus difficiles, sur le plan urbain, comme sur le plan social, grâce à un partenariat renforcé - collectivités territoriales – Etat – ANAH - par la définition de priorités et d'objectifs ciblés et par la mise en place d'outils adéquats, qui ne peuvent relever d'un simple système incitatif d'aides à l'amélioration du parc privé.

La mise en œuvre de ces orientations s'appuyant pleinement sur une Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat aux compétences élargies au parc des propriétaires occupants et au champ d'action repositionné au service des politiques sociales et de santé publique.



Parallèlement, la définition de politiques urbaines plus ambitieuses articulant à différentes échelles géographiques, planification, urbanisme opérationnel, habitat, déplacements et développement économique, est une nécessité largement reconnue, dont la mise en œuvre s'appuie sur un cadre juridique rénové.

Ainsi, les actions opérationnelles d'amélioration de l'habitat mises en place dans le cadre de l'OPAH ont pleinement vocation à s'inscrire dans un projet de territoire, tel qu'il peut être exprimé dans les documents d'urbanisme locaux (PLU, POS, secteurs sauvegardés...) et doivent contribuer à une meilleure articulation entre les outils de planification urbaine et les outils opérationnels. En effet, l'absence de coordination des OPAH avec les préoccupations

d'urbanisme a pu parfois, par le passé, affecter leur cohérence et laisser çà et là, quelques territoires non traités, tels les délaissés d'OPAH.

De ce point de vue, engager la présente réforme des OPAH alors que de nombreuses collectivités territoriales s'engagent dans des réflexions sur de nouveaux projets de territoire, constitue une opportunité.

Volet habitat d'un projet de territoire, les OPAH doivent réaffirmer leur lien avec le Programme local de l'habitat (PLH) lorsqu'il existe. En effet, celui-ci fixe à moyen terme les objectifs et les moyens pour répondre aux besoins en logements et assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Les OPAH, par le développement de l'offre locative privée conventionnée qu'elles favorisent, contribuent à la complémentarité entre les parcs de logements privés et publics, et constituent en effet un véritable atout pour une meilleure répartition des logements sociaux.

Les objectifs ambitieux assignés aux OPAH dans le cadre de politiques urbaines rénovées, conduisent à rappeler la place et le rôle des OPAH et, si nécessaire, à les resituer, en tant que dispositif opérationnel au service d'un projet social et urbain partagé.

Parallèlement, la prise en compte, par les collectivités territoriales ou l'Etat, de problématiques transversales d'habitat, techniques ou sociales, indépendamment de toute logique de projet doit être facilitée. C'est pourquoi, dans cette optique, la présente circulaire redéfinit le champ d'application et les conditions de mobilisation du Programme d'intérêt général (PIG), au sens du Code de la construction et de l'habitation.



L'OPAH doit être l'expression d'un projet d'ensemble d'évolution de quartiers existants, en zones rurales, urbaines ou péri-urbaines, confrontés à des difficultés de fonctionnement, dont la définition et l'objet sont précisés par l'article L.303-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) : réhabilitation du cadre immobilier bâti, amélioration de l'offre de logements, notamment locatifs, maintien et développement des services de voisinage, dans le respect des équilibres sociaux et des droits des occupants.

Elle doit avoir pour objectif l'amélioration significative des conditions de vie de quartiers (ou de zones identifiées) et la revalorisation de ceux-ci, grâce à une dynamique de réhabilitation, conditionnée par des actions parallèles des collectivités territoriales en matière d'aménagement urbain, d'équipements publics, d'offre de services sur un territoire déterminé. Ainsi, globalement, l'OPAH constitue en soi une étape clé pour le devenir des villes et des bourgs à travers le traitement coordonné des problématiques urbaines et d'habitat.

Le projet se concrétise par un programme d'action formalisé dans une convention d'une durée de 5 ans maximum, qui précise les engagements de la collectivité territoriale compétente, de l'Etat et de l'ANAH.

L'OPAH ne constitue pas, à ce titre, une opération d'aménagement foncier au sens du code de l'urbanisme.

L'OPAH ne peut non plus se réduire, en tout état de cause, à un seul outil économique de distribution de subventions aux propriétaires privés, sans engagements ni contreparties urbaines et sociales.



L'OPAH répond avant tout à un projet local, porté par la collectivité territoriale concernée, que l'Etat soutient au titre des enjeux de solidarité nationale et de lutte contre l'exclusion par le logement, dont il est porteur. C'est cette double ambition qui fonde le partenariat autour du projet d'OPAH. Ces enjeux justifient pleinement qu'en tant que de besoin, des OPAH soient engagées dans le cadre des contractualisations spécifiques à la politique de la ville : Contrats de ville – Opérations de renouvellement urbain ou Grands projets de ville.

Sur le plan urbain, l'OPAH doit être l'occasion pour la collectivité territoriale de définir et mettre en œuvre des actions d'intervention urbaine qui peuvent consister non seulement en des aménagements d'espaces publics, mais éventuellement en des opérations plus complexes, tels les curetages d'îlots... Sur le plan social, l'OPAH, à travers le conventionnement de logements privés contribue au développement de la diversité de l'habitat ; dans cet esprit, l'intervention de bailleurs sociaux comme partenaire de l'OPAH, notamment dans le cadre de la procédure d'acquisition-amélioration, ou comme prestataires de services, devra être recherchée.

Les OPAH doivent en conséquence être ciblées sur des territoires à enjeux, circonscrits avec assez de pertinence pour que leur périmètre ait un caractère opérationnel : l'ensemble du territoire d'un département n'est pas, par exemple à l'échelle pertinente d'une OPAH. Des travaux d'évaluation ont montré qu'au-delà d'un périmètre de l'ordre de mille cinq cent logements et d'une programmation de 150 à 200 logements à réhabiliter par an, l'opération perdait son efficacité. Une OPAH multisites dans un cadre intercommunal peut néanmoins s'envisager si chacun de ses lieux d'application est bien défini à l'échelle opérationnelle idoine (Cf. supra).

L'impératif d'efficacité qui s'impose pour que le projet qui sous-tend l'OPAH soit mené à terme doit vous conduire en conséquence à mettre l'accent, plus que sur le nombre d'OPAH nouvelles engagées chaque année, sur la capacité effective de ces OPAH, à permettre une amélioration significative des conditions de vie d'un quartier, ou d'un territoire délimité, s'appuyant sur un dispositif de pilotage adéquat.

L'engagement dans une telle démarche suppose, bien entendu, un diagnostic préalable approfondi et partagé, à l'issue d'un travail commun, entre les collectivités territoriales et les autres partenaires locaux, l'Etat et l'ANAH.

Ce diagnostic est d'autant plus nécessaire qu'il est fréquent qu'un territoire ait fait l'objet, par le passé, de plusieurs actions d'aménagement, et notamment d'OPAH. Il devra donc prendre en compte les éléments de bilan des actions précédemment engagées sur le territoire, afin que les objectifs et les dispositifs étudiés soient pertinents. Le diagnostic préalable au choix d'engager une OPAH est à distinguer de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH à proprement parler, tant en terme de finalités que de modalités de financement.

Le diagnostic portera aussi bien sur la consistance du territoire à traiter, son périmètre, la nature des problèmes rencontrés, etc., que sur le type de réponse qu'il convient de lui apporter, la diversité des situations exigeant des réponses plus diversifiées que par le passé.



Parallèlement aux exigences accrues pour les OPAH de droit commun de la part des collectivités territoriales et de leurs partenaires Etat et ANAH, il est en effet apparu nécessaire - et c'est la principale novation de la présente circulaire -, pour mieux répondre aux problèmes propres à certaines situations urbaines ou rurales, de renforcer cette OPAH de droit

commun, dans les territoires relevant du renouvellement urbain ou de la revitalisation rurale, en leur ouvrant le bénéfice d'aides majorées de l'Etat d'une part, de l'ANAH d'autre part.

L'OPAH de renouvellement urbain, dont les caractéristiques sont précisées en annexe II, permet de traiter spécifiquement les territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux, nécessitant, en sus des incitations et du programme d'actions d'accompagnement propres à toute OPAH, la mise en place de dispositifs d'intervention lourds. Ces dispositifs font, notamment, appel à des interventions foncières et immobilières et à des outils coercitifs de droit public (traitement de l'insalubrité, démolitions, actions foncières, sous déclaration d'utilité publique (DUP) ou non...), en appui du projet urbain et social volontariste.

Cette OPAH bénéficie de subventions fortement majorées de l'Etat pour mener à bien les études pré-opérationnelles et la conduite d'opération. L'ANAH y apporte un financement amélioré en faveur des travaux entrepris par les propriétaires occupants.

L'OPAH de revitalisation rurale, dont les spécifications sont décrites en annexe III permet de traiter spécifiquement, dans un cadre intercommunal, les territoires ruraux, (hors péri-urbain ou zones touristiques) confrontés à de graves phénomènes de dévitalisation, marqués, notamment, par des déséquilibres démographiques, le niveau de revenus, des conditions d'habitat inadaptées aux besoins, et à des conditions de vie difficiles, analysés grâce à des indicateurs objectifs. Elle constitue le volet habitat et cadre de vie d'un projet de développement local intercommunal formalisé, notamment, dans le cadre d'un contrat de pays ou d'un Parc naturel régional (PNR).

Cette OPAH fait également l'objet de financements améliorés de l'ANAH au titre des travaux entrepris par les propriétaires occupants.



A contrario, dès lors que l'intervention projetée sur une zone donnée, généralement vaste – grande agglomération, bassin d'habitat étendu, voire département - relève, en dehors de tout projet de territoire, d'une problématique particulière à traiter, à caractère social ou technique, telle que par exemple, le logement des étudiants, des jeunes travailleurs, des personnes âgées ou handicapées, la résorption du nombre de logements vacants, l'augmentation de l'offre de logements à vocation sociale ou la lutte contre l'insalubrité diffuse, l'OPAH n'est pas un outil adéquat, et doit lui être préférée la procédure du Programme d'intérêt général (PIG), prévue par l'article R.353-34 du CCH. Ses caractéristiques sont décrites à l'annexe IV (pour mémoire : le programme d'intérêt général est à distinguer du projet d'intérêt général, également appelé PIG, prévu par le Code de l'urbanisme.

Le PIG, dont l'initiative est désormais ouverte aux collectivités territoriales, constitue un outil partenarial alternatif à l'OPAH. L'instauration du PIG sera alors précédée d'un protocole d'accord avec une collectivité territoriale (département, communes, groupement de communes...) qui précisera l'engagement des parties pour la mise en œuvre de la politique envisagée.

Selon les problématiques concernées et le contexte local, ces PIG pourront ouvrir droit, à votre initiative, à une contribution financière de l'Etat à l'ingénierie nécessaire, par exemple dans le cadre du PDALPD, s'il s'agit d'accompagner des populations fragiles ou pour lutter

contre l'insalubrité. D'autres partenaires publics pourront être invités à contribuer, selon les cas, à cette ingénierie technique ou sociale.

Par ailleurs, les « OPAH-copropriété », qui concernent spécifiquement les ensembles immobiliers placés sous le régime de la copropriété, et non des territoires de projet ne sont pas traitées par la présente circulaire. Ces dernières font l'objet d'une circulaire ad hoc, relative au traitement des copropriétés en difficulté, qui vous sera prochainement adressée.



Vous disposez ainsi désormais à travers la présente circulaire, qui abroge l'ensemble des circulaires précédentes relatives aux OPAH, de quatre outils bien identifiés, dont la doctrine d'emploi est pour chacun d'eux détaillée en annexe.

Je vous demande d'assurer la mise en œuvre de ces nouveaux dispositifs, aptes à répondre aux difficultés urbaines et sociales rencontrées par nombre de collectivités territoriales pour qui traiter ces difficultés constitue une priorité absolue et d'assurer la coordination des services placés sous votre autorité pour répondre aux objectifs précisés ci-dessus.

Vous me rendrez également compte des éventuelles difficultés de mise en œuvre de ces textes, sous le présent timbre.

ANNEXES

Annexe I – relative aux OPAH de droit commun - données communes

Annexe II – relative aux OPAH de renouvellement urbain

Annexe III - relative aux OPAH de revitalisation rurale

Annexe IV - relative au Programme d'intérêt général (PIG)

Tableau financier

Le Directeur Général de l'Urbanisme,
de l'Habitat et de la Construction

signé

François DELARUE

ANNEXE. I

L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT DE DROIT COMMUN Données communes applicables à toutes les OPAH

Définition

L'OPAH, telle que définie dans la circulaire ci-dessus, concerne des quartiers ou zones présentant un bâti dégradé, voire indigne, en milieu rural, péri-urbain, ou urbain, dans tous types de bourgs, de villes ou d'agglomérations, et, souvent confrontés à des phénomènes de vacance de logements, de dévalorisation de l'immobilier, d'insuffisance, quantitative et qualitative, de logements, et, enfin, d'insuffisance des équipements publics et ou de déclin des commerces.

Sous l'impulsion et le portage politique de la collectivité territoriale compétente, en lien avec l'Etat et l'ANAH, l'objectif de l'OPAH est de remédier à ces situations à travers une dynamique de réhabilitation et de production d'une offre de logements et de services, répondant aux besoins des populations résidentes, tout en préservant la mixité sociale du quartier, en cohérence avec les objectifs du Programme local de l'habitat, s'il existe, et du Plan local d'urbanisme (ou du POS).

L'OPAH de droit commun se caractérise par :

- la mise en place d'un dispositif d'incitations ouvert aux propriétaires privés, visant la réalisation de travaux dans les immeubles d'habitation et les logements ;
- le développement d'une offre locative à vocation sociale, tant dans le parc privé que dans le parc public ;
- l'engagement par la collectivité territoriale d'investissements publics, concernant, notamment les espaces publics, les équipements et les services, l'amélioration de l'environnement urbain.

1) Sur quels types de territoires et sur quels enjeux ?

L'identification des territoires confrontés à des difficultés justifiant le recours à l'OPAH peut résulter des données du programme local de l'habitat (PLH), de l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU), de projets de développement local (chartes de pays, de PNR, ...), mais aussi des bilans d'opérations engagées préalablement.

L'OPAH doit s'articuler pleinement avec les documents d'urbanisme, notamment avec le PLU et son Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), dont elle peut être une déclinaison opérationnelle. L'OPAH doit, également, s'articuler, le cas échéant, avec les divers documents relatifs à la protection et à la mise en valeur du patrimoine, la prévention des différents risques (zones inondables, de bruit, etc.).

Des diagnostics préalables pilotés par la collectivité territoriale (partagés avec les services de l'Etat et les autres acteurs locaux) doivent être effectués avant la décision d'engager l'OPAH. La qualité de ces diagnostics conditionne largement la réussite future des OPAH.

Ces diagnostics¹ doivent mettre en évidence les dysfonctionnements urbains et sociaux ainsi que les atouts existant dans la zone d'étude.

Tous les éléments locaux spécifiques, de nature à orienter les études pré-opérationnelles de l'OPAH vers des dispositifs adaptés à la situation à traiter (thématiques particulières ou OPAH à caractéristiques particulières) doivent être mis en lumière. Le bilan quantitatif et qualitatif des actions précédemment engagées sur le territoire, notamment des OPAH ou actions d'aménagement précédentes, doit expressément figurer dans ce diagnostic.

Les conclusions de cette phase préalable permettront à la collectivité territoriale et à ses partenaires d'établir les axes majeurs du projet, d'identifier les actions spécifiques nécessaires, de proposer, en conséquence, le périmètre de l'opération et le dispositif opérationnel le plus approprié à mettre en place, dans le cadre général de l'OPAH. Elles permettront d'élaborer le cahier des charges de l'étude pré-opérationnelle.

Si la situation locale et la nature des difficultés rencontrées le justifient, l'aide de l'Etat peut être sollicitée au titre du chapitre 65-48/50 « Aide à la préparation et à la mise en œuvre des opérations d'amélioration de l'habitat » du budget du Ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer. Cette ligne permet de subventionner, notamment la réalisation d'études portant sur les domaines de l'habitat et du renouvellement urbain (Cf. circulaire n° 2001-78 du 16 novembre 2001 relative à l'orientation et à la programmation des crédits d'études locales dans le domaine de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction en 2002 et du décret n° 99-1060 du 16 décembre 1999).

2) Conditions de mise en place de l'OPAH

La durée de l'OPAH est portée à 5 ans maximum, durée non prorogeable.

L'opération sera engagée de façon calendaire (de date à date) et ouvrira droit aux aides de l'ANAH pendant la totalité de sa durée (Cf. supra).

Un dispositif de pilotage

Il est important que la conduite d'une OPAH s'effectue sous l'autorité d'un comité de pilotage qui assure la coordination de la maîtrise d'ouvrage entre les principaux partenaires du projet sous l'impulsion de la collectivité territoriale. Les services de l'Etat principalement concernés doivent y participer, et d'autres partenaires peuvent utilement y être représentés, tels que les organismes d'HLM, les caisses d'allocations familiales (CAF), les chambres consulaires..., selon les enjeux en présence.

Il est utile que ce comité de pilotage soit constitué le plus tôt possible et avant la signature de la convention. Il peut être complété par un comité à caractère technique.

¹ Ces diagnostics préalables doivent notamment mettre en évidence :

- les caractéristiques locales du marché immobilier et du logement, notamment par rapport à la ville ou l'agglomération, la vacance des logements ;
- les caractéristiques générales du peuplement, les besoins spécifiques de certaines populations (personnes âgées, jeunes travailleurs, jeunes ménages, saisonniers...) en articulation avec le PDALPD et le PLH, s'il existe, ou les besoins d'accueil de nouvelles populations ;
- une appréciation de l'état général des logements, quel que soit leur statut, niveau de confort, logements indignes lorsqu'ils existent, adaptation à la demande, situations de copropriétés dégradées ;
- la nature et l'état des équipements et services publics, des réseaux techniques ;
- une appréciation du dynamisme économique : activités, commerces, artisanat ;
- l'analyse des potentialités foncières du territoire.

La concertation et l'information du public

La convention d'OPAH, doit être mise à disposition du public pendant une durée d'un mois avant signature, sans être formellement soumise à l'obligation de concertation au sens de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme (CU).

Sur le plan politique, compte tenu des enjeux de l'OPAH, il est vivement conseillé d'engager une concertation avec les habitants et les associations dès le début des études et tout au long du processus afin de faciliter la compréhension des projets et la réalisation des opérations. La sensibilisation des commerçants et artisans peut également s'avérer très utile, d'une part comme vecteur de communication pour l'OPAH, et d'autre part, pour l'obtention de leur vote des travaux dans les copropriétés accueillant du commerce ou de l'activité. Parallèlement, certains travaux, ou opérations envisagés dans le cadre de l'OPAH peuvent devoir être soumis à concertation selon les règles de droit commun. Enfin, si l'OPAH nécessite ou est menée parallèlement à une modification du PLU sur le même secteur, la concertation devra être engagée sur l'ensemble des deux projets.

Les études pré-opérationnelles.

Ces études pré-opérationnelles reposent sur les éléments du diagnostic préalable. Elles doivent permettre de préciser le contenu de l'OPAH², ses objectifs spécifiques quantitatifs et qualitatifs, les moyens à mettre en œuvre et les engagements de chacun des partenaires : collectivité territoriale, Etat, ANAH et le cas échéant les organismes HLM.

Ces études doivent associer sous l'impulsion de la collectivité territoriale en tant que de besoin l'ensemble des acteurs concernés, publics et privés, notamment les services sanitaires et sociaux lorsque l'OPAH traite d'habitat indigne (DDASS, SCHS, services sociaux du département, CAF...), les services et organismes chargés de l'architecture et du patrimoine (Service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP), Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE)), les chambres consulaires, les associations, les commerçants et artisans...

La convention d'OPAH

² Ces études pré-opérationnelles sont des études de faisabilité. A cette fin, elles doivent apporter toutes les informations pertinentes dans les domaines spécifiques du territoire étudié, et notamment :

- un descriptif de l'état général du bâti et des espaces libres et des statuts juridiques de propriété ;
- une analyse du parc de logement : répartition par taille, typologies, statuts d'occupation, niveaux de loyers, valeurs et nature des mutations immobilières, vacance... ;
- en tant que de besoin, un repérage des logements indignes à traiter en priorité (insalubrité, ruines, meublés, habitat précaire...) et des copropriétés dégradées ;
- une analyse sociale de la situation des résidents (ressources, loyers perçus, facultés contributives)... ;
- une estimation du potentiel de travaux de réhabilitation à engager, des logements ou bâtiments vacants à remettre sur le marché, des curetages et démolitions à étudier ;
- la programmation des aides au logement – aides à l'amélioration de l'habitat privé, sortie d'insalubrité, construction ou acquisition amélioration de logements locatifs sociaux, autres formes d'hébergement, traitement des copropriétés ;
- un état du fonctionnement urbain en matière de déplacements (circulation, stationnement, dessertes par les transports collectifs...) ;
- une identification des enjeux architecturaux et patrimoniaux ;
- une analyse des besoins en matière de commerces et de services de proximité ;
- un repérage des services locaux, associations, autres acteurs privés ou publics, comme intervenants potentiels dans l'opération ou éléments de dynamique locale ;
- toutes données ou problèmes spécifiques au quartier...

Compte tenu de son caractère partenarial, le projet de convention d'OPAH doit être précisément négocié avec les partenaires, notamment financiers, dès avant la délibération du conseil municipal (ou du conseil de l'EPCI compétent) et avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat (CAH), afin d'éviter des modifications ultérieures et une nouvelle délibération de la collectivité territoriale compétente.

La convention d'OPAH est signée entre une commune ou un EPCI ayant compétence en matière d'habitat, l'Etat et l'ANAH. Les autres structures (syndicat mixte n'ayant pas compétence en matière d'habitat, ou une association de communes) peuvent être associés ou cosigner la convention, de même que d'autres partenaires publics, (autres collectivités territoriales, autres agences publiques et organismes HLM).

La convention d'OPAH est la formalisation contractuelle du programme d'intervention déterminé sur le périmètre retenu à l'issue des études pré-opérationnelles : elle constitue le cadre de travail de l'action publique, qui engage les différents partenaires.

La convention doit préciser les objectifs globaux et annuels, tant sur le plan qualitatif que quantitatif que se fixent les partenaires, le plan d'actions permettant d'atteindre ces objectifs, les engagements réciproques de chaque partenaire, l'organisation de la maîtrise d'ouvrage, les missions précises de l'opérateur ainsi que les modalités d'évaluation de l'opération sur sa durée.

Un dispositif de suivi et d'évaluation

Toute OPAH doit expressément prévoir un dispositif de suivi et d'évaluation des opérations, qui ne doit pas être réduit à un bilan quantitatif *ex post*. Le dispositif d'évaluation devrait être mis en place dès le démarrage de l'opération de façon à permettre au comité de pilotage de réorienter certaines actions et de modifier la convention pendant l'opération, si nécessaire. Dans cet objectif, les principales avancées, mais aussi les freins, voire les points de blocage doivent particulièrement être étudiés.

Les principaux objectifs correspondant aux différents volets affichés dans l'OPAH doivent être évalués et une attention particulière sera portée aux effets sociaux des actions engagées ou aidées³. Doivent également être évalués les effets de l'OPAH sur le marché foncier et immobilier⁴, et enfin la qualité technique et architecturale des opérations de réhabilitation, gage de leur pérennité et de leur dimension de « développement durable ».

L'opérateur de l'OPAH est tenu de fournir à l'instance d'évaluation les données en sa possession, issues de sa mission.

Au terme de l'OPAH, une évaluation complète doit obligatoirement être produite. Ce bilan, doit explicitement permettre d'apprécier dans quelle mesure les objectifs initiaux quantitatifs et qualitatifs ont été atteints, l'efficacité des actions mises en œuvre, d'identifier les situations non traitées, les causes et les points de blocage rencontrés ainsi que le respect des engagements de chaque partenaire.

3) Contenu de l'OPAH

³ Mobilité résidentielle, droit des occupants, relogement, offre de logements à vocation sociale, mixité sociale.

⁴ L'évolution de la vacance, des prix et des loyers, nature des mutations et la dynamique de réhabilitation créée.

En tant qu'opération d'ensemble, l'OPAH doit comprendre un volet urbain, un volet immobilier, un volet social, et pourrait prévoir tout ou partie des actions suivantes sur différents volets, en cohérence avec le diagnostic effectué et les objectifs affichés.

Un volet urbain

Celui-ci peut se décliner, notamment :

- en prenant en compte le règlement d'urbanisme ou les servitudes particulières applicables au regard des situations à traiter et le cas échéant leur modification (PLU de détail sur la zone concernée, modification du PLU dans un périmètre du L.123-2 du CU) par des actions publiques et des aménagements urbains : réaménagements ou création d'espaces publics ;
- par des aménagements liés aux déplacements urbains : voirie, stationnement, dessertes par les transports collectifs... ;
- par le traitement de nuisances particulières difficilement compatibles avec l'habitat (bruit, activités polluantes...).

Un volet immobilier

Pour offrir de meilleures conditions d'habitat et accroître l'offre de logements sociaux en lien avec les besoins identifiés localement, en particulier dans le PLH, ce volet peut se décliner, notamment par :

- la remise sur le marché des logements vacants ;
- des actions propres aux copropriétés ;
- la création d'une offre locative sociale publique ou privée, voire très sociale ;
- l'offre de nouveaux logements dans l'optique d'une diversification sociale ou de réponse à la demande ;
- le traitement des rez-de-chaussée commerciaux, l'accès aux logements situés aux étages...

Un volet social

Ce volet doit comporter toutes les mesures d'ordre social nécessaires afin de garantir que les actions urbaines et immobilières menées soient effectivement engagées en priorité au bénéfice des résidents actuels du quartier, propriétaires occupants et autres occupants, et garantissent le respect de leur droit d'occupation :

- mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté, services sociaux de proximité ;
- mesures et aides propres aux copropriétaires en difficulté ;
- offres de logements à loyers maîtrisés (conventionné, intermédiaire, très social) et si besoin, adaptés à des populations spécifiques.

Un volet éradication de l'habitat indigne sera intégré dans l'OPAH si ce type d'habitat présente un caractère ponctuel⁵. Les procédures à engager et la mobilisation des services concernés (DDASS, SCHS...) devront être prévus sur les immeubles identifiés.

Si la présence de cet habitat indigne est importante, une MOUS spécifique « insalubrité » pourra compléter le dispositif de l'OPAH et faire l'objet de prestations distinctes.

Un volet économique

Il consiste en l'élaboration de plan d'action sur les services marchands, commerces de proximité... , en liaison avec les organismes consulaires et les services compétents du

⁵ Si l'habitat indigne est massif, il conviendra de préférer l'OPAH de renouvellement urbain.

ministère chargé du commerce et de l'artisanat (FISAC), qui ne sera le plus souvent que mentionné dans l'OPAH.

Des actions de sensibilisation ou de formation vis à vis des artisans et entreprises directement intéressés par les travaux prévus par l'OPAH, peuvent utilement accompagner celle-ci.

Un volet patrimonial

Ce volet prévoit les conditions concrètes de prise en compte des enjeux patrimoniaux du quartier et de la qualité architecturale du bâti, qui contribuent à la pérennité de la réhabilitation⁶. Ces actions sont à engager en relation avec les services de l'Etat ou organismes compétents en matière d'architecture et de patrimoine (SDAP, CAUE...). On rappelle qu'une OPAH à volet patrimonial ouvre droit au dé plafonnement du montant des travaux subventionnés par l'ANAH (Travaux d'intérêt architectural -TIA).

4) Conduite de l'opération

Une OPAH peut être conduite par la collectivité territoriale compétente en régie, ou confiée à des prestataires de services extérieurs, pour tout ou partie de ses phases ou de ses missions. Parmi les prestataires de service figurent outre les organismes de groupage et les bureaux d'études privés, les organismes d'HLM⁷,

La conduite d'une OPAH peut être effectuée en une seule phase ou en deux phases distinctes (étude pré-opérationnelle et animation de l'opération) selon la complexité des situations locales.

Si l'OPAH ne présente pas de spécificités particulières, la collectivité territoriale peut passer un marché unique portant sur l'ensemble.

La collectivité territoriale commanditaire, qui fait appel à des prestataires de services, est soumise aux règles de concurrence prévues par le code des marchés publics⁸.

Les missions de suivi-animation - ou de conduite d'opération doivent fournir un véritable service qui aille au-delà d'un guichet de financement - et réponde aux objectifs de l'OPAH.

Celles-ci comportent :

- une mission classique de type suivi-animation auprès des propriétaires et des occupants ; et, en tant que de besoin, de traitement des situations ponctuelles d'habitat indigne ;
- une mission de suivi social ;

⁶ Il peut s'agir :

- d'un repérage des éléments à enjeux patrimoniaux et architecturaux, bâtis ou non ;
- d'actions de sauvegarde, de mise en valeur des éléments de patrimoine repérés ;
- d'un programme de réutilisation, réaffectation d'édifices remarquables en état d'abandon ;
- d'actions de sensibilisation du public ;
- d'actions de qualification des professionnels et artisans du bâtiment...

⁷ Les organismes HLM sont spécifiquement habilités à effectuer les missions d'animation d'OPAH par la loi SRU (articles L.421-1 et L.422-3 du CCH). Ils sont soumis aux règles de concurrence en tant que prestataires de service, comme les SEM.

⁸ A cet égard, le guide « OPAH et marchés publics – une approche renouvelée en quartier ancien » du ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer apporte tous les éléments nécessaires au montage de l'opération au regard de la réglementation des marchés publics et fournit des conseils utiles en matière de rédaction des cahiers des charges pour les deux phases de l'OPAH.

- une mission de conduite d'opération pour la coordination de l'OPAH avec d'autres actions.

Lorsque la présence d'habitat indigne est trop importante pour être assumée par l'équipe de suivi-animation de l'OPAH, et qu'une MOUS insalubrité a été mise en place pour traiter l'ensemble des situations repérées, cette dernière doit faire l'objet d'un appel d'offre spécifique et ne peut être confiée, par simple avenant, à l'équipe de suivi-animation de l'OPAH.

Ces missions permettent également de fournir un outil de concertation avec les habitants. A titre d'exemple, la création d'antennes ou de « maisons de l'habitat », a montré son efficacité, en termes d'information et de mobilisation de la population, du public et des professionnels intéressés.

Dans l'hypothèse où la collectivité locale confie, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, à un établissement public (EPA ou OPAC) ou à une société d'économie mixte (SEM), la réalisation d'une opération d'aménagement foncier liée à une OPAH, et où les éléments propres à celle-ci ne constituent qu'un des éléments d'un ensemble d'actions lourdes (foncières, immobilières et travaux), cet organisme peut alors également se voir confier les missions d'animation de l'OPAH dans le cadre de la convention d'ensemble.

5) Des cibles ou thématiques particulières en complément d'une OPAH

L'analyse d'un territoire peut mettre en évidence la nécessité de traiter de façon privilégiée des **problématiques techniques particulières** dans le cadre de la réhabilitation de l'habitat propres au contexte local. Elle peut, également, mettre en évidence la nécessité de porter une attention particulière à l'accueil, ou l'amélioration des conditions d'habitat et de vie, de **populations spécifiques et identifiées**.

Ces thématiques identifiées, dès lors qu'elles s'inscrivent pleinement dans la problématique d'ensemble de revalorisation d'un territoire, sont traitées dans le cadre de l'OPAH, dont elles constituent un volet sans qu'il s'agisse pour autant d'une OPAH « thématique ou ciblée⁹ ». Ainsi, la protection contre le bruit¹⁰, tout comme la maîtrise des consommations énergétiques¹¹ peuvent figurer en tant que de besoin dans une OPAH, mais ne sauraient à elles seules justifier l'engagement d'une OPAH. En tout état de cause, la prise en compte spécifique de **questions relevant du développement durable** devrait, en soi, apparaître dans toutes les OPAH.

Par ailleurs, il n'est pas incompatible qu'une ou plusieurs d'OPAH puissent être lancées à l'intérieur du périmètre couvert par un PIG (Cf. annexe IV). Dans cette éventualité, une attention particulière doit être portée à la bonne articulation et complémentarité entre les missions financées au titre du PIG et celles prises en compte spécifiquement dans le cadre de l'OPAH.

⁹ Les OPAH thématiques ou ciblées ne seront désormais plus identifiées en tant que telles.

¹⁰ A ce titre l'article 3 du décret 2002-867, relatif à l'isolation acoustique des points noirs du bruit des réseaux routier et ferroviaire nationaux, sera complété pour permettre l'utilisation de subventions spécifiques dans le cadre de PIG.

¹¹ A compter de la date de la présente circulaire, les Opérations programmées d'amélioration thermique et énergétique des bâtiments (OPATB) pour le volet habitat, seront mises en place dans le cadre de PIG (Cf. annexe IV).

6) Les financements mobilisables pour l'OPAH

Pour les études pré-opérationnelles (tableau joint)

Pour le suivi-animation (tableau joint)

Le cofinancement de l'Etat n'est mobilisable que sur les trois premières années de l'opération afin d'encourager au mieux son démarrage.

Pour les travaux d'amélioration de l'habitat dans le parc privé

Le financement des travaux d'amélioration de l'habitat est ouvert sur la durée totale de l'OPAH, soit 5 ans au maximum, dans les conditions définies par l'instruction de l'ANAH, relative à l'attribution des subventions de l'ANAH, en vigueur.

Autres financements à étudier

Pour l'accompagnement financier d'un éventuel volet thématique complétant l'OPAH, les partenaires ayant un intérêt particulier pour la thématique visée peuvent utilement être parallèlement sollicités pour participer à l'OPAH. De même, l'ANAH pourra apporter des aides particulières, dans le cadre des décisions de son conseil d'administration ou de son règlement général.

Dans le cadre des politiques européennes, certains territoires d'OPAH peuvent être compris dans des zones éligibles à des fonds structurels communautaires, et ce, tant en milieu urbain que rural. Aussi, il peut être opportun d'étudier, dès en amont, la possibilité de recourir à ces aides européennes, en particulier pour abonder le financement d'actions d'accompagnement de l'OPAH, comme les interventions sur les espaces publics.

ANNEXE. II

L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT DE RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU)

Définition

L'OPAH de Renouvellement urbain intéresse tout particulièrement des territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux qui impliquent que la collectivité territoriale et ses partenaires Etat et ANAH mettent en place des dispositifs volontaristes d'intervention, notamment sur les plans immobiliers et fonciers, relevant du droit public et complétant les actions incitatives de réhabilitation de l'habitat, afin d'inverser les phénomènes de dévalorisation et d'assurer des conditions de vie et d'habitat décentes à la population résidente.

Les actions nécessaires à la mise en œuvre du projet, dans ses différentes dimensions, sont organisées dans le cadre général d'une OPAH et font appel, de façon complémentaire, à divers outils et modes d'intervention qui doivent être combinés entre eux.

Ces opérations répondent aux conditions générales présentées dans l'annexe I.

Les commentaires ci-après mettent l'accent sur quelques points particuliers.

1) Sur quels types de territoires et sur quels enjeux ?

Les OPAH-RU sont conçues pour répondre à deux grands types de situations urbaines marquées par la dévalorisation, qui peuvent parfois se cumuler sur un même territoire et qui requièrent une action foncière ou immobilière forte :

- là où l'insalubrité de l'habitat est un phénomène prégnant et concentré qui doit être prioritairement traité ;
- là où d'autres phénomènes - friches urbaines, vacance et extrême vétusté des immeubles, morphologie urbaine - posent d'importants problèmes d'habitabilité.

Dans ces deux cas de figure, les modalités de financement de cette OPAH-RU par l'Etat sont différentes, le traitement de l'insalubrité nécessitant un travail particulier auprès des habitants. De telles situations urbaines se rencontrent dans des régions en crise économique, en déclin démographique, mais aussi dans des quartiers délaissés de régions prospères.

2) Conditions de mise en place de l'OPAH-RU

L'OPAH-RU peut être instituée à partir d'une OPAH préexistante à la date de la présente circulaire, pour une nouvelle durée de 5 ans, dès lors que les conditions requises pour la signature d'une OPAH-RU sont réunies et que la situation le justifie¹².

Dans ce cas, en application du code des marchés publics, vous veillerez donc à rédiger de nouveaux cahiers des charges soumis à la concurrence, dans les conditions précisées à l'annexe I et au point 4 ci-dessous. Le partenariat doit être particulièrement développé et

¹² Du point de vue de l'application du Code des marchés publics, la transformation d'une OPAH en OPAH-RU ne peut s'analyser comme un avenant aux missions en cours - études pré-opérationnelles ou suivi-animation -, compte tenu de la remise en cause de l'économie générale du projet qu'elle induit.

conditionne le succès de l'opération. Il sera utile que d'autres partenaires que les signataires habituels de la convention soient associés au projet, tant au niveau des études pré-opérationnelles, qu'à celui du pilotage du dispositif, tels que : autres collectivités territoriales, agences publiques, organismes HLM, établissement public foncier, CAF, organismes consulaires...

L'OPAH-RU bénéficie d'un soutien de l'Etat au financement de l'équipe de conduite de projet sur la durée de l'opération, soit 5 ans.

Le diagnostic préalable

C'est la qualité du diagnostic préalable qui justifie le recours à l'OPAH-RU (éléments de bilan et d'évaluation des opérations ou actions menées auparavant, analyse, notamment des problèmes non réglés).

La présence significative d'immeubles insalubres ou menaçant ruine, occupés ou vacants, dont le traitement requiert une forte intervention publique, est un des critères de recours à l'OPAH-RU. Cependant, la seule présence de quelques immeubles insalubres ne suffit pas à qualifier une OPAH-RU (Cf. annexe I).

Outre tous éléments utiles de diagnostic, on précisera ci-après quelques points à étudier :

- les problèmes fonciers, tels que délaissés et friches urbaines, ainsi que les insuffisances ou l'état défectueux des espaces, équipements et services publics, des réseaux techniques, ainsi que d'autres indicateurs de déshérence ou de pauvreté (activités, emplois, commerces, artisanat...);
- les dysfonctionnements caractéristiques du marché immobilier et du marché du logement, (marchands de sommeil, mutations dans les copropriétés en difficulté, dans les immeubles insalubres) et les principaux problèmes sociaux, explicités par des indicateurs précis (niveau de ressources, nature des revenus, âge et composition familiale, origine et itinéraire résidentiel, surpeuplement des logements, taux de chômage, délinquance...);
- une analyse des documents d'urbanisme applicables – POS ou PLU, ou autres documents, et leur compatibilité avec l'évolution du quartier.

L'OPAH-RU a tout particulièrement vocation à exprimer une dimension opérationnelle du PLU, et à constituer une déclinaison du PADD. Il convient dès lors d'apprécier, même sommairement, les conséquences concrètes du projet sur les règlements d'urbanisme et vice-versa. Ce travail pourra aboutir à la modification du règlement d'urbanisme¹³.

Les mêmes réflexions peuvent utilement être faites au regard des règlements de servitudes applicables (zones inondables, de risques, de bruit...) ainsi que des règlements de protection du patrimoine architectural et urbain, (Plans de sauvegarde et de mise en valeur en secteur sauvegardé et ZPPAUP). Les études doivent être engagées avec les services de l'Etat concernés et faire appel à des professionnels compétents.

Si la situation locale et la nature des difficultés rencontrées le justifient, l'aide de l'Etat peut être sollicitée pour la réalisation du diagnostic préalable, dans les conditions rappelées au point 1 de l'annexe I.

Un dispositif de pilotage

¹³ Si dans le périmètre de l'OPAH, un secteur a été mis en réserve conformément à l'article L.123-2 du code de l'urbanisme pour permettre une étude particulière et la formalisation d'un projet avant écriture d'un règlement de PLU adapté au secteur, l'OPAH-RU peut être l'occasion d'affiner ce travail et de déboucher sur la modification du PLU pour ce secteur.

Le dispositif de pilotage doit répondre aux enjeux et être constitué très en amont. En cas d'insalubrité, les services de la DDASS doivent être associés, ainsi que le service communal d'hygiène et de santé, s'il existe.

La création d'un comité à caractère technique s'avère particulièrement utile pour assurer une coordination effective des actions relevant de différents champs, et donc de différents services locaux pour appuyer la mission de conduite de l'opération.

La concertation et l'information du public

Compte tenu des enjeux urbains et sociaux et de l'objet même de l'OPAH-RU, qui peut comprendre des actions engagées sous DUP, des moyens coercitifs et, le cas échéant, des expropriations, il est indispensable d'engager une concertation avec les habitants et les associations dès le début des études et tout au long du processus ; cette concertation ne peut que faciliter la compréhension des projets et la réalisation des opérations, ainsi que le déroulement des enquêtes publiques éventuellement nécessaires.

Par ailleurs, sur le plan juridique, si l'OPAH-RU comporte des opérations de restauration immobilière (PRI), celles-ci sont soumises à concertation au titre de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme. De plus, certains travaux, tels la mise en voie piétonne, où la suppression de voies existantes, sont également soumis à concertation au titre de l'article susvisé du CU.

Enfin, dans le cas où l'OPAH-RU nécessite une modification du PLU, la concertation, nécessaire à cette modification, portera simultanément sur le projet de l'OPAH-RU.

Les études pré-opérationnelles

Outre les éléments présentés dans l'annexe I ci-dessus, les études pré-opérationnelles doivent faire apparaître de façon plus spécifique l'ensemble des données qui permettront de définir précisément le contenu de l'OPAH-RU, ses objectifs particuliers, les actions à mener qui impliquent une intervention volontariste de la collectivité territoriale.

Les études pré-opérationnelles de l'OPAH-RU doivent, en particulier, préciser les modes opératoires à mettre en place pour réaliser les différentes actions proposées, ainsi que les procédures juridiques nécessaires à mettre en oeuvre pour atteindre les objectifs fixés : déclaration d'utilité publique (DUP) pour acquisition foncière, démolition, curetage, reconstruction, restauration immobilière (PRI), éventuelle RHI, procédures relatives aux biens vacants et sans maître, en état manifeste d'abandon...

l'engagement rapide d'actions après la signature de la convention d'OPAH-RU : c'est ce qui justifie les financements importants mobilisés auprès de l'Etat pour leur réalisation.

Les études pré-opérationnelles doivent préciser la nature et le champs de compétence des prestataires, ou intervenants nécessaires - qui peuvent être plusieurs - pour mener à bien l'opération dans ses différentes composantes, et proposer les modes de coordination entre eux, ainsi que l'organisation d'une conduite d'opération adaptée.

Dans le cas où une « MOUS insalubrité » a été mise en place précédemment (ou l'est concomitamment) sur la ville ou l'agglomération ne touchant pas, ou marginalement, le secteur de la future OPAH-RU, rien ne s'oppose à l'étude et à la mise en place de celle-ci.

Cependant, ces études pré-opérationnelles ne se substituent pas aux études préalables à une opération de RHI, là où la densité et la gravité de l'insalubrité, associées à d'importants besoins de relogements, rendent indispensable le recours à cette procédure qui, seule, peut mettre fin à l'insalubrité irrémédiable et assurer le relogement définitif des occupants, y compris des propriétaires occupants.

La convention d'OPAH-RU : les parties contractantes

Outre les partenaires obligatoires que sont la collectivité territoriale compétente en matière d'habitat et d'aménagement, l'Etat et l'ANAH, il peut être souhaitable que d'autres partenaires publics ou privés soient co-signataires, s'ils apportent des financements ou prennent des engagements particuliers, tels une autre collectivité territoriale, des organismes d'HLM, un EPF ou un syndicat mixte.

Par ailleurs, dans le cadre du suivi national des politiques de renouvellement urbain, les DDE adresseront toutes conventions d'OPAH-RU signées dans leur département à la DGUHC (IUH4).

Un dispositif de suivi et d'évaluation

Compte tenu des enjeux et des objectifs de l'OPAH-RU, le dispositif d'évaluation doit être mis en place dès son démarrage de façon à permettre une évaluation en continu, et, le cas échéant, la réorientation de certaines actions, pouvant conduire à préciser par avenant certains points de la convention d'OPAH-RU, ou à la compléter par d'autres actions. En effet, un projet complexe ne peut être figé pour 5 ans.

Ces études pré-opérationnelles sont des études de faisabilité pour chaque composante arrêtée à ce stade de l'OPAH-RU¹⁴. Ces études doivent être extrêmement précises pour permettre

3) Contenu de l'OPAH-RU : engagements spécifiques

Plus encore que toute OPAH, l'OPAH-RU intègre nécessairement un volet urbain, un volet immobilier, un volet social, des actions foncières, et en tant que de besoin des actions

¹⁴En sus des informations pertinentes de base, les études pré-opérationnelles d'OPAH-RU doivent expressément apporter tous les éléments de connaissance indispensables, au traitement des situations difficiles, et notamment :

- un repérage précis des logements indignes à traiter en priorité, comprenant un descriptif de l'état des immeubles et de chacun des logements concernés, accompagné d'un état de la propriété et de l'occupation qui doivent permettre aux autorités compétentes d'engager les procédures juridiques nécessaires (arrêtés d'insalubrité, de péril, de fermeture des hôtels meublés dangereux, interdictions d'habiter), et d'anticiper les besoins en relogement en mobilisant les outils ad hoc (PDALPD, accords collectifs, contingents de réservations...);
- un état juridique des situations de propriété, concernant les immeubles bâtis ou non bâtis, vacants, un repérage des indivisions, copropriétés, immeubles à propriétaires inconnus, successions en cours, fonds de commerce vacants, un état des immeubles vétustes à traiter, avec mention des statuts d'occupation, et toutes données indispensables à l'engagement des actions immobilières nécessaires, quelle qu'en soit la forme (périmètre de restauration immobilière, lutte contre l'insalubrité, immeubles en état manifeste d'abandon...);
- outre une estimation du potentiel de travaux de réhabilitation à engager, une étude des restructurations immobilières à envisager, des curetages et démolitions à étudier...;
- si un périmètre de restauration immobilière est envisagé, une analyse des valeurs immobilières et des loyers, une appréciation des impacts de la procédure sur le niveau de ceux-ci, sur les mutations prévisibles ou souhaitables, sur la situation des occupants y compris des propriétaires occupants, un état précis des facultés contributives des résidents...;
- au delà de la programmation classique des aides à l'amélioration de l'habitat privé, (y compris les sorties d'insalubrité) intégrer la construction ou réutilisation d'immeubles en logements locatifs sociaux et d'autres formes d'hébergement (logements tiroirs, résidences sociales, hébergement d'urgence...) ainsi qu'une offre nouvelle de logements participant de la diversité sociale;
- les propositions d'action foncière nécessaires à la résolution des problèmes analysés;
- une analyse des besoins en matière d'équipements, d'espaces et de services publics, ainsi que des besoins en matière de commerces et de services de proximité, nécessaires à la revitalisation du quartier et à ses populations actuelles et futures, un repérage des intervenants potentiels dans l'opération, ou éléments de dynamique locale...

coordonnées de lutte contre l'habitat indigne (insalubre notamment), des actions dans le domaine économique.

Au delà des éléments précisés dans l'annexe I, qui doivent être pris en compte, on mettra l'accent sur certains aspects spécifiques :

Le volet urbain : voir annexe I

On insistera sur la nécessité d'étudier les curetages et démolitions éventuellement nécessaires pour retrouver de l'habitabilité urbaine, ce qui relève d'un travail fin d'urbanisme, pouvant déboucher sur l'adaptation des règlements.

Le volet immobilier peut comprendre :

- le montage d'opérations de restructuration immobilière, par intervention d'organismes publics, d'HLM, ou par des opérations de restauration immobilière ;
- des actions propres aux copropriétés ;
- la mise en place de dispositifs de portage foncier ou immobilier, de baux à long terme ;
- l'utilisation des mécanismes du PRI¹⁵.

Le volet foncier devrait comporter un programme d'action foncière permettant, par exemple, les démolitions et les reconstructions nécessaires, la restructuration immobilière, la réutilisation d'immeubles existants, le portage foncier pour traiter les copropriétés en difficulté, la reconversion de friches urbaines, la production de logements neufs, de nouvelles activités ou services dans le quartier. Ces acquisitions peuvent s'effectuer sous DUP.

Le volet social doit permettre de garantir que le renouvellement urbain est effectivement engagé au bénéfice des résidents actuels du quartier, dont les droits et les besoins sont réellement pris en compte.

Des mesures d'ordre social doivent expressément être prévues dans la convention d'OPAH-RU, et, notamment des mesures de relogement, temporaire ou définitif, l'accompagnement technique et social des propriétaires occupants modestes ou âgés, des locataires et autres occupants de ces logements, souvent défavorisés.

La mobilisation des dispositifs existants dans le PDALPD (FSL, accompagnement social lié au logement) devra être organisée.

Le volet éradication de l'habitat indigne doit faire l'objet d'une attention particulière.

Il comporte, en sus des actions à mener à titre préventif auprès des propriétaires :

- l'engagement des procédures d'insalubrité réparable et irrémédiable, d'arrêtés de péril ou de fermeture d'hôtels meublés dangereux ;
- le traitement des risques d'accessibilité au plomb ;
- un programme de travaux de sortie d'insalubrité ou de péril ;
- l'accompagnement technique et social des propriétaires ;
- le relogement, provisoire ou définitif des occupants, leur accompagnement social.

Le volet patrimonial ne doit pas être négligé dans les quartiers où le patrimoine fait partie des atouts, et la prise en compte de celui-ci est, à l'évidence, un élément de la stratégie de revalorisation (Cf. annexe I). Le traitement de l'insalubrité ou du péril, les actions

¹⁵ Soit pour prescrire des travaux, sous DUP, là où la simple incitation s'avère inefficace, (avec moyens financiers adéquats) soit, notamment pour remettre sur le marché des immeubles vacants et recréer de la valeur dans les quartiers couverts par une ZPPAUP ou un PSMV, en s'appuyant sur les incitations fiscales.

immobilières ou foncières, démolitions ou restructurations, ne doivent pas être engagées sans une réflexion préalable, qui implique un travail à l'immeuble et à la parcelle, avec des hommes de l'art.

Le volet économique a vocation à être davantage développé que dans une OPAH classique, compte tenu des enjeux de renouvellement urbain et des potentialités de réutilisation des espaces et bâtiments vacants. La mise en œuvre de ces actions peut être assurée avec d'autres partenaires que ceux de l'OPAH (EPARECA, opérateurs ou bénéficiaires du FISAC), une coordination d'ensemble devant être assurée par l'équipe de projet de l'OPAH-RU.

Certaines des actions visées, répondant aux différents volets ci-dessus, ne peuvent être mises en œuvre qu'avec des procédures spécifiques de droit public, que la convention d'OPAH-RU doit expressément prévoir, et dont les conditions d'articulation avec les actions incitatives doivent être précisées.

4) Conduite de l'opération : organiser une maîtrise d'ouvrage complexe

La conduite des études et de l'opération

De par sa nature l'OPAH-RU doit être engagée en deux phases. La phase opérationnelle - dont on ne connaît pas les composantes et les procédures à mettre en œuvre - est nécessairement disjointe de la phase des études et doit faire l'objet d'une mise en concurrence sur la base d'un cahier des charges, rédigé sur les conclusions tirées de celles-ci.¹⁶

La conduite d'opération, proprement dite, comprend un ensemble de missions qui doivent répondre aux objectifs de l'OPAH-RU, et à ses différentes composantes.

Ces missions peuvent se décomposer, selon les cas, en :

- une mission classique de type « suivi-animation » auprès des propriétaires et des occupants, renforcée du fait des caractéristiques sociales du quartier, notamment pour traiter de l'habitat insalubre ou indigne ; c'est une mission relevant de la prestation de service ;
- une mission foncière pour les acquisitions foncières, les procédures de biens vacants et sans maître, en abandon manifeste, et les expropriations ;
- une mission de montage opérationnel pour les opérations de restauration immobilière ;
- une mission de suivi social, qui intéresse l'ensemble du projet, mais qui couvre, notamment le respect du droit des occupants dans les opérations de restauration immobilière, de sortie d'insalubrité et les relogements.
- une mission de conduite d'opération pour la coordination de l'ensemble (qui peut aussi avoir à coordonner d'autres missions, par exemple dans le domaine économique, ou des études d'urbanisme ou d'architecture). Cette mission d'ensemble inclura, si nécessaire, la coordination avec les opérations publiques de RHI.

Certaines opérations qui relèvent de l'aménagement foncier, y compris le PRI, peuvent être entreprises en régie ou faire l'objet d'une convention publique d'aménagement.

Si les opérations d'aménagement foncier sont prédominantes dans l'OPAH-RU, il est possible de confier à l'équipe bénéficiaire de la convention publique d'aménagement les autres missions identifiées ; ceci ne doit pas dispenser ce titulaire de mettre à la disposition du projet l'ensemble des compétences requises par le projet, et la maîtrise d'ouvrage doit s'en assurer.

¹⁶ Voir annexe I

Observations particulières : la coordination des procédures

La coordination des procédures, et de leur financement, est un enjeu en soi dans cette OPAH-RU et la conduite de projet doit l'assurer, sachant que les procédures à mettre en œuvre relèvent souvent d'autorités différentes et les financements, également.

Certaines opérations entrant dans le projet de l'OPAH-RU relèvent d'une déclaration d'utilité publique, précédée d'une enquête publique – certaines actions foncières, les travaux de restauration immobilière, d'autres, comme la RHI, d'une DUP dérogatoire. Enfin, les opérations de sortie d'insalubrité, ou de péril sont engagées par des prescriptions de travaux aux propriétaires par arrêtés.

Chacune de ces procédures est régie par des règles qui lui sont propres (dossiers, bilans financiers, enquêtes publiques, délais, consultations et concertation) mais ces procédures doivent restées inscrites dans le projet d'ensemble formalisé dans la convention d'OPAH-RU. On rappelle, cependant, que les enquêtes publiques relatives à plusieurs opérations peuvent être fusionnées et être engagées sous la forme dite « Bouchardeau », en application de la loi du 12 juillet 1983 et du décret du 23 avril 1985.

5) Les financements mobilisables pour l'OPAH-RU

Pour les études pré-opérationnelles (tableau joint)

Dans le cas où une « MOUS insalubrité », précédemment mise en place, a permis de repérer des immeubles insalubres, d'engager des procédures, de traiter des immeubles, sur le même périmètre : le coût de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU doit tenir compte des missions déjà réalisées.

De la conduite d'opération (tableau joint)

Le financement de l'Etat est prévu sur 5 ans.

S'il y a eu une « MOUS insalubrité » précédemment ayant permis après repérage des immeubles insalubres, d'engager des procédures, voire de traiter des immeubles sur le même périmètre : le coût de la dépense subventionnable de la conduite d'opération de l'OPAH-RU est limité à 115k€.

6) Combinaison avec d'autres outils

De traitement de l'insalubrité, outre les précisions apportées ci-dessus, on rappelle que :

- Une MOUS insalubrité ne doit, évidemment, pas être superposée à une OPAH-RU traitant l'insalubrité avec suivi-animation ad hoc.

- Une opération de RHI peut être engagée dans le cadre d'une OPAH-RU lorsque l'importance des immeubles et îlots insalubres irrémédiables à traiter nécessite une intervention foncière publique. Les règles relatives à la RHI sont précisées dans la circulaire du 27 août 1971 prise pour application de la loi Vivien et l'annexe n° 19 de la circulaire n° 3465/SG du 22 mai 1989, dont la modification est en cours.
Dans ce cas, la conduite d'opération de l'OPAH-RU doit assurer la cohérence des programmes et la bonne coordination des processus opérationnels dans le projet d'ensemble.

D'aménagement

- La Zone d'aménagement concertée (ZAC), au sens du Code de l'urbanisme, peut être l'outil nécessaire pour aménager des friches urbaines destinées à divers usages nouveaux. La ZAC n'est pas un outil de réhabilitation et n'a pas vocation à traiter d'immeubles d'habitation existants. Si l'aménagement de terrains est prévu sous forme de ZAC, il sera nécessaire de bien distinguer les deux opérations et clairement sortir du périmètre de la ZAC les immeubles relevant de la logique de l'OPAH. Ceci n'empêche pas, au demeurant, dans le souci d'éviter la contiguïté de deux projets étrangers l'un à l'autre, voire antagonistes, de prévoir que la conduite de projet de l'OPAH-RU s'étende à la bonne intégration de la ZAC dans le tissu urbain et social de l'OPAH.

- Le Périmètre de restauration immobilière (PRI), au sens du Code de l'urbanisme, peut très utilement être un des outils de l'OPAH-RU, comme cela est évoqué ci-dessus. Le PRI est un outil d'aménagement qui permet à l'autorité locale de prescrire des travaux de remise en état d'habitabilité d'immeubles ou d'ensemble d'immeubles sous DUP : il renforce les seuls mécanismes incitatifs à la réhabilitation et, le cas échéant, il peut compléter les travaux de sortie d'insalubrité, en ce qu'ils obligent à la remise en état complète des immeubles.
Dans les quartiers d'intérêt patrimonial, le PRI est particulièrement bien adapté au réinvestissement des immeubles très vétustes et vacants¹⁷.

¹⁷ Cependant, cette procédure est trop souvent utilisée dans la seule logique fiscale du réinvestissement dans les quartiers d'intérêt patrimonial, alors que c'est d'abord un outil d'aménagement.

ANNEXE. III

L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT DE REVITALISATION RURALE (OPAH-RR)

Définition

L'OPAH de revitalisation rurale concerne des territoires ruraux confrontés à de graves phénomènes de dévitalisation et de paupérisation, nécessitant la mise en place d'un dispositif d'intervention dans les domaines de l'habitat et du cadre de vie accompagnant un projet d'ensemble de développement local, sur des sites bien identifiés.

La finalité générale de l'OPAH-RR est d'accompagner un projet de développement local porté politiquement par les collectivités territoriales et contractualisé avec l'Etat, dans le cadre d'un pays ou d'une intercommunalité formalisée.

1) Sur quels types de territoires et sur quels enjeux ?

La revitalisation de ces territoires ruraux, confrontés à des tendances lourdes de décroissance démographique, de vieillissement de la population, voire de désertification et de paupérisation, nécessite la mise en place de projets de développement local (économique, social, culturel, touristique, etc.) élaborés à l'échelle intercommunale autour d'un bourg centre ou d'une petite ville, et dont l'amélioration de l'habitat, l'offre de meilleurs logements et des actions d'aménagement, sont un des leviers essentiels.

Sont concernées par ces OPAH-RR les communes situées dans les espaces à dominante rurale au sens de l'INSEE s'organisant autour de bourgs centres ou de petites villes d'une population ne dépassant pas 10.000 habitants, hors des zones urbaines ou suburbaines, des zones littorales ou à fort développement touristique et de la région d'Ile de France. Ces communes doivent être confrontées à des difficultés sociales et économiques, appréhendées par un indicateur simple : le potentiel fiscal apprécié en comparant la moyenne du potentiel fiscal des communes concernées à la moyenne nationale des communes de même tranche - éventuellement complété de données démographiques, d'emploi, de nature et de niveau de ressources, comparées aux moyennes relevées dans le département.

Hors de ces territoires, les projets d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie de communes rurales relèvent des dispositions communes à toutes les OPAH (annexe I).

2) Les conditions de mise en place de l'OPAH-RR

La convention d'OPAH-RR est signée par les différentes communes ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat, l'Etat et l'ANAH. D'autres collectivités publiques, telles que syndicats mixtes de pays, de Parc naturel régional (PNR), départements, associations de communes peuvent s'y associer. S'il n'existe pas d'EPCI constitué ou s'il n'a pas la compétence habitat, les communes doivent être directement signataires, et un groupement intercommunal, quelle qu'en soit la forme doit se constituer autour du projet, partenaire de l'OPAH-RR.

Dans le cas particulier où un pays est situé aux confins de départements ou de régions, le périmètre d'intervention de l'OPAH-RR peut concerner plusieurs départements ou régions ; les conditions d'une maîtrise d'ouvrage interdépartementale, voire interrégionale doivent, alors, être envisagées.

La durée et la date d'engagement de l'OPAH-RR suivent le droit commun des OPAH.

Les éléments de diagnostic préalable

Le diagnostic préalable doit intégrer l'ensemble des éléments de connaissance disponibles, tout spécialement issus des démarches contractuelles (contrat de pays ou charte de PNR).

Ce diagnostic, quelle que soit la spécificité du territoire rural, des enjeux locaux, doit comporter des éléments relatifs à la situation démographique, patrimoniale, économique, sociale¹⁸, à comparer, chaque fois que ce sera utile, à la situation du département.

Ainsi, à l'issue de ce diagnostic préalable, la structure intercommunale doit être en mesure, en étroite relation avec les services de l'Etat, voire de la Région, si un Parc naturel régional existe, de déterminer les études complémentaires à engager, de formaliser le cahier des charges d'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RR, intégrant spécifiquement les composantes et les problématiques d'habitat et de constituer le partenariat au titre de l'OPAH-RR.

Si la situation locale et la nature des difficultés rencontrées le justifient, l'aide de l'Etat peut être sollicitée pour la réalisation du diagnostic préalable, dans les conditions rappelées au point 1 de l'annexe I.

Un dispositif de pilotage rassemble les acteurs locaux concernés.

Il peut être utile de constituer un dispositif commun au pilotage de l'OPAH-RR et au projet de développement local contractualisé, afin d'organiser la cohérence entre les démarches.

La concertation et l'information du public suivent les orientations précisées à l'annexe I ci-dessus.

Le périmètre de l'OPAH-RR

Le choix et la taille du territoire d'intervention doivent être motivés : ils dépendent des conclusions du diagnostic partagé ainsi que de la géographie du projet de développement local. Le cadre intercommunal de l'OPAH-RR implique que les différents secteurs d'intervention soient précisément délimités. Ce périmètre - multisites par définition - doit expressément rester à une échelle opérationnelle pertinente telle que définie dans le corps de la présente circulaire et préserver la cohérence du programme d'actions.

Les études pré-opérationnelles

¹⁸ Le diagnostic préalable doit faire apparaître tous les éléments pertinents, complétant dans le domaine de l'habitat, les données du projet de développement local, et notamment :

- le contexte démographique, évolution de la population résidente, migrations ;
- le contexte économique (activités agricoles, artisanat, secteur du BTP) et potentiel touristique ;
- l'attractivité éventuellement liée à des activités saisonnières, enjeux de mobilité ;
- l'état du patrimoine bâti, niveau d'inconfort, présence d'habitat insalubre ;
- le niveau de revenus, taux de chômage, âge moyen de la population, proportion de propriétaires occupants ;
- les enjeux de qualité patrimoniale, paysagère et environnementale ou d'identité culturelle...

En sus des éléments de contenu explicités à l'annexe I ci-dessus, plusieurs aspects spécifiques sont à prendre en compte :

- l'articulation des perspectives d'évolution démographique et de l'activité économique qui déterminent la nature et les besoins en logements ;
- la capacité du milieu professionnel local à répondre à la commande de travaux liée à l'OPAH-RR compte tenu de la spécificité du patrimoine local et des modes constructifs ;
- le repérage des situations de grave inconfort, d'insalubrité, souvent présentes mais peu connues en zones rurales, tant chez les propriétaires occupants que chez les locataires.

Le caractère éventuellement interdépartemental, voire interrégional de l'opération peut comporter des conséquences institutionnelles ou opérationnelles à prendre en compte lors de l'étude pré-opérationnelle.

La convention d'OPAH-RR répond aux orientations définies à l'annexe I.

Par ailleurs, dans le cadre du suivi national des politiques de revitalisation rurale, chaque DDE adressera les conventions d'OPAH-RR signées dans son département à la DGUHC (IUH4).

Le dispositif d'évaluation doit être adapté au projet spécifique de l'OPAH-RR et prendre en compte les autres axes du projet de développement local avec définition d'indicateurs adaptés. Une attention particulière sera portée au suivi de l'évolution de la population pour connaître les effets qu'entraîne la revitalisation rurale, notamment en apport de nouvelles populations, mais aussi de concurrence entre les nouveaux résidents (secondaires, touristes, saisonniers...) et les anciens, ces concurrences peuvent générer des besoins nouveaux en logements, mais aussi des tensions sur le marché immobilier local.

3) Le contenu de l'OPAH-RR

Le contenu de l'OPAH-RR doit être précisément articulé avec celui du projet de développement local dont l'OPAH constitue une déclinaison opérationnelle et répondre aux orientations précisées à l'annexe I, adaptées à chaque situation locale.

A l'échelle du territoire intercommunal concerné, les actions de revitalisation des centres bourgs, l'aménagement des espaces publics ruraux, le soutien du commerce, la mise en valeur du patrimoine local, et toutes autres actions d'accompagnement doivent composer le projet de l'OPAH-RR, s'ils ne sont pas déjà prévus dans le projet local.

La mise en œuvre des orientations d'aménagement prévues dans les documents d'urbanisme, doit être prévue et coordonnée avec le cadre contractuel de l'OPAH-RR.

En cas d'insalubrité diffuse importante, une MOUS spécifique pourra compléter utilement le dispositif d'OPAH-RR.

4) La conduite de l'opération

La conduite d'une OPAH-RR présente des spécificités qui doivent être prises en compte pour le choix de l'équipe opérationnelle : d'une part, l'intercommunalité de la démarche requiert une concertation plus large, avec des acteurs locaux plus nombreux, d'autre part, l'échelle

intercommunale du territoire peut parfois être assez étendue, ce qui implique l'organisation et la mise en œuvre d'actions sur de multiples sites.

Le dispositif d'animation de l'OPAH-RR doit constituer un véritable outil de concertation avec les habitants des divers sites concernés. Par exemple, la « maison du pays » ou celle du « PNR » lorsqu'elles existent, peuvent servir d'appui efficace. Ce dispositif d'animation est cofinancé par l'Etat les trois premières années de l'OPAH-RR.

5) Les financements mobilisables pour l'OPAH-RR

Pour les études pré-opérationnelles (tableau joint)

De la conduite d'opération (tableau joint)

ANNEXE. IV

LE PROGRAMME D'INTERET GENERAL (PIG)

Définition

Le programme d'intérêt général (PIG), au sens du code de la construction et de l'habitation (CCH), est un programme d'action visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements, approuvé par le préfet du département ; le PIG autorise le conventionnement des logements, en application de l'article R.353-34 du CCH et permet, notamment, à l'ANAH, dans le cadre des décisions de son conseil d'administration, d'octroyer des subventions majorées aux propriétaires bailleurs qui s'engagent à louer leurs logements à des loyers maîtrisés.

Sous l'impulsion politique de la collectivité territoriale sur la base d'une contractualisation préalable avec l'Etat, voire à défaut, sur décision propre de l'Etat, l'objectif du PIG est de promouvoir des actions d'intérêt général, afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant, dont la nature peut être sociale ou technique, et ce, hors d'une logique de projet de quartier ou de territoire.

1) A quelles échelles de territoires et sur quels enjeux ?

Compte tenu du contexte local, qu'il soit urbain ou rural, les collectivités territoriales peuvent avoir à résoudre des problèmes spécifiques en matière d'amélioration de l'habitat, à des échelles de territoire plus ou moins grandes - agglomération, bassin d'habitat, canton, voire département ou pays et sans que pour autant, ces territoires ne présentent des dysfonctionnements urbains et sociaux notables, justifiant un projet d'ensemble. Le PIG constitue désormais l'outil partenarial approprié pour mettre en œuvre ce type d'action, dans le cadre d'un protocole d'accord préalablement formalisé entre la collectivité territoriale et l'Etat.

Ainsi dans le champ social, il peut s'agir, notamment, de traiter du logement des personnes âgées, des personnes handicapées, des étudiants, des jeunes travailleurs ou des travailleurs saisonniers, de capter des logements vacants, d'augmenter l'offre de logements, notamment privés, à vocation sociale ou de lutter contre l'insalubrité diffuse, par la mise en place d'un programme d'action ciblé et adapté. Bien évidemment, le PIG doit être en cohérence avec les documents de programmation existants, tels que PDALPD et PLH.

Dans le domaine technique, les problématiques liées à la santé dans l'habitat, au logement adapté, à la prise en compte dans l'habitat existant de servitudes particulières - zones inondables, zones de bruit, zones sismiques -, à l'amélioration des performances techniques dans l'habitat, dont la maîtrise des consommations énergétiques au travers des Opérations programmées d'amélioration thermique et énergétique des bâtiments¹⁹, à la lutte contre les nuisibles susceptibles de porter atteinte à la pérennité d'immeubles d'habitation, aux configurations architecturales et techniques posant des problèmes d'habitabilité particuliers, constituent autant de thématiques, à titre d'exemples, pouvant justifier le recours au PIG.

¹⁹ Pour mémoire, les OPATB visent à développer des actions et des travaux sur l'ensemble du parc résidentiel et tertiaire public et privé permettant d'améliorer la maîtrise des consommations énergétiques et de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

Par ailleurs, les situations exceptionnelles, consécutives à une catastrophe, qu'elle soit naturelle ou non, requerront désormais la mise en place d'un PIG, dont le financement du suivi-animation sera dérogatoire. Le recours à ce type de PIG doit permettre de réaliser des interventions techniques d'urgence sur les habitations et accompagner en tant que de besoin les habitants concernés.

2) Les conditions de mise en place et le contenu du PIG

Le PIG est donc une procédure souple, dont l'initiative peut relever des collectivités territoriales compétentes dans les conditions contractuelles précisées ci-après ou de l'Etat. Le PIG s'applique à des problématiques identifiées au départ et à l'échelle idoine.

Dans tous les cas, le périmètre du PIG est normalement défini sur la base des travaux locaux engagés sur l'objet social ou technique du programme d'action : périmètre, objet et durée du PIG sont précisés dans l'arrêté préfectoral. La durée du PIG est libre, à la discrétion des autorités locales, compte tenu du contexte et des enjeux locaux : un an, 3 ans, voire davantage si un cadre contractuel est défini préalablement entre les partenaires du programme.

Lorsque le PIG est à l'initiative des collectivités territoriales, un protocole d'accord formalisé préalablement à la prise de l'arrêté préfectoral doit préciser les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs, le plan d'actions ad hoc, les engagements réciproques des parties pour la mise en œuvre de la politique envisagée, les modalités d'une éventuelle ingénierie et les conditions de suivi, d'animation et d'évaluation du programme. Dans ce cas, l'arrêté préfectoral de PIG visera expressément ce protocole d'accord.

Le PIG peut aussi correspondre à des priorités locales de l'Etat en matière d'habitat (telles que la lutte contre le bruit, le logement de populations prioritaires, la lutte contre l'habitat indigne...).

Par exemple, un protocole d'accord relatif à la lutte contre l'habitat indigne, signé avec le département, une commune ou un groupement de communes, peut pertinemment être approuvé par le préfet comme PIG. Des programmes d'actions en matière de captation de logements vacants, d'accroissement de l'offre de logements locatifs privés à loyers maîtrisés, d'amélioration des conditions d'habitat de personnes handicapées, de logement de travailleurs saisonniers, par exemple, peuvent utilement faire l'objet de PIG.

Une ingénierie à définir en tant que de besoin

La mise en œuvre d'un PIG à vocation sociale, notamment dans le cadre du PDALPD, peut nécessiter la mise en place d'une ingénierie permettant, par exemple, l'accompagnement des populations fragiles ou la lutte contre l'insalubrité. Dans cette optique, cette mission peut être aidée par l'Etat, à l'initiative du préfet.

Si l'objet du PIG est à dominante technique, une ingénierie peut également s'avérer utile en terme d'information du public et d'animation : sa mise en place peut alors être envisagée dans le cadre d'un partenariat élargi à d'autres partenaires de la collectivité territoriale et de l'Etat selon la thématique retenue, ainsi qu'à l'ANAH, qui pourrait apporter une ingénierie technique et sociale. Ainsi, à titre d'exemple, le ministère chargé de l'Environnement, ou des agences publiques spécialisées, type ADEME, peuvent apporter leur concours, notamment technique et financier.

D'autres partenaires publics peuvent contribuer, selon les cas, à cette ingénierie technique ou sociale.

Un dispositif de suivi et d'évaluation

Le bien-fondé du PIG doit être annuellement réexaminé en fonction des priorités rappelées ci-dessus. A cette fin, il peut être utile qu'une structure de suivi, dont la forme est à définir localement, soit constituée au démarrage du programme.

3) Les financements mobilisables pour le PIG (tableau joint)