

COMMENT INTERVENIR SUR LE PARC PRIVÉ EXISTANT ?

PRENDRE EN COMPTE LE PARC PRIVÉ EXISTANT DANS LE PLH C'EST :

- intégrer ce parc dans le diagnostic du PLH pour détecter les situations et évaluer les besoins ;
- élargir la réflexion à d'autres thématiques : vacance, précarité énergétique, services... ;
- penser aux acteurs et aux réseaux existants : Anah, État, pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)... ;
- articuler l'intervention avec les dispositifs et outils existants à l'échelle nationale et locale.

Améliorer le parc privé est une préoccupation de nombreux territoires marqués par des déséquilibres internes ou des décrochages des cœurs de villes, centres-bourgs ou quartiers de villes.

Comment mener une démarche de requalification du parc privé ? Comment passer d'une amélioration diffuse et éparse fondée sur des dispositifs incitatifs à des interventions ciblées sur des îlots dégradés ou connaissant une forte vacance ?

1. Comment caractériser, recenser, quantifier, qualifier les problématiques du parc privé existant ?

(→ fiche n°02)

1.1 Un diagnostic portant sur le parc privé qui dépasse la seule qualification du bâti du parc et sa rénovation ; il inclut également un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées¹

Certains territoires s'appuient sur le travail réalisé dans le cadre d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) pour alimenter le diagnostic du PLH portant sur le parc privé et **relatif notamment à la précarité énergétique, la vacance, l'habitat indigne, les copropriétés en difficulté, etc.**



« La longue expérience de requalification du parc ancien dans le cadre d'OPAH successives, enrichit les données utilisées pour l'élaboration du PLH. »

Éric Castellani

Chargé de mission PLH de la CA Arles
Crau Camargue Montagnette

Ce diagnostic permet de partager la compréhension des défauts d'attractivité, de déclassement ou de vacance du parc privé.

Des effets de chaîne remettent en question les équilibres et la cohérence du territoire : ils accentuent la dégradation du bâti, souvent couplée à la précarité financière des occupants, ils mettent en concurrence un habitat ancien avec un habitat construit en périphérie, où les services publics ont souvent été redéployés, où des zones commerciales ont été construites. Des centres anciens entrent alors dans une trajectoire de décrochage avec l'augmentation de la vacance, la mauvaise performance énergétique du bâti, l'inadaptation aux usages actuels et des spécialisations sociales fortes.



« Pour concourir à l'équilibre du parc privé, il est nécessaire d'élargir les réflexions à l'organisation du stationnement, aux modes de déplacement, à l'aménagement des espaces publics, à la pérennisation des services, à l'attractivité des commerces, etc.

Le diagnostic identifiant les attentes et les profils des publics susceptibles de réinvestir le centre peut se révéler utile pour en connaître les conditions d'attractivité et prévoir les actions à mener. »

« L'opérationnalité des programmes locaux de l'habitat ». Bureau d'études Place, 2015.

1.2 Quelles sont les données disponibles pour identifier les situations, et détecter les zones nécessitant d'intervenir sur le parc privé ?

Le PLH est propice à la mise en commun de données, sur le parc privé, détenues par de nombreux acteurs : l'État [DDT(M), DDCS, DREAL, ARS], les établissements publics fonciers (EPF), l'Agence nationale de l'habitat (Anah), le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE), l'Agence départementale d'information sur le logement (Adil) et les collectivités. (→ fiche n°05)

• **Les situations d'habitat dégradé** sont souvent mal identifiées, peu lisibles ou placées dans des « zones d'oubli ».

Pour en améliorer le repérage, le signalement et le traitement, **les pôles départementaux de lutte**

1. Art. L. 302.1 du CCH.



RETOUR D'EXPÉRIENCE

contre l'habitat indigne (PDLHI), qui réunissent l'ensemble des acteurs locaux concernés par la lutte contre l'habitat indigne, disposent souvent d'un guichet unique, d'un Numéro Vert associé et d'un modèle de fiche de signalement. En effet, les PDLHI mettent en réseau des acteurs départementaux et locaux, notamment les professionnels du domaine médico-social qui, au contact des personnes en difficulté, ont l'occasion d'accéder à leur domicile ; il en va de même pour les animateurs des programmes d'amélioration-adaptation des logements, qui prennent le relais pour le montage technique et financier de réalisation des travaux, etc.

Tous les signalements d'habitat indigne et non décent, et leurs procédures de suivi, sont centralisés dans **ORTHI** (outil national de repérage et de traitement de l'habitat indigne). Cette base de données partagée et collaborative constitue l'observatoire nominatif de l'habitat indigne et non décent prévu dans le PDALHPD (art. 4 de la loi du 31 mai 1990)².

- Des données précises sur chaque copropriété sont contenues dans **le registre national des copropriétés** tenu par le ministère en charge du logement, avec la collaboration de l'Anah³. Il permet de procéder en ligne à l'immatriculation d'une copropriété par son représentant légal ou par un notaire. Ce registre, accessible aux collectivités territoriales et aux services de l'État, recense les copropriétés à usage d'habitat afin d'améliorer la connaissance de ce parc, de permettre aux pouvoirs publics une meilleure compréhension des processus de fragilisation des copropriétés, et de mettre à disposition des syndicats ou futurs copropriétaires des éléments comparatifs (charges, impayés, étiquettes énergétique...).

- Ces données peuvent utilement être complétées par l'exploitation d'**informations mises à disposition par l'Anah** : fiches de synthèse, fichiers « parc privé potentiellement indigne » (PPPI) et « repérage des copropriétés fragiles ».

Depuis 2016, le **Pays voironnais** a créé une cellule du mal-logement pour améliorer le repérage et la qualification des situations complexes, et qui a permis – collectivement – de définir une stratégie et de résoudre les situations.

2. Le parc privé, une articulation à trouver entre plusieurs dispositifs nationaux et locaux, pilotés par de multiples partenaires

Les dispositifs nationaux et locaux existants permettent l'amélioration ou la requalification du parc privé tout en favorisant le maintien ou le rétablissement des équilibres entre l'urbain et le rural, les centres et les périphéries.

Le PLH définit « *les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation, notamment énergétique, du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. À cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne* »⁴.

Cela nécessite une bonne connaissance administrative et financière des dispositifs publics les mieux adaptés aux enjeux.

- Résorber la précarité énergétique** : ce défi national est porté par le Plan Climat et mis en œuvre notamment grâce au programme « Habiter Mieux » (HM) de l'Anah, dispositif à finalité sociale d'aide à la rénovation énergétique des logements privés. Par ce biais, depuis 2018, l'Anah propose aux propriétaires occupants : l'aide Habiter Mieux Sérénité (programme HM historique) et l'aide Habiter Mieux Agilité, offre simplifiée pour répondre à des urgences sociales, complémentaire d'autres offres de financement.

Le plan de rénovation énergétique des bâtiments vise la massification de la rénovation énergétique⁵.

- Lutter contre l'habitat indigne** et dégradé, notamment avec les dispositifs proposés par l'Anah.

Le choix des dispositifs opérationnels « Anah » à mettre en place s'effectue à partir des conclusions de l'étude préopérationnelle, réalisée en amont sous maîtrise d'ouvrage de la collectivité locale.

Il existe des **moyens incitatifs** (des subventions versées par l'Anah) déclinés dans les dispositifs opérationnels, tels que l'OPAH, l'OPAH Renouvellement urbain, l'OPAH Revitalisation rurale, le programme d'intérêt général (PIG)⁶.

Mais ces approches incitatives rencontrent des limites face à la dégradation continue du bâti, l'imbrication des densités, les indivisions, les défaillances et les carences de la structure de propriété ou encore sa dispersion dans des copropriétés. L'intervention incitative traditionnelle est aussi impuissante face à l'action des marchands de sommeil.

Des mesures coercitives sont à enclencher en cas de danger pour les occupants, des arrêtés de péril ou d'insalubrité permettent d'engager si nécessaire des opérations de résorption de l'habitat indigne (**RHI**), et de traitement de l'habitat insalubre, remédiable ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière (**THIRORI**). Les collectivités procèdent alors à l'acquisition des biens par voie amiable, par préemption ou par expropriation, avec le soutien de l'Anah, qui prend notamment en charge une grande partie du déficit foncier de

2. ORTHI génère des éléments statistiques dont la pertinence est fonction de la qualité de saisie des données.

3. Introduit par l'art. 52 de la loi ALUR ; codifié à l'art. L. 711-1 du CCH.

4. Art. L302-1 du CCH.

5. L'art. 183 de la loi ELAN modifie l'art. L. 302-1 du CCH pour introduire des objectifs et actions relatifs à la performance énergétique.

6. **Le Référentiel des opérations programmées** : pilotage, suivi et évaluation des opérations programmées (Anah, 30 juin 2015). Il fournit aux utilisateurs une aide à la compréhension de l'enchaînement des étapes et de la relation entre les différents acteurs (collectivités, prestataires et délégations locales de l'Anah) dans l'élaboration et la mise en œuvre d'un programme.

l'opération de démolition-reconstruction ou de réhabilitation.

● **Prévenir et traiter les copropriétés en difficulté** ; il existe plusieurs dispositifs d'intervention selon la nature et le degré des difficultés :

- > dans une logique de prévention, la veille et observation des copropriétés (**VOC**)⁷ et le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (**POPAC**) sont proposés en amont ou en aval des procédures lourdes (formation, redressement de gestion) ;
- > dans une démarche curative ; l'**OPAH-copropriété** (entrée technique prédominante) et le **plan de sauvegarde** (concernant des copropriétés en grande difficulté sur les plans techniques, sociaux et financiers, du fait de complexités juridiques ou techniques) visent une intervention volontariste pour la mise en œuvre d'un projet de requalification globale ; l'**ORCOD** (opération de requalification des copropriétés dégradées) qui peut être déclarée **ORCOD-IN** (intérêt national) est un outil qui assemble des dispositifs de redressement et d'aménagement dans des contextes de fortes concentrations de copropriétés en difficulté (intervention sur l'aspect immobilier et foncier, acquisition et portage de lots, gestion du relogement et lutte contre l'habitat indigne) ; l'**ORT**⁸ (opération de revitalisation du territoire) est un outil du programme Action cœur de ville mais pas uniquement : c'est un outil destiné à toute ville, en lien avec leur intercommunalité, qui fait face à la dévitalisation de son centre et qui a l'ambition de renforcer celui-ci en modernisant et en adaptant le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain.

● Bénéficier du **programme national « Action cœur de ville »** (14/12/2017) : il couvre 222 villes moyennes et permet la mise en place d'un outil facilitateur et intégrateur, l'**ORT**⁹ (→ [fiche n°13](#)).

● Mettre en œuvre un **projet partenarial d'aménagement**¹⁰ : ces contrats constituent un cadre partenarial qui permet de créer et de mettre en cohérence les objectifs et les moyens des

collectivités et de l'État sur un territoire ; le foncier public fait partie des moyens mobilisables.

● Mobiliser le **parc privé à des fins sociales** pour le rendre accessible aux plus modestes ou aux personnes en difficulté, en sécurisant les propriétaires grâce à l'intermédiation locative (IML)¹¹.

Le mécanisme de l'IML prévoit l'intervention d'un tiers social agréé par l'État entre le propriétaire bailleur et le ménage occupant le logement (personne en situation de précarité financière et sociale). On distingue deux formes principales d'IML : le mandat de gestion (bail conclu directement entre le bailleur et le locataire, et faisant appel à un tiers social pour assurer la gestion du bien) et la location/sous-location (logement mis en location auprès d'un organisme agréé en vue de sa sous-location avec ou sans glissement de bail)¹².

7. *Veille et observation des copropriétés, aide méthodologique et financière au développement des démarches d'observation locale des copropriétés.*

8. *Art. 157 de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).*

9. *Introduit par l'art. 157 de la loi ELAN, codifié à l'art. L. 303-2 du CCH.*

10. *Art. 1^{er} de la loi ELAN et art. L. 312-1 du CU.*

11. *Voir guide « La vacance des logements ». Anah, 2018.*

12. *Le bailleur peut alors bénéficier de l'avantage fiscal « Louer abordable » dans le cadre du conventionnement Anah. Voir [dossier juridique de l'Anil](#).*

LE PLH EN 20 QUESTIONS

à lire également



PRÉSENTATION GÉNÉRALE

FICHE N° 01
QU'EST-CE QU'UN PLH ?



ÉLABORATION

FICHE N° 02
COMMENT CONSTRUIRE LE PLH ?

FICHE N° 03
QUELLES POSSIBILITÉS DE FAIRE ÉVOLUER OU DE PROROGER LE PLH ?

FICHE N° 04
COMMENT FAIRE VIVRE ET ACCOMPAGNER LA MISE EN ŒUVRE D'UN PLH ?

FICHE N° 05
POURQUOI ET COMMENT METTRE EN ŒUVRE UN DISPOSITIF D'OBSERVATION ?



ACTEURS ET GOUVERNANCE

FICHE N° 06
QUI PORTE LE DOCUMENT ?

FICHE N° 07
QUEL EST LE RÔLE DE L'ÉTAT ?

FICHE N° 08
QUELLE PLACE POUR LES DIFFÉRENTS ACTEURS ?

FICHE N° 09
COMMENT FAIRE DU PLH UN OUTIL PARTAGÉ ?



UN DOCUMENT STRATÉGIQUE

FICHE N° 10
COMMENT FAIRE DU PLH UN DOCUMENT PIVOT AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT D'UN TERRITOIRE ?

FICHE N° 11
PLH - PLUI-H, QUELS INTÉRÊTS ET QUELLE SPÉCIFICITÉ ?

FICHE N° 12
COMMENT ÉLABORER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE AU SERVICE DE L'HABITAT ?

FICHE N° 13
COMMENT LE PLH S'INSÈRE DANS UN PROJET DE TERRITOIRE ?



THÉMATIQUES

FICHE N° 14
COMMENT PROGRAMMER ET RÉPARTIR L'OFFRE SUR LE TERRITOIRE ?

FICHE N° 15
COMMENT INTERVENIR SUR LE PARC SOCIAL EXISTANT ?

FICHE N° 16
COMMENT INTERVENIR SUR LE PARC PRIVÉ EXISTANT ?

FICHE N° 17
COMMENT ORIENTER ET ENCADRER LA CONSTRUCTION NEUVE ?

FICHE N° 18
COMMENT RÉPONDRE AUX ENJEUX D'ACCÈS AU LOGEMENT POUR TOUS ?

FICHE N° 19
COMMENT ARTICULER PLH ET MODALITÉS D'ATTRIBUTION ET DE PEUPLEMENT ?

FICHE N° 20
COMMENT LE PLH PEUT-IL CONTRIBUER À LA QUALITÉ DE VIE ?

Tous ces documents sont disponibles en téléchargement gratuit sur **www.cerema.fr**



Contacts

- URB.DTectV@cerema.fr
- emmanuelle.colleter@cerema.fr

- Christine.Gimal@cerema.fr
- Damien.Pacou@developpement-durable.gouv.fr

© 2019 - Cerema
La reproduction totale ou partielle du document doit être soumise à l'accord préalable du Cerema.

Aménagement et développement des territoires - Ville et stratégies urbaines - Transition énergétique et climat - Environnement et ressources naturelles - Prévention des risques - Bien-être et réduction des nuisances - Mobilité et transport - Infrastructures de transport - Habitat et bâtiment