



# Réunion des chefs de projets Action Cœur de Ville - Nouvelle Aquitaine -

28 mars 2019 à Bordeaux

# L'opération de revitalisation des territoires – un contrat partenarial intégrateur

## ■ Objet :

Porter un projet global de territoire tournée prioritairement vers la revitalisation du centre-ville de la ville principale :

- Intervention sur l'habitat (volet obligatoire), notamment : lutte contre l'habitat dégradé ou indigne et contre la vacance ;
- Production de logements attractifs (retour des familles en ville) et adaptés pour les personnes âgées ;
- Maintien de l'offre de commerces, de services et d'équipements
- Valorisation du patrimoine et des paysages ;
- Développement des mobilités au sein d'une ville inclusive ;
- L'ORT n'est pas exclusif des villes ACV.

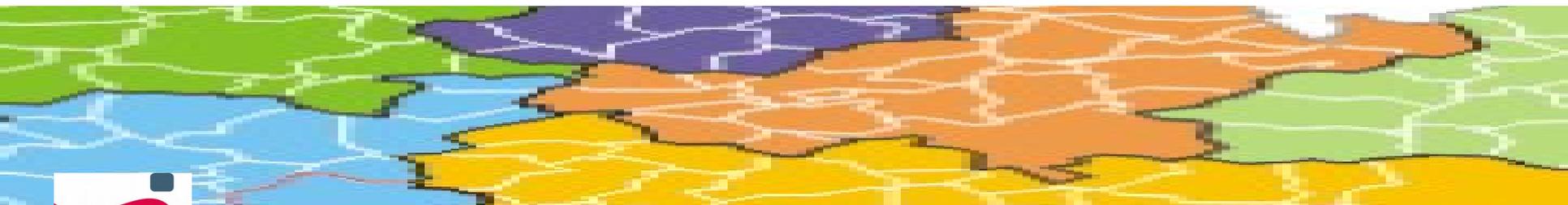
# Une approche intercommunale

## ■ Deux principes :

- L'approche intercommunale des stratégies urbaines, commerciales et de l'habitat ;
- Un projet d'intervention coordonné ; plusieurs dimensions, formalisé dans une convention.

## ■ Les signataires :

Une intercommunalité, sa ville principale, d'autres communes membres volontaires, Etat (et ses EP intéressés) + toute personne privée ou publique soutenant le projet.



# Contenu de l'ORT



## La durée

Une période minimale de cinq ans est recommandée



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



## Le contenu et le calendrier des actions prévues,

sachant qu'une ORT comprend nécessairement des actions d'amélioration de l'habitat



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



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

# L'ORT vaut convention d'OPAH

## ■ Dispositions de l'article L. 303-1 du CCH relatif aux OPAH :

si la convention ACV comporte toutes les dispositions de l'article L.303-1 du CCH\* avec : périmètre, montant des aides, mesures d'accompagnement social, interventions urbaines

## ■ La convention ACV vaut OPAH-RU si elle intègre l'un des volets suivants :

- volet immobilier et foncier
- volet habitat dégradé et lutte contre l'habitat indigne :
- volet copropriétés fragiles ou en difficulté (optionnel).

\* *projet d'amélioration de l'offre de logements cohérent*

## Cas 1 : il n'y a pas d'OPAH ou d'OPAH-RU en cours

- Dans la convention d'ORT figure l'affichage d'une ambition qui se traduit par une étude pré opérationnelle = fiche action
- Quand la collectivité sera prête, elle ajoutera une fiche-action qui reprendra le contenu « habituel » d'une OPAH-RU (cf les clauses-types définies par l'Anah)
- Durant ces périodes (préparation puis pilotage de l'OPAH-RU) l'Anah peut participer au financement d'un chef de projet

## Cas 2 : il y a une OPAH généraliste ou une OPAH-RU en cours

### *1ère situation, elle vient d'être lancée*

- L'OPAH est intégrée à la convention d'ORT sous la forme d'une fiche-action, après avoir revisité la stratégie, les objectifs et le périmètre de cette action Habitat au regard du projet global de territoire
- L'OPAH peut être prolongée, elle aura alors la même durée que celle de la convention ORT.

## Cas 2 : il y a une OPAH généraliste ou une OPAH-RU en cours

*2ème situation, elle va bientôt se terminer et n'est pas située sur un des secteurs d'intervention de l'ORT en préparation*

- Cette OPAH est un objet autonome et se poursuit jusqu'à sa date d'échéance.

## Cas 2 : il y a une OPAH généraliste ou une OPAH-RU en cours

*3ème situation, elle va bientôt se terminer et la collectivité voudrait la proroger*

- Dialogue entre les collectivités et la délégation locale de l'Anah pour déterminer les apports d'une OPAH-RU au projet global de revitalisation
- Après analyse, l'OPAH est intégrée à la convention d'ORT sous la forme d'une fiche-action, après avoir revisité la stratégie, les objectifs et le périmètre de cette action Habitat au regard du projet global de territoire
- Définition de nouveaux objectifs sur la même durée que celle de la convention ORT.

# Transformation de la convention-cadre ACV en convention ORT :

## ■ 2 procédures :

**1/ A l'issue de la phase d'initialisation**, par voie d'avenant, dès lors que celui-ci comprend l'ensemble des éléments constitutifs d'une ORT ;

**2/ Avant le terme de la phase d'initialisation**, à l'initiative du comité local de projet :

- Courrier au Préfet du Département co-signé par l'EPCI/ville principale et autres communes concernées
- Convention ACV
- Relevé de décision du comité de projet précisant :
  - . la stratégie
  - . le périmètre des secteurs d'intervention
  - . les actions matures

# Cas 1 : Une OPAH RU dans le périmètre du centre-ville



Signataires  
de l'ORT

Périmètre du  
centre-ville =  
secteur  
d'intervention

Périmètres  
d'OPAH RU  
DANS le  
centre-ville

Localisation  
d'actions au  
sein de l'ORT

## Cas 2 : Une OPAH RU multisite dont un périmètre HORS du centre-ville de la ville principale



Signataires  
de l'ORT

Périmètre du  
centre-ville = 1<sup>er</sup>  
secteur  
d'intervention  
de l'ORT

2<sup>nd</sup> secteur  
d'intervention  
de l'ORT

Périmètres  
d'OPAH RU  
DANS le centre-  
ville et HORS  
centre-ville

Localisations  
d'actions au sein  
de l'ORT

# Cas 3 : Une OPAH RU multisite dont un périmètre HORS secteur d'intervention de l'ORT



signataires  
de l'ORT

Périmètre du  
centre-ville =  
secteur  
d'intervention  
de l'ORT

Périmètre  
d'OPAH RU  
DANS le centre-  
ville

Localisations  
d'actions au sein  
de l'ORT

Périmètre d'OPAH  
RU HORS secteur  
d'intervention  
d'ORT

# Concentration des actions pour créer un effet levier



Action localisée

Localisation large d'actions au sein de l'ORT

Périmètre d'OPAH RU sur le centre-ville

Périmètre du centre-ville = secteur d'intervention de l'ORT

# La « vente d'immeuble à rénover » (VIR)

## ■ Principe :

Contrat dans lequel le vendeur s'engage à réaliser des travaux dans un délai déterminé et qui lui permet de percevoir des sommes d'argent avant leur achèvement.

## ■ Evolution du dispositif :

→ en vue de permettre à l'Anah de financer les vendeurs, maîtres d'ouvrage, pour rénover des **logements situés en OPAH-RU ou ORT** ;

→ dans l'optique d'une revente à des PB et PO

## Pourront être subventionnés par l'Anah :

- . les EPA
- . les bailleurs sociaux
- . les SEM
- . les sociétés publiques locales (SPL) / d'aménagement (SPLA)



**A venir** : décret Conseil d'État (même décret que pour le DIIF)

# Le « dispositif d'intervention immobilière et foncière » (DIIF)

## ■ Principe :

élargir le public bénéficiaire des subventions Anah à des personnes morales, en qualité de propriétaires bailleurs de biens acquis en vue de leur mise en location, après rénovation.

## ■ Objectifs:

Développer l'offre locative à loyer maîtrisé (« conventionné ») et encourager la rénovation du parc existant.

## ■ Pourront être subventionnés par l'Anah :

- . les EPA
- . les EPF/ EPFL
- . les bailleurs sociaux
- . les SEM
- . les sociétés publiques locales (SPL) / d'aménagement (SPLA)
- . les concessionnaires privés d'opérations d'aménagement

**A venir** : décret Conseil d'État (même décret que pour la VIR)



# Accompagnement du dispositif de défiscalisation « Denormandie ancien »

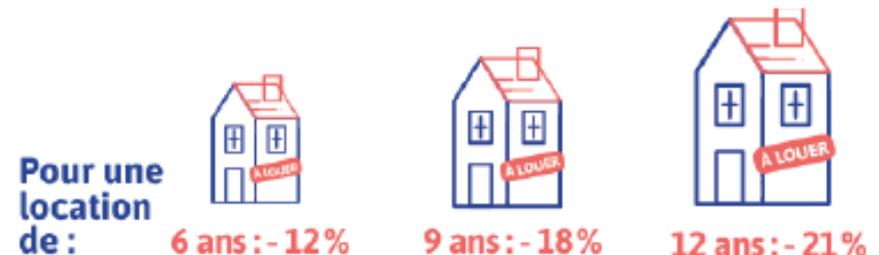


## ■ Conditions tenant aux biens :

- biens acquis entre le 1/01/2019 et le 31/12/2021 (*logements et locaux objets d'une transformation d'usage pour créer du logement*)
- coût des travaux = minimum 25 % du coût total de l'opération dans la limite de 300 000 € de dépenses ;
- gain énergétique d'au moins 30 % dans l'individuel et 20 % en collectif (2 types de travaux sur un bouquet de 5).

## ■ Conditions tenant à la location :

- plafonnement des loyers (niveau des plafonds de loyer intermédiaire pour l'Anah) ;
- plafonds de ressources des locataires.



# Accompagnement du dispositif de défiscalisation « Denormandie ancien »



- Territoires bénéficiaires :
- Communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué (villes ACV, AMI centres bourgs et PNRQAD) – liste fixée par arrêté ;
- Communes avec convention d'ORT.
- **Sont exclues les villes-centres des grandes métropoles.**
  
- Intervention de l'Anah :
  - Aides aux travaux de 25% à 35% ;
  - Dossier déposé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

→ A venir : décret fixant les travaux.

# Le dispositif expérimental d'intervention ETEHC

- Anah lauréate de l'appel à projet CEE de la DGEC avec le programme « Engager la transition énergétique dans l'habitat privé collectif » (**ETEHC**)
  
- Objectif:** accompagner les petites copropriétés en centre ancien
  
- Cibles du dispositif:** les copropriétés des villes ACV et les villes de la reconstruction
  
- 3 volets d'intervention :**
  - des actions spécifiques locales d'information et de sensibilisation des syndicats bénévoles et professionnels ;
  - des actions de formation des professionnels ou des bénévoles de la gestion immobilière ;
  - Un coaching des copropriétés.



# Référentiels d'information



[www.anah.fr](http://www.anah.fr)

[www.lesopah.fr](http://www.lesopah.fr)

Publications : Mémento sur le parc privé / Guides méthodologiques / Guides des aides de l'Anah