

Atelier

Conseil et accompagnement en matière
de rénovation de l'habitat

Réussir une étude pré-opérationnelle à
une Opération Programmée
d'Amélioration de l'Habitat

Véronique TANAYS – DDTM Anah 33

Marion DELPLANQUE – SOLIHA Gironde

20 octobre 2022

Réussir une étude pré-opérationnelle à une Opération Programmée de l'Habitat

MOMENT PRO 2022

1- les principes de réussite d'une étude pré-opérationnelle à une OPAH pour la maîtrise d'ouvrage et les partenaires dont l'Anah :
Véronique TANAYS DDTM Anah33

2- les principes de réussite d'une étude pré-opérationnelle pour un cabinet d'études :
Marion Delplanque Soliha Gironde

1- les principes de réussite d'une étude pré-opérationnelle à une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - OPAH

1-1 Rappels :

- Une étude « Pré-opérationnelle »
- Une OPAH

1-2 Les facteurs de réussite côté Maître d'OuvrAge

- La préparation en amont
- Le déroulé de l'étude
- Les suites de l'étude

Rappel 1 : une étude « pré-opérationnelle »

Différentes études possibles, certaines pré-opérationnelles...

1-1 Les objectifs

- Justifier le lancement ou non d'une OPAH
- Définir le type d'OPAH
- Définir et préparer les conditions de mise en œuvre d'une OPAH

L'étude pré-opérationnelle à une OPAH est un préalable obligatoire au lancement d'une OPAH

1-2 la durée : de 6 à 12/24 mois selon le contenu et la durée de validation de chaque phase d'étude par le MOA et les partenaires

1-3 les phases incontournables :

- Un diagnostic général de l'habitat et de son environnement
- Le calibrage et le type d'OPAH
- Le plan d'actions adapté au territoire

1-4 les suites de l'étude

- La décision du MOA de se lancer dans une OPAH
- La définition des missions de l'opérateur Anah qui assurera le suivi et l'animation de l'OPAH
- La rédaction d'une convention de financement et de mise en œuvre de l'OPAH

Rappel 2 : une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

2-1 Création : par l'Anah en 2002

2-2 Les objectifs d'une OPAH : mettre en œuvre et déployer au plus près des territoires, la politique de rénovation de l'habitat privé de l'Anah, avec les partenaires du territoire investis

2-3 Le type d'OPAH : Revitalisation Rurale (OPAH RR), Rénovation Urbaine (OPAH RU), Copropriété Dégradée (OPAH CD), Hôtels Meublés (OPAH HM), etc. et thématiques et publics spécifiques (PIG)

2-3 La durée de l'OPAH :

- 3 ans à 5 ans maximum (OPAH RR), 5 ans (OPAH RU, CD, HM, etc.), 1 an renouvelable (PIG)
- Reconduction sans interruption selon les résultats et la dynamique créée

2-4 Le périmètre de l'OPAH : départementale, inter-communautaire, intercommunale, communale, infra-communale, voire à l'immeuble

2-5 le contenu de l'OPAH : démarche partenariale contractualisée, définissant sur un périmètre et pour une période donnée, des objectifs et missions, qualitatifs, quantitatifs, et les engagements de chaque partenaire (MOA et Anah , etc.) pour financer les moyens humains, les études et les travaux nécessaires pour atteindre ces objectifs.

2 – Les facteurs de réussite d'une étude pré-opérationnelle à une OPAH

2-1 La phase de préparation

La phase amont, primordiale pour une étude pré-opérationnelle réussie

2-11 une volonté politique forte du MOA

- Une réflexion préalable sur les besoins du territoire et la nécessité ou pas de se lancer dans cette démarche globale de l'étude pré-opérationnelle à l'OPAH
- Une décision de la MOA de lancer une étude pré-opérationnelle
- La réservation d'un budget cohérent avec les besoins du territoire : fourchette
- Une mise en place d'une organisation interne à la MOA avec un élu référent investi dans ce domaine, un chef de projet qui va coordonner les services de la MOA participants à la démarche : financier, marchés, technique, etc.

•

2-12 la rédaction d'un cahier des charges d'études

- L'association dès le début des partenaires clefs
- Un cahier des charges d'études adapté, personnalisé, spécifique au territoire et à ses besoins
- Un cahier des charges clair, allant à l'essentiel :
 - rappelant les principales caractéristiques du territoire,
 - listant les études, démarches, documents à réactualiser ou non, pouvant contribuer à alléger l'étude

2 – Les facteurs de réussite d'une étude pré-opérationnelle à une OPAH

2-1 *La phase de préparation*

- précisant le périmètre d'étude en laissant au cabinet d'études la possibilité de le réduire ou de l'agrandir
- rappelant les phases d'études incontournables et les besoins spécifiques du territoire
- précisant le délai d'étude incluant ou non les phases de validation
- définissant les compétences attendues du cabinet d'études selon les spécificités du territoire
- annonçant les modalités de réalisation de l'étude, la relation avec la MOA (équipe projet et élus), les types de réunions possibles (CP, CT, Ateliers ou autres)
- définissant un bordereau de prix « souple » avec des demandes de prix pour chaque phase et mission prévue, générale ou spécifiques précisant celles qui pourraient être optionnelles

2-13 la procédure de recrutement du cabinet d'études

- Délais de réponse adapté à l'ambition de l'étude ou sa complexité
- Information de 3 à 5 Cabinets d'études pour les inciter à répondre
- Analyse des offres avec des critères où le prix ne dépasse pas 40 % de la notation (avis de partenaires experts possible)
- Audition des cabinets d'études ayant répondu afin d'avoir un premier contact et de pouvoir poser des questions, avoir des précisions sur la réalité des offres (présence de partenaires experts possible)
- Négociation avec le cabinet retenu
- Signature de l'ordre de service

2 – Les facteurs de réussite d'une étude pré-opérationnelle à une OPAH

2-2 Le déroulé de l'étude

2-21 La phase amont

- Définition entre la MOA et le cabinet d'études des points d'étapes d'information, de validation interne à la MOA, avant présentation au partenaires
- Mise à disposition de toutes les études, documents, démarches, projets

2-22 Le lancement de l'étude

- Comité de pilotage de lancement avec les partenaires, où le cabinet d'études se présente, présente le déroulé de l'étude, les étapes clefs, les missions classiques et spécifiques de l'étude, ainsi que sa finalité

2-23 La présentation du diagnostic

- Comités techniques/Ateliers, entretiens avec les acteurs et partenaires
- Comité de pilotage de synthèse du diagnostic avec des pistes d'annonce de la stratégie adaptée au territoire et du type d'OPAH nécessaire au territoire

2-24 La présentation de la stratégie proposée

- Comités technique / Ateliers, entretiens avec les acteurs et partenaires
- Comité de pilotage de présentation d'une stratégie générale basée sur le diagnostic (en rappel) avec des options, scénarios différents de

2 – Les facteurs de réussite d'une étude pré-opérationnelle à une OPAH

2-2 *Le déroulé de l'étude*

- réhabilitation, estimations du suivi-animation selon les scénarios (objectifs, missions spécifiques ou générale, etc.), des aides nécessaires au financement des travaux de la MOA et des partenaires financeurs et acteurs, proposition, selon, d'outils coercitifs pour des immeubles, îlots complexes dégradés à réinvestir (études de faisabilité, simulations de projets, etc.)

2-25 La présentation du plan d'actions retenu

- Comités techniques/ ateliers de validation d'un scénario
- Comité de pilotage de présentation :
 - du plan d'actions avec en fond le rappel du diagnostic et de la stratégie dont il découle : objectifs qualitatifs, quantitatifs, outils incitatifs, coercitifs, engagements de la MOA et des partenaires financeurs, acteurs
 - des suites : décision de la MOA, lancement de l'appel d'offre de suivi-animation, rédaction de la convention etc...

2 – Les facteurs de réussite d'une étude pré-opérationnelle à une OPAH

2-3 Les suites de l'étude

2-31 L'étude pré-opérationnelle doit servir à alimenter :

- La décision de la MOA de lancer une OPAH adaptée à son territoire
- La convention de financement et de réalisation de l'OPAH (RR, RR avec Volet RU, RU etc.) : synthèse du diagnostic, présentation du plan d'actions, estimation du coût de suivi-animation, règlement d'intervention de la MOA et des partenaires acteurs et financeurs
- Le cahier des charges de suivi-animation : missions à réaliser, budget estimation (avec une fourchette)

2-32 préparation et lancement de l'appel d'offre de suivi-animation

2-33 rédaction en parallèle de la convention de

financement : date de démarrage retenue doit être celle de l'ordre de service de suivi-animation

2 – Les facteurs de réussite d'une étude pré-opérationnelle à une OPAH

Annexe 1

1 – Durée d'étude :

- Étude pré-opérationnelle à une OPAH classique intercommunale ou intercommunautaire : **6 mois de préparation – 6 mois d'étude raisonnables hors délais de validation par le MAO** quelque soit le nombre de communes
- Étude pré-opérationnelle à une OPAH intercommunale avec un volet RU ORI mutlsites ou non (centres anciens - îlots prioritaires – pré-ciblés) volet ORT ou non : **6 à 12 mois de préparation – 12 à 24 mois d'études hors délais de validation**, selon le nombre de communes
- Étude pré-opérationnelle à une OPAH RU multisite ou non, avec le volet ORT ou non : **6 à 12 mois de préparation – 12 à 24 mois d'études hors délais de validation**, selon le type de centre ancien et le nombre de secteurs complexes à traiter
- Étude pré-opérationnelle à une OPAH RU multisite ou non, mixée avec une étude de revitalisation : **6 mois de préparation – 12 à 24 mois d'études hors délais de validation**, selon le type de centre ancien et le nombre de secteurs complexes à traiter
- Étude de revitalisation : **3 à 6 mois de préparation – 6 à 12 mois de réalisation hors délais de validation**, selon le type de centre ancien et le nombre de secteurs complexes à traiter
- Étude de définition d'un Schéma habitat intercommunal : **3 à 6 mois de préparation – 6 à 12 mois de réalisation hors délais de validation**,

2 – Les facteurs de réussite d'une étude pré-opérationnelle à une OPAH

Annexe 2

2 – Coût d'étude TTC :

- Étude pré-opérationnelle à une OPAH classique intercommunale ou intercommunautaire :
entre **75 000€ et 150 000€** selon le nombre de communes et la durée de l'étude demandée
Exemple : SIPHEM 130 communes 40 000 € (confinement : valeur réelle 100 000 €)
- Étude pré-opérationnelle à une OPAH intercommunale avec un volet RU ORI mutlsites ou non (centres anciens - îlots prioritaires – pré-ciblés) volet ORT ou non : **entre 100 000€ et 150 000 €**, selon le nombre de communes et la durée d'étude demandée
Exemple : CDC Médulienne 5 communes
- Étude pré-opérationnelle à une OPAH RU multisite ou non, avec le volet ORT ou non : **entre 50 000€ et 300 000€**, selon le type de centre ancien, la taille, le nombre de secteurs complexes à traiter, la durée de l'étude
Exemple avec volet ORT : CDC l'Estuaire 8 communes 200 000 € / CDC Pays Foyen 130 000 € avec 5 communes
Exemple sans volet ORT : CDC du Créonnais 150 000 € 5 communes / CDC grand Cubzagais 100 000€ 2 communes (avec des études de revitalisation en plus)
- Étude pré-opérationnelle à une OPAH RU multisite ou non, mixée avec une étude de revitalisation : **entre 75 000 € et 300 000 €** selon le type de centre ancien et le nombre de secteurs complexes à traiter
Exemple : Libourne 300 000 € / Castillon la Bataille

2 – Les facteurs de réussite d'une étude pré-opérationnelle à une OPAH

Annexe 2

- Étude de revitalisation : **entre 50 000 € et 150 000 €**, selon le type de centre ancien, le nombre de secteurs complexes à traiter, la durée de l'étude
Exemple : Podensac 80 000 € / Bourg sur Gironde 50 000 € / Cadillac 50 000 € (réactualisation)
- Étude de définition d'un Schéma habitat intercommunal : **entre 50 000 € et 100 000 €**, selon le nombre de communes
- Étude de faisabilité RHI / THIRORI : **entre 15 000 € et 50 000 €** selon le nombre d'immeuble, l'état d'avancement
Exemple : Le Temple 20 000 €
- Étude de calibrage RHI / THIRORI : **entre 25 000 € et 100 000 €** selon le nombre d'immeuble, l'état d'avancement, etc.
Exemple RHI Bidonvilles de Saint-Pierre de Mons : 40 000 €
- Étude de faisabilité ORI : **entre 15 000 € et 50 000 €**, selon le nombre d'immeubles pré-repérés
Exemple : Saint-Emilion 15 000 € 20 immeubles
- Étude de calibrage ORI : **entre 25 000 € et 100 000 €** selon le nombre d'immeuble, l'état d'avancement, etc.
Exemple : Saint-Emilion 20 000 € 15 immeubles

Les principes de réussite

Objectiver les dynamiques locales pour calibrer l'action publique

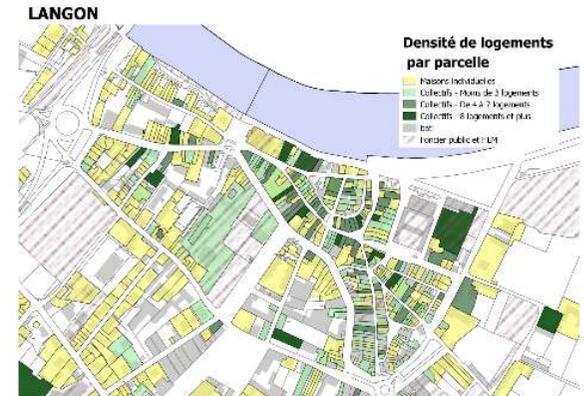
- ① **Repositionner la problématique « Habitat » dans une stratégie globale de requalification des centres anciens : attractivité résidentielle et commerciale, mobilités, aménités urbaines et qualité des espaces publics...**
- ① **Apprécier la pertinence et la faisabilité des outils opérationnels pouvant être déployés**
- ① **Définir leurs périmètres et les moyens à mobiliser pour leur mise en œuvre**
- ① **Aboutir à un programme d'actions partagé avec les partenaires pour des stratégies d'intervention « prêtes à partir »**

GOUVERNANCE - FINANCES - INGENIERIE

Aller des besoins partagés à l'échelle intercommunale aux problématiques spécifiques à certains secteurs

L'analyse urbaine des centres-bourgs

- ➔ **Objectifs** : proposer des outils appropriés à chaque typologie de territoire, identifier les secteurs prioritaires nécessitant une action publique renforcée voire coercitive
- ➔ **Méthode** : Analyse statistique et cartographique fine à la parcelle, rencontre des élus et des partenaires locaux, diagnostic « en marchant »



Associer très en amont les bénéficiaires potentiels et amorcer la communication

Les enquêtes auprès des propriétaires

- ➔ **Objectifs :** Confirmer ou infirmer les problématiques spécifiques du territoire les plus fréquemment rencontrées, définir les leviers d'attractivités, amorcer la sensibilisation
- ➔ **Méthode :** Questionnaires envoyés à des propriétaires ciblés (bien a priori dégradé, logement vacant...) ou encore campagnes d'enquêtes in situ (gares, commerces structurants...)



Etat général du logement :

Mauvais état Passable Moyen Bon Excellent état

Etat des équipements :

	Mauvais état	Passable	Moyen	Bon	Excellent état
Façade	<input type="radio"/>				
Toiture / Couverture	<input type="radio"/>				
Isolation thermique	<input type="radio"/>				
Electricité	<input type="radio"/>				
Sanitaires	<input type="radio"/>				
Chauffage	<input type="radio"/>				
Assainissement	<input type="radio"/>				

Quels sont les travaux que vous souhaitez réaliser en priorité ?

<input type="checkbox"/> Réfection de la façade	<input type="checkbox"/> Remplacement des menuiseries
<input type="checkbox"/> Réfection de la toiture et de la couverture	<input type="checkbox"/> Mise en oeuvre d'un système de chauffage
<input type="checkbox"/> Isolation thermique	<input type="checkbox"/> Mise aux normes ou création d'un assainissement
<input type="checkbox"/> Remise aux norme de l'électricité	<input type="checkbox"/> Adaptation du logement au handicap et/ou au vieillissement
<input type="checkbox"/> Réfection des sanitaires	<input type="checkbox"/> Autre

Si 'Autre' précisez :

Le logement a-t-il fait l'objet d'une réhabilitation en 2015 ?

Oui Non

Avez-vous l'intention de vendre votre bien dans les 3 ans à venir ?

Oui Non

Définir des leviers financiers cohérents avec les objectifs fixés

Les dossiers test : calibrer l'effet levier

- ➔ **Objectifs :** Apprécier la faisabilité technique du dispositif et mesurer l'effet levier des aides potentielles de la collectivité
- ➔ **Méthode :** Visite des logements par nos techniciens, proposition de travaux, estimation des coûts et analyse de la faisabilité financière

MOMENT PRO 2022

Programme de travaux	
Création d'une unité adaptée dans le garage : Reprise du gros œuvre, de l'électricité et installation d'un chauffage, Doublement des murs et isolation des combles de la SDE et de la buanderie Création d'une douche adaptée avec siège relevable, barres d'appui, WC surélevés.	
Coût estimatif des travaux : 17 600 € HT	
Simulation de financement	
	Travaux d'adaptation
Catégorie de revenus : très très modeste	
Montant des travaux HT	17 600 €
Montant des travaux TTC	19 200 €
Anah - Subvention Travaux : 50% du HT (plafond travaux 20 000€)	8 800 €
CD33 - Subvention Travaux : 35% du HT (4 000€ max)	4 000 €
Caïsses de retraite (CARSAAT)	3 500 €
Total Subventions	16 300 €
Part aides publiques	85%
Reste à charge (sur le TTC)	2 900 €
Prêt PROCIVIS (0%)	2 900 € (48,3€/mois - 60 mois)
Apport personnel (ou prêt bancaire classique)	0 €

Scénario 1

Programme de travaux - rénovation globale :
Reprise gros œuvre, remplacement couverture + isolation des combles, isolation murs et plancher bas, réfection électricité et plomberie, remplacement des menuiseries par du double vitrage, cumulus électrique et ventilation

Nature des travaux :
Isolation des combles perdus (R=7m².K/W)
Isolation murs périphériques par doublage intérieur (R=3,7m².K/W)
Isolation en sous-face de plancher sur local non chauffé (R=3m².K/W)
Menuiseries extérieures bois double vitrage Uw=1,6W/m².K
Panneaux rayonnants et sèche serviette performants
Cumulus électrique et VMC SF hygro B avec entrées d'air hygro réglables

Coût estimatif des travaux : 80 500 € HT

Logement économe

Logement

Faible émission de GES

Logement économe

Logement

Faible émission de GES

Performances énergétiques après travaux
Gain énergétique : 74%, étiquette D (soit env. 2 200€/an)

RÉHABILITATION D'UN LOGEMENT PROPRIÉTAIRE OCCUPANT CIVRAC

Propriétaire occupant Travaux d'insalubrité 2

Etat des lieux
Maison R+1 située à Civrac, en Médoc.
Des travaux lourds de sortie d'insalubrité sont nécessaires

Logement insalubre CIVRAC

SOIHA

RÉHABILITATION D'UN LOGEMENT VACANT LESPARRÉ

Propriétaire bailleur Sortie d'insalubrité 8

Etat des lieux
Immeuble de centre-ville insalubre
Un T2 RDC vacant et un T2 1^{er} étage vacant
Réhabilitation complète et création d'un T3

Projet - RDC

Projet - 1^{er} étage

Anticiper les limites de l'incitatif

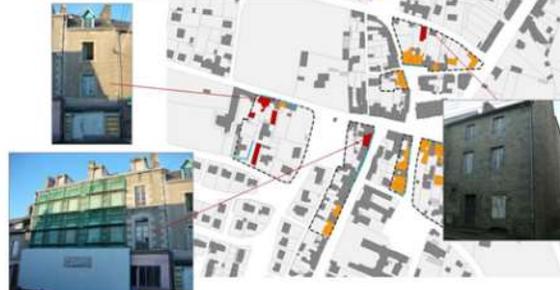
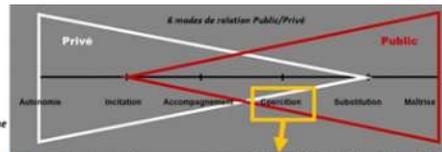
Les îlots urbains dégradés : préparer des modalités d'action renforcées

- ➔ **Objectifs :** Accompagner les communes dans les traitements des îlots urbains dégradés ayant un impact sur leur centre-ville
- ➔ **Méthode :** Evaluation des modes opératoires, des coûts et des financements mobilisables sur un échantillon représentatif de situations « dures » pour proposer des solutions reproductibles sur d'autres secteurs

MOMENT PRO 2022

Les différents niveaux d'intervention sur le parc privé

Exemples nécessitant d'une intervention en coercitif



Propositions d'aménagement



- Ilot à rénover collectif
- Ilot à rénover individuel
- Ilot neuf, total
- Ilot commercial à réaménager / rénover
- 4 Lot à réhabilitier
- Voirie à réaménager
- Circulation automobile, voirie public / résidentielle
- Cheminement piéton

SOIHA

Etude de faisabilité : îlot Marcel Jambon Simulations financières - Opération globale



+ PARTICIPATION COLLECTIVITE
Aménagement espace public 42 980 €

DEPENSES	
Coût d'acquisition	655 200 €
Coût de démolition	100 000 €
Autres frais - Charge foncière	31 184 €
Coût de travaux logement	1 419 950 €
Coût de travaux commerce	382 800 €
Honoraires de construction	185 275 €
Frais de commercialisation / gestion	95 865 €
TOTAL DEPENSES	2 870 274 €

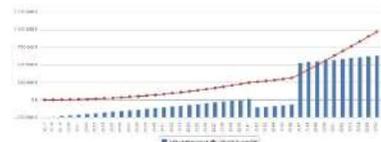
SUBVENTIONS *	
Subvention Commune + Cdc (OPAH)	105 525 €
Subvention FISAC	36 960 €

RECETTES	
Rétrocession commune pour voirie	66 550 €
Produits de cession logements	897 550 €
Produits de cession commerces	270 000 €

EMPRUNT	
Prêt ILS	1 051 150 €

RESTE A FINANCER	
Fonds propre / déficit	442 589 €

TOTAL RECETTES 2 870 274 €



RECETTES ET DEPENSES ANNUELLES (1 ^{ère} année)	
Revenus locatifs logements annuels	52 072 €
Revenus locatifs commerce annuels	10 200 €
Coût de gestion annuels	-15 619 €
Annuités	-46 623 €

* Estimations

MOMENT PRO 2022



Merci de votre attention