

les cahiers de l'Anah

www.anah.fr

NUMÉRO 150 - NOVEMBRE 2016

Territoires

Revitalisation des centres-bourgs : des chefs de projet à la manœuvre



Le grand entretien

Jacques Chanut, Président du Groupe Action Logement

"Faciliter l'accès aux logements privés pour les salariés"

Décryptage

Le nouveau registre national d'immatriculation des copropriétés : mode d'emploi



Habitat indigne et dégradé : des solutions sur mesure

03 En vue
Royaume-Uni : la gentrification mesurée grâce aux réseaux sociaux

04 L'événement
L'Anah et la Caisse des Dépôts renforcent leur action commune

05 Évaluation
Habiter Mieux : de meilleures conditions de vie pour les ménages

06 Le grand entretien
Jacques Chanut, président du Groupe Action Logement



NATHALIE APPÉRÉ
Présidente de l'Anah

Édito

Lutte contre l'habitat indigne : continuons d'agir

08

Dossier

Habitat indigne et dégradé : des solutions sur mesure

18 Synergies
Service civique : des missions citoyennes au service de l'habitat privé

20 Territoires
Paris 19^e
CHRS Quai de Metz : un nouveau centre d'hébergement
Revitalisation des centres-bourgs :
des chefs de projet à la manœuvre

26 Décryptage
Un nouveau registre national d'immatriculation des copropriétés

28 Instantané
Lyon (Rhône-Alpes) : une rénovation réussie dans le quartier de la Duchère

Le logement est un bien de première nécessité, et le gouvernement en a fait une priorité. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a amélioré les outils de **lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil**. Elle a donné **davantage de pouvoirs aux communes ou EPCI compétents en matière d'habitat, pour agir**. Avec d'autres acteurs publics, l'Anah est à leurs côtés pour intervenir avec une gamme d'outils incitatifs et coercitifs. Les décideurs locaux, les opérateurs, les associations qui s'expriment dans ce dossier des *Cahiers de l'Anah* parlent de leurs réalisations et prouvent que cette situation n'est pas une fatalité. Qu'il s'agisse de territoires urbains comme la Seine-Saint-Denis ou ruraux comme l'Ardèche, ces décideurs et professionnels s'accordent à reconnaître la nécessité de la persévérance dans l'action pour en finir avec ces 420 000¹ logements indignes occupés par des familles. En 2015, l'Anah a consacré près de 126 millions d'euros à cette lutte en réhabilitant 10 000 logements. Depuis dix ans que l'Anah dispose de cette compétence, elle aura contribué à la réhabilitation de plus de 128 000 logements.

1. Sources : Insee, RP 2010, Filocom 2011, Mémento de l'habitat privé 2013.



Photo: © iStock

Royaume-Uni

Réseaux sociaux : des indicateurs de gentrification ?

Est-ce que l'embourgeoisement d'un quartier – gentrification – ne se mesurerait pas uniquement par des données socio-démographiques mais aussi grâce à l'empreinte sur les réseaux sociaux de ses visiteurs occasionnels ? C'est en tout cas l'hypothèse soutenue par des chercheurs britanniques de l'université de Cambridge, à l'occasion de la 25^e édition de la Conférence internationale du World Wide Web, organisée à Montréal (Canada). « *Les personnes pouvant être à l'origine de cette gentrification sont précisément les utilisateurs de réseaux sociaux* », selon Desislava Hristova, l'un des principaux auteurs de l'étude. L'équipe de recherche du Computer Lab de Cambridge a utilisé les données générées par Twitter, site de micro-blogging, et Foursquare, média social basé sur la géolocalisation et le partage d'expériences, où l'utilisateur est invité à pointer le lieu fréquenté par un « check-in », à l'évaluer ou encore à communiquer ses bonnes adresses aux alentours.

Hackney, un cas d'école

Les chercheurs britanniques ont passé au crible plus de 500 000 mentions géographiques sur les réseaux sociaux correspondant à environ 42 000 lieux différents à Londres, postées par près de 38 000 personnes. Ils ont ensuite croisé ces données avec les différentes statistiques officielles

(hausse des prix de l'immobilier, baisse des taux de criminalité) et ont pu cartographier la diversité sociale des lieux, afin de relever des indicateurs avancés de gentrification. Selon l'équipe du Computer Lab, plusieurs quartiers londoniens sont en cours de gentrification : Tower Hamlets, Greenwich, Hammersmith, Lambeth ou encore Hackney, dont la multiplication progressive des « check-in » sur Foursquare a suscité l'intérêt des chercheurs. Résultat : en comparant les données récoltées sur les réseaux sociaux, datant de 2010, avec les chiffres britanniques officiels, les prix de l'immobilier avaient nettement augmenté, tandis que le taux de criminalité avait chuté dans le quartier. Faible économiquement, ce quartier situé dans le nord de Londres a vu sa population se diversifier : une population plus bourgeoise a rejoint les habitants, plus modestes. Au-delà de l'utilisation nouvelle des réseaux sociaux par des chercheurs scientifiques, cette étude positionne ces médias comme un complément fiable aux statistiques traditionnelles. Elle permet également d'appréhender les évolutions d'un quartier d'une façon différente, afin de mettre en place des politiques d'encadrement du processus de gentrification et d'éviter les tensions qui y sont souvent associées. ■

+ d'infos : Lire l'étude complète : www.repository.cam.ac.uk/handle/1810/253603

L'Anah et la Caisse des Dépôts renforcent leur partenariat

La convention de partenariat entre l'Anah et la Caisse des Dépôts (CDC) a été validée au Conseil d'administration du 15 juin 2016. Elle est d'ores et déjà opérationnelle.



© J.-M. Pettina/CDC

« **A**fin d'éviter la déqualification de certains territoires, l'Anah et la Caisse des Dépôts réfléchissent depuis plusieurs années à une intervention sur l'ensemble du territoire et à des outils de prévention communs, souligne Blanche Guillemot, directrice générale de l'Anah. Grâce à cette convention, nous réaffirmons notre partenariat opérationnel, basé sur un champ d'application nouveau, qui relève de la préoccupation des collectivités locales. » La convention, signée pour cinq ans avec la CDC, s'articule autour de trois objectifs : poursuivre et amplifier les actions visant à développer et faciliter les interventions de requalification des quartiers anciens en territoires rural et urbain ; soutenir le développement de nouveaux investissements au service du développement local ou des quartiers

anciens, en particulier les centres-villes ; favoriser l'émergence de nouveaux montages financiers pour l'ingénierie et les travaux, dans les copropriétés fragiles ou en difficulté.

Concourir à la diversification fonctionnelle

La CDC pourra intervenir en accompagnement de l'Anah auprès des collectivités locales, dans le financement des études pré-opérationnelles et dans celui de l'ingénierie de suivi de dispositifs opérationnels. Ces aides seront accordées en fonction des critères propres à chacun des deux établissements. Pour l'Agence, il s'agit de projets de revitalisation. Les crédits d'investissement de la CDC seront quant à eux destinés à favoriser le développement et l'investissement économique dans

les quartiers et centres-bourgs. « Au-delà de notre apport en matière de crédits d'ingénierie, notre objectif est de concourir à la diversification fonctionnelle de ces quartiers, afin de permettre des investissements en matière d'immobilier commercial et d'activités (bureaux, locaux artisanaux, résidences seniors...), souligne Gabrielle Gauthey, directrice des investissements et du développement local de la Caisse des Dépôts. Ce partenariat avec l'Anah est complémentaire de celui de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) sur le renouvellement urbain ».

Deux programmes en cours

La quote-part de financement de l'Anah auprès des collectivités est fixée à 50 % maximum des travaux d'études. La CDC pourra intervenir en cofinancement à hauteur de 25 % maximum. Son intervention ne pourra pas dépasser celle de la collectivité maître d'ouvrage. Deux conventions du programme de revitalisation des centres-bourgs font d'ores et déjà état de cofinancement de la Caisse des Dépôts. Il s'agit des villes de Giromagny en Franche-Comté et de Schirmerck en Alsace, où le financement concerne les missions de suivi-animation du projet de territoire. Par ailleurs, la convention renforce le partage d'expérience entre l'Anah et la CDC. Les deux établissements s'engagent à améliorer la connaissance prospective, par des études et le partage de leurs recherches, notamment sur les nouveaux modes de financement en matière de rénovation énergétique des copropriétés. ■



Habiter Mieux

De meilleures conditions de vie pour les ménages

Réalisée au domicile des ménages, la seconde phase de l'étude Habiter Mieux a mesuré les effets réels et perçus des travaux réalisés. Tour d'horizon des principaux enseignements avec Élodie Josse, chargée de mission Évaluation au Service des études, de la prospective et de l'évaluation à l'Anah.

À quels objectifs répond cette étude ?

Cette étude est la seconde phase d'évaluation du programme Habiter Mieux, après celle menée en 2014 auprès de 1 200 propriétaires occupants sur la réalisation de travaux récents. L'objectif de cette étude qualitative ? Analyser les impacts en termes de santé, d'équilibre économique, d'usage des logements et des nouvelles installations de chauffage après travaux.

Sur le plan méthodologique, comment cette étude a-t-elle été menée ?

Elle a été conduite entre septembre 2015 et mai 2016. Nous avons pris le temps nécessaire pour évaluer les impacts dans la durée du programme puisque les travaux datent de 3 à 5 ans. Cette seconde étape a nécessité une logistique conséquente :

un groupement d'experts (thermicien, économiste, sociologue, médecin) a été mobilisé, 40 visites à domicile ont été effectuées sur l'ensemble du territoire métropolitain auprès des ménages volontaires pour participer à des entretiens. Ces ménages ont des profils variés (âge, région de résidence, composition du ménage, niveau de ressources, nature et ampleur des travaux engagés, caractéristiques du bâti) afin de disposer des différentes situations rencontrées dans ce programme Habiter Mieux.

Quels sont les principaux enseignements à retenir ?

La grille d'entretien a permis de recueillir la perception de ces 40 personnes des « effets » du programme sur leur état de santé physique et psychique. Dix des 17 ménages témoignent du recul d'affections

respiratoires. On note aussi une amélioration significative du sommeil. Avant travaux, 20 participants sur 40 rencontraient des troubles du sommeil. Après la réalisation des travaux, 15 des 20 ménages concernés déclarent connaître une amélioration de leur sommeil. Ces travaux ont permis aux occupants de gagner en confort (chaleur, agrandissement des espaces de vie, odeur de fuel en baisse...) et d'être plus sereins. Autre mesure d'impact : celle des gains économiques réalisés. La baisse des factures énergétiques et l'augmentation du reste à vivre assouplissent les restrictions budgétaires liées à l'alimentation, l'habillement, l'éducation ou encore aux loisirs. L'ensemble de ces bénéfices influent sur le ressenti de mieux-être des occupants et entraînent un rebond positif sur le plan social. En effet, la grande majorité d'entre eux ont lancé ou poursuivi des projets professionnels et personnels, comme une personne de l'étude, assistante maternelle, qui peut de nouveau exercer à domicile.

Une sortie de la précarité énergétique a-t-elle pu être constatée ?

Oui, puisque trois quarts des ménages en situation de précarité énergétique avant travaux – c'est-à-dire que leurs factures énergétiques étaient supérieures à 10 % de leurs revenus – en sortent après la réalisation des travaux. De plus, les ménages qui limitaient leur consommation d'énergie avant travaux bénéficient presque tous d'un meilleur confort thermique après travaux. ■

Exemple de trajectoire de sortie de précarité énergétique

Mme H. est propriétaire occupante très modeste (20 640 € de ressources annuelles) de sa maison, deux enfants à charge. Elle a fait réaliser des travaux pour un montant de 20 000 € TTC :

- isolation des murs et des combles
- changement de chaudière et de source d'énergie
- installation de radiateurs avec régulation intégrée et d'une VMC.

Montant des aides : 8 000 € du programme Habiter Mieux + 1 780 € de la collectivité locale. Pour le reste à charge, elle a obtenu un prêt de la CAF et du crédit immobilier de France.

Après travaux, son logement est passé d'une étiquette F à E ; sa facture énergétique annuelle est passée de 2 190 € à 1 730 €, soit une dépense énergétique rapportée à ses revenus de 8%, au lieu de 11%.

“Faciliter l'accès aux logements privés pour les salariés”

Le groupe Action Logement est un contributeur majeur au financement des politiques publiques du logement. Président de cet organisme paritaire depuis 2015, Jacques Chanut revient sur les enjeux et les objectifs de la nouvelle coopération avec l'Anah visant à l'accélération de la rénovation énergétique du parc privé pour renforcer l'accès au logement des jeunes et des salariés.

La loi habilitant le Gouvernement à simplifier et à rationaliser Action Logement par ordonnance a été promulguée le 2 juin dernier, et le projet d'ordonnance est en cours d'examen devant le Conseil d'État. Quelles sont les lignes directrices de cette réforme ?

Jacques Chanut : La bataille pour l'emploi réclame l'engagement de tous. Criante dans nos grandes métropoles, là où l'activité économique est la plus à même de favoriser l'embauche, la difficulté de trouver un logement est un obstacle bien souvent insurmontable pour ceux qui entrent dans l'emploi ou pour les salariés mobiles. Face à cette urgence, les partenaires sociaux ont engagé la transformation d'Action Logement afin de bâtir un outil plus performant et réactif d'accès au logement pour les salariés. La gouvernance d'Action Logement a été réorganisée et unifiée. Nous installons en ce moment, dans chaque région, les nouveaux comités régionaux. Ils seront les interlocuteurs politiques des élus locaux. Pour les salariés, Action Logement va devenir un outil plus accessible, plus simple d'utilisation, mieux à même de répondre à la question de leur pouvoir d'achat. Pour les entreprises, la réforme clarifie l'utilisation des fonds de la PEEC¹ et conduit à un fonctionnement plus transparent et partagé. Toutes les assurances sont données pour soutenir équitablement



“Action Logement assure un soutien financier complémentaire à l'Anah de 100 M€ pour 2016 et 2017.”

© J.-C. Marmara/Figarophoto

les organismes HLM, qu'ils évoluent ou non dans le périmètre d'Action Logement. Nos objectifs sont ambitieux : d'ici à cinq ans, augmenter de 20 % le nombre de bénéficiaires de nos services et doubler notre volume de production de logements avec une exigence accrue de qualité et de performance énergétique.

Le conseil d'administration d'Action Logement, que vous présidez, a validé, dans un avenant à la convention quinquennale conclue avec l'État, un soutien financier supplémentaire à l'Anah pour les années 2016 et 2017. Il prévoit cette nouvelle contribution

Un acteur unique au service du logement et de l'emploi

Action Logement gère paritairement, depuis plus de 60 ans, la PEEC¹ en faveur du logement des salariés. Le groupe a deux missions principales : construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, et accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle en leur proposant des services et des aides financières qui facilitent leur accès au logement et donc à l'emploi.

Chiffres clés 2015 : 510 084 aides délivrées et 77 885 logements attribués aux salariés. Action Logement compte aujourd'hui un patrimoine de 950 000 logements sociaux et intermédiaires.

www.actionlogement.fr

1. PEEC : participation des employeurs à l'effort de construction.

financière d'Action Logement en faveur de la rénovation énergétique des logements du parc privé et un nouveau dispositif d'incitation pour favoriser l'accès au logement privé des salariés à revenus modestes, et des jeunes en cours d'insertion dans la vie active. Comment va s'organiser cette nouvelle coopération ?

J. C. : Par la signature de cet avenant à la convention signée en 2015, Action Logement assure un soutien financier complémentaire à l'Anah de 100 M€ pour 2016 et 2017. Il affirme notre volonté commune de développer au plan local des solutions afin de faciliter l'accès des salariés, en particulier les jeunes, aux logements privés pour favoriser leur accès à l'emploi. Les partenaires sociaux sont engagés pour développer l'offre locative privée en complément des logements locatifs sociaux. Il s'agit aussi d'apporter des solutions logement à des salariés de TPE/PME qui ont un rôle majeur de dynamisation des territoires. Notre coopération va s'organiser localement, elle sera déclinée dans chaque région par un partenariat étroit entre les délégations régionales Action Logement et les Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement. Action Logement va devoir, avec le concours de l'Anah, faire du sur-mesure et prioritairement identifier les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah) situées dans les territoires les

plus pertinents. Mais aussi mener une prospection structurée des propriétaires bailleurs souhaitant conventionner leur logement. Afin de construire une coopération renforcée entre les différents acteurs et garantir la mise en œuvre de l'ensemble du dispositif, un pilotage national structuré autour d'un comité technique a déjà été instauré en juin dernier. Les comités interprofessionnels du logement (CIL), puis à compter de janvier 2017, les délégations régionales Action Logement, en lien étroit avec les délégations locales de l'Anah, vont organiser la mobilisation des logements soit financés par l'Anah soit conventionnés sans travaux par des propriétaires privés, en ciblant des territoires prioritaires avec des objectifs par région. Cette convention est une première étape pour une relation utile entre Action Logement et les propriétaires bailleurs.

Pouvez-vous nous présenter la nouvelle offre de services Action Logement au service de ce partenariat ?

J. C. : Action Logement souhaite renforcer de manière équilibrée son offre de produits et services en faveur des salariés demandeurs d'un logement locatif et des propriétaires bailleurs. Action Logement a lancé, début 2016, Visale, un nouveau service de cautionnement des loyers du parc privé, totalement gratuit garantissant aux bailleurs du parc privé le paiement des

loyers impayés durant les trois premières années du bail. En outre, par le biais des filiales d'administration de biens et aussi d'agences immobilières partenaires, les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'une assistance à la gestion locative. Action Logement propose aux salariés une offre de services élargie : des dispositifs de sécurisation (Visale, Avance Loca-Pass[®], Garantie Loca-Pass[®]), un service d'assistance logement dédié aux salariés en difficulté dans leur parcours résidentiel (Cil-Pass Assistance[®]), des aides à la mobilité professionnelle (Aide Mobili-Pass[®], Aide Mobili-Jeune[®]).

Comment cette nouvelle offre va-t-elle s'articuler avec l'offre de conventionnement Anah ?

J. C. : Par la mobilisation de leur réseau et la coordination de leurs outils, Action Logement et l'Anah sont en capacité d'offrir aux bailleurs et candidats locataires un dispositif global : l'Anah pour agir sur la qualité des logements et Action Logement pour une dynamique sociale d'occupation. Leurs aides sont complémentaires cumulables et donc destinées à une large cible de bénéficiaires potentiels. Ensemble, nous sommes en mesure de proposer une offre nouvelle d'habitat dans des immeubles de petite taille, dont la localisation, souvent plus centrale, permet de réduire la distance domicile-travail, avec des loyers souvent proches de ceux du locatif social, mieux adaptés pour des salariés en mobilité professionnelle et pour les saisonniers. Cette complémentarité constitue un facteur clé de succès pour faciliter l'accès des salariés à revenus modestes à des logements privés.

Quel est l'objectif visé en termes de réservation de logements ?

J. C. : Dans le cadre de cette nouvelle coopération, et en contrepartie des nouveaux engagements financiers consentis par Action Logement sur 2015-2018 à l'Anah, nous nous sommes engagés sur un objectif de réservation de 10 000 logements pour les salariés des entreprises cotisantes, soit environ un tiers des logements mis sur le marché sur la période 2016-2020. ■

La loi définit l'habitat indigne comme un logement impropre à l'habitation qui expose ses occupants à des risques pour leur santé et/ou leur sécurité. Ici, un intérieur du centre-ville de Foix (Ariège).



Habitat indigne et dégradé : des solutions sur mesure

Urbain, rural et périurbain, l'habitat indigne revêt de multiples formes et émerge de problématiques diverses : paupérisation, rareté des logements accessibles, vieillissement du parc privé, flux migratoires. Des outils variés et gradués sont mis en place par l'Anah et les pouvoirs publics pour aider les collectivités à remédier spécifiquement à chaque situation.

Par Victor Rainaldi

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Molle) de mars 2009 définit juridiquement l'habitat indigne en ciblant les logements impropres à l'habitation qui exposent leurs occupants à des risques pour leur santé et/ou leur sécurité. Leur traitement est initié par les préfets (arrêté d'insalubrité) et les maires (arrêté de péril) et pris en charge par les autorités administratives en cas de défaillance du propriétaire. En revanche, l'habitat dégradé et l'habitat précaire sur le plan énergétique relèvent d'actions privées des propriétaires occupants, bailleurs ou locataires qui peuvent, sous conditions de ressources, recevoir des aides, notamment de l'Anah. Le traitement spécifique des logements indignes s'insère généralement dans des opérations programmées d'amélioration de l'habitat de type Opah-RU (renouvellement urbain) ou RR (revitalisation rurale) ainsi que dans des Programmes d'intérêt général (PIG).

Les causes comme les formes de l'habitat indigne sont multiples et imbriquées : propriétaires occupants ou bailleurs dépourvus de moyens pour entretenir leur bien, rareté de logements accessibles, activités délictueuses des marchands de sommeil, paupérisation des populations, vieillissement du parc de logements, morphologie de l'habitat. Maisons individuelles, copropriétés, centres-villes, périphéries et zones rurales sont également

concernés par l'indignité, qui touche aussi bien des personnes seules que des familles de toutes les classes d'âge. Par ailleurs, dans certains contextes, la pression des flux démographiques et la précarisation des ménages peuvent générer des camps de fortune et des bidonvilles difficiles à résorber.

Des outils d'intervention gradués et des Opah incitatives...

« Pour faire face à la diversité des problématiques de l'habitat indigne, l'Anah dispose d'une batterie d'outils incitatifs et coercitifs gradués qui couvrent toute la chaîne d'intervention », assure Caroline Randelli-Granier, chargée de mission Habitat indigne et renouvellement urbain au Service des études à l'Anah. Pour l'étape essentielle de repérage, l'Agence a mis en place l'outil Parc privé potentiellement indigne (PPPI) sur la base des données fiscales relatives au classement cadastral et aux revenus des occupants. Il permet aux collectivités d'effectuer une première approche, qui doit être validée par des visites de terrain en raison du défaut d'actualisation des bases. En outre, l'Anah a élaboré une grille d'évaluation de la dégradation du bâti, valable sur toutes les typologies de construction. « Elle permet d'effectuer un diagnostic préalable et d'adapter l'intervention des collectivités au juste niveau du besoin », indique Cveta Kirova, chargée de mission Qualité technique de la réhabilitation, certification et qualification au Service des études à l'Anah.

Parmi les opérations programmées incitatives d'amélioration de l'habitat, les Opah-RU ou RR sont adaptées au traitement de l'habitat indigne sur des périmètres restreints (îlot, quartier, ville) : elles prennent en charge le logement mais aussi l'attractivité de son environnement et du territoire (transports, patrimoine, espaces publics...).

Engagés à l'échelle départementale avec une logique sociale forte, les PIG avec un volet habitat indigne se concentrent sur le traitement des logements indignes disséminés sur le territoire. Ces opérations programmées comportent une phase ...



Sylvain Mathieu,
délégué interministériel
à l'hébergement et à l'accès
au logement (Dihal)

“Faciliter l'action des collectivités contre l'habitat indigne”

“Parmi les missions de la Dihal figure la lutte contre l'habitat indigne, qui constitue une priorité majeure du gouvernement. La délégation anime le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI), qui associe les représentants des ministères et organismes publics concernés et des services déconcentrés de l'État. Le Pôle national coordonne leurs actions et met son expertise au service des acteurs de terrain qui œuvrent dans les Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) avec lesquels il échange des bonnes pratiques. Les représentants locaux de l'Anah, aux côtés d'autres instances, sont très impliqués au sein des pôles départementaux. La Dihal travaille aussi avec l'Association des maires de France pour simplifier les outils réglementaires et juridiques dont la complexité constitue un frein à l'action des acteurs locaux. Cet automne, des propositions de simplification seront présentées au gouvernement pour faciliter l'action des collectivités.”





Nicolas Crozet,
directeur général d'Urbanis

“Les Opah-RU sont un bon outil pour lutter contre l’habitat indigne et engager les dynamiques de redressement d’un quartier. Leur efficacité est cependant soumise à deux facteurs : le temps – il faut compter une dizaine d’années d’interventions –, et la constance dans l’action publique. Ces deux facteurs réunis, associés à des actions concomitantes sur les logements et l’environnement urbain, permettent d’obtenir un effet levier sur les évolutions socio-économiques d’un quartier. Cependant, les Opah, opérations incitatives, ne sont pas toujours suffisantes et doivent parfois être complétées par des outils coercitifs pour recycler des immeubles ou les démolir sous maîtrise publique. Dans le centre ancien de Bastia par exemple, des Opah-RU et une Opah Copropriétés dégradées (2008-2013) remodelent le quartier depuis près de quinze ans. Un bilan sur les dynamiques de revitalisation effectué sur la période 1999-2009 avait mis en évidence l’amélioration de son attractivité. Le centre ancien a ainsi gagné davantage d’habitants que le reste de la commune (+2,1 % par an vs +1,3 % par an), il s’est rajeuni (la part des 20-39 ans est passée de 25 à 30 % tandis que celle des 60 ans ou plus est passée de 23 à 19 %). En outre, la mixité sociale a progressé : la part des professions intermédiaires a augmenté tandis que celle des ouvriers a reculé.”

... d’étude pré-opérationnelle qui assure une identification précise des problématiques et des moyens à mettre en œuvre. En complément, elles peuvent être couplées avec des dispositifs comme le programme Habiter Mieux, qui permet d’intervenir spécifiquement sur l’amélioration des performances thermiques des logements.

... renforcés par des procédures coercitives et des dispositifs de prévention

Efficaces mais pas toujours suffisantes, ces procédures incitatives sont parfois complétées par des mesures coercitives. En cas de danger pour les occupants, un arrêté de péril ou d’insalubrité permet d’engager 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, soutenues par l’Anah, qui prend notamment en charge une grande partie du déficit foncier de l’opération de démolition-reconstruction ou de réhabilitation.



Le programme Habiter Mieux permet d’intervenir spécifiquement sur la performance thermique des logements.

En chiffres

420 000 logements potentiellement indignes sont occupés par des propriétaires ou des locataires. Ce chiffre est une estimation qui ne prend pas en compte l’habitat de fortune (caravanes, mobil-homes...).

898 014 logements sont sans confort sanitaire (baignoire ou douche inexistantes ou situées dans une autre pièce que celle réservée à la toilette).

803 605 ménages vivent dans des logements en situation de suroccupation.

1 280 000 logements ont été subventionnés par l’Anah au titre de la lutte contre l’habitat indigne et dégradé entre 2006 et 2015 pour un montant de 1,4 milliard d’euros.

Sources : INSEE, RP 2010, Filocom 2011, Mémento de l’habitat privé 2013

« Contrairement à l'idée reçue, ces actions ne sont pas réservées aux grandes collectivités équipées de sociétés d'économie mixte et disposant de moyens d'ingénierie conséquents, affirme Caroline Randelli-Granier. Par ailleurs, les petites communes peuvent s'appuyer sur leur direction départementale du territoire (DDT), l'Anah centrale et un bureau d'études pour conduire ce type d'opération avec succès. »

À l'image du programme de revitalisation des centres-bourgs ou du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), d'autres leviers d'action peuvent être mis en œuvre avec le concours de l'Anah. Toutefois, comme le souligne Cveta Kirova, « si ces outils curatifs ont démontré leur efficacité, le mieux est encore d'anticiper ». L'Anah a ainsi mis en place le dispositif de Veille et d'observation des copropriétés (VOC) et le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (Popac) avec pour objectif de repérer en amont les difficultés et de les enrayer avant leur aggravation. Avec, en fil rouge, l'accompagnement social des populations concernées afin de renforcer ces dispositifs et d'assurer leurs conditions de réussite. Selon Caroline Randelli-Granier, « le travail d'accompagnement est absolument indispensable : il s'agit non seulement de traiter des murs mais aussi les personnes fragiles qui vivent entre ces murs et qui, la plupart du temps, ne réclament rien et sont dans la négation de l'indignité de leur logement ». ■



Alain Mellet,
expert décence habitat
indigne Soliha



Gilles Hérail,
chargé de mission Soliha

« Le traitement de l'habitat indigne constitue un axe majeur des politiques de requalification des quartiers engagées par les collectivités dans les territoires urbains, péri-urbains et ruraux. Il est un préalable à la mobilisation des propriétaires privés nécessaire à l'amélioration de l'attractivité des quartiers et prend en charge les situations les plus complexes. Le traitement de l'habitat indigne agit ainsi comme marqueur d'une dynamique publique volontariste. De nombreuses collectivités locales ont mis en œuvre, dans la durée, des actions de résorption de l'habitat indigne (RHI) comme prémices à une reconquête urbaine, aussi bien en zone rurale qu'en secteur métropolitain dense.

C'est le cas de Gennevilliers, en région parisienne, ou de Bédarieux, dans l'Hérault. L'exemple de Nay, dans les Pyrénées-Atlantiques, est emblématique. La commune, accompagnée par Soliha, travaille à la finalisation de son projet urbain dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt national centres-bourgs. La résorption de l'habitat insalubre avec des outils incitatifs et coercitifs sera une priorité de l'Opah-RU mise en place pour coordonner les actions en cœur de ville. L'objectif est de faciliter la recomposition du quartier et l'amélioration des conditions de vie des habitants par une approche globale multi-sites mobilisant des outils de recyclage foncier et des financements RHI/Thirori. »



Depuis quinze ans, les opérations programmées dédiées aux copropriétés dégradées permettent de remodeler le centre ancien de Bastia.



“ Dans un contexte de crise du logement, l’habitat indigne risque fort de continuer à progresser ”

Christophe Robert,
délégué général de la Fondation Abbé Pierre

Quels principaux constats faites-vous sur l'évolution de l'habitat indigne ces dix dernières années ?

On a progressé sur le plan des outils, législatifs notamment, et de la mobilisation des acteurs avec, par exemple, le développement des pôles départementaux de lutte contre l’habitat indigne, mais les effets restent insuffisants. Dans le secteur locatif, les procédures coercitives contre les propriétaires malveillants sont souvent en échec, en raison d’un manque de volonté politique, de la faiblesse des moyens dont dispose le système judiciaire et, au final, de la facilité pour les marchands de sommeil d’échapper aux sanctions. Dans les territoires, les dispositifs opérationnels incitatifs (Opah, PIG) ne sont pas assez volontaires sur l’habitat indigne : le nombre de logements subventionnés par l’Anah diminue depuis 5 ans, il est passé sous la barre des 10 000 par an depuis 2014.

Observez-vous l'émergence de nouvelles formes d'habitat indigne ou l'aggravation de situations existantes ?

Dans un contexte de crise du logement, où les plus fragiles rencontrent d’importantes difficultés pour accéder à une offre de logements de qualité, l’habitat indigne risque fort de continuer à progresser sous toutes ses formes. Aussi bien dans les territoires les plus pauvres et tendus, comme en Seine-Saint-Denis, que dans

les territoires plus ruraux ou périurbains où l’on rencontre de plus en plus de ménages primo-accédants qui achètent un bien en mauvais état dans l’idée de le rénover. Mais il arrive qu’une perte d’emploi ou une séparation fragilisent ces ménages, qui se retrouvent alors piégés dans un logement indigne.

Quelles sont les répercussions de l'habitat indigne sur les personnes ?

Dans certains cas, un logement indigne représente un danger extrême (risque d’électrocution, d’intoxication au monoxyde de carbone, d’effondrement...); dans presque tous les cas, les occupants sont en situation de précarité énergétique et, ainsi que nous l’avons démontré dans une étude récente, cette précarité a des conséquences sur la santé (troubles respiratoires, allergies, dépression...). Comme toute situation de mal-logement, l’habitat indigne a aussi des conséquences très négatives, par exemple sur la vie intime et sociale des personnes ou sur la scolarité des enfants.

Selon vous, quelles actions faudrait-il mettre en œuvre pour résorber l'habitat indigne ?

Il faudrait des pôles départementaux opérationnels partout : c’est là que les acteurs se parlent, coordonnent leur action et sont réellement efficaces. Il faudrait également un programme ambitieux d’aides incitatives aux

travaux, une sorte de programme Habiter Mieux pour l’habitat indigne qui accompagne l’action des acteurs sur le terrain.

Quels types d'engagements avez-vous avec l'Anah sur la résorption de l'habitat indigne ?

Nous apportons des subventions complémentaires aux propriétaires occupants les plus en difficulté pour rendre possible le financement de leurs travaux. Nous venons ainsi de financer le 1 000^e projet en trois ans dans le cadre de notre programme SOS-Taudis. Nous garantissons également des microcrédits habitat avec le réseau Parcours Confiance /Caisse d’Épargne au bénéfice de ménages éligibles aux aides de l’Anah.





Maurice Emmanuel s'est vu proposer une prise en charge des travaux de rénovation de son logement. Il a pu rester dans la maison qu'il a lui-même construite il y a plus de quarante ans.



Ardèche

Un accompagnement social adapté en zone rurale

Difficilement repérable, l'habitat indigne en zone rurale pose aussi des difficultés particulières de traitement. La situation rencontrée par Maurice Emmanuel, une personne âgée résidant dans un hameau isolé, met en lumière l'accompagnement sur mesure et la coordination des acteurs du logement ardéchois, face à cette problématique complexe.

Maurice Emmanuel avait 31 ans quand il a construit sa maison, lui-même, en 1972 dans un hameau isolé de la commune d'Ucel, en Ardèche. Le temps a passé, ses revenus ont fondu et, faute de travaux nécessaires, son logement s'est inexorablement dégradé jusqu'à l'insalubrité. « *Quand il pleuvait fort, je devais mettre plusieurs seaux sur le sol et les vider toutes les vingt minutes. Il y avait des moisissures partout, je n'arrivais plus à me chauffer*

l'hiver et l'été il faisait une chaleur infernale. » À l'instar de beaucoup de propriétaires occupants en zone rurale, M. Emmanuel ne réclamait rien, habitué à vivre dans des conditions difficiles. Des conditions qui se durcissent quand ERDF lui coupe le courant, après avoir constaté qu'il était branché depuis des années... sur un compteur de chantier ! C'est une assistante sociale de la caisse de retraite Carsat qui détecte la situation en mars 2014. Elle alerte aussitôt l'opérateur Soliha Ardèche, qui

intervient dans le cadre du PIG départemental habitat indigne et indécent, en remplissant la fiche unique de signalement. « *Cette fiche a été élaborée dans le cadre du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) qui définit les grandes orientations et coordonne l'action des acteurs concernés par la résorption de l'habitat dégradé* », indique Anne Thévenet de l'Agence régionale de santé (ARS) Auvergne-Rhône-Alpes.

Un accompagnement adapté à la personne

Soliha se rend alors sur place pour établir un diagnostic, préparer un rapport et un projet de travaux de réhabilitation qu'il présente mi-juin 2014 à la Commission habitat indigne (CHI). Créée dans le cadre du PIG, elle réunit chaque mois l'ensemble des acteurs départementaux impliqués sur le sujet (CAF, DDCSPP¹, MSA², Anah, ARS, Conseil départemental...). « *Sa vocation*, explique Thomas Dervin chargé de missions sociales de Soliha, *est d'analyser les cas qui lui sont présentés, de valider la faisabilité des projets et d'activer les outils et les acteurs les mieux adaptés au traitement de chaque situation d'habitat indigne.* » Conformément à la procédure habituelle, Maurice Emmanuel est chargé de demander lui-même les devis de réalisation des travaux. Devant le peu de retours, l'assistante ...

Le coût total des travaux de rénovation s'est élevé à 60 000 euros.



sociale de la Carsat alerte les autres partenaires sur le besoin d'accompagnement plus soutenu de cet homme, coupé de la vie sociale. Restait aussi à régler le problème du raccordement au réseau électrique. À la fin du mois de septembre de la même année, une rencontre est organisée en mairie d'Ucel pour trouver une solution. L'Anah confirme alors sa capacité à intégrer une partie des travaux de raccordement au réseau dans le projet, tandis que la mairie en finance l'autre partie et que Soliha renforce l'accompagnement. Brigitte Pion, chef du service action sociale logement du Conseil départemental, insiste sur « l'importance de calibrer l'accompagnement en fonction du niveau de fragilité des ménages et d'aller si nécessaire jusqu'à l'aide aux devis », ce qui a été le cas pour M. Emmanuel avec la mobilisation d'un maître d'œuvre. Cela a débloqué la situation et, dès mi-octobre, une première estimation évaluait le coût total des travaux à un peu plus de 60 000 euros.

Un reste à charge trop important

La question de la faisabilité du projet se pose alors. « La modicité des ressources de M. Emmanuel ne lui permettait pas de régler un reste à charge de 16 000 euros, précise Thomas Dervin. Cela aurait pu conduire à son relogement dans une HLM,

Un guide pour maîtriser les procédures complexes

Outre la mise en place du PDLHI qui a permis de coordonner l'action de l'ensemble des acteurs, de la CHI et de la fiche unique de signalement déjà évoqués, d'autres initiatives sont lancées par les acteurs du logement en Ardèche. Un guide « Qui fait quoi ? » élaboré dans le cadre du PDLHI permet à l'ensemble des intervenants, et en particulier aux maires, de mieux maîtriser les procédures complexes de l'habitat indigne. Le guide identifie les intervenants en fonction des situations ainsi que le moment et le type d'intervention. Magali Chastagnac de la DDCSPP¹ insiste aussi sur « la proximité avec les maires et l'atout de retrouver toujours les mêmes acteurs autour des questions du logement. ». Élise Balcaen, chef de l'unité logement privé à la DDT de l'Ardèche, précise, quant à elle, que la mise en place d'un outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne et indécrot (ORTHI) permettra d'assurer « l'interfaçage avec les fichiers fonciers, les logiciels de la CAF et de l'ARS pour une meilleure traçabilité des signalements et des suivis. »



Magali Chastagnac de la DDCSPP¹ et Élise Balcaen, chef de l'unité logement privé à la DDT 07.

comme c'est souvent le cas dans ce type de situation. » Mais la mobilisation des financeurs – Anah, mairie d'Ucel, Carsat, Office des anciens combattants, Fondation Abbé Pierre – complétée par l'aide au logement permettent de fixer le montant des remboursements mensuels à 30 euros, compatible avec les revenus de M. Emmanuel. « Cet homme est tellement attaché à sa maison qu'il n'a tenu qu'une demi-journée dans le centre d'hébergement où nous l'avions envoyé durant le temps des travaux. Il a préféré retourner vivre chez lui sans électricité pendant encore de longs

mois », révèle Sonia Rimbault, technicienne de Soliha qui a suivi le dossier de bout en bout.

En juillet 2016, les travaux sont presque achevés, et ce qu'il fallait bien appeler un taudis se transforme peu à peu, en une jolie petite maison à flanc de colline ardéchoise. Maurice Emmanuel ne cache pas sa satisfaction : « Ça faisait longtemps que je souffrais, mais maintenant, je me crois au paradis ! » ■

1. Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations.

2. Mutuelle sociale agricole.

Saint-Denis

Suroccupation et marchands de sommeil : le combat de la ville

La ville de Saint-Denis a engagé des actions d'ampleur et présenté des propositions à la ministre du Logement pour lutter contre la suroccupation, les marchands de sommeil et le développement d'une offre de logements accessibles de qualité.

En Seine-Saint-Denis (93), la part de l'habitat indigne représente 90 000 logements dans le département, dont 8 000 pour la seule commune de Saint-Denis, selon Stéphane Peu, le maire adjoint de la ville. Principalement concentrés dans le centre ancien, ces logements constituent 40 % de l'habitat privé. « *Ily a un lien direct entre la pénurie de logements abordables en Île-de-France, la montée de l'insalubrité et un*

marché noir du logement », assure l'édile. C'est d'ailleurs dans l'habitat indigne que l'on trouve l'essentiel des logements suroccupés loués par des marchands de sommeil. Une étude effectuée par la ville en 2008 évalue à 15 % la part des ménages en situation de suroccupation lourde avec moins de 9 m² par occupant. En 2014-2015, la ville a obtenu huit condamnations de marchands de sommeil pour infraction en matière d'habitat indigne,

dont une peine d'un an de prison ferme. Afin de remédier à cette situation, la municipalité de Saint-Denis a, depuis 2010, concentré ses efforts sur le centre-ville grâce au Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD). En six ans, plus de 70 millions d'euros ont été mobilisés tant par la ville que par la communauté d'agglomération Plaine Commune avec la participation de l'Anah, de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et du Département pour résorber l'habitat ancien dégradé.

Une zone de sécurité prioritaire pour l'habitat indigne

« *Les politiques incitatives de réhabilitation ne suffisent pas toujours à éradiquer l'habitat indigne*, constate Stéphane Peu. *Nous avons donc présenté des propositions à la ministre du Logement et de l'Habitat durable, Emmanuelle Cosse, qui visent notamment à améliorer les capacités d'enquête et d'instruction.* » Parmi les mesures proposées figurent le renforcement de la brigade Utile¹, dont les effectifs sont passés de 7 à 4 agents pour l'ensemble du département, l'augmentation des moyens de l'Agence régionale de santé (ARS), l'intégration de la lutte contre l'habitat indigne dans les zones de sécurité prioritaires (ZSP), la délocalisation des dossiers d'habitat insalubre du 93 au tribunal de grande instance de Paris² et le renforcement de l'arsenal législatif par la publication des décrets manquants de la loi Alur. « *Pour mettre en œuvre ce plan*, souligne Stéphane Peu, *nous comptons sur un engagement fort de l'État et la mise en œuvre d'un plan global l'associant aux collectivités locales pour faire de l'habitat indigne une grande cause nationale capable de mobiliser tous les acteurs publics.* » Dans cette lutte, les collectivités ont aussi besoin de s'appuyer sur des dispositifs opérationnels pérennes et sur un renforcement des financements. Dans cette perspective, la ville de Saint-Denis a sollicité l'organisation, à l'automne, d'un comité interministériel. ■

En chiffres

90 000 logements insalubres en Seine-Saint-Denis, dont 8 000 à Saint-Denis

100 dossiers liés à l'habitat indigne sont instruits tous les ans par le parquet de Bobigny



Stéphane Peu, maire adjoint de la ville de Saint-Denis.

1. Unité de traitement des infractions sur la législation des étrangers.

2. Le TGI de Seine-Saint-Denis est débordé par le nombre de dossiers à traiter.



L'Opah-RU lancée à Pau en 2015 cible le traitement de la vacance et les copropriétés en grande difficulté situées dans l'hyper-centre.



Pau

Revitaliser le centre-ville

Éradiquer l'habitat indigne d'un centre-ville exige du temps. En lançant une deuxième Opah-RU, la ville de Pau en profite pour capitaliser sur l'expérience acquise et améliorer ses bonnes pratiques dans le traitement des copropriétés dégradées.

Le centre-ville de Pau (Pyrénées-Atlantiques) accueille 16 % des ménages pauvres de l'agglomération paaloise et compte 900 logements en vacance structurelle dans un parc d'habitations vieillissantes. Lancée en 2015, la deuxième Opah-RU renforce et complète les actions de la première (2010-2014) pour éradiquer l'habitat indigne de l'hyper-centre. Ses objectifs sont déclinés du Programme local de l'habitat (PLH) et du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) : ils visent une rénovation urbaine globale (logements, espaces publics, services...) afin de favoriser l'attractivité et la mixité sociale des quartiers. Cette nouvelle Opah-RU cible davantage le traitement de la vacance et les copropriétés en grande

difficulté, dont dix d'entre elles ont été identifiées dans le cadre de la convention signée avec l'Anah. Selon Marianne Larqué, chargée de projet Habitat privé à la ville, « *ce périmètre d'intervention est compatible avec nos moyens humains et financiers et nous permettra d'obtenir des résultats tangibles en concentrant nos efforts sur les cas critiques* ».

« *L'autre particularité de cette nouvelle Opah est qu'elle comporte un volet coercitif – RHI, Thirori, ORI – plus important que la précédente* », indique Chantal Mattiussi, chef du service Habitat logement ville à la DDT/M 64. Cet équilibre entre les interventions incitatives et coercitives va aider à lever plus aisément les points de blocage en donnant à la collectivité le pouvoir de se substituer aux propriétaires défaillants.

Coordonner et impliquer tous les intervenants

Grâce à l'expérience acquise ces dernières années, les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne ont identifié des bonnes pratiques à mettre en œuvre pour obtenir de meilleurs résultats. La gouvernance de ces politiques publiques est ainsi placée au cœur de leur efficacité. Au niveau départemental, l'ensemble des acteurs se retrouve au sein du PDLHI et du Comité technique territorial qui assure le suivi de ses orientations. Plus près du terrain, au niveau de l'Opah-RU, des comités techniques thématiques et un comité de pilotage conduisent l'opération programmée. « *Ces instances permettent de coordonner l'expertise des différents intervenants et de tous les volets de la lutte contre l'habitat indigne* », assure Chantal Mattiussi. Impliquée dans ces instances, la DDT/M, déléguée de l'Anah, conseille la ville de Pau sur les procédures à suivre et instruit les dossiers de demande d'aides. L'efficacité de la lutte contre l'habitat indigne est intrinsèquement liée à la qualité de l'accompagnement social des populations fragiles et précaires qui en sont victimes. Ce qui passe, avant tout, par l'information des acteurs concernés sur l'Opah-RU. « *Nous avons mis en place un dispositif de communication plus important que lors de la première Opah, afin d'expliquer notre démarche tant aux populations qu'aux professionnels de l'immobilier*; souligne Marianne Larqué. *Leur adhésion est indispensable à l'efficacité de nos actions* ». ■

Gard

Bidonvilles : quatorze familles en voie de relogement

Bien que multiforme, le phénomène des bidonvilles prend essentiellement racine dans l'insuffisance de logements accessibles. Explications dans le Gard, où sont actuellement conduites deux opérations de résorption de l'habitat indigne (RHI).



Dans le Gard, la pénurie de logements sociaux favorise le développement de bidonvilles.

À l'instar des autres départements de la bordure méditerranéenne, le Gard est particulièrement touché par l'habitat indigne. La population y est plus pauvre que la moyenne nationale, les logements sociaux sont insuffisants (13 % du total) et le parc privé potentiellement indigne s'élève à 12 % (contre 7 % en moyenne nationale). « *Le phénomène des bidonvilles représente un sous-ensemble de l'habitat indigne qui provient de l'insuffisance de logements accessibles, mais il reste très difficile à cerner* », indique Florence Bouchut, chef du service Urbanisme et habitat à la DDT/M du Gard. Il se matérialise notamment par le séjour plus ou moins

long de quelques caravanes dans un champ, par de l'auto-construction précaire ou par des campements de gens du voyage sédentarisés depuis des années, dans des zones non prévues pour l'habitation et non desservies par les réseaux. Dans certains camps, les allers-retours d'occupants vers leur pays d'origine ou les départs définitifs rendent très difficile tout diagnostic social.

« Les aider à s'approprier leur logement et leur environnement »

Une démarche de repérage conduite dans le cadre du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) – avec le concours de la DDT/M et du Conseil départemental – a identifié une dizaine de campements dans une situation critique, dont quatre très critiques. Deux de ces campements, situés à Alès (lire *Cahiers de l'Anah* n° 145) et à Bagnols-sur-Cèze, font l'objet d'opérations de résorption de l'habitat indigne (RHI). Dans ces deux cas, ces opérations vont permettre de reloger sept familles de gens du voyage sédentarisés depuis les années 1990 dans un campement de fortune, en bordure de voie ferrée et proche d'une station d'épuration. « *La RHI est une bonne réponse tant par le financement élevé du déficit foncier que par celui de l'accompagnement social* », assure Hélène Jacquet-Fontaine, chef d'unité Habitat indigne à la DDT/M du Gard. « *L'accompagnement couvre toute la durée de l'opération jusqu'à deux ans après l'installation des ménages afin de les aider à s'approprier leur logement et à s'insérer dans leur environnement* ». Les acteurs de la DDT/M identifient d'autres facteurs clés de réussite d'une RHI tels que la capacité à mobiliser l'ensemble des sources de financements en complément de l'Anah et notamment les fonds européens Feder. Enfin, l'implication des élus est indispensable quand il faut présenter le projet aux administrés d'une commune ou modifier le plan d'urbanisme. Une modification parfois nécessaire pour mettre fin à la relégation de familles et construire des logements à proximité des services et des commerces. ■

Service civique

Des missions citoyennes au service de l'habitat privé

La convention partenariale entre l'Anah et l'Agence du service civique est en préparation. En lien avec la loi Égalité et citoyenneté, cet accord permettra, durant deux ans, à plusieurs centaines de volontaires de mener des missions d'intérêt général dans le domaine de l'habitat privé. Le but ? Améliorer la qualité des logements tout en s'engageant au service des citoyens. Trois acteurs impliqués par cette convention explicitent leurs rôles. **Propos recueillis par Laurence Boccara**

“

Avec l'Anah, nous nous retrouvons sur des valeurs communes

Par *Hélène Paoletti*

En tant qu'opérateur de l'État, l'Agence du service civique est chargée depuis sa création, en 2010, de déployer au niveau national l'organisation et l'accueil des jeunes de 16 à 25 ans se portant volontaires pour réaliser un service civique d'une durée allant de six mois à un an. Trois à quatre jours par semaine, ces jeunes venus de tous horizons vont, en contrepartie du versement d'une indemnité, mener des actions citoyennes au service de l'intérêt général dans l'un des neuf grands domaines d'action (environnement, santé, solidarité, éducation pour tous, mémoire et citoyenneté...).

Avec l'Anah, nous nous retrouvons sur des valeurs communes : tout ce qui touche à l'habitat et au logement privé entre naturellement dans nos thématiques de prédilection que sont notamment l'environnement et la solidarité pour améliorer le vivre ensemble. Grâce à ce premier partenariat noué avec l'Anah, nous allons disposer d'un relais quantitatif et qualitatif pour exploiter un gisement



Hélène Paoletti,
directrice de l'Agence du service civique

Vincent Perrault,
chargé de mission
territoriale à l'Anah

de nouvelles missions pour les futurs volontaires.

La convention permettra de développer l'accueil des jeunes au sein des collectivités locales, des opérateurs, des services de l'État et dans le milieu associatif. Par le biais de l'Anah et de ses relais, ces acteurs seront mobilisés pour trouver des missions, pour accueillir et accompagner les volontaires.

Notre action consistera à expliquer aux structures accueillantes ce qu'est le service civique et son utilité, dans quel cadre s'inscrit l'action du jeune et comment l'intégrer au mieux au sein de la structure, auprès des salariés, des bénévoles ou des agents. Il est encore trop tôt pour chiffrer le nombre de missions créées, mais il devrait en avoir plusieurs centaines. ■

“

Les jeunes pourraient être accueillis au sein du réseau de l'Anah

Par Vincent Perrault

Cette convention joue la carte de la convergence d'objectifs sociétaux entre les deux agences nationales. En facilitant l'accueil des volontaires du service civique dans des structures qui œuvrent sur le terrain pour l'amélioration de l'habitat privé, il sera possible de mieux faire connaître les actions de l'Agence auprès du grand public. Les jeunes pourront être

accueillis au sein du réseau de l'Anah au « sens large » : services de l'État, collectivités, société d'économie mixte, structure associative (par exemple un opérateur de suivi-animation). Selon les organismes et leurs spécialités, les actions d'intérêt général des volontaires porteront sur des domaines en lien avec l'habitat et le logement. L'idée consiste à mettre

en place des missions d'information, de sensibilisation, d'animation et de médiation sur l'ensemble des actions prioritaires de l'Agence. Ces nouvelles missions faciliteront la prise de contact avec des personnes logeant dans un habitat indigne et très dégradé, en situation de précarité énergétique, ou dans des copropriétés fragiles et en difficulté. ■

“

Développer l'implication citoyenne et le lien social

Par Daniel Ducher

Soliha est le premier mouvement associatif à intervenir dans le secteur de l'amélioration de l'habitat. Beaucoup de nos domaines d'intervention sont déjà communs à ceux de l'Anah. Ils portent sur la sortie de la précarité énergétique, l'amélioration de la vie à domicile pour les personnes âgées et/ou handicapées. Ils concernent aussi la résorption de l'habitat indigne ou très dégradé ou encore l'auto-réhabilitation accompagnée et la production de logements locatifs d'insertion. Le dossier d'agrément collectif lié à la nouvelle convention passée entre les deux agences prévoit la définition de huit missions en totale cohérence avec celles de l'Anah. Il s'agit par exemple de développer l'implication citoyenne et le lien social autour des projets de renouvellement urbain ; de sensibiliser les occupants de

logements en situation d'habitat indigne et très dégradé ; de les sensibiliser aussi à la rénovation énergétique et/ou à la lutte contre la précarité énergétique. Il est aussi question d'informer les locataires sur l'entretien de leur logement, sur les possibilités de bénéficier de l'auto-réhabilitation accompagnée ou encore d'aider les personnes en situation de précarité ou d'exclusion pour favoriser leur retour à l'autonomie. Chaque structure locale désignera un tuteur qui expliquera au jeune le cadre et les objectifs de sa mission, l'accompagnera dans la construction de son projet d'avenir et veillera à ce qu'il ou elle bénéficie des formations requises. ■



Daniel Ducher,
secrétaire général de la Fédération Soliha

CHRS Quai de Metz

Nouveau centre pour nouvelles vies

Avoir une clé, pouvoir se cuisiner des petits plats, recevoir des amis... Dans leurs studios conçus comme des cabines de bateau, des hommes et des femmes hier à la dérive profitent d'une escale au calme avant de voguer vers leur avenir. Visite guidée du centre d'hébergement d'Emmaüs Solidarité Quai de Metz, à Paris, entièrement réhabilité dans le cadre du programme d'humanisation opéré par l'Anah. **Texte : Dominique Fidel**



En plus d'un toit, Maimouna a retrouvé dans le centre « un peu de chaleur humaine ».

Le 27 juin dernier, une agitation exceptionnelle règne au pied de cet immeuble typique de l'architecture des trente glorieuses situé à la jonction du quai de Metz et du quai de la Marne, en bordure du canal de l'Ourcq (Paris XIX^e). Emmanuelle Cosse, ministre du Logement et de l'Habitat durable, Blanche Guillemot, directrice générale de l'Anah, et plusieurs élus de la ville de Paris et du XIX^e arrondissement sont ici pour inaugurer officiellement le centre

d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) Quai de Metz d'Emmaüs Solidarité, réhabilité en profondeur. Il y a là aussi une partie des 18 résidents actuels de la structure, dont Maïmouna Barry qui habite au CHRS depuis huit mois, après plus d'une année de galère dans des squats. Lieux de transition pour une réinsertion sociale et professionnelle, les CHRS accueillent les personnes connaissant de grandes difficultés économiques et sociales.

Ici, avec l'aide de toute l'équipe du

Emmaüs Solidarité : de l'urgence à l'insertion

Membre d'Emmaüs France et d'Emmaüs International, Emmaüs Solidarité intervient dans le domaine de l'hébergement, de l'accompagnement social et du logement d'insertion. L'an dernier, l'association a mis à l'abri 2891 personnes dans l'un de ses 35 centres :

- 20 structures d'hébergement d'urgence dédiées aux personnes sans domicile, dont 7 centres d'hébergement d'urgence et/ou de stabilisation pérenne et 13 centres temporaires.

La durée moyenne de l'hébergement y est de 11 mois.

- 15 centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ont pour mission d'assurer l'accompagnement et l'insertion sociale de personnes connaissant des difficultés. La durée moyenne de l'hébergement y est de 25 mois. À la différence des centres d'hébergement d'urgence, qui accueillent essentiellement des personnes précédemment à la rue, les CHRS sont majoritairement destinés à des personnes déjà prises en charge dans des structures sociales, dont plus d'un tiers sont par ailleurs en emploi (contre 6 % dans les CHU).



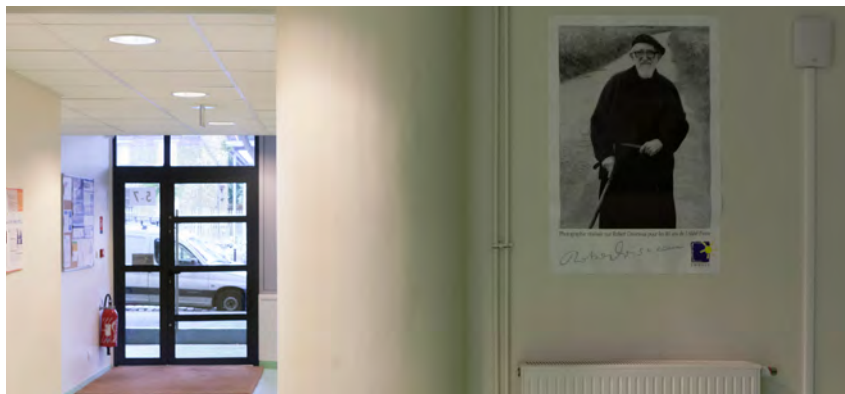
Quai de Metz, un cadre propice pour reprendre les rênes de sa vie.

centre, la jeune femme ivoirienne retrouve enfin la sérénité et le goût d'avancer. C'est avec un grand sourire qu'elle ouvre la porte de son studio. *« C'est petit mais tout a été bien pensé pour qu'on puisse vivre sa vie au calme. Ici, je peux me reposer, prendre soin de moi, et surtout inviter des gens, à commencer par ma voisine avec qui je suis devenue amie. C'est important ! En Afrique, j'ai une grande famille et elle me manque beaucoup depuis mon arrivée en France. Au centre, je retrouve un peu de cette chaleur humaine qui aide à tenir bon quand les temps sont durs. »*

Il y a encore trois ans, à l'époque où le CHRS s'ouvrait sur le quai de la Marne, les locaux de 600 m² étaient vétustes, mal ventilés, deux des chambres étaient doubles et les sanitaires et les salles d'eaux étaient partagés par les 18 occupants. Sans compter que la quasi-totalité de la superficie, chambres comprises, était éclairée toute la journée à la lumière artificielle, les 40 mètres linéaires de vitrage ayant été obturés parce que les chambres donnaient directement sur la rue, à hauteur du regard des passants.

Programme d'humanisation : l'individualisation progresse

Lancé en 2008, le programme d'humanisation des centres d'hébergement a été confié à l'Anah et à la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal). Chaque année, l'Anah lui consacre une enveloppe d'environ 10 millions d'euros destinée à améliorer le niveau de qualité des centres d'hébergement dans l'optique de faciliter le retour au logement des personnes qui y sont hébergées. À l'issue de six années de mise en œuvre, le programme a permis une augmentation du nombre de chambres individuelles, qui représentent aujourd'hui 42 % des capacités d'accueil, contre 34 % en 2009. Dans le même temps, les équipements individuels de sanitaires et de blocs-cuisines se sont généralisés puisque 41 % des chambres réhabilitées en sont désormais équipées, contre 16 % avant travaux.



Un projet de longue haleine

« Cela fait plusieurs années que nous souhaitons rénover ce centre en profondeur car nous sommes convaincus que la qualité des lieux d'hébergement participe pleinement au travail de réinsertion sociale, résume Jean Souleyreau, directeur de territoire chez Emmaüs Solidarité pour les XIX^e et XX^e arrondissements ainsi que pour la Seine-Saint-Denis. L'idée était dans les tuyaux depuis au moins six ans mais il y a eu plusieurs moutures avant d'arriver au projet définitif qui lui-même a suscité de nombreuses discussions. » Ce que confirme Véronique Giacobino, chargée de mission territoriale et chargée du suivi du programme d'humanisation à l'Anah : *« Nous avons été sollicités au titre de l'humanisation dès 2011 et la subvention a été accordée dès cette année-là. Depuis, le projet a considérablement évolué, même s'il est resté conforme au cahier des charges du programme (lire encadré) »*. Ce

dernier vise l'individualisation de l'hébergement avec, autant que possible, des points d'eau et des espaces de cuisine privés. Il préconise également la mise en place d'une réflexion sur le projet social du centre : *« Ce qui a débouché sur l'ouverture du CHRS à la mixité, car auparavant, il n'accueillait que des hommes isolés de 18 à 40 ans »,* note Véronique Giacobino.

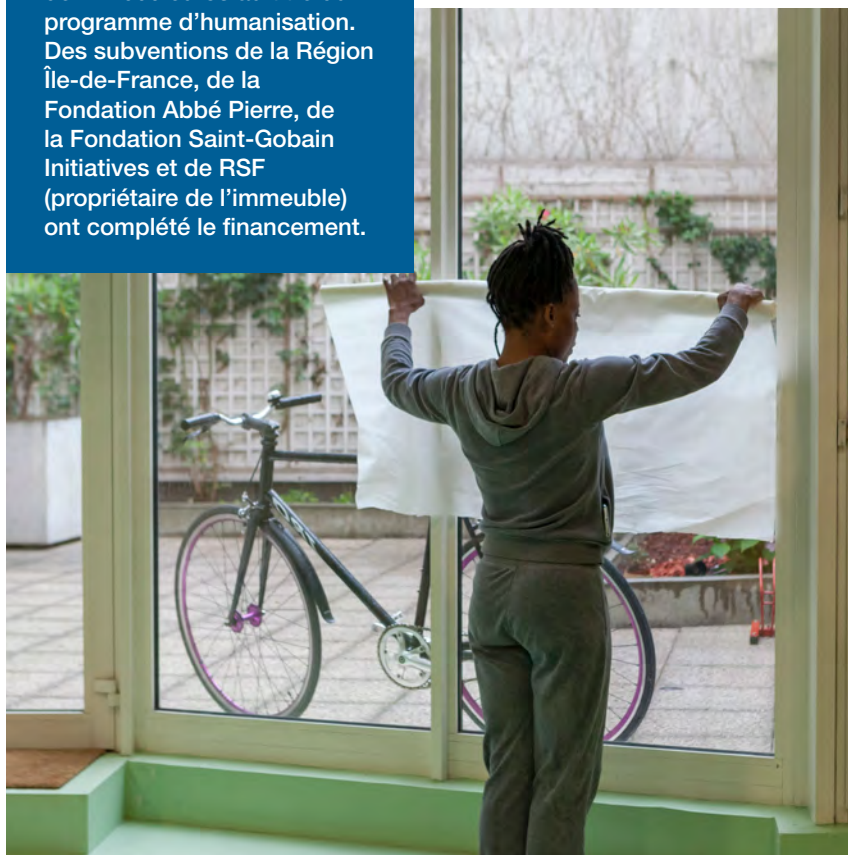
18 studios individuels

« En interne, reprend Jean Souleyreau, nous avons eu de longs débats autour du choix innovant qu'avait fait notre département de gestion du patrimoine immobilier avec la piste de la préfabrication, mais finalement nous avons suivi cette piste jusqu'au bout ». Aujourd'hui, le CHRS Quai de Metz dispose de 18 studios individuels, dont 14 modules préfabriqués dessinés par l'architecte Blanche de la Taste. *« Tous les modules ont été conçus à ...*



Quels financements ?

Au total, les travaux de réhabilitation du CHRS Quai de Metz ont nécessité un budget de 890 000 euros. Emmaüs Solidarité a pris en charge 60 000 euros sur ses fonds propres. L'Anah a apporté une subvention de 472 000 euros au titre du programme d'humanisation. Des subventions de la Région Île-de-France, de la Fondation Abbé Pierre, de la Fondation Saint-Gobain Initiatives et de RSF (propriétaire de l'immeuble) ont complété le financement.



...
l'identique : ils offrent une chambre, une salle de douche et une kitchenette/salle à manger/salon », explique l'architecte. Grâce à quelques aménagements (lavabo/évier pivotant, lit individuel transformable en lit double), l'ensemble tient sur une surface de 11,6 m², égayée par des matériaux de qualité et un papier peint personnalisé. « *C'est petit*, admet Blanche de la Taste, *et c'est même plus petit que certaines des anciennes chambres. Mais au fil des discussions avec les hébergés, nous avons réussi à les convaincre que les mètres carrés comptaient moins que le confort, la praticité, l'intimité et la lumière.* » Résultat : les chambres ne donnent plus sur la rue mais sur un espace de circulation intérieure. Les rideaux qui obscurcissaient les fenêtres du bâtiment ont été enlevés et les résidents profitent désormais de la lumière naturelle. « *Une chose est sûre, souligne Jean Souleyreau, ce nouveau CHRS, intégralement repensé, est un cadre propice pour reprendre les rênes de sa vie.* » ■

+ d'infos : le reportage vidéo au CHRS Quai de Metz :
<http://www.anah.fr/mediatheque/videotheque/video/media/Mediatheque/voir-video/81/>

Revitalisation des centres-bourgs

Des chefs de projet à la manœuvre

Un projet de revitalisation de centre-bourg nécessite une bonne mise en relation des différents acteurs impliqués. Pour cela, les villes de Salins-les-Bains (Jura) et Pont-Saint-Esprit (Gard) ont recruté deux chefs de projet revitalisation centre-bourg. Rencontre avec Julie Bourdeaux et Clément Dussart, deux « facilitateurs » qui ont pour mission d'impulser une dynamique territoriale durable.

Texte : Guillaume de Morant

Lorsqu'elle est arrivée à Salins-les-Bains, dans le Jura, en mars 2015, Julie Bourdeaux, 28 ans, savait que la tâche serait difficile. Salins, ville au passé prestigieux, a beau posséder 21 monuments historiques classés ou inscrits et un musée de la Grande Saline protégé au titre du patrimoine mondial par l'Unesco, le centre-ville s'est vidé de ses habitants. Les logements, tous alignés le long de la Grande Rue qui elle-même suit les courbes de la rivière La Furieuse, sont

peu attractifs. Ils sont parfois insalubres voire, dans certains quartiers, vacants pour un tiers d'entre eux. Les immeubles nécessitent des investissements que les 2800 habitants n'ont pas ou peu les moyens d'envisager : la moitié de la population a plus de 60 ans et 60 % est non imposable. « *Comment faire venir des familles ? C'est toute l'image de la ville qui est à réinventer, tout en réglant le problème du logement insalubre en centre-ville et en diversifiant l'offre de logements* », résume la chef de projet revitalisation centre-bourg.



Chef de projet, Julie Bourdeaux orchestre la revitalisation du centre-bourg de Salins, ville classée au patrimoine mondial de l'Unesco.

C'est le sens de la convention qui a été signée le 30 juin dernier avec l'Anah. Le programme expérimental pour la revitalisation des centres-bourgs, lancé par le gouvernement en 2014, a retenu 54 lauréats pour une durée de 6 ans. Il vise à dynamiser l'économie locale, améliorer le cadre de vie et accompagner la transition écologique des territoires. À Salins, d'ici à 2025, son objectif est de créer les conditions indispensables pour permettre de maintenir la population en place, voire d'accueillir de nouveaux habitants, en réhabilitant 175 logements privés, grâce aux aides de l'Anah, mais également en agissant sur les aménagements urbains, les commerces et les services et en portant une réflexion plus globale sur le développement économique du territoire.

Originaire de Metz, Julie Bourdeaux est diplômée d'un master en aménagement du territoire. Après un premier poste à Troyes, où elle était agent de développement pour une association, elle a ensuite travaillé à Strasbourg, au Conseil départemental, comme chargée de mission Contrats de territoires. « *Ici, mon rôle est à présent de mettre en œuvre le programme en travaillant avec l'ensemble des partenaires, confie la chef de projet. Auparavant, nous avons eu des délais très courts, avec un an de phase pré-opérationnelle pour bâtir le projet Salins 2025, avec les études, les conventions, les partenariats, le pilotage et l'implication des partenaires. Pendant ce temps, les habitants posaient beaucoup de questions. Nous les avons fait patienter, on ne voulait pas leur faire de fausses promesses.* »

L'attractivité touristique, levier de la revitalisation

La mission de Julie Bourdeaux est doublement délicate, car dans le projet de territoire, un autre axe vient en complément de la requalification de l'habitat : le développement touristique, notamment la création d'hébergements touristiques et d'un nouvel établissement thermal qui ouvre en 2017. Le maire de Salins-les-Bains, Gilles Beder, n'a pas hésité à donner sa chance à la jeune femme : « *Nous avons parié sur la jeunesse et nous n'avons pas à le regretter.* » Pour mettre ...

... en œuvre le programme, une chargée de communication, Sabine Mahut, 57 ans, forme avec elle un tandem. Depuis juin 2016, l'équipe est installée à l'Atelier du projet Salins 2025, une ancienne boutique, où les demandeurs du dispositif peuvent venir s'informer et bénéficier d'un accompagnement.

C'est le cas d'un couple d'amateurs de vieilles pierres, qui a acheté une vaste maison datant de 1584, située rue de la Liberté, dans ce qui était autrefois le quartier le plus animé de la ville. Ils vont saisir l'opportunité du programme de revitalisation du centre-bourg pour y monter un triple projet et rénover entièrement les 500 m² très délabrés. Si, au rez-de-chaussée, un commerce de décoration sera installé, leur habitation se situera sur les premier et deuxième étages. Au dernier étage, le couple va aménager deux gîtes pour touristes et employés saisonniers, avec accès indépendant par la rue qui se trouve derrière, la maison étant construite sur un important dévers. Un ascenseur est même prévu pour l'accès handicapé. « C'est l'un des premiers dossiers que nous montons et il va prochainement aboutir. On voit bien l'effet levier que peuvent avoir les subventions, notamment sur les projets importants comme celui-ci, dont le budget total des travaux avoisine les 900 000 euros », se félicite Julie Bourdeaux.



Des projets mixtes au cœur du renouvellement urbain

À Pont-Saint-Esprit, dans le Gard, la problématique dont s'est saisi Clément Dussart, 33 ans, est comparable. La ville de 10 600 habitants est confrontée à une dégradation importante de son habitat de centre-ville. « Dans le quartier historique, qui est aussi quartier prioritaire et regroupe 1 500 habitants, l'habitat indigne est surreprésenté, la présence de petites copropriétés fragiles et désorganisées a favorisé l'émergence de marchands de sommeil », confie le chef de projet revitalisation centre-bourg. L'autre problème de Pont-Saint-Esprit résulte d'une très mauvaise situation financière, héritée d'une gestion précédente : 20 millions d'euros de dettes et 5 millions d'impayés. « La

En chiffres

> À Salins-les-Bains :

175 logements réhabilités, dont **19** logements locatifs en loyer libre aidés par le Département et la Ville.

1 opération « façades » est engagée par la ville sur **180** immeubles et **1** opération de restauration immobilière (ORI) sur **7** immeubles, représentant **32** logements.

1 500

à **2 000** euros : c'est le montant de la prime d'accueil versée, depuis le 1^{er} avril 2016, aux nouveaux arrivants au sein de logements décents.

> À Pont-Saint-Esprit :

584 logements vacants, dont environ **300** dans le centre historique, soit **151** immeubles. L'objectif global vise la rénovation de **160** logements et la création de **30** logements sociaux. Des primes liées à la sortie de vacance et à la réhabilitation des façades sont également octroyées sous conditions.



Julie Bourdeaux à la rencontre de Sylvie et Jean-François, propriétaires et bénéficiaires du programme de revitalisation.



Depuis 2015, Clément Dussart pilote le projet de revitalisation du centre-bourg de Pont-Saint-Esprit.

hausse des impôts a fait partir tous ceux qui en payaient. Nous avons un énorme problème de vacance d'immeubles. Nous devons gérer une situation d'urgence avec très peu de moyens », explique la première adjointe au maire, Claire Lapeyronie. « *C'est pour cela que nous sommes allés chercher de l'aide d'autres collectivités et aussi de l'Anah, avec laquelle nous avons signé le 10 novembre 2015, la convention de revitalisation centre-bourg* ». Celle-ci s'inscrit dans une logique globale et transversale de renouvellement urbain en proposant des projets mixtes (habitat, équipements, services publics, commerces...). Le volet « rayonnement du centre-bourg » s'attache particulièrement à la valorisation patrimoniale et paysagère et à la revitalisation économique (rénovation de monuments historiques, requalification de l'espace public, redynamisation commerciale...).

Un travail de facilitateur

Clément Dussart est l'homme-orchestre du projet. Né dans les Ardennes, il a obtenu un master II en aménagement du territoire en 2009. Il a ensuite travaillé à l'Agence d'urbanisme de Maubeuge, puis chez un bailleur social, où il effectuait un travail de conception et de suivi d'études urbaines et architecturales. Arrivé à Pont-Saint-Esprit en septembre 2015,

il pilote, coordonne et impulse la dynamique inhérente au projet : « *C'est un travail de facilitateur, je mets de l'huile dans les rouages, en prenant en compte tous les avis et les contraintes des différents acteurs.* » Après la phase pré-opérationnelle, le montage et l'instruction des dossiers, les travaux ont pu commencer. Les huit premiers dossiers déposés concernent 14 logements pour une demande de 341 000 euros de subvention totale, dont 247 000 sont financés par l'Anah, pour une moyenne d'environ 55 % de subventions. « *Il reste cependant des freins, notamment dans les restes à charge qui paraissent parfois insurmontables notamment pour les propriétaires occupants impécunieux.* »

Créée dans l'ancien musée municipal, la Maison des patrimoines est le lieu d'interface avec le public, elle accueille l'équipe en charge du suivi-animation de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah), l'équipe en charge de l'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé et l'architecte conseil de la ville. C'est ici que sont montés les dossiers de l'Anah. Le public peut pousser la porte et s'informer sur les dispositifs. « *Nous avons beaucoup de demandes de propriétaires bailleurs et peu de propriétaires occupants* », regrette



À Pont-Saint-Esprit, dans le Gard, l'habitat indigne est surreprésenté dans le quartier historique, qui compte 1 500 habitants.



Clément Dussart. Aussi, le chef de projet gère la situation avec pragmatisme, « *la démarche de réhabilitation, la solvabilité des ménages et la nécessité d'un accompagnement plus personnalisé allongent souvent le processus.* » Toutefois, il est essentiel d'employer le bâton et la carotte : « *L'incitativité de la démarche d'Opah doit obligatoirement être couplée à un volet plus coercitif, car la ville a réellement besoin de se rénover. Ainsi, l'opération de restauration immobilière permettra de contraindre les propriétaires récalcitrants à la réalisation de travaux sous peine d'expropriation* », affirme-t-il. Quinze logements sont actuellement ciblés. « *On reste optimistes face à l'ampleur de la tâche. On est motivés, quand on lance un projet comme celui-ci, on aime bien que ça marche, il en va de l'intérêt de la ville et de ses habitants.* » ■

Registre d'immatriculation des copropriétés : mode d'emploi

Instauré par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur), promulguée en 2014, le registre d'immatriculation des copropriétés sera déployé en novembre. Avec, pour ambitions, de prévenir l'endettement des copropriétés et de réduire le nombre de copropriétés dégradées. Zoom sur ce nouveau dispositif.

1 Une carte d'identité des copropriétés

Obligation légale instituée dans le cadre de la loi Alur, le registre national d'immatriculation constituera, à court terme, une véritable carte d'identité de l'ensemble des copropriétés de France.

En regroupant les informations essentielles des volets techniques et financiers de ces ensembles, le registre d'immatriculation permettra :

- de mieux connaître le parc des logements regroupés en copropriété (nombre, localisation, taille, âge) et son état;
- aux pouvoirs publics de repérer et prévenir la fragilisation des copropriétés, en intervenant dès les premiers signes de situation à risque (suivi d'études du montant des travaux, du nombre d'impayés, de la dette fournisseurs, des charges);

- aux syndicats et copropriétaires de disposer d'éléments de comparaison des charges entre les différentes copropriétés, utiles dans la gestion quotidienne et prospective de leur copropriété.

Ces données agrégées seront disponibles au 1^{er} semestre 2017.

- de sécuriser les démarches des syndicats et des copropriétaires en créant un identifiant unique pour chaque copropriété;
- mieux informer les acquéreurs des lots de copropriété, dès la promesse de vente.

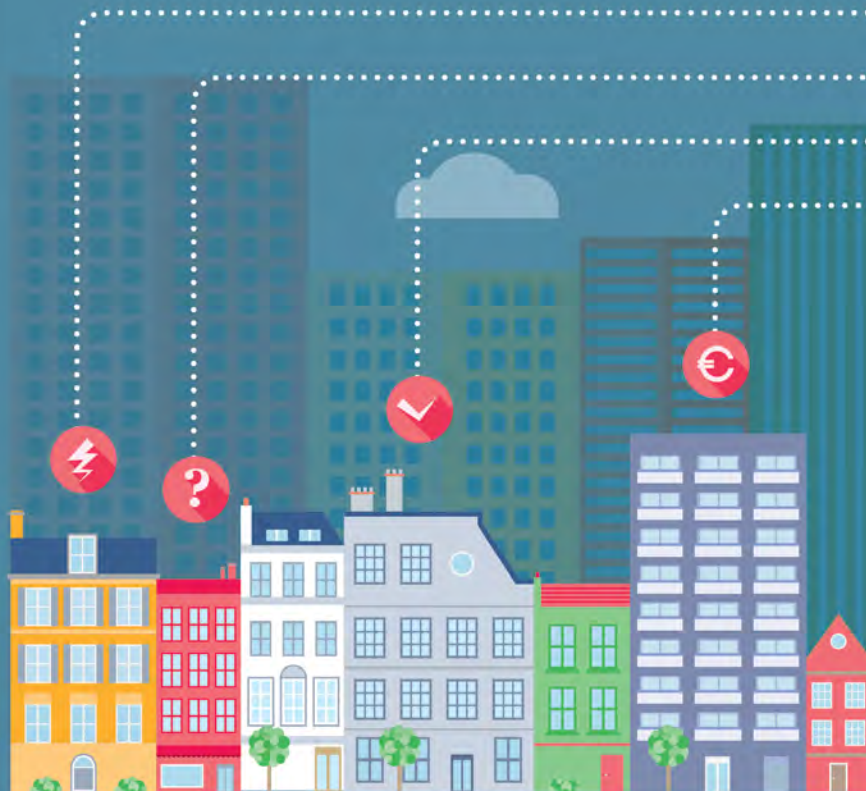
Le calendrier de mise en œuvre

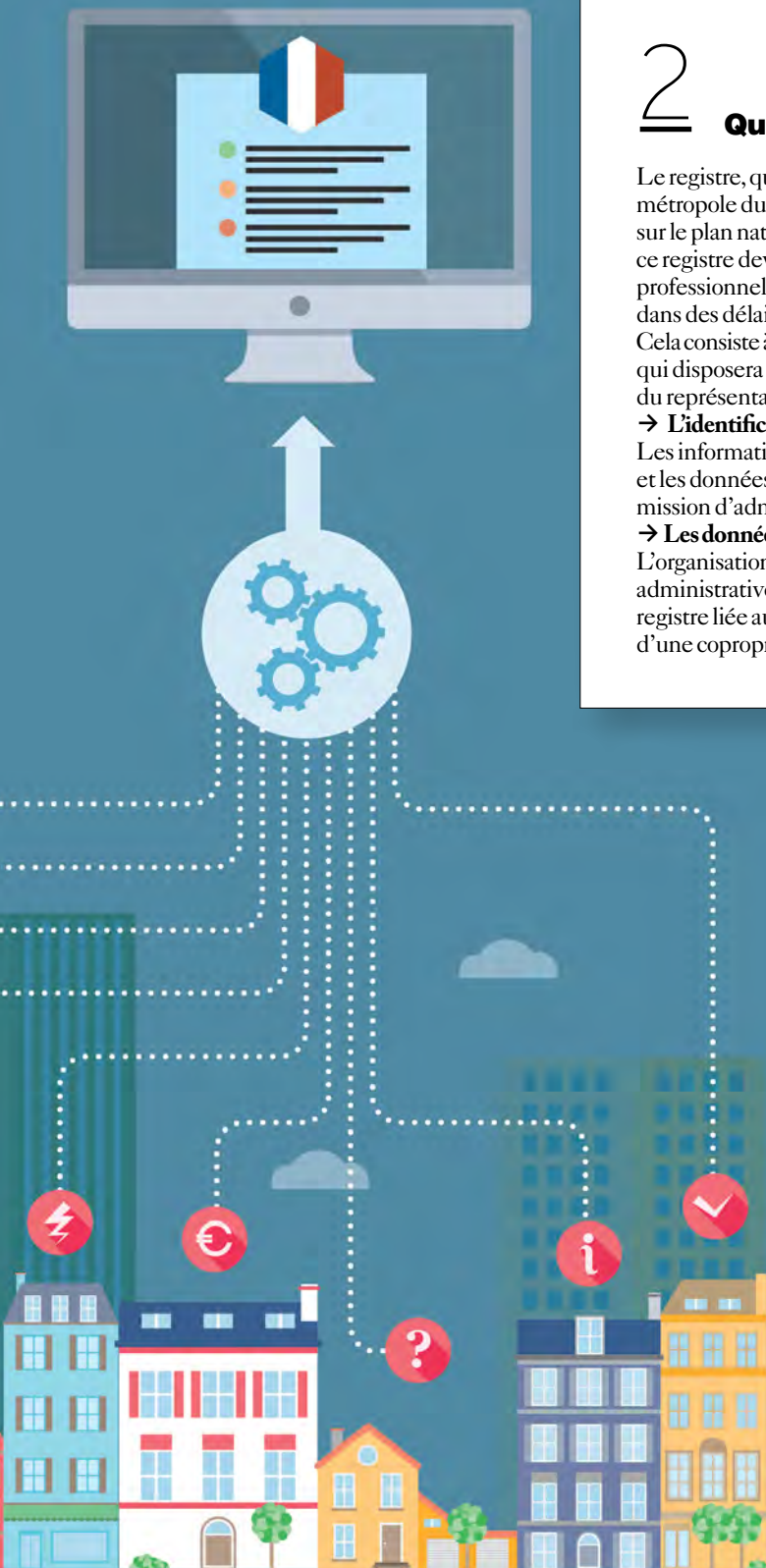
La phase d'immatriculation des copropriétés est étalée dans le temps, en fonction de la taille de la copropriété concernée.

> **D'ici à fin 2016 :** les copropriétés de plus de 200 lots principaux (habitations + bureaux + commerces)

> **D'ici à fin 2017 :** copropriétés de plus de 50 lots

> **D'ici à fin 2018 :** copropriétés de moins de 50 lots





2 Quelles informations contient ce registre ?

Le registre, qui a fait l'objet d'une phase pilote sur le territoire de la métropole du Grand Lyon de juillet à septembre dernier, est déployé sur le plan national depuis le 1^{er} novembre 2016. Entièrement dématérialisé, ce registre devra alors être complété par les télédéclarants (syndics professionnels et bénévoles, administrateurs provisoires ou notaires) dans des délais variables selon la taille de la copropriété (lire encadré). Cela consiste à attribuer un numéro d'immatriculation à chaque copropriété, qui disposera également d'une fiche synthétique spécifique, à disposition du représentant légal, qui regroupe 2 grandes catégories de données :

→ L'identification de la copropriété

Les informations liées à son représentant légal (établissement, dirigeant...) et les données de rattachement de la copropriété (mandat de syndic ou mission d'administration provisoire).

→ Les données de la copropriété

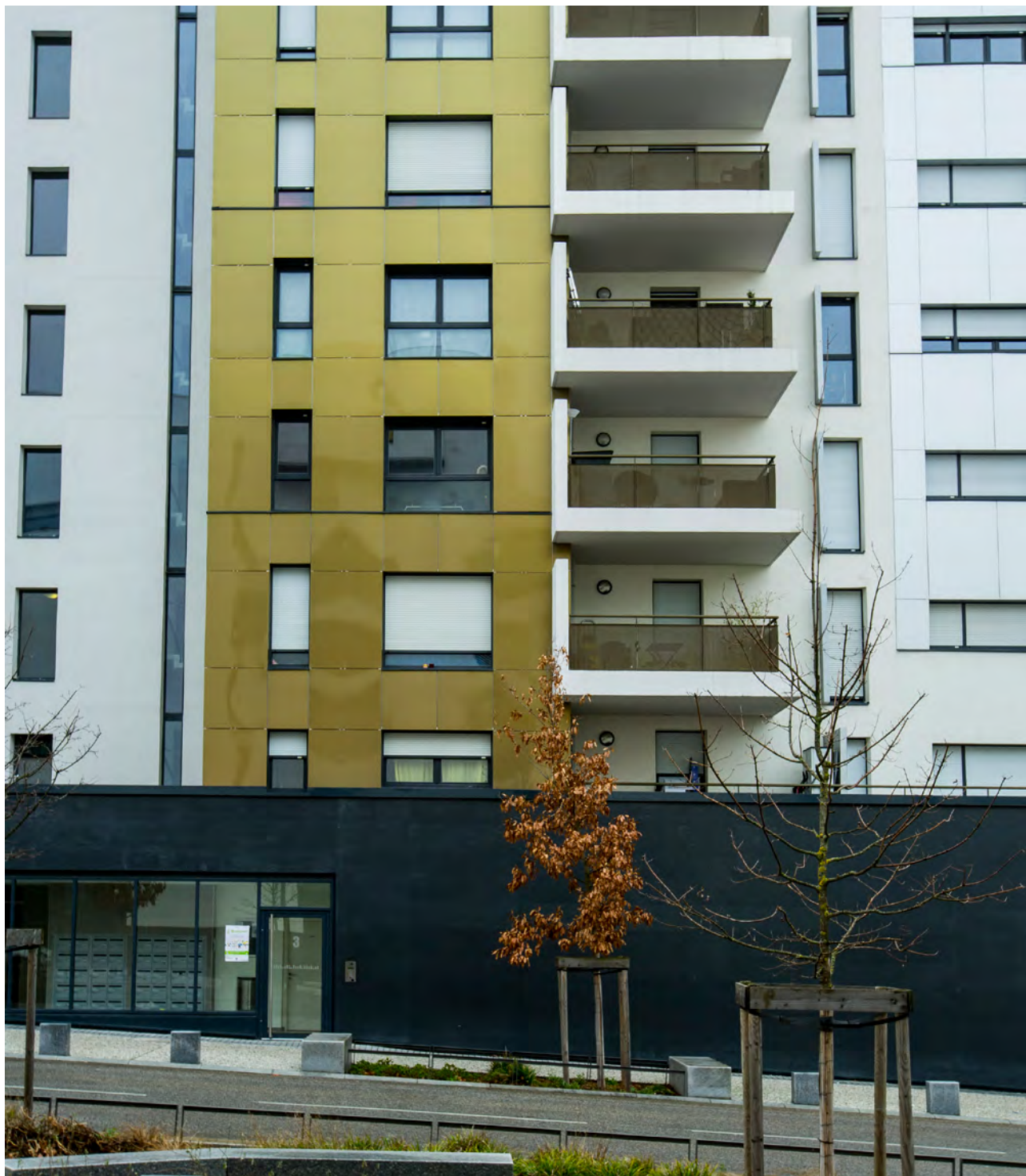
L'organisation juridique, les données techniques, les procédures administratives, les équipements et les données financières. La partie du registre liée aux données financières, indicateurs de base de la fragilisation d'une copropriété, devra être mise à jour tous les ans.

3 Quel est le rôle de l'Anah ?

Le ministère du Logement et de l'Habitat durable, qui pilote le dispositif, a intégré l'Anah au sein de l'équipe projet du registre d'immatriculation. L'Agence a ainsi participé aux travaux d'élaboration du registre, notamment la préparation du décret d'application de la loi Alur et la rédaction des appels d'offres pour les marchés d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre. Depuis sa désignation comme teneur du registre, l'Anah a pour missions de :

- faire connaître et vivre le registre d'immatriculation, qui sera présenté aux collectivités locales et syndics en régions ;
- vérifier la qualité des données recensées au sein du registre ;
- réaliser des études afin d'évaluer les copropriétés qui présentent un risque de fragilisation ;
- coordonner l'évolution du registre selon les délibérations du comité de pilotage, qui se tiendra une à deux fois par an ;
- livrer les données aux collectivités locales sur les copropriétés installées sur leur territoire.

Par une image, une réalisation en cours de l'Anah...



Lyon (Rhône-Alpes)
Copropriété rénovée dans le quartier de la Duchère