



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 28 000 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