

LES CAH IER S

de l'Anah

Décembre 2020 — N°158 — anah.fr

**Interroger
et comprendre
les enjeux de
l'habitat privé**



Dossier

**Spécial Plan
de Relance**

Entretien politique

Emmanuelle Wargon,
Ministre déléguée
au logement

Hors champs

Habiter dépasse
largement
la sphère intime

Terrain

Humaniser les centres
d'hébergement



“Le logement est au coeur de la qualité de vie de nos concitoyens. C’est donc, logiquement, un volet essentiel du plan France Relance”

THIERRY REPENTIN

Président du Conseil
d’administration
de l’Anah

Je suis honoré de la mission qui m’a été confiée et fier de représenter un collectif de femmes et d’hommes engagés pour l’amélioration de l’habitat privé, au siège de l’Agence et dans les territoires.

Le logement, comme la crise sanitaire et les périodes de confinement continuent à le montrer, est au cœur de la qualité de vie de nos concitoyens, de la cohésion territoriale de notre pays, et de l’activité économique de nos entreprises. C’est donc, logiquement, un volet essentiel du plan France Relance, dont l’une des ambitions consiste à faire de la France la première grande économie décarbonée européenne, en allouant des moyens inédits en faveur de la rénovation énergétique des logements.

Cet objectif passe nécessairement par l’éradication des passoires thermiques et de la précarité énergétique, l’accompagnement des ménages vers des travaux efficaces et adaptés à la situation de chacun, et la structuration de toute une filière économique. La transition écologique se doit d’être solidaire, car elle ne se réalisera que si l’on continue à apporter une attention particulière aux publics les plus fragiles. Je serai, de ce point de vue-là, vigilant à ce que l’action de l’Agence continue de conjuguer ambition sociale et ambition écologique. Les délibérations adoptées lors du Conseil d’administration du 2 décembre dernier en attestent.

L’intervention sur l’habitat privé existant, parce qu’il permet de réduire efficacement l’émission de gaz à effet de serre et l’artificialisation des sols, devient une priorité pour bâtir des villes durables, avec des centres-villes dynamiques et des logements confortables. C’est un changement de culture majeur des politiques du logement et je me réjouis que France Relance s’inscrive dans cette dynamique.

édito

UN NOUVEAU
PRÉSIDENT
POUR L’ANAH

- Maire de Chambéry et vice-président de Chambéry Métropole, en charge du logement
- Ancien sénateur de Savoie
- Ministre délégué à la formation professionnelle et à l’apprentissage puis Ministre délégué aux affaires européennes (2012-2014)
- Président de la Commission nationale SRU
- Président du Conseil supérieur de la construction et de l’efficacité énergétique de 2017 à 2020



INSTANTANÉ

Du 17 mars au 11 mai, puis du 30 octobre au 15 décembre 2020, le confinement imposé par la pandémie de Covid-19 contraint 67 millions de Français à rester chez eux. Pour optimiser l'espace disponible, chacun fait comme il peut!



“Accompagner les ménages au plus près de leurs besoins”

Emmanuelle Wargon

Ministre déléguée au logement

La Ministre déléguée chargée du logement confirme un volet logement ambitieux dans le Plan de Relance, avec un élargissement sans précédent des aides à la rénovation énergétique. Grâce à MaPrimeRénov', elles pourront couvrir jusqu'à 90% du devis selon les revenus, le territoire et le type de travaux.

Vous avez été nommée Ministre du logement en juillet dernier. Quelles priorités placerez-vous au cœur de votre action ?

E. W. ————— J'entends poursuivre en priorité 3 objectifs majeurs : développer l'offre de logements, améliorer la qualité des logements, et préserver la qualité du cadre de vie. La transition écologique et solidaire de notre pays est la ligne directrice de ce tryptique.

Par quelles actions cela se traduit-il ?

E. W. ————— Il nous faut d'abord accélérer la lutte contre les 4,8 millions de passoires thermiques. Cela passe par le renforcement inédit des aides allouées à la rénovation énergétique, notamment celles de l'Anah. Il nous faut par ailleurs travailler sur une nouvelle conception du développement et de l'aménagement urbain, en refusant l'artificialisation des sols et en privilégiant des logements plus économes en énergie. Cela passe par la rénovation du parc de logements existants, et également par le réaménagement de friches que l'on a vu se développer dans les villes depuis de nombreuses années. Ces priorités sont d'ailleurs cohérentes avec les conclusions de la Convention citoyenne pour le climat.

Comment cela s'articule-t-il avec le Plan de Relance qu'a présenté le Gouvernement ?

E. W. ————— Les moyens consacrés par le Gouvernement se veulent à la hauteur des enjeux : 100 milliards d'euros pour le Plan de Relance. Notre objectif est clair : devenir la première grande économie décarbonée européenne. Pour ce faire, 30 milliards de l'enveloppe globale seront consacrés à quatre secteurs prioritaires : la rénovation énergétique des bâtiments, les transports, la transition agricole et l'énergie. Ces investissements permettront à la France de se développer en adoptant une croissance durable et juste. Ils représentent un effort financier sans précédent en faveur de l'habitat et de la rénovation énergétique.

Comment cela se concrétise-t-il pour la rénovation des bâtiments ?

E. W. ————— Nous nous plaçons véritablement dans une logique globale, et volontariste. Alors que le secteur du bâtiment représente 25 % des émissions de gaz à effet de serre, dont les deux tiers sont issus du secteur résidentiel, il est urgent d'amplifier la massification des travaux de rénovation énergétique. Lancée en début d'année, MaPrimeRénov' connaît déjà une forte dynamique chez les ménages éligibles. Avec France Relance, MaPrimeRénov' devient accessible à tous, et continue de s'adapter à la situation de chacun : propriétaires et copropriétaires, bailleurs comme occupants, sans condition de revenus. Son budget est porté à 2 milliards d'euros en 2021 et 2022. Ce sera un levier majeur pour aider les Français à améliorer le confort de leur logement, tout en réduisant leur facture énergétique.

MaPrimeRénov' a justement été lancée en janvier 2020. Quel premier bilan en tirez-vous ?

E. W. ————— Incontestablement, MaPrimeRénov' a trouvé son public ! Les résultats sont au rendez-vous avec 2,5 millions de visiteurs sur la plateforme, 170 000 demandes déposées, dont 120 000 ont déjà été accordées. C'est, comme vous le dites, une année de lancement, avec les nécessaires ajustements techniques et la montée en puissance des équipes que cela implique. C'est aussi un lancement dans un contexte tout à fait particulier de crise sanitaire, qui n'a pas simplifié la tâche des ménages qui voulaient réaliser des travaux ! Néanmoins l'Anah a tenu le calendrier prévu. Dès le mois de juin, l'Agence a lancé un plan d'actions pour garantir une instruction rapide, et assurer une relation confortable et proche des usagers et bénéficiaires. Un plan d'action similaire a été mis en place fin 2020 pour traiter les demandes de paiement. Je veux vraiment féliciter les équipes de l'Anah pour leur engagement total dans ce projet.

Depuis le 1^{er} octobre, MaPrimeRénov' est accessible à tous, sans conditions de ressources, y compris aux propriétaires bailleurs et aux copropriétés. En quoi cela est-il une condition de réussite pour la massification attendue ?

E. W. ————— MaPrimeRénov' est désormais la principale aide de l'État à la rénovation énergétique afin de permettre au plus grand nombre de réaliser des travaux, et d'aider ainsi tous les ménages à passer à l'acte. Nos ambitions en matière de rénovation performante des logements nécessitaient d'accroître significativement le nombre de rénovations, ce sera le cas grâce à cette mesure. Depuis 2018, il y avait déjà une dynamique positive autour de la rénovation énergétique grâce notamment aux aides de l'Anah, mais aussi aux CEE coup de pouce. Depuis janvier 2019, plus d'1,6 million de ménages ont réalisé des travaux de rénovation énergétique, soit 1,2 million qui ont isolé leur logement et plus de 400 000 qui ont changé leur chaudière. C'est grâce à cette dynamique que l'on peut aujourd'hui accélérer sérieusement pour réussir la massification des travaux.

"Notre objectif est clair : devenir la première grande économie décarbonée européenne"

— Emmanuelle Wargon

L'élargissement à tous, comment ça se passe ?

E. W. ————— MaPrimeRénov' va profiter à tous, alors qu'elle n'était ouverte qu'aux ménages les moins aisés. Mais elle sera modulée en fonction des revenus, pour continuer d'aider davantage ceux qui en ont le plus besoin. Nous ouvrons aussi le dispositif aux propriétaires bailleurs, qui le réclamaient depuis longtemps, ainsi qu'aux copropriétés. Cela permet d'accélérer la transition vers moins de passoires thermiques dans le parc locatif privé, qui en concentre le plus. Tous les devis signés après le 1er octobre 2020 sont éligibles afin de ne pas attendre pour réaliser les travaux.

"C'est tout un écosystème d'apprentissage, d'enseignement et de formation qui est sollicité pour répondre à cet enjeu écologique, économique et social"

— Emmanuelle Wargon

De nouveaux forfaits sont également créés pour compléter l'offre...

E. W. ————— Au-delà des différents « gestes » de rénovation, il est important d'encourager les ménages qui le souhaitent à réaliser une rénovation globale, qui combine plusieurs gestes et permet au logement d'être plus performant. C'est pourquoi le Gouvernement encourage ces démarches, avec un nouveau forfait MaPrimeRénov' qui finance une rénovation globale de manière avantageuse, à condition que les travaux permettent un gain énergétique de plus de 55 %. Une bonification exceptionnelle « coup de pouce » des Certificats d'économies d'énergie est également octroyée pour ces rénovations ambitieuses. Afin de cibler prioritairement les logements les plus énergivores et aider au mieux les propriétaires de passoires thermiques, MaPrimeRénov' propose désormais un bonus lorsque les travaux permettent de sortir le logement de l'état de passoire thermique, c'est à dire les étiquettes énergie F ou G. Enfin, nous créons un bonus Bâtiment Basse Consommation (BBC) pour les rénovations ambitieuses qui permettent au logement d'atteindre l'étiquette énergie B ou A.

Dans cette stratégie de rénovation énergétique, pour quelles raisons l'accompagnement des ménages tout au long du processus s'avère-t-il essentiel ?

E. W. ————— À l'Anah, on le sait mieux qu'ailleurs, l'accompagnement est fondamental pour une part importante des ménages, notamment pour bien appréhender avec eux les travaux de rénovation énergétique, choisir ses artisans et réaliser toutes les démarches administratives. N'oublions pas que cet accompagnement a également la vertu de réduire le risque de fraude de manière significative. C'est pour cela que désormais, un forfait d'assistance à maîtrise d'ouvrage permet le financement direct de cet accompagnement par MaPrimeRénov'. Notre cible, c'est bien tous les Français, en nous assurant que tous puissent être accompagnés le plus efficacement possible.

Bien préparer son projet, ça passe aussi par un accès à une information claire et personnalisée. Comment s'articule MaPrimeRénov' avec le réseau de Conseillers FAIRE ?

E. W. ————— Une information de qualité, de l'écoute et de la pédagogie sont essentiels pour aider les ménages à bien définir leur projet. On constate souvent un cheminement important entre l'idée initiale des ménages et les travaux qu'ils réalisent concrètement. C'est toute l'expertise des conseillers FAIRE, qui permettent à ceux qui les sollicitent de faire les meilleurs travaux, en mobilisant toutes les aides afin de réduire leur reste à charge.

Pour massifier sans perdre en qualité de travaux, quel soutien peut-on apporter à la structuration de l'offre et la formation du bâtiment pour accompagner l'accélération du marché ?

E. W. ————— Il est vrai que tout l'enjeu consiste à augmenter les volumes de travaux et d'en accélérer la mise en œuvre. C'est un défi pour tous les artisans et entreprises afin de répondre à la demande. Un défi aussi pour continuer à garantir un haut niveau de qualité et de performance énergétique. Je veux également voir cela comme une opportunité pour tous les professionnels du bâtiment. Sur le plan de la formation, l'employabilité, notamment des jeunes et des demandeurs d'emploi, doit s'en trouver confortée, avec un préalable qui consiste à trouver des volontaires pour intégrer ce secteur. À ce titre, la mobilisation du Plan Investissement Compétences, ainsi qu'une approche territorialisée plus forte qu'aujourd'hui, permettent d'ores et déjà de cartographier les besoins sur les territoires, et de moduler la formation en conséquence, en fonction de ces besoins. C'est tout un écosystème d'apprentissage, d'enseignement et de formation qui est ainsi sollicité pour répondre à cet enjeu écologique, économique et social.

Comment s'assurer que l'artisan auquel on fait appel dispose des bonnes qualifications ?

E. W. ————— En termes de qualité, pour maintenir la même exigence tout en augmentant les volumes, la qualification reste primordiale et gage d'efficacité. En concertation avec les professionnels, nous aurons besoin de moderniser le label RGE (reconnu garant de l'environnement). De le renforcer pour en faire une garantie encore plus exigeante, et pour systématiser la nécessité de se labelliser, que ce soit pour des interventions financées directement ou non par l'État. C'est un gage de qualité et d'efficacité mais aussi de confiance pour tous les habitants qui désirent se lancer dans un parcours de travaux.

Renforcer les obligations thermiques, les aides publiques et privées, les campagnes d'incitation et de sensibilisation à la ville compacte...**Parmi les 146 propositions de la Convention citoyenne pour le climat, beaucoup se mettent en place. Que retenir-vous de ces propositions en ce qui concerne le logement ?**

E. W. ————— Le logement a été l'objet de nombreuses propositions. Je ne peux que m'en réjouir, tant cela témoigne de la prise de conscience collective sur les indispensables mesures à engager et réaliser. Parmi elles, certaines ont déjà été proposées. Je pense à l'interdiction d'installer de nouvelles chaudières à fuel et à charbon à partir de 2022. Il y a aussi l'instauration de la performance énergétique comme critère de décence d'un logement dès 2023, pour que les logements les moins efficaces parmi les passoires ne puissent plus être loués. Je pense aussi, bien sûr, à l'élargissement, l'augmentation et la simplification des aides à la rénovation, rendus possibles grâce à MaPrimeRénov'.

L'objectif ultime de zéro carbone pour les bâtiments se conjugue-t-il à celui de zéro artificialisation que vous mettez en avant ?**En quoi sont-ils des enjeux complémentaires et parallèles ?**

E. W. ————— Ce quinquennat est celui de l'écologie. C'est un combat qui se mène sur tous les fronts, dans lequel la question du logement occupe une place centrale. C'est d'ailleurs un signal fort de rattacher le logement au Ministère de la Transition écologique et solidaire. Zéro artificialisation et zéro carbone ne peuvent être que complémentaires, car ces objectifs agissent sur les deux aspects principaux qui font du bâtiment le 2^e émetteur de gaz à effet de serre. C'est donc un travail partenarial de conjugaison des efforts qui se noue. Et c'est tout le sens du travail mené conjointement entre les ministères de la ville, de l'agriculture et de l'écologie.

"Ce quinquennat est celui de l'écologie. C'est un combat qui se mène sur tous les fronts"

— Emmanuelle Wargon

Depuis quelques années, la prise de conscience de la nécessité d'agir sur la rénovation thermique en copropriétés en grandissante. Comment levez-vous progressivement les freins qui prévalaient ?

E. W. ————— Afin d'accélérer la rénovation énergétique des 9,7 millions de logements collectifs, MaPrimeRénov' est désormais accessible à l'ensemble des copropriétés, et vient considérablement simplifier le financement des travaux, grâce à une seule aide collective, versée au syndicat de copropriétaires. MaPrimeRénov' Copropriétés est donc une extension de l'actuel Habiter Mieux Copropriété, pour permettre à toutes, et non plus seulement celles qui sont fragiles ou en difficulté, de bénéficier d'aides à la rénovation énergétique. Les copropriétés pourront bénéficier des mêmes bonifications que les ménages, lorsque les travaux permettent de quitter le statut de passoire énergétique, ou d'atteindre le statut BBC. La seule différence avec les ménages est que le recours à une AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage) est obligatoire.

L'Anah fête ses 50 ans en 2021, quels sont les principaux défis à relever pour ces prochaines années ?

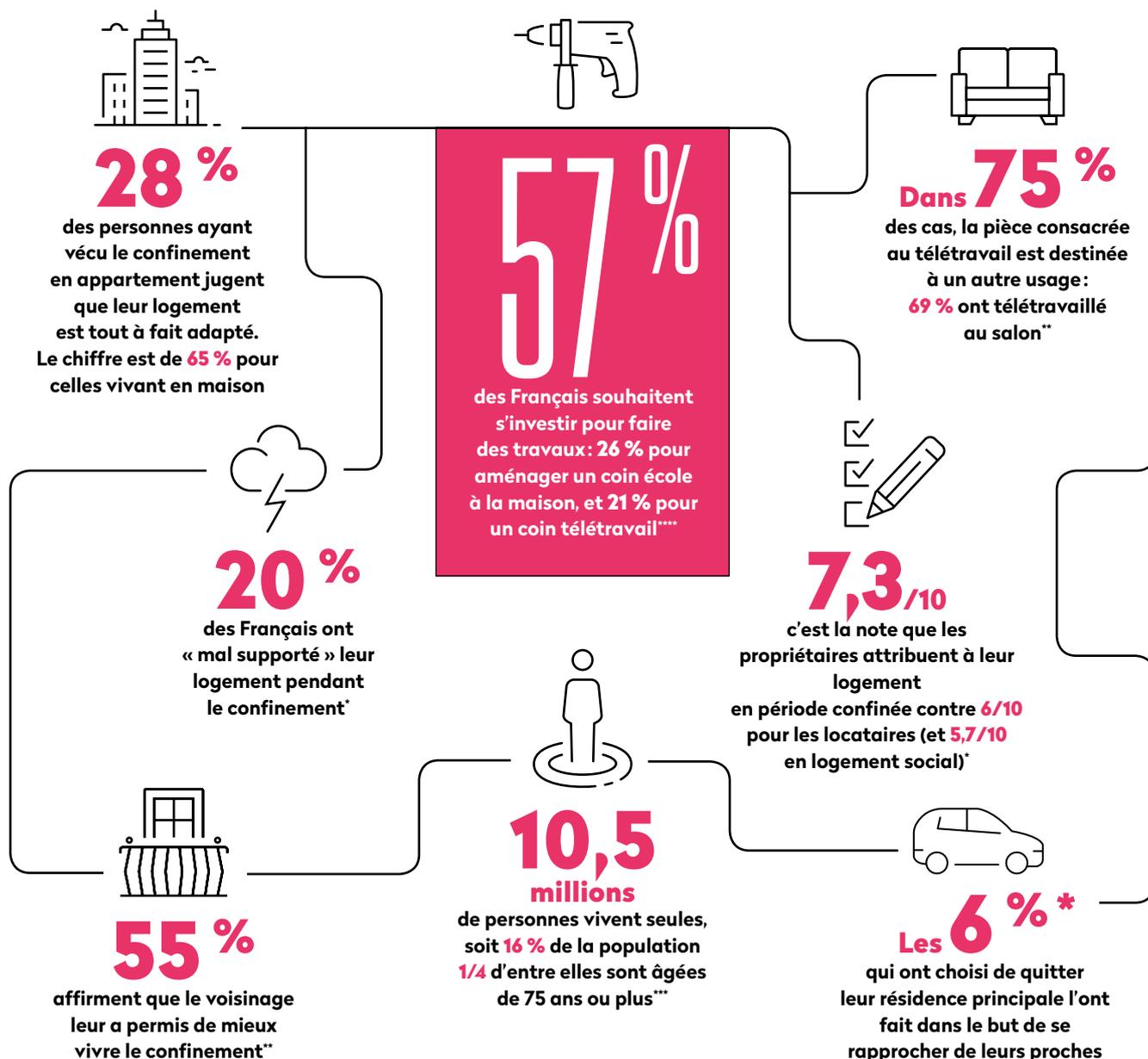
E. W. ————— L'intervention de l'Agence, son expertise et ses modes d'action s'inscrivent pleinement dans les grands enjeux de la France en matière d'habitat. Petit à petit, l'Agence est devenue un acteur essentiel de la rénovation énergétique, mais elle ne doit pas être réduite à cela. L'amélioration de l'habitat, c'est bien plus ambitieux. C'est permettre à tous de vivre et de rester vivre chez soi. C'est permettre aux petites villes et villes moyennes de retrouver de l'attractivité grâce à une offre renouvelée de logements de qualité. C'est lutter contre les poches d'habitat indigne qui continuent d'exister dans notre pays. C'est, aussi, mobiliser le parc privé à des fins sociales en permettant une offre de logements privés conventionnés. Vivre mieux chez soi, tout en réduisant l'impact pour le climat, quel plus bel objectif pour les 50 prochaines années ? C'est un enjeu primordial qui répond à notre ambition pour le logement et pour la planète, pour la qualité de vie de chacun et le pouvoir d'achat de tous. •

Le logement des Français

QUE NOUS A APPRIS LE CONFINEMENT ?

94 % des Français se sont confinés chez eux*

(période du 17 mars au 11 mai 2020)



* Étude Ipsos du 5 juin 2020 pour Qualitel – ** Enquête Idheal « aux confins du logement », juin 2020
*** Insee étude 21 avril 2020 – **** Sondage Opinion way du 28 mai 2020



**Enjeux
— &
Analyse**

**— Spécial
Plan de Relance**

PLAN DE RELANCE : 7,5 MILLIARDS POUR LE LOGEMENT

L'épidémie de Covid-19 entraîne de fortes répercussions économiques. Pour y répondre, le Gouvernement a présenté en septembre son Plan de Relance, à hauteur de 100 milliards d'euros. Il s'articule autour de trois priorités : la transition écologique, la compétitivité et la cohésion. Au cœur de ces trois priorités se trouve notamment le logement, secteur particulièrement fragilisé par la crise. Plus de 7 milliards d'euros sont consacrés à ce volet, dont une large part dédiée à la rénovation énergétique.

6,7
milliards

d'euros pour la rénovation
énergétique dont :

2

milliards

d'euros pour rénover
les logements privés

4

milliards

pour rénover les bâtiments
publics

500

millions

d'euros pour rénover
les logements sociaux

200

millions

d'euros pour rénover les
bâtiments des TPE et PME

TROIS SECTEURS D'INTERVENTION PRIORITAIRES POUR LE VOLET LOGEMENT : LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE, LA CONSTRUCTION DURABLE ET L'AIDE AUX PLUS PRÉCAIRES

La rénovation énergétique au cœur de la relance

Au niveau national, le bâtiment représente plus de 40 % des émissions de gaz à effet de serre, dont un tiers sont générés par le résidentiel. L'État affiche clairement la priorité du volet logement : amplifier la rénovation énergétique. Avec 6,7 milliards d'euros dédiés, cet axe est de loin le plus ambitieux.

Les logements privés

Principale mesure : l'élargissement de l'aide à la rénovation versée par l'Anah, MaPrimeRénov'. Pour le ministère chargé du logement, l'objectif consiste à massifier les travaux de rénovation du parc privé (400 à 500 000 par an), en finançant mieux les travaux les plus performants, la résorption des passoires énergétiques et la rénovation des copropriétés. Un forfait d'assistance à maîtrise d'ouvrage est également mis en place pour accompagner les ménages, avec un corollaire essentiel : la lutte contre les fraudes liées aux travaux de rénovation.

« Les 2 milliards d'euros alloués à la rénovation thermique des logements privés généreront 6 milliards d'euros de travaux et créeront 22 000 emplois sur deux ans » prévoit Emmanuelle Wargon, ministre chargée du logement. Les grands programmes gouvernementaux, comme le « plan Initiative Copropriétés » que l'Anah pilote, ou « Action Cœur de Ville » et le récent « Petites Villes de Demain » auxquels elle participe, se voient également renforcés.

Les bâtiments publics

Une autre priorité consiste à investir massivement dans la rénovation énergétique des bâtiments publics, qui participent à une part substantielle de l'effort national. Sont concernés ceux de l'État, de l'enseignement supérieur et de la recherche ainsi que ceux des collectivités. Doté de 4 milliards d'euros, il s'agit de l'axe central de ce volet.

Les logements sociaux

La massification des réhabilitations énergétiques lourdes cible également les logements

sociaux, dont une partie du parc est désormais vétuste. Des subventions seront octroyées aux organismes HLM, collectivités et associations, pour les projets de réhabilitation ou de restructuration. La mesure vise à faire émerger des solutions « industrielles » efficaces et rapides.

Les TPE et PME

Autre angle mort de l'amélioration thermique : les locaux des TPE et PME dont les dirigeants n'ont souvent pas les moyens d'agir efficacement. La transition écologique de ce parc tertiaire est désormais soutenue par un crédit d'impôt.

Favoriser la construction durable

La construction de logements représente l'une des principales sources d'artificialisation des sols. Pour limiter la consommation foncière, la Ministre exhorte à « densifier les espaces qui sont déjà urbains ou construire sur les friches ». Le foncier en zone urbaine reste sous-exploité et les possibilités de densification pas suffisamment explorées. Pour relancer la construction et favoriser la sobriété foncière, l'État invite les collectivités à un diptyque « construire-massifier ». Une aide financière sera allouée au-delà d'un certain seuil de mètres carrés autorisé lors de la délivrance d'un permis de construire.

Un autre gisement conséquent de lutte contre l'étalement urbain consiste à recycler le foncier. Puisque revaloriser une friche est la plupart du temps plus coûteux que de construire ex nihilo hors de l'enveloppe urbaine, un fond est créé pour soutenir les opérations permettant de régénérer du foncier. Il devrait permettre de renforcer les opérations d'aménagement et les programmes de revitalisation des centres, comme les opérations programmées d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (Opah-RU) de l'Anah, ou encore Action Cœur de Ville.

Faire plus pour aider les personnes les plus précaires

La crise sanitaire a particulièrement touché les personnes en grande précarité. Elle a notamment révélé l'insuffisance de structures collectives, par ailleurs souvent vétustes. L'humanisation des centres d'hébergement, sur la-



quelle l'Anah s'investit depuis 2009, bénéficie d'un coup de pouce financier. L'objectif : accélérer la rénovation de ces structures et l'amélioration de leurs conditions d'accueil. L'enveloppe dédiée sera aussi destinée à la création de places d'hébergement. —————>

“Ce Plan de Relance doit nous permettre de transformer la crise en opportunité : c'est pourquoi nous allons changer d'échelle sur la rénovation thermique des bâtiments publics et des logements”

— Emmanuel Macron,
président de la République française

300
millions

d'euros pour accélérer la mobilisation et la valorisation des friches



3 QUESTIONS À...

Stéphanie Dupuy-Lyon,
Directrice générale de l'aménagement,
du logement et de la nature (DGALN)



© Manuel Bouquet/Terra

COP 21, Accord de Paris, loi de transition énergétique et plus récemment la Convention citoyenne... les communautés internationales, nationales et les citoyens ont rappelé que le temps n'était plus aux grandes orientations mais aux solutions concrètes. Aujourd'hui en France, peut-on parler d'un tournant dans la prise de conscience collective contre le réchauffement climatique ?

S. D.-L. ————— La Convention citoyenne est une expérience inédite sur le fond et la forme ! Sur la forme elle a regroupé 150 hommes et femmes âgés de 16 ans à 80 ans et représentatifs de la société suite à un tirage au sort et elle s'est déroulée pendant 9 mois. Sur le fond, la question posée « comment réduire d'au moins 40 % par rapport à 1990 les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 dans le respect de la justice sociale ? » était une question réservée préalablement à des experts et politiques. On peut considérer que cette expérience humaine et démocratique pour débattre entre citoyens sur les grandes questions planétaires et converger vers des solutions partagées pour mettre l'écologie au centre de notre modèle social et économique était une attente forte de nos concitoyens. C'est en effet un tournant. Le réchauffement climatique met au défi notre système économique et nos modes de vie.

Face aux défis sociaux, économiques et climatiques, deux enjeux ressortent comme prioritaires dans les politiques portées par la DGALN : la rénovation énergétique et la lutte contre l'artificialisation des sols. En quoi le plan France Relance incarne-t-il ces volontés ? Quel rôle l'État doit-il jouer pour stimuler les réseaux d'acteurs sur ces sujets ?

S. D.-L. ————— La crise que nous traversons doit nous pousser à prendre le virage vers une économie plus « verte ». Et c'est

exactement l'ambition du Plan de Relance : donner un coup d'accélérateur à la transition énergétique et écologique. 30 % du budget de France Relance y seront consacrés. Dotée de 6,7 milliards d'euros, la rénovation énergétique des logements privés via MaPrimeRénov' portée par l'Anah, des bâtiments publics (écoles, universités, bâtiment de l'État...) ou encore des logements sociaux est au cœur des ambitions du plan de relance. Le plan prend également en compte l'enjeu de limitation de l'étalement urbain à travers deux axes (la construction durable et le recyclage des friches).

De nombreux enjeux se concentrent autour de la rénovation des bâtiments : l'entrée en vigueur d'obligations d'actions d'économie d'énergie dans le secteur tertiaire, la réforme du diagnostic de performance énergétique (DPE), le renforcement des exigences associées à la détention de la mention RGE (reconnu garant de l'environnement), l'instauration d'obligations de rénovation des logements passoires d'ici 2028. L'État doit impulser et co-construire avec tous les acteurs de terrain.

En tant que principal opérateur de l'État pour la rénovation du parc privé, comment l'Anah peut-elle accompagner au mieux la traduction concrète de ces solutions ?

S. D.-L. ————— Le Plan de Relance représente une opportunité sans précédent pour les missions de l'Anah. L'Agence se voit confier des moyens inédits et doit en profiter pour accélérer ses interventions sur les territoires. Les différents programmes portés ou soutenus par l'Anah en seront renforcés (voir p. 22). Pour le parc privé, l'évolution de MaPrimeRénov' va encourager les rénovations globales les plus ambitieuses, sur lesquelles l'Agence a une vraie expertise. Le rôle de l'Anah est, enfin, de préserver la solidarité sociale dans l'application de ces mesures, car la précarité énergétique va souvent de pair avec la précarité sociale. •

350
millions

d'euros au bénéfice
des communes,
pour encourager
la densification
du bâti

MAPRIMERÉNOV' RENFORCÉE ET DÉSORMAIS OUVERTE À TOUS



Avec plus de 170 000 demandes en moins d'un an, MaPrimeRénov' représente la principale aide de l'État pour la rénovation énergétique des logements. Avec le Plan de Relance, MaPrimeRénov' s'ouvre à tous les propriétaires et copropriétaires, et accélère ses objectifs avec une enveloppe supplémentaire de 2 milliards d'euros sur 2 ans. Explications.

MAPRIMERÉNOV' : UNE AIDE + SIMPLE, + JUSTE ET + VERTUEUSE

Créée en janvier 2020 par la fusion d'Habiter Mieux Agilité et d'une partie du Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), MaPrimeRénov' permet aux propriétaires de s'engager dans un parcours de rénovation énergétique par étapes, en fonction de leurs besoins et de leurs moyens. Le montant de l'aide s'adapte aux revenus des ménages pour favoriser les plus modestes, et à l'efficacité des travaux réalisés, pour favoriser les travaux les plus vertueux. MaPrimeRénov' peut aussi se cumuler avec d'autres aides financières, comme les Certificats d'économies d'énergie (CEE), les aides des collectivités locales et celles d'Action Logement. Le cumul permet d'atteindre des niveaux d'aides pouvant aller jusqu'à 90 % du coût total des travaux, pour les ménages les plus modestes.

4 PRIORITÉS D'ACTION POUR MAPRIMERÉNOV'

Dans le cadre du Plan de Relance gouvernemental, les évolutions de MaPrimeRénov' portent 4 grands objectifs :

1. **Permettre** à tous d'engager un projet de rénovation ;
2. **Accélérer** la rénovation énergétique de 4,8 millions de passoires thermiques ;
3. **Encourager** des rénovations globales plus ambitieuses ;
4. **Participer** à la relance de l'activité économique en générant plus de 6 milliards d'euros de travaux et la création de 22 000 emplois d'ici 2022.

Pour y parvenir, MaPrimeRénov' est dotée d'une enveloppe de 2 milliards d'euros supplémentaires sur deux ans.

CE QUI CHANGE POUR MAPRIMERÉNOV'

Afin de répondre aux enjeux de massification de la rénovation énergétique et aux priorités du Plan de Relance, l'aide connaît donc plusieurs évolutions majeures : —————>





MaPrimeRénov'

Mieux chez moi, mieux pour la planète

Depuis son lancement,
MaPrimeRénov', c'est :

3,5
MILLIONS

de visites sur le site
maprimerenov.gouv.fr

+ de
170 000
DEMANDES DÉPOSÉES

dont 75 % déjà accordées

15
JOURS OUVRÉS

de délai moyen d'instruction



— MaPrimeRénov' est, à compter du 1^{er} janvier 2021, accessible à **tous les propriétaires et copropriétaires**, quels que soient leurs revenus, qu'ils occupent leur logement ou qu'ils le louent.

— Un nouveau forfait « rénovation globale » est créé pour les ménages intermédiaires et supérieurs. Pour en bénéficier, les travaux devront permettre un gain énergétique de 55% et un audit avant travaux sera nécessaire. Ce nouveau forfait s'articule également avec une bonification exceptionnelle (« coup de pouce ») des Certificats d'économies d'énergie, octroyée en cas de rénovation ambitieuse.

— Un bonus est attribué lorsque les travaux permettent de sortir le logement du statut de passoire thermique (étiquette énergie F ou G).

— Un autre bonus est possible, le bonus Bâtiment Basse Consommation (BBC), pour récompenser les ménages atteignant l'étiquette énergétique A ou B.

— Pour accompagner les ménages dans leur projet de rénovation énergétique, MaPrimeRénov' leur permettra de bénéficier d'un soutien financier de 150 euros lorsqu'ils sont accompagnés dans le cadre d'un forfait AMO (Assistance à maîtrise d'ouvrage).

Les propriétaires bailleurs bénéficient désormais aussi de MaPrimeRénov', avec un montant des forfaits identiques à ceux des propriétaires occupants. •

À noter

Les ménages concernés peuvent signer les devis et commencer leurs travaux dès le 1^{er} octobre, puis déposer leur dossier début janvier 2021.

LES NOUVEAUX BARÈMES MAPRIMERÉNOV' : COMMENT ÇA MARCHE ?

QUELS SONT LES PLAFONDS
DE RESSOURCES POUR DÉTERMINER
L'AIDE MAPRIMERÉNOV' ?

Étape 01

Le particulier repère son profil, associé à une couleur en fonction de sa catégorie de revenus. Il peut le trouver sur Simul'Aides : www.faire.gouv.fr/aides-de-financement/simulaides

Étape 02

Il vérifie les travaux éligibles et les aides auxquelles il a droit, selon son profil. Les ménages les plus modestes sont les plus aidés.

Étape 03

Le particulier crée son compte puis dépose sa demande de subvention sur www.maprimerenov.gouv.fr

Pour aller plus loin

Lien ecologie.gouv.fr/evolutions-maprimerenov

PLAFONDS DE RESSOURCES HORS ÎLE-DE-FRANCE				
Nombre de personnes composant le ménage (foyer fiscal)	Revenu fiscal de référence (RFR) Indiqué sur l'avis d'imposition			
	MaPrimeRénov' Bleu <small>Mise à jour 2023</small>	MaPrimeRénov' Jaune <small>Mise à jour 2023</small>	MaPrimeRénov' Violet <small>Mise à jour 2023</small>	MaPrimeRénov' Rose <small>Mise à jour 2023</small>
1	jusqu'à 14 879 €	jusqu'à 19 074 €	jusqu'à 29 148 €	> 29 148 €
2	jusqu'à 21 760 €	jusqu'à 27 896 €	jusqu'à 42 848 €	> 42 848 €
3	jusqu'à 26 170 €	jusqu'à 33 547 €	jusqu'à 51 592 €	> 51 592 €
4	jusqu'à 30 572 €	jusqu'à 39 192 €	jusqu'à 60 336 €	> 60 336 €
5	jusqu'à 34 993 €	jusqu'à 44 860 €	jusqu'à 69 081 €	> 69 081 €
Par personne supplémentaire	+ 4 412 €	+ 5 651 €	+ 8 744 €	+ 8 744 €

PLAFONDS DE RESSOURCES EN ÎLE-DE-FRANCE				
Nombre de personnes composant le ménage (foyer fiscal)	Revenu fiscal de référence (RFR) Indiqué sur l'avis d'imposition			
	MaPrimeRénov' Bleu <small>Mise à jour 2023</small>	MaPrimeRénov' Jaune <small>Mise à jour 2023</small>	MaPrimeRénov' Violet <small>Mise à jour 2023</small>	MaPrimeRénov' Rose <small>Mise à jour 2023</small>
1	jusqu'à 20 593 €	jusqu'à 25 068 €	jusqu'à 38 184 €	> 38 184 €
2	jusqu'à 30 225 €	jusqu'à 36 792 €	jusqu'à 56 130 €	> 56 130 €
3	jusqu'à 36 297 €	jusqu'à 44 188 €	jusqu'à 67 585 €	> 67 585 €
4	jusqu'à 42 381 €	jusqu'à 51 597 €	jusqu'à 79 041 €	> 79 041 €
5	jusqu'à 48 488 €	jusqu'à 59 026 €	jusqu'à 90 496 €	> 90 496 €
Par personne supplémentaire	+ 6 096 €	+ 7 422 €	+ 11 455 €	+ 11 455 €

100% DES COPROPRIÉTÉS CONCERNÉES!

Dès le 1^{er} janvier 2021, Habiter Mieux Copropriété se transforme en MaPrimeRénov' Copropriétés, et s'ouvre désormais à l'ensemble des copropriétés, soit 9,7 millions de logements collectifs en France. MaPrimeRénov' Copropriétés vise ainsi à accélérer la rénovation énergétique et à simplifier le financement des travaux. Comment ? Grâce à une seule aide collective, versée au syndicat de copropriétaires. Décryptage des modalités de l'aide.

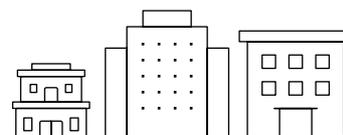
LES AVANTAGES DE MAPRIMERÉNOV' COPROPRIÉTÉS

- **Répondre aux besoins locaux et coordonner les interventions :** c'est une aide à la pierre, elle est donc instruite par les délégations locales de l'Anah et les collectivités territoriales délégataires de type 3
- **Simplifier les démarches et les paiements :** l'aide est octroyée au syndic de copropriétés, de façon indépendante de la situation individuelle des copropriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs
- **Encourager le vote des travaux en assemblée générale :** MaPrimeRénov' Copropriétés est plus simple car c'est une aide unique, versée de façon collective au syndicat de copropriétaires

ELIGIBILITÉ À MAPRIMERÉNOV' COPROPRIÉTÉS

- **Avoir au moins 75 % de résidences principales** (ou de tantième d'habitation principale)
- **Réaliser des travaux permettant un gain d'au moins 35 %** réalisés par une entreprise RGE (reconnu garant de l'environnement)
- **Être immatriculée au registre national des copropriétés**
registre-coproprietes.gouv.fr





UN ACCOMPAGNEMENT OBLIGATOIRE

Pour MaPrimeRenov' Copropriétés, l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) est obligatoire et en partie financée par l'Anah :

- à hauteur de **30 % du montant de la prestation**, avec un plafond de 600 € HT par logement
- **Financement plancher de 900 €** pour les copropriétés les plus petites
- La prestation AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage) pourra être **assurée par le maître d'œuvre**, sous certaines conditions

UNE AIDE QUI S'ADAPTE

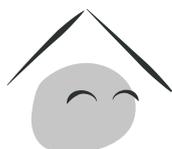
- Une aide socle : **25 % du montant des travaux**, plafonné à 15 000 € par logement
- **2 bonus** pour les rénovations les plus conséquentes :
 - Bonus sortie de passoire énergétique : 500 € / logement
 - Bonus BBC : 500 € / logement
- **Des aides individuelles** complémentaires pour les propriétaires occupants modestes et très modestes :
 - 1 500 € pour les ménages très modestes (TMO)
 - 750 € pour les ménages modestes (MO)

ET LE CUMUL AVEC LES CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CEE) ?

- Pour les copropriétés fragiles (taux d'impayé supérieur à 8 % et/ou située dans un quartier NPNRU) : la valorisation des CEE n'est pas possible mais l'abondement de l'Anah propose désormais **une aide de 3 000 € par logement**
- Pour les autres copropriétés : la valorisation des CEE est possible

LA RÉNOVATION GLOBALE POUR TOUS !

Quelle que soit leur situation financière, les ménages ont accès à une aide publique pour financer leur rénovation globale, dont le montant s'adapte à leurs revenus. Habiter Mieux sérénité continue d'accompagner les ménages modestes vers la sortie de la précarité énergétique, avec des objectifs encore plus ambitieux. Pour les autres, MaPrimeRénov' propose désormais de nouveaux forfaits pour des rénovations globale efficaces.



MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète

MAPRIMERÉNOV'

**finance désormais
les rénovations globales**

01 DE NOUVEAUX FORFAITS MAPRIMERÉNOV'

- **Un forfait rénovation globale** à destination des ménages intermédiaires et supérieurs pour financer plusieurs gestes de travaux permettant un gain énergétique de **55 %**
- **Un forfait Audit énergétique** pour identifier les travaux les plus pertinents
- **Un forfait AMO** (assistance à maîtrise d'ouvrage) pour être accompagné dans son projet
- **2 bonus** pour les rénovations les plus conséquentes :
 - Bonus sortie de passoire énergétique
 - Bonus BBC

02 QUELLES MODALITÉS POUR UNE RÉNOVATION GLOBALE MAPRIMERÉNOV' ?

- **Étape 1 :** réalisation d'un audit énergétique qui prescrit un bouquet de travaux permettant un gain énergétique minimum de **55 %**
- **Étape 2 :** réalisation des travaux par un ou plusieurs artisans qualifiés RGE (reconnu garant de l'environnement)
- **Étape 3 :** attestation de conformité des travaux avec l'audit réalisé



HABITER MIEUX SÉRÉNITÉ

évolue pour être encore plus ambitieux

HABITER MIEUX RESTE LE PRINCIPAL OUTIL POUR SORTIR DE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

- **Concentré sur les publics fragiles** : éligibilité sous conditions de ressources
- **AMO** (assistance à maîtrise d'ouvrage) pour être accompagné dans son projet, financée par l'Anah
- **Gain énergétique minimum** à atteindre
- **Valorisation des CEE** (Certificats d'économie d'énergie) par l'Anah

ÉVOLUTION DES CRITÈRES

- Le gain énergétique à atteindre est relevé à **35 %**
- L'installation de systèmes de chauffage au fioul ou au charbon n'est plus éligible

DES RÈGLES DE FINANCEMENT PLUS AVANTAGEUSES

- Désormais, Habiter Mieux peut représenter une aide de 18 000 €, contre 12 000 € auparavant (hors bonus).
- Augmentation du plafond de travaux subventionnables de 20 000 à 30 000 €
 - Taux d'aides de 50 % pour les ménages très modestes et 35 % pour les ménages modestes
 - Une prime Habiter Mieux de 10 % du montant des travaux, avec un plafond accru :
 - 3 000 € pour les ménages très modestes
 - 2 000 € pour les ménages modestes
 - 2 bonus pour les rénovations les plus conséquentes :
 - Bonus sortie de passoire thermique : 1 500 €
 - Bonus BBC : 1 500 €

POUR SUIVRE LES EFFORTS VERS UNE RÉNOVATION GLOBALE

+6%
d'augmentation

du nombre d'aides
Habiter Mieux
avec une rénovation
globale sur les
10 derniers mois

Avec les évolutions de MaPrimeRénov' et le maintien d'Habiter Mieux sérénité, l'Anah continue de s'engager pour les rénovations énergétiques globales et de qualité. Avec 2 objectifs forts : en finir avec les passoires thermiques d'ici 2028 et viser l'objectif BBC, par étape, d'ici 2050.

MIEUX CIBLER LES TRAVAUX

La rénovation globale est au cœur des préoccupations actuelles, pour lutter contre les fractures sociales et territoriales, pour améliorer le confort et le pouvoir d'achat des habitants et pour répondre aux enjeux climatiques. Simon Corteville, directeur du programme national Habiter Mieux à l'Anah, détaille l'enjeu : « Faciliter, lorsque c'est possible, des rénovations avec un gain énergétique le plus important possible. Il faut pour cela bien cibler la pertinence des travaux à faire, et les échelonner dans le temps, en fonction des priorités pour le confort des ménages. La rénovation doit aussi être adaptée au logement (situation initiale, lieu géographique) et aux ressources du ménage afin d'en maximiser l'impact sur la facture énergétique, sur le confort de l'habitant et en termes de réduction des émissions de gaz à effet de serre. »

INFORMATION ET ACCOMPAGNEMENT DÉDIÉS

Une bonne information du propriétaire est le premier levier pour préparer un projet de rénovation ambitieux et efficace. Être en contact avec un interlocuteur indépendant permet de trouver des réponses, de faire le bon choix de travaux, de trouver un artisan qualifié ou encore de faciliter le financement de son projet par la mobilisation des différentes aides. Le recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) doit devenir un réflexe.

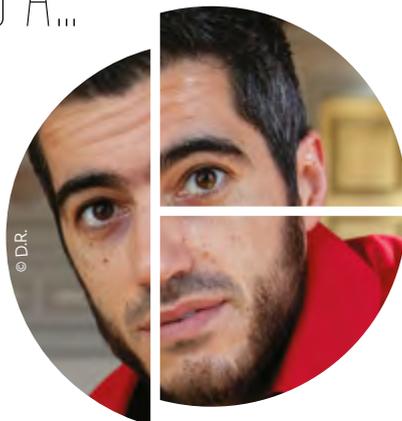
RÉNOVER EN CONFIANCE, UN DÉFI COLLECTIF

Une condition essentielle pour la réussite de ce chantier est la constitution d'un écosystème vertueux, autour de l'Anah, des Espaces FAIRE, des collectivités, des opérateurs mais aussi des acteurs privés (artisans, fédérations professionnelles, etc) pour permettre aux ménages de s'informer, d'être accompagnés, d'accéder aux aides et, finalement, de s'engager dans leur projet en confiance.



3 QUESTIONS À...

Jérémy Perrot,
responsable du bureau
d'études Amecosphère,
opérateur Anah et Action
Logement dans l'Oise



Pour continuer à massifier sans dégrader la qualité des projets travaux, nous sommes en lien avec la plateforme « Habitat Rénové » de l'agglomération de la Région de Compiègne (ARC) et les conseillers FAIRE de l'Adil* qui permettent cette analyse globale ainsi que les entreprises Reconnues garantes de l'environnement (RGE) du territoire que nous accompagnons dans cette démarche.

Quels sont les freins et leviers principaux à la rénovation globale selon vous ?

J. P. — Les freins sont le plus souvent liés à un manque d'accompagnement, d'information et de compréhension des dispositifs et enjeux financiers. Celui du reste à charge bien sûr mais surtout de l'avance financière à réaliser par le particulier. Pour répondre à cela, quand le financement est compliqué à obtenir pour les publics modestes, nous valorisons les gains énergétiques à court terme et le confort, en intégrant toujours dans une approche globale plusieurs scénarios avec ordre de grandeur chiffrés, ce qui peut permettre de réaliser le reste des travaux une fois les premières aides perçues. Nous évoquons également les économies d'échelle permises par la rénovation globale (échafaudage, déplacement, nettoyage et dérangement unique...), une meilleure qualité de mise en œuvre pour les travaux complémentaires (pont thermique, jonction mur/fenêtres...). Enfin, je dirais qu'au-delà de l'aspect technique et financier, l'approche globale doit également considérer l'aspect environnemental, social et administratif afin de proposer l'accompagnement le plus complet possible au particulier afin de le rassurer sur le bon et juste déroulement de ses travaux. •

Quelle est votre approche de la rénovation globale ?

J. P. — Précisément, ce qui est important, c'est le mot « approche ». Je préfère parler d'approche globale que de rénovation globale, même si l'objectif final reste le même. L'approche globale permet d'étudier en profondeur l'ensemble des travaux pertinents à réaliser, mais avec une hiérarchie et une optimisation financière de plus en plus nécessaire au regard du nombre de dispositifs d'aides existants. Est-ce que le particulier peut tout réaliser en même temps, techniquement et financièrement ? Si ce n'est pas le cas, on priorise alors les travaux nécessaires et urgents tout en échelonnant, dès le début, les autres travaux dans le temps.

Pour inciter les particuliers à avoir une approche globale, comment faites-vous ?

J. P. — En premier lieu, il faut repérer le « potentiel » rénovation du logement, son ampleur et sa pertinence, qui est parfois différent et surtout moins ambitieux que le projet initial du particulier. Pour cela, nous échangeons avec les ménages sur les principales caractéristiques du logement afin d'optimiser leur projet, que nous affinons et validons lors de notre visite, toujours en fonction de leurs besoins et motivations. Puis, le nerf de la guerre c'est le budget, donc en s'appuyant sur les aides, il nous faut démontrer que le reste à charge est souvent plus faible pour une rénovation globale que sur du « mono geste ». Le tout pour une rénovation qui apportera plus de confort et d'économies d'énergie à court, moyen et long termes.

Amecosphère

Intervient sur l'agglomération du Compiègnais et l'ex-région Picardie. Sur 40 ménages suivis par Amecosphère dans l'Oise en 2020, presque tous sont concernés par une rénovation globale grâce à Habiter Mieux sérénité.

* Agence départementale d'information sur le logement

TOUTES LES MISSIONS DE L'ANAH RENFORCÉES

21
milliards

d'euros:
le budget 2021
de l'Anah, contre
1,6 en 2020

Le budget 2021 de l'Anah s'inscrit dans le cadre d'une forte dynamique des programmes d'intervention de l'Agence. En forte hausse, il doit permettre la rénovation de 600 000 logements en 2021. Ce renforcement des moyens d'intervention se fait aussi en réponse à la situation sanitaire, dans le cadre du Plan de Relance.

Doubler les moyens dédiés au plan Initiative Copropriétés

— Pour renforcer l'animation de ce plan en faveur du redressement et du traitement des copropriétés dégradées ou en difficultés.

— Pour développer de nouveaux outils d'intervention, de financement et de soutien à l'ingénierie; en phase avec les besoins exprimés par les territoires.

Accompagner la redynamisation des centres villes

— Avec le programme Action Cœur de Ville (plus de 140 ORT* signées) qui va poursuivre son entrée en phase opérationnelle en 2021;

— Avec le plan «Petites villes de demain» qui va concerner 1000 communes lauréates, et pour lesquelles l'Anah va mobiliser des crédits pour le financement de chefs de projets et l'ingénierie.

* Opération de revitalisation des territoires

Augmenter les moyens pour l'humanisation des centres d'hébergement

11 millions d'euros de budget pour 2021, soit 3 millions de plus qu'en 2020 qui seront dédiés aux plus petites structures. Pour les centres accueillant 15 personnes et moins :

— Le taux de subvention maximum est augmenté et porté à 90 %

— Le plafond sera également plus élevé: 17 500 € par place d'hébergement (26 250 € en Ile-de-France)

Dès le 1^{er} janvier 2021, ces taux et plafonds de subvention par place d'hébergement sont mobilisables sans l'autorisation expresse du représentant de l'État dans la région.

Prolongation des mesures exceptionnelles relatives à la lutte contre l'habitat indigne dans 6 territoires d'accélération

— Prolongement des mesures en 2021 pour les territoires particulièrement concernés : Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne, Essonne, Alpes-Maritimes, Bouches-du-Rhône.

— Mise en place d'une animation spécifique pour amplifier les actions.

CONCILIER MASSIFICATION ET SUR-MESURE AVEC LES TERRITOIRES



Avec le Plan de Relance, la massification de la rénovation des logements s'amplifie. Pour réussir ce défi, l'Anah articule son action avec l'ensemble des territoires, tout en garantissant, avec eux, des rénovations de qualité et du sur-mesure lorsque c'est nécessaire. Explications avec Alain Brossais, directeur des stratégies et des relations territoriales à l'Anah, et Yves Schenfeigel, directeur départemental des territoires en Haute-Garonne.

RÉPONDRE À DES ATTENTES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

La volonté de mettre en mouvement le plus de rénovations possibles de logements s'inscrit dans le cadre des accords de la COP21, qui visent la neutralité carbone de la France, d'ici 2050. L'intervention sur l'habitat privé fait partie des priorités et l'Anah propose pour cela des aides afin que chacun puisse engager des rénovations, réduire sa consommation énergétique et ses émissions de gaz à effet de serre, augmenter son pouvoir d'achat. Pour Alain Brossais, « MaPrimeRénov', en s'adressant au plus grand nombre, est un levier majeur pour faire passer à l'acte les citoyens. Parmi les 170 000 demandes

MaPrimeRénov' déjà reçues, une majorité n'aurait probablement pas été formulée sans cette aide plus facile et plus simple ».

CONJUGUER LE GESTE ET LES MULTI-GESTES DE RÉNOVATION

En 2020, les demandes pour Habiter Mieux sérénité ont augmenté de 5,5 %. « Ce résultat démontre bien que l'on réussit à conjuguer une massification des rénovations, tout en poursuivant notre engagement pour les rénovations de qualité, globales. Ces 2 aides se complètent et répondent à des besoins différents sur les territoires. C'est pourquoi nous travaillons au quotidien avec notre réseau territorial », explique Alain Brossais.



→ **ALLER AU PLUS PRÈS DU BESOIN
DES HABITANTS**

Pour faire du sur-mesure, l'Anah souhaite continuer de cibler ses dispositifs au plus juste, qu'il s'agisse d'opérations programmées, d'aides globales ou monos-gestes. Pour Alain Brossais, « l'organisation et les outils territoriaux sont déjà en place, et fonctionnent depuis de nombreuses années. L'enjeu est désormais d'articuler finement avec les territoires les politiques d'habitat privé, en s'appuyant notamment sur les diagnostics et des typologies de logements, de propriétaires et de travaux ». Début 2021, l'Anah communiquera des données territoriales de MaPrimeRénov', afin de mieux évaluer les besoins locaux.



**“L’accompagnement
des professionnels et des
particuliers, clé de voûte
pour la rénovation”**



© D.R.

Alain Brossais,
directeur des
stratégies et des
relations territoriales
à l'Anah.



© D.R.



A.B. ————— Avec MaPrimeRénov', nous aurons un dispositif qui est en mesure de s'adresser à 3 publics majeurs (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et syndicats de copropriétaires), quelle que soit leur situation financière. C'est une occasion unique pour laquelle nous devons accompagner les acteurs et les territoires. Nous allons par exemple organiser des formations aux délégataires sur MaPrimeRénov' Copropriétés et engager une réflexion avec les délégations sur l'évolution des opérations programmées. Les Points Rénovation Info Service et les espaces FAIRE seront aussi mobilisés. Car plus l'information sera homogène et cohérente, plus la rénovation sera adaptée et précise. Enfin, n'oublions pas que dans le cadre de la relance économique, les dispositifs et aides de l'Anah permettent de créer ou de préserver des emplois dans les territoires. En 2019, cela en représentait près de 39 000!



© D.R.

LA HAUTE-
GARONNE
EN
CHIFFRES

Comment concilier massification nécessaire de la rénovation et accompagnement sur-mesure ?



Yves Schenfeigel, directeur de la DDT Haute-Garonne, nous délivre ici quelques clés de réussite sur son territoire.

01. Déployer une expertise pointue

Y.S. ————— La massification est une excellente chose car elle démocratise l'accès au pacte de base de la rénovation énergétique. C'est un point d'entrée important et nécessaire. Notre rôle est de pouvoir apporter localement une plus-value, en proposant systématiquement d'accompagner le demandeur au-delà du geste unique, si possible jusqu'à une rénovation globale du logement. En quelque sorte, transformer l'essai car le sur-mesure ne va pas sans la massification et vice-versa. Pour y parvenir, nous concentrons notre expertise locale et nos moyens sur le sur-mesure.

02. S'appuyer sur la transition écologique

Y.S. ————— La transition et l'environnement sont de plus en plus présents dans les discours médiatiques, mais aussi dans la

conscience des habitants. Il y a donc une opportunité forte de triple motivation des particuliers : le confort du logement, le pouvoir d'achat et l'écologie. À nous de les accompagner pour aller vers les bons dispositifs de rénovation.

03. Écouter et accompagner les particuliers

Y.S. ————— Pour moi, si l'on devait citer 4 mots qui caractérisent l'action auprès des citoyens, ce serait :

- **rapidité**, avec une prise en charge efficace du demandeur, 1 jour après le dépôt de sa demande ;
- **écoute**, pour identifier et résoudre les points de blocage ;
- **simplicité**, afin d'aider le particulier au mieux sur son projet, sur les aides financières, etc ;
- **unique**, car l'enjeu est de garantir un interlocuteur unique tout au long du dossier.

Nous sommes également particulièrement attachés aux retours d'expérience des usagers. Des enquêtes de satisfaction sont réalisées pour identifier les leviers et les difficultés.

04. Intégrer tous les acteurs pour plus de synergie

Y.S. ————— Ce n'est pas une dynamique nouvelle, mais notre maître mot est de faciliter les échanges entre interlocuteurs de l'État, de l'Anah, et des collectivités territoriales. Et ceci de façon constante pour suivre et comprendre les besoins, puis apporter une réponse la plus juste possible. Il nous semble aussi important d'élargir à l'ensemble des acteurs pertinents pour la rénovation énergétique : fournisseurs d'énergie, entreprises du bâtiment, La Poste et les travailleurs sociaux pour identifier les besoins, Action Logement ou encore les Maisons France Service. Car, si tous sont à nos côtés et au courant des évolutions, plus de particuliers pourront être concernés par la rénovation.

05. Couvrir 100 % du territoire

Y.S. ————— En Haute-Garonne, nous essayons de répartir notre action de rénovation énergétique sur l'ensemble du territoire, malgré des disparités fortes. Dans la moitié nord très urbaine, plusieurs programmes d'intérêt général (PIG) ciblent notamment la recherche de logements performants, à l'image de celui de Toulouse métropole. Pour s'adapter aux différentes situations, la moitié sud très rurale est couverte par un PIG et une Opah (opération programmée d'amélioration de l'habitat) tournés vers la lutte contre la précarité énergétique. Au total plus de 600 dossiers Habiter Mieux sérénité sont prévus en 2020 et l'objectif est déjà largement dépassé. •



d'engagement de subventions par rapport à 2019

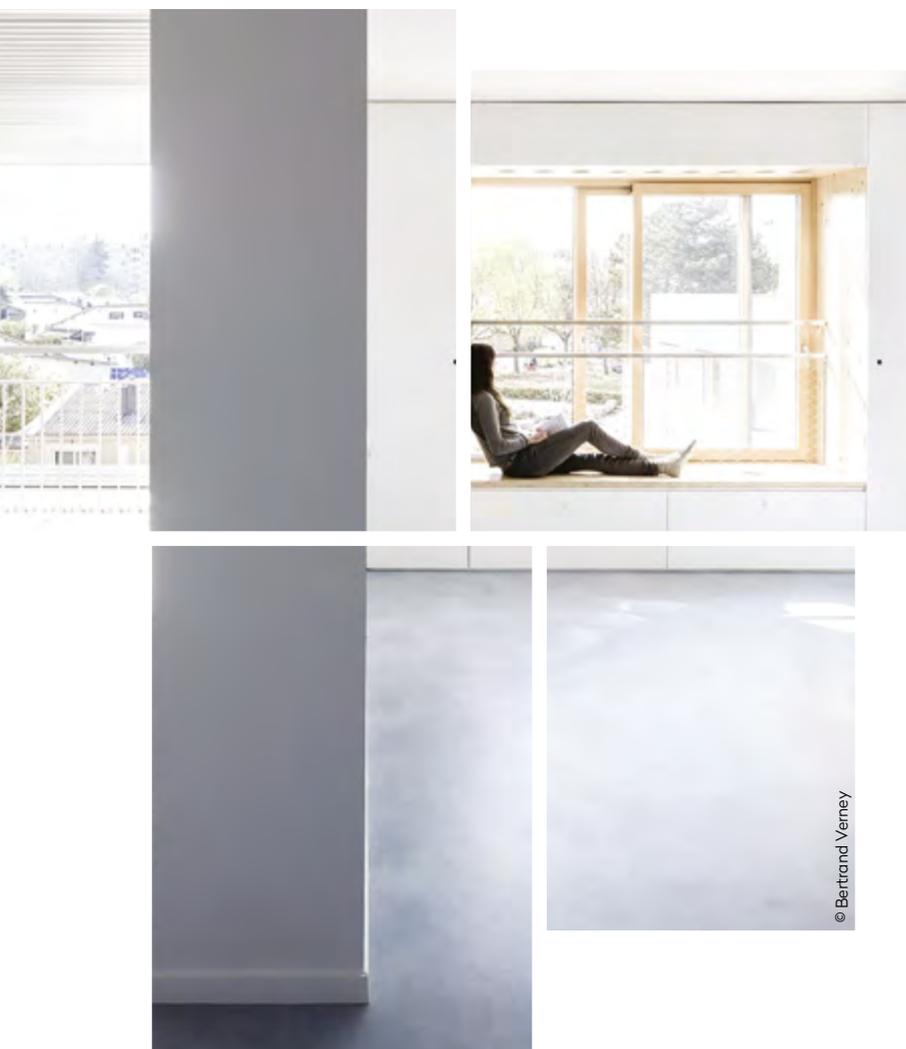


c'est l'objectif de nombre de dossiers engagés en 2020 au sein des opérations programmées, dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique



d'augmentation du nombre d'aides Habiter Mieux en 2020

HABITER DÉPASSE LARGEMENT LA SPHÈRE INTIME



Rester enfermé chez soi pendant 2 mois pour un concentré d'activités familiales, professionnelles, éducatives... Le confinement a fait vivre aux Français leur logement sous toutes les coutures. Est-il adapté à accueillir cette diversité d'usages ? Peut-on penser l'habitat, dès sa conception, comme une enveloppe sur mesure pour les besoins de chacun ? Tour d'horizon avec Sophie Delhay, architecte spécialiste du logement, qui plaide pour une assignation moins rigide des espaces.

Vous dites qu'avec le confinement, tout a basculé dans le camp de l'intérieur, avec un habitat qui est devenu le lieu de tout. Est-ce que cela représente l'épreuve ultime du logement ?

S. D. ——— Toutes les fonctions de la vie se sont retrouvées internalisées dans le logement. Donc il s'est complexifié et enrichi de manière extraordinaire. Mais si les conditions étaient extrêmes, le mouvement existe depuis longtemps. Cette période a montré toutes les potentialités du logement pour accueillir d'autres choses qu'une chambre, un wc, une salle de bains, une cuisine et un séjour ! La réflexion est devenue possible parce que nous en avons fait l'expérience. Et le télétravail est un bon exemple. En réalité ce que le confinement a mis en lumière, c'est qu'habiter n'est pas seulement occuper un intérieur, pas seulement vivre un lieu d'intimité. Ce qui nous a cruellement manqué pendant cette période, c'est aussi la relation à la ville, à l'espace public, à l'extérieur. Habiter dépasse largement la sphère intime.

Ce besoin crucial d'espace extérieur, vous l'avez résolu à l'extrême dans une proposition où les surfaces intérieures et extérieures s'inversent, avec 65 m² extérieurs contre 9 m² intérieurs

S. D. ——— C'était un pied de nez. Une manière de montrer que le logement peut se réduire au minimum. Un bout de cuisine, une salle de bains et une alcôve pour dormir. Le reste ne serait que choix selon ses aspirations. Mon diplôme, par exemple, proposait un proto-logement, une pièce unique non programmée. Aujourd'hui, on peut lire à la bibliothèque et ne pas avoir de livre chez soi, manger toujours dehors et ne pas avoir de cuisine... Si nous avons seulement 9 m², l'un ferait peut-être une salle à manger et un autre une salle de sport ou une chambre. Cela réinterroge le logement ultime.

Vous arrivez là sur la notion de liberté qu'implique le principe d'habiter ?

S. D. ——— Le logement est évidemment un espace de liberté et de construction. François Seigneur avait écrit cette très belle phrase : « pour ne pas mourir, je ne finirai pas ma maison ». C'est magnifique, et c'est vraiment cela habiter. C'est évoluer. Changer. Etre en projet. Nous devrions être libre de faire un logement

SOPHIE DELHAY EN QUELQUES MOTS

Sophie Delhay est architecte, diplômée de l'ENSAP de Lille en 1999. Centrée sur les usages, son architecture convoque le collectif et le vivre ensemble. Avec le programme de logement « Unité(s) » à Dijon elle est lauréate, en 2019, de l'Equerre d'argent (catégorie Habitat), du Grand Prix AMO et du Grand Prix du congrès HLM

qui nous ressemble, et qui a la faculté de changer avec nous. On attribue toujours les qualités d'imagination aux concepteurs, mais j'aime cette idée qu'il existe une imagination habitante qui sommeille, en chaque citoyen. En réalité, chacun se construit un mode de vie sur un modèle qu'il invente.

Les cahiers des charges des maîtres d'ouvrage sont-ils en phase avec ce mouvement pour penser différemment la typologie des logements ?

S. D. ——— Lorsqu'il existe une bonne relation c'est le cas ! Sur ce principe de pièce non assignée, c'est toujours plus facile de convaincre dans le cadre d'un oral, au-delà du plan. La vie et les usages se représentent moins facilement que la matérialité, une lumière ou un dessin de façade. Donc nous devons le raconter et trouver un récit capable d'embarquer le maître d'ouvrage. La vraie question reste celle de la méthode. Parce que si nous utilisons toujours les mêmes outils de la même manière, nous produisons fatalement les mêmes objets. Changeons donc de méthode pour construire d'autres formes auxquelles nous n'avions pas imaginé parvenir. Travailler la méthode, c'est ouvrir un chemin inconnu. À Dijon par exemple, nous avons retardé au maximum le moment d'employer le mot « logement ». Nous avons abordé la question autour de 240 pièces. Toute la méthode était là : parler de ces 240 pièces et non pas du programme de 40 logements. Nous avons conjugué les réflexions

entre la toute petite échelle, celle de l'intimité de la pièce dans ce qu'elle a d'ergonomique et d'essentiel, avec l'échelle plus large de la relation à l'immeuble et au quartier. Changer d'échelle, c'est fondamentalement changer la conception du logement, et modifier notre angle de vue. C'est donc la pièce qui a alimenté nos workshops avec le maître d'ouvrage, car elle résume deux besoins. Celui du refuge et de l'intimité, et en même temps celui du lien avec l'extérieur.

Pensez-vous que cette volonté de décroisonner, au sens propre comme au figuré, d'imaginer le logement comme un lieu de possibles est plus difficile lorsqu'on intervient sur le bâti existant ?

S. D. ————— Je n'ai conçu qu'un seul projet en réhabilitation, à Firminy. L'un de mes plus beaux projets mais qui ne s'est pas réalisé, c'est bien triste. J'aime la réhabilitation. Rencontrer des espaces étrangers à nos modèles. Cela offre une multitude d'opportunités. Cela peut-être même être un rêve ! C'est comme cette pièce de 13 m² à Dijon*. Je l'aime parce qu'elle n'est pas conventionnelle et qu'elle sort de nos standards. C'est une pièce dont on ne sait pas trop ce qu'elle est lorsqu'on y pénètre. Ce n'est pas une chambre, une salle à manger ou un séjour. Elle est ce que l'on veut.

X Texte : Stéphanie Guillot

Aujourd'hui, les programmes sont tellement prédestinés qu'il n'existe pas de place pour l'imprévu. Pour des micro-lieux, de petits espaces secrets de 3 ou 4 m² pour travailler, faire une cabane de jeux ou une chambre noire. Si on regarde la programmation du logement plus librement, nous pourrions faire la place pour ces « pocket rooms ».

Il faudrait conjuguer 3 libertés ? La liberté d'habiter de l'habitant, de concevoir du concepteur, et de déstandardiser du maître d'ouvrage ?

S. D. ————— Oui. Notre travail d'architecte devrait comprendre la programmation du logement parce que nous ne sommes pas seulement des assembleurs de formes géométriques. Ce n'est pas du Tétris... Le sujet n'est pas non plus une histoire de cosmétique et de façades. •

—————
* Pour Grand Dijon Habitat Unité(s), programme livré en août 2019 à Dijon, l'unité de base est de 13 m², où « L'indifférenciation des espaces préfigure les logements interprétables, librement appropriables et flexibles selon le mode de vie, les changements d'occupation au quotidien et les temporalités des habitants ».





**En
pratique**

Réhabiliter pour remettre un bien sur le marché

Dans les quartiers anciens en secteurs détendus, la réhabilitation massive d'immeubles par les aménageurs publics permet de redonner confiance aux investisseurs privés et de réamorcer une dynamique immobilière et foncière. Décryptage de deux outils : le Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) et la Vente d'immeuble à rénover (VIR)*.

+ de
676
ORT



2 outils mobilisables en ORT

L'Opération de revitalisation des territoires (ORT) s'adresse aux collectivités volontaires souhaitant lutter contre la dévitalisation de leur centre-ville. Elle vise les quartiers anciens subissant une dépréciation du parc de logements et des problématiques de vacances, avec un marché immobilier souvent atone. L'ORT propose une large palette d'outils au service d'un projet de territoire. Parmi eux, la vente d'immeuble à rénover (VIR) et le dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF). Ces deux montages rendent certains opérateurs éligibles directement aux aides de l'Anah, pour mener un projet de rénovation sur un immeuble avant de vendre ou de mettre en location.

Les opérateurs éligibles

Il s'agit d'opérateurs publics/ parapublics / privés : Établissements publics d'aménagement, Sociétés d'économie mixte, Sociétés publiques locales d'aménagement, organismes HLM. En complément pour le DIIF : Établissements publics fonciers locaux et concessionnaires d'aménagement. •

signées ou en cours
de signature, dont 224
dans les villes lauréates
du programme Action
Cœur de Ville

* Cf délibérations du Conseil d'administration du 17 juin 2020 : Régime d'aides applicable au dispositif d'intervention immobilière et foncière - DIIF - (article R. 321-12, 1, 10°bis du CCH) et Régime d'aides applicable à la vente d'immeuble à rénover - VIR - (article R. 321-12, 1, 14° du CCH)

2 outils pour revitaliser les territoires

VIR et DIIF : 3 intérêts pour la collectivité

- Rendre le centre-ville plus attractif par une offre de logements de qualité à prix abordable.
- Favoriser l'accès social dans l'ancien et la remise sur le marché de logements vacants.
- Sécuriser l'intervention des opérateurs institutionnels et des investisseurs privés.

X Texte : Lucie Breuil

Pour relancer
une dynamique
immobilière,

L'OPÉRATEUR ACQUIERT UN BIEN VACANT OU DÉGRADÉ

Son objectif :

LA MISE EN LOCATION

Sur 9 ans minimum
(conventionnement Anah)
puis vente

Son objectif :

LA VENTE

Sous conditions de ressources
pour les propriétaires
occupants et les locataires

TAUX DE SUBVENTION COMMUN DE L'ANAH



25% maximum du coût
des travaux avec un plafond
de 225 000 € /immeuble

L'outil dédié :

DIIF Dispositif
d'intervention
immobilière et foncière

L'outil dédié :

VIR Vente
d'immeuble
à rénover

Objectif : développer une offre locative à loyer maîtrisé en portage locatif durant 9 ans, puis vente des logements rénovés

Principe : l'opérateur bénéficie de subventions travaux en qualité de propriétaire bailleur

Objectif : faciliter des projets de réhabilitation complexes, puis vente des logements rénovés

Principe : l'opérateur bénéficie de subventions travaux avant de connaître l'acquéreur final

* Mobilisable en ORT seulement

* Mobilisable en ORT et en OPAH-RU

À savoir

Trois types de subventions peuvent être accordées à une collectivité territoriale pour une opération : **les études de calibrage pour préparer la phase opérationnelle, l'accompagnement social dont le relogement des ménages, et le déficit d'opération**. Un projet peut donc passer plusieurs fois en CNLHI :

- En début de projet
- Pour demander une nouvelle subvention
- Pour solder le déficit

Cadre réglementaire : instruction du 12 septembre 2014

L'habitat est qualifié d'indigne lorsque la santé ou la sécurité des occupants est menacée. Pour y remédier, l'Anah propose deux dispositifs pour participer au recyclage immobilier : la Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et le Traitement de l'habitat insalubre rémissible et des opérations de restauration immobilière (Thiori). Ces outils de financement sont la plupart du temps intégrés dans un projet global de requalification urbaine. Pour que la collectivité puisse en bénéficier, un dossier doit être déposé en Commission nationale de lutte contre l'habitat indigne (CNLHI). Mode d'emploi en 6 étapes.

La composition de la CNLHI : www.anah.fr/qui-sommes-nous/organisation/les-commissions

Et après ?

- **Durée de l'instruction :** minimum 1 mois entre le dépôt du dossier par la DDT et la commission.
- **Passage en commission :** avis émis par chacun des membres, issus de différentes instances, puis prise de décision commune.
- **Notification de la décision :** courrier de la directrice générale de l'Anah adressé au porteur de projet.
- **Disponibilité de l'enveloppe :** à solliciter dans les 2 ans après la notification de la subvention, avec possibilité d'acomptes.

X Texte : Lucie Breuil

Étape 01

Décider de recourir au recyclage foncier

Pour agir sur l'habitat des centres-villes, les collectivités mettent en œuvre des projets urbains en ciblant les îlots particulièrement dégradés. C'est lorsque les outils incitatifs et les procédures de police ne suffisent pas pour traiter les situations de logements indignes, qu'une opération de recyclage foncier à dimension coercitive peut être envisagée.

Déposer contre l'h

Étape 06

Suivre la pré-instruction

La DDT effectue une première instruction du dossier. Elle vérifie son contenu, la bonne articulation du projet avec les besoins du territoire et son intégration dans une démarche globale. Des échanges avec le porteur de projet permettent de l'affiner, l'objectif étant de préparer un dossier le plus solide possible. C'est ensuite la DDT qui le transmet à la CNLHI pour demande de passage en commission. La durée de la pré instruction est variable selon les DDT. Ce point est à anticiper avant un dépôt de dossier.

Les prochaines commissions : 9 février 2021 – 4 mai 2021 – 6 juillet 2021

Étape 02

Savoir qui est compétent

Il est impératif de bien identifier quelle est la collectivité compétente en matière d'habitat privé et dégradé, pour porter une telle opération. Différente de celle des polices sanitaires, la compétence est exercée soit par la commune soit par son EPCI (établissement public de coopération intercommunale). La collectivité compétente peut ensuite déléguer la réalisation de l'opération à un organisme : OPH (office public de l'habitat), EPF (établissement public foncier), SPL (société publique locale) ou SEML (société d'économie mixte locale).

Étape 03

Se rapprocher de la DDT

Le premier interlocuteur de la collectivité est la direction départementale des territoires (DDT). Même en cas de délégation des compétences, la DDT est toujours associée car il s'agit de dossiers gérés au niveau national. Dès le début du processus, le délégué de l'Anah à la DDT oriente la collectivité dans ses démarches et apporte un premier regard sur l'objet de la demande. Son rôle : examiner l'éligibilité du projet et s'assurer de sa cohérence avec les objectifs du programme local de l'habitat.

un dossier de lutte abitat indigne

Étape 05

Réunir les documents

Le dossier à préparer comporte plusieurs types de documents. Ils portent sur :

- La description du projet justifiant de son éligibilité
- Les études de calibrage
- Le relogement et l'accompagnement des occupants
- Le déficit global de l'opération (différence entre montants investis et recettes)

Pour un récapitulatif des pièces à joindre, se référer à l'annexe 2 de l'instruction du 12/09/2014.

Étape 04

Réaliser un repérage

Cette étape est nécessaire pour vérifier que l'outil de financement choisi est le plus adapté. Elle permet de définir le périmètre, d'avoir une bonne connaissance de la situation et de calibrer les moyens. Souvent, le repérage est réalisé en phase d'étude pré-opérationnelle du projet urbain. Si l'opération n'a pas été calibrée pour, une étude de faisabilité peut être menée en aval.

La rénovation des centres d'hébergement

“Partir du besoin des femmes hébergées”

TOULOUSE

Elles viennent de la rue et sont aujourd'hui accueillies dans un centre d'hébergement, en plein cœur de Toulouse. Le gîte Vélane a bénéficié il y a quelques années du programme d'aide à l'humanisation de l'Anah. Un lieu valorisé, qui propose des conditions d'accueil dignes, propices à l'autonomie et à la sérénité. Une parenthèse qui leur offre le temps et le confort nécessaire à la reconstruction.



02.

Au-delà de répondre aux besoins immédiats des femmes accueillies, l'enjeu est de préserver et stimuler leur autonomie. Le gîte mise sur la participation de chacune aux repas, grâce à l'aménagement d'une cuisine participative. « Tout en favorisant les échanges interculturels, la cuisine permet de maintenir les gestes de la vie quotidienne » explique Marie Lebaron, chef de service. « Aujourd'hui, la vie sociale du gîte tourne beaucoup autour de l'activité culinaire, qui apporte en cohésion » rajoute Menouar Bouzeidi, animateur socio-éducateur.

01.

Le centre d'hébergement et de stabilisation était partiellement vétuste. C'est en partant des besoins des femmes, identifiés au travers d'ateliers, qu'un programme de rénovation globale s'est progressivement mis en place. L'équipe, avec Soliha, a profité de la démarche pour repenser le volet accompagnement. « Le défi était grand car il était nécessaire de bien comprendre le projet, qui était avant tout social, avec un volet accessibilité et un autre pour la performance énergétique » résume Anne Barreda, directrice au sein de l'association Cité Caritas.

03.

À côté de la cuisine, la salle de vie gagne en convivialité. Anciennement simple réfectoire, elle se compose de plusieurs espaces distincts dédiés aux repas, à la discussion, à la pause-café... au plus proche d'une certaine vie ordinaire. « La valorisation des lieux apporte indirectement une meilleure estime de soi pour les personnes hébergées. C'est propice au calme, à la sérénité et donc à la rencontre et à la remobilisation » estime Inge Van Engelenburg, animatrice socio-éducatrice.



Public accueilli

Femmes seules

Nombre de places

43

Montant des travaux

558 000 €

Subventions

342 000 € par l'Anah
(61% du montant total)

140 000 € par la Fondation
Bettencourt Schueller

Mise en œuvre

2012 : groupes de travail

2013-2014 : études

2015-2016 : travaux

04.

On trouve au sous-sol une salle informatique accueillante et polyvalente. Elle bénéficie d'une nouvelle connectivité et d'une bonne ventilation. Depuis qu'elle a été refaite, la salle est régulièrement mobilisée en interne ou mise à disposition des partenaires pour des formations ou des réunions. « Cette ouverture, dans un lieu auparavant confidentiel, est bénéfique pour les personnes hébergées comme pour les équipes. Les conditions de travail sont améliorées et le travail social valorisé » ajoute Anne Barreda. À l'arrière, au calme, le nouvel espace télévision est chaleureux.



X Texte : Lucie Breuil
X Photos : Gilles Lefrancq



05.

Grâce aux transformations opérées, la structure propose 4 studios en plus des chambres doubles et individuelles. Pensés comme tremplin vers le logement autonome, ces studios donnent la possibilité aux femmes de s'autoévaluer, en essayant la vie en appartement. Ils permettent aux équipes d'apprécier leurs capacités, de les accompagner au mieux dans la poursuite de leur parcours résidentiel. « Certaines sont prêtes pour le logement social tandis que d'autres se rendent compte qu'elles ne sont pas assez autonomes et seront orientées plutôt vers une pension de famille ou une résidence sociale » explique Samuel Guiboux, travailleur social. En photo, le studio que Maria* a investi en attendant de se voir attribuer un logement.

06.

L'accessibilité est aussi un des atouts du gîte: ascenseur rénové suffisamment grand pour accueillir un fauteuil, entrée dédiée aménagée, éclairage amélioré... et deux des studios sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. Sarah* avait besoin d'une chambre adaptée à son handicap: « Dans ce studio, je peux préparer mes repas et prendre ma douche en toute tranquillité. » Une réussite pour Anne Barreda, qui exprime un seul regret: « On se rend compte que le besoin est énorme d'un point de vue accessibilité.

Tous les objectifs n'ont pas été atteints ».

Le prochain défi: favoriser encore plus l'accessibilité, notamment celle des sanitaires collectifs. ●



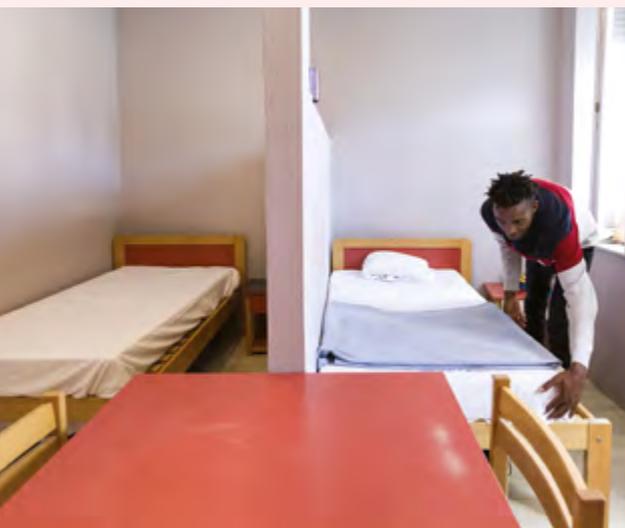
* Les prénoms ont été modifiés

La rénovation des centres d'hébergement

“Plus d'intimité pour plus de sérénité”

TOURCOING

Seuls, fragilisés et en situation de grande précarité, ils ont besoin d'être momentanément hébergés et écoutés. À Tourcoing, c'est à « Regain », que ces hommes de la rue se retrouvent. Et selon eux, « c'est un trois étoiles ». Retour sur ce centre d'hébergement d'urgence, où les travaux d'humanisation financés par l'Anah ont apporté confort, intimité et dignité. Des conditions propices pour reprendre des forces et se relever.



Public accueilli

Hommes seuls

Nombre de places

35

Montant des travaux

946700 €

Subventions

612 500€ par l'Anah
(65% du montant total)

3 ans de mise en œuvre :

2015-2016 : études
2016-2017 : travaux

02.

Un des objectifs de l'humanisation : en finir avec les dortoirs. Car selon Claire Morell : « Plus d'intimité, c'est moins de tensions entre les personnes, moins de conflits. Un environnement serein, nécessaire pour se reprendre en main et soigner ses addictions ». Depuis les travaux, Regain dispose de 11 chambres individuelles et 12 chambres doubles, dont une accessible aux personnes à mobilité réduite. « Avant, les hommes devaient partager chambres et sanitaires, ce qui compliquait la gestion de l'accueil. Les pièces individuelles sont d'un grand bénéfice pour les personnes hébergées comme pour les équipes » explique Marie-Laure Leblanc, directrice de l'association.

CHU : Centre d'hébergement d'urgence

CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale

CHS : Centre d'hébergement et de stabilisation

X Texte : Lucie Breuil
X Photos : Gilles Lefrançois



01.

La vie dans la rue est une épreuve, aussi bien physique que psychologique. C'est parce que les conditions d'hébergement antérieures ne lui permettaient plus de mener à bien sa mission d'accueil des sans-abris, que l'association VISA s'est rapprochée de l'Anah. « Regain, c'est une petite structure qui a réussi en un projet à traiter efficacement tous les aspects de l'humanisation : conditions d'accueil, mise en sécurité du bâtiment, accessibilité et performance énergétique » se réjouit Claire Morell, de la Direction départementale des territoires du Nord. L'association a aussi profité de cet élan pour revoir son projet social : d'abord centre d'hébergement et de réinsertion sociale, Regain est devenu centre d'hébergement d'urgence et les places de CHRS ont été déployées hors les murs.



03.

Ici, les volontés sont simples : dormir, manger, se protéger, se laver. Comme les chambres, la salle de vie et les sanitaires sont maintenant dignes de répondre à ces besoins vitaux. On entre dans des locaux neufs, confortables et sécurisés, les bureaux en rez-de-chaussée permettant de surveiller les entrées et les sorties. « Les hommes que nous hébergeons sont surpris à leur arrivée des conditions d'accueil que nous proposons. Pourtant, cela devrait être la norme ! » estime Marie-Laure Leblanc. •

La rénovation des centres d'hébergement

“Avant tout se tourner vers l'extérieur”

IVRY-SUR-SEINE —

Femmes isolées et familles, personnes avec des nécessités médicales... ils ont besoin d'un hébergement adapté, parfois sur des temps longs. À Ivry-sur-Seine (94), le centre d'hébergement Babinski a ouvert en mars 2019. Il s'agit d'un bâtiment rénové, dans lequel sont venus s'installer deux centres. Situé dans l'enceinte de l'hôpital Charles Foix, le projet a bénéficié de 2 millions d'euros d'aides de l'Anah, dans le cadre de l'humanisation des centres d'hébergements. Découverte de ce centre qui favorise le retour à l'autonomie et le partage.



01.

Géré par le Samu Social de Paris, le centre Babinski intègre 3 services différents : 28 places en lits d'accueil médicalisé pour des pathologies lourdes, 42 places en lits halte soin/santé pour des soins à moyen ou court terme, et 120 places d'hébergement d'urgence pour des femmes isolées et des familles. Tous partagent des lieux communs tels que la restauration collective, la buanderie, le grand jardin de 4000 m² avec ses bancs, son potager et son terrain de pétanque. « Nous sommes près de 80, dont des soignants, à aider les 188 personnes » détaille Quentin Le Maguer, responsable du centre.

02.

Le temps d'hébergement au centre Babinski est souvent long. L'idée est de décloisonner les services pour que les personnes échangent entre elles. Et, de se tourner vers l'extérieur avec des activités culturelles (visite du Louvre) ou en privilégiant les cours de français en dehors du centre. « Notre maître mot, c'est vraiment l'autonomie que nous essayons de faire surgir. En humanisant le centre, nous garantissons les droits de la personne et facilitons un lien positif de chacun avec l'institution. » •



Public accueilli

Personnes avec besoins médicaux, femmes isolées et familles

Nombre de places

190

Montant des travaux

6 300 000 €

Subventions

2 000 000 € par l'Anah (soit 32 % du montant total)
Autres subventions : Région Ile-de-France, Ville de Paris, ARS, CCAH, mécénat et emprunts

4 ans de mise en œuvre :

2016-2017 : études

2018-mars 2019 : travaux

03.

Les travaux, dans un bâtiment auparavant inutilisé, ont permis d'avoir des places d'hébergements avec une salle de bain et des toilettes pour chaque chambre. Le nombre de lits est également modulable rapidement, par exemple pour les familles. Hormis ce public, les chambres à une ou deux personnes sont privilégiées pour plus de confort, d'intimité mais aussi de sécurité. Pour Quentin Le Maguer, « la sécurité est une question centrale pour la confiance, et c'est pour cela que nous avons mis un système de cartes pour fermer les chambres, ainsi que des armoires à clés à l'intérieur. Tout a été mis aux normes PMR, c'était indispensable au vu de notre public ».



La ville de Pantin et l'Anah contre l'insalubrité, une histoire de bien-vivre

C'est un peu un dernier recours... lorsque toutes les possibilités et incitations auprès des propriétaires se sont révélées vaines. Présentation de l'outil de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI), l'intervention technique et financière de l'Anah, avec l'exemple de Pantin, aux 27 et 29 rue des 7 arpents.



L'objectif du financement RHI est multiple : améliorer les conditions de logement des ménages. Requalifier, aussi, durablement et favoriser la mixité. Cet outil coercitif pour éradiquer l'habitat indigne dans les centres s'avère indispensable afin de rendre possibles des opérations immobilières d'ampleur.

Partant du constat d'un véritable enjeu lié à l'indignité et à la concentration de la paupérisation sur son territoire, la ville de Pantin a lancé en 2002 un protocole d'éradication de l'habitat indigne. Signée avec l'État, cette démarche opérationnelle consiste à engager des rénovations, des réhabilitations et, dans les cas les plus extrêmes, des démolitions d'immeubles.

C'est dans ce cadre que les immeubles des 27 et 29 rue des Sept-Arpents ont été identifiés comme non traitables par l'incitatif et irrémédiables. « L'état et la configuration des logements ainsi que la structure des immeubles étaient jugés trop dégradés pour que l'on puisse continuer à les habiter, même avec une opération de réhabilitation » explique Philippe Vitas, directeur du logement au sein de la ville de Pantin. La décision a donc été prise d'utiliser un outil coercitif : le financement RHI.

UNE DÉCLARATION D'INSALUBRITÉ IRRÉMÉDIABLE EN PRÉALABLE

Ces immeubles ont été déclarés insalubres et irrémédiables auprès de l'Agence Régionale

de Santé (ARS). « L'objectif est de leur présenter un état des lieux visant à faire interdire l'habitation dans des lieux jugés inadaptés. Nous visitons l'ensemble des logements et des parties communes pour établir la liste des désordres afin de juger globalement de l'insalubrité. » Cette déclaration d'insalubrité irrémédiable, prise par la commission paritaire en 2008, vaut alors interdiction d'habiter.

UN RELOGEMENT ANTICIPÉ

Sur les deux immeubles, une quarantaine de ménages devaient être relogés. Un impératif anticipé par la collectivité pour garantir un toit à ces familles. « Ces instructions prennent du temps, note Philippe Vitas. Nous nous y sommes donc penchés dès 2005, afin d'offrir des logements décentes à ces personnes, dès l'insalubrité déclarée, quelle que soit leur situation administrative, hormis bien entendu s'il s'agissait de personnes ne pouvant revendiquer la possession du bien. »

**« Sans l'obtention
de ces subventions RHI,
il nous serait quasiment
impossible d'agir »**

Philippe Vitas, directeur du logement
de la ville de Pantin

La commune de Seine-Saint-Denis a obtenu un financement RHI pour la démolition-reconstruction de deux immeubles, achevés en 2019.



Chronologie de l'opération

- 2002** : lancement du protocole d'éradication de l'habitat indigne
- Dès 2005** : relogement des ménages
- 2008** : déclaration d'insalubrité irrémédiable et dépôt d'un dossier en CNLHI
- 2010** : obtention de la subvention RHI de l'Anah
- 2011** : démolitions des 2 immeubles
- 2017** : acquisition des terrains par le bailleur
- 2019** : livraison des immeubles

L'OPPORTUNITÉ DU FINANCEMENT RHI

Dans la foulée de la déclaration d'insalubrité, la ville de Pantin a déposé, avec la Direction départementale des territoires, un dossier en Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne (voir processus pages 32-33). Le financement RHI a été obtenu en 2010 pour cette opération, « qui est un bon exemple de lutte contre l'habitat indigne. » Philippe Vitas juge très favorablement ces financements RHI, qui ont évolué vers plus de souplesse aujourd'hui. « Ils permettent également de proposer des locaux d'activités ou commerces en rez-de-chaussée, ce qui est une belle option. »

Conduites par la ville, plusieurs étapes se sont succédées : rachat des appartements, démolition des immeubles, étude de sol et dépollution si nécessaire, avant de pouvoir estimer le coût du foncier et de le revendre.

REVENTE DU FONCIER À IMMOBILIÈRE 3F

À Pantin, la ville a conventionné avec 4 bailleurs des droits à construire contre relogement. Un engagement qui lui permet de les mobiliser prioritairement sur ces opérations. Pour les 27 et 29 rue des Sept-Arpens, c'est Immobilière 3F qui a été sélectionné.

Le bailleur a acquis le terrain en 2017, puis bâti les immeubles selon son cahier des charges. De son côté, la ville de Pantin a veillé au respect du plan local d'urbanisme (PLU)

(pleine terre, norme d'isolation thermique) ainsi qu'à la répartition des typologies et différents types de logements sociaux souhaités. Charge au bailleur ensuite d'amorcer le processus : dépôt du permis de construire et consultation de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

En 2019, les premiers habitants ont intégré les nouveaux logements. Il s'agit de Pantinois parmi les 5000 demandeurs de logements sociaux que compte la ville. •

Une insalubrité subie

Une dizaine d'arrêtés d'insalubrité sont pris chaque année à Pantin. Et trois fois plus de déclarations de péril. Le quartier des Sept Arpens et celui des Quatre Chemins concentrent la majorité des logements insalubres. « Dans les deux cas, il s'agit de quartiers faubouriens, construits au début du XX^e siècle, entre les années 1910 et 1930, relate Philippe Vitas. Il s'agit de copropriétés avec des propriétaires bailleurs indélicats voire des marchands de sommeil, souvent débiteurs de leurs charges de copropriété sur lesquels nous avons peu de pouvoir d'action. Hormis ces déclarations d'insalubrité ou les arrêtés de péril, difficile de faire autre chose. »

X Texte : Lucie Breuil & Vincent Huchon

1,2

million d'euros de subventions de l'Anah dans le cadre de la RHI, soit 70 % du déficit réel de l'opération

Ce déficit, c'est la différence entre les dépenses engendrées (maintien en l'état, relogement, études, démolition, dépollution...) et les recettes issues de la revente du foncier. La vente étant toujours moins élevée que les coûts engagés.

25

logements de type PLUS et PLAI livrés

4

bailleurs : Immobilière 3F, ICF Habitat La Sablière, Sequens, Vollogia

Ils sont fléchés par Pantin dès qu'il y a une opération, sous réserve qu'ils mettent leur patrimoine disponible à disposition pour le relogement des familles.

Le conventionnement Anah : un levier pour le rattrapage SRU

SRU
Article 55

loi instaurant
un taux minimal de
logements sociaux

25%

taux légal à atteindre
d'ici 2025 (ou 20%
pour certaines
communes)

1230

nombre de communes
en carence SRU
en 2016

La loi « solidarité et renouvellement urbain » (SRU) impose aux communes de disposer d'un taux minimum de logements locatifs sociaux. Le conventionnement des logements privés, avec Louer Mieux de l'Anah, est pris en compte dans l'inventaire SRU. Une bonne nouvelle pour les communes en carence, qui bénéficient d'un levier sur le parc privé.

QUELS AVANTAGES POUR LES COMMUNES EN DÉFICIT ?

La vocation première du conventionnement privé : mobiliser des logements du parc privé à des loyers abordables pour les publics modestes ne bénéficiant pas de logement social. C'est en cela que le dispositif Louer Mieux apporte un bénéfice aux communes dites déficitaires.

Le conventionnement est une alternative immédiate face aux délais de construction et aux contraintes foncières, qui représentent souvent un frein à l'atteinte des objectifs de production en logements sociaux. Il offre ainsi une réponse aux nombreuses demandes de logements prioritaires.

Par ailleurs, le conventionnement « avec travaux » est un bon levier pour favoriser la remise sur le marché de logements rénovés.

Parce qu'il s'appuie sur la réutilisation du parc existant, le conventionnement avec ou sans travaux permet de limiter la consommation foncière, pour un aménagement plus durable des territoires.

COMMENT BOOSTER LE CONVENTIONNEMENT ?

Pour encourager la création d'une offre sociale dans le parc privé, les collectivités peuvent se doter d'une palette d'outils diversifiés :

- **Informatifs** (presse, réunions, permanences) ;
- **Incitatifs** (prime, majoration des aides de l'Anah) ;
- **Cœrcitifs** (taxe d'habitation sur les logements vacants, permis de louer).

Pour une commune carencée, les dépenses d'investissement qui favorisent le conventionnement (communication sur le conventionnement, prime financée sur les fonds de la collectivité) ouvrent droit à des déductions sur le prélèvement SRU annuel. Un véritable cercle vertueux pour les communes concernées.

LE LEVIER IDÉAL POUR FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE EN DIFFUS

L'Eurométropole de Strasbourg encourage depuis plusieurs années la mobilisation du parc privé. Elle propose notamment des primes de conventionnement et de sortie de vacance de 1500 €. Les résultats sont manifestes puisqu'en 2019, plus de 120 logements ont été conventionnés et entrent ainsi automatiquement dans le décompte SRU. L'équivalent de plusieurs programmes de logements sociaux, mis sur le marché en une seule année et sans consommation de foncier ! Marché tendu, rareté du foncier, stock important de logements vacants... Louer Mieux constitue un levier essentiel de production de logements en réponse à divers enjeux. Tout en facilitant la mixité sociale, le conventionnement Anah permet d'accroître l'offre en secteur diffus. •

Les conditions

Quelles conditions pour un logement conventionné SRU ?

- Qu'il soit loué à loyer social ou très social (ou à tous niveaux de loyer en cas d'intermédiation locative)
- Que le revenu du locataire soit inférieur ou égal au plafond PLAI

Où le conventionnement est-il possible ? Partout en France, que ce soit en diffus ou dans une opération programmée.

Et après ? Au terme de la convention (6 ou 9 ans), le logement sort du décompte SRU. En assurant un suivi, les collectivités peuvent identifier les propriétaires et les inciter à re-conventionner.

Mesurer pour mieux territorialiser

Analyser, mesurer, évaluer, territorialiser...

À partir des données de l'activité 2019, les services de l'Anah ont mené une étude sur les aides allouées, pour identifier les grandes tendances, partager les enseignements et adapter les dispositifs le cas échéant. Les cartographies de la territorialisation des aides peuvent ainsi être renouvelées régulièrement et partagées avec les territoires bénéficiaires.

Quelles approches sont privilégiées par les territoires ? Comment décliner localement les dispositifs au regard des spécificités ? Comment s'assurer que toutes les typologies de difficultés sont équitablement prises en compte ? Grâce à un nouvel outil cartographique qui analyse finement l'activité de l'Anah par territoire, Philippe Marcassus, adjoint au directeur des stratégies et relations territoriales à l'Anah, constate que tous les départements sont couverts par des programmes vivants. Avec des spécificités locales selon les approches choisies : « Au titre de la solidarité, certaines collectivités agissent selon une couverture large, tandis que d'autres font le choix de concentrer l'action publique ». Si les interventions de l'Anah se concentrent sur les centres anciens dégradés, les communes dévitalisées et les quartiers de copropriétés dégradées, on observe en effet un équilibre dans la répartition des aides, entre les secteurs à dominante rurale et ceux urbains ou périurbains. Une stratégie qui met en exergue la corrélation entre l'activité 2019 de l'Agence et la fragilité urbaine et sociale des territoires.

Prédominance de la rénovation énergétique

Les travaux de rénovation énergétique occupent une part de plus en plus importante de l'activité de l'Anah. Les aides aux propriétaires occupants prédominent sur l'ensemble du territoire, avec Habiter Mieux. Les interventions pour

l'autonomie sont également plébiscitées dans tous les départements, quel que soit leur profil géographique ou démographique.

Émergence des opérations en copropriété

La géographie des aides aux syndicats de copropriété est cohérente avec celle des territoires ciblés par le plan Initiative Copropriétés, qui commence à porter ses fruits, ainsi qu'avec quelques spécificités locales.

Déploiement des leviers contre l'indignité

D'abord concentrés sur quelques villes à problématique d'indignité prégnante, les outils de recyclage foncier commencent à se déployer. La cartographie témoigne de leur appropriation par de nouveaux territoires, qui font figurer la lutte contre l'indignité parmi leurs priorités. Selon Philippe Marcassus : « Cette tendance s'explique notamment par Action Cœur de Ville, le recyclage foncier étant un bon levier de revitalisation résidentielle des centres anciens ».

Retombées économiques fortes en milieu rural

Quelles que soient les aides, leur montant global est plus élevé en milieu rural du fait d'un parc de logements majoritairement individuels. Rapportées au nombre d'habitants, les retombées économiques sont plus importantes sur ces départements. •

184
territoires de
gestion ont
accordé des aides
de l'Anah en 2019

dont
110
collectivités
locales

756
programmes
actifs en 2019,
répartis sur
l'ensemble des
départements

Les impacts du marché local sur le conventionnement

Le conventionnement à loyer « intermédiaire » se concentre logiquement sur les zones tendues, où le différentiel avec les prix du marché libre est le plus important. Le loyer « très social » est plébiscité sur quelques départements sans qu'il n'y ait de concordance avec la fragilité sociale des locataires. Politiques locales, tension du marché... c'est la conjonction de plusieurs facteurs qui explique ces résultats.



LA WEBINALE

le rendez-vous 2020 de l'Anah

Plus de
30
experts

800
participants
en ligne

4
webinaires
avec les experts de l'Anah

4
reportages
à revoir sur l'action
dans les territoires de:
Saint-Nazaire, Saint-
Étienne, Toulouse et
Châteauroux

4
tables rondes
pour mettre en perspective
les grands enjeux et faire
dialoguer les acteurs

RETROUVEZ L'ENSEMBLE DES CONTENUS
ET DES ÉCHANGES EN REPLAY

www.anah.webstream.fr

En replay : la Webinale 2020 de l'Anah

En novembre, l'Anah a transformé ses Ateliers annuels en un format inédit et 100 % en ligne : la Webinale. Pendant 4 semaines, l'Agence a ainsi pu proposer à tous les acteurs de l'habitat des temps d'informations, d'échanges, de diffusion et de valorisation des bonnes pratiques.

La Webinale, ses 4 thématiques et ses 12 rendez-vous étaient une volonté particulièrement importante cette année, au vu de la crise traversée mais aussi de la mobilisation majeure des acteurs de terrain dans ce contexte particulier. L'occasion aussi de rappeler les ambitions sociales et environnementales conjuguées de l'Anah.

4 THÉMATIQUES MAJEURES DE L'ANAH

Avec cette Webinale, l'Agence s'est plongée au cœur des enjeux de l'habitat privé et a suscité de nombreuses interactions sur 4 thématiques :

Semaine n°1 L'ANAH DANS LES TERRITOIRES

Présentation de tous les outils à disposition des territoires et leur articulation possible pour réaliser une politique de l'habitat adaptée aux besoins.

Semaine n°2 LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Explications sur les différents dispositifs utiles, le rôle des différents acteurs intervenant sur ces dossiers et les possibilités de financement.

Semaine n°3 LA RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS

Focus sur l'engagement de l'Anah aux côtés des collectivités pour faciliter l'intervention sur les copropriétés, grâce notamment au plan Initiative Copropriétés qui permet une réponse sur-mesure et, demain, grâce à MaPrimeRénov' Copropriétés qui permettra une intervention massive.

Semaine n°4 LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Le point sur la complémentarité des programmes de l'Agence avec les mesures du Plan de Relance autour de l'élargissement de MaPrimeRénov', et l'importance de créer une dynamique commune autour de la diversité d'acteurs. •

LES CA- H- IER -S

no 158

Les Cahiers de l'Anah – Revue biannuelle de l'Anah – 8 avenue de l'Opéra, 75001 Paris – **Directrice de la publication :**

Valérie Mancret-Taylor – **Rédaction en chef :** Frédérique Girard – **Comité de rédaction :** Fernando de Almeida, Jessica Brouard-Masson, Céline Deconinck, Grégoire Frèrejacques, Martin Lagane, Christophe Maurin, Muriel de Naeyer, Vincent Perrault, Julie Roland, Véronique Sarrazin-Charpentier, Sylvain Viaud –

Ont apporté leur éclairage : Alain Brossais, Simon Corteville, Florence Desille, Éric Lagandré, Simon Mathivet, Philippe Marcassus, Mélanie Richard, Alexandre Saby – **Conception et**

réalisation : Agence In medias res – Lucie Breuil, Stéphanie Guillot, Vincent Huchon, David Monchanin –

Tirage : 5000 exemplaires – **Impression :** Déjà Link. Dépôt légal à parution.

