

LES

CA

H

IER

de l'Anah

S

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

Dossier

**Loc'Avantages
pour mieux
mobiliser
le parc privé**

Grand entretien

**Kadri Simson, Commissaire
européenne à l'énergie**

Hors champs

**Propriétaires et locataires,
l'histoire d'une relation
singulière**

Retour d'expériences

**Les copropriétés
en centre ancien**



© Louis Garnier

LA RÉNOVATION DE L'HABITAT : UN ENGAGEMENT DE CHAQUE INSTANT

THIERRY REPENTIN

Président du Conseil
d'administration
de l'Anah

édito

Ce numéro paraît alors que le nouveau Gouvernement a fait de la transition écologique et de la cohésion des territoires un des axes prioritaires de sa feuille de route. Dans ce contexte, l'amélioration de l'habitat continuera de prendre toute sa place dans les politiques publiques de l'État et des territoires.

Plus que jamais, la transition énergétique est une nécessité. Pour préserver le pouvoir d'achat des ménages dont la facture énergétique connaît une hausse sans précédent; pour assurer l'indépendance énergétique de la France dans un contexte international instable; pour répondre à la crise climatique et aux urgences que rappellent sans cesse les rapports successifs du GIEC.

La transition démographique prend, quant à elle, une importance nouvelle avec une aspiration toujours plus forte de nos aînés à pouvoir continuer à vivre chez eux, dignement. L'adaptation des logements à la perte d'autonomie sera donc au cœur de nos travaux ces prochains mois pour réussir le virage domiciliaire. Nous aurons l'occasion d'y revenir plus en détail lors d'un prochain numéro.

Enfin, pour répondre à la crise des logements, et notamment aux difficultés que rencontrent les plus fragiles à pouvoir se loger à un coût abordable, l'Anah favorise la mobilisation du parc locatif privé à des fins sociales. Le conventionnement avec les propriétaires bailleurs, champs d'intervention historique de l'Agence, a fait l'objet d'une réforme en début d'année pour relancer la dynamique. Plus attractif, plus simple et plus lisible, le dispositif Loc'Avantages doit permettre de loger davantage de ménages modestes dans le parc privé dont la vocation sociale n'est plus à démontrer, et notamment dans les territoires tendus.

Je vous souhaite une bonne lecture,



Découvrez

la version digitale
enrichie ici

— x urlz.fr/iqdM — x





© Gilles Lefrançois

INSTANTANÉ

Face à la dévitalisation de certaines villes moyennes, le programme Action Cœur de Ville permet d'intervenir sur les territoires afin de redonner du souffle à ces centres anciens comme ici à Saint-Omer dans le Pas-de-Calais.



“Les solutions de logement durables et saines doivent être abordables et accessibles à tous”

Kadri Simson



Commissaire européenne à l'énergie

Dans le cadre du Green Deal, l'Union Européenne pose les bases d'une « vague de rénovation » sans précédent.

Données fiables, retours d'efficience et nécessité d'inscrire les programmes dans la durée... Entretien avec la Commissaire européenne à l'énergie sur les enjeux pour les États membres.

La Commission européenne a adopté en octobre 2020 une stratégie pour une « vague de rénovation » énergétique des bâtiments (dans le cadre du pacte vert pour l'Europe) sans précédent. Quels sont les grands objectifs assignés à cette stratégie ?

Kadri Simson — La « vague de rénovation » est au cœur d'une stratégie historique pour la Commission européenne. Depuis le début de mon mandat, je me suis attachée à améliorer la sécurité d'approvisionnement et à proposer des solutions aux aspects les plus complexes de la transition énergétique. La vague de rénovation est un parfait exemple. Des instruments législatifs, tels que la directive sur la performance énergétique des bâtiments (DPEB), la directive sur les énergies renouvelables et la directive sur l'efficacité énergétique, existent depuis plus d'une décennie. Notre expérience de leur mise en œuvre montre que, pour atteindre leur plein potentiel et assurer une transition équitable, une vision globale doit être construite.

La « vague de rénovation » présente le programme politique et les mesures de l'UE pour les deux prochaines années. À court terme, l'élément le plus remarquable porte sur l'orientation des mesures de relance et de résilience de la rénovation. Sur le plan législatif, la révision de la DPEB est le principal vecteur de la mise à jour du cadre de planification et de normalisation. Alors que les dispositions sont en cours de négociation au Conseil et au Parlement européen, l'objectif de la stratégie dite « vague de rénovation » est de s'assurer que la décarbonation des bâtiments a toute sa place dans le débat politique et que la politique est déployée efficacement.

Quels sont, aujourd'hui, les principaux leviers de réussite pour réussir la massification de la rénovation énergétique dans les États membres ? Et quels sont les obstacles ?

K.S. — La complexité se situe dans le nombre d'intervenants et le manque relatif de données fiables. Les États membres sont confrontés à ce défi. Lorsque les ressources et les connaissances manquent, la politique nationale est conçue à partir d'estimations sur l'emplacement et la typologie des bâtiments. À l'avenir, je compte sur une plus grande implication des parties prenantes, pour canaliser les financements publics et privés et vérifier les améliorations réelles des performances. Les partenaires institutionnels et le secteur public sont les mieux placés pour fédérer le secteur, développer le savoir-faire nécessaire et gérer les processus complexes de rénovation.

À mon avis, la principale clé de succès en matière de rénovation consiste à s'assurer qu'il existe suffisamment de données fiables sur le parc immobilier. Cela permettra, dans une prochaine étape, d'identifier les mesures les plus rentables pour améliorer la performance énergétique et de cultiver la confiance entre les entreprises et le public. Ce travail peut être effectué par le biais de guichets uniques, de conseils juridiques, de campagnes d'information, etc.

Comment les gouvernements nationaux ont-ils adopté cette stratégie pour encourager les propriétaires à rénover leur logement ?

K.S. — Les politiques de rénovation sont inscrites depuis longtemps dans les politiques publiques des États membres, dans le cadre de politiques régionales et sociales, ou celui des politiques économiques et énergétiques. De nombreux projets voient le jour dans l'ensemble de l'UE visant l'amélioration des performances énergétiques. Jusqu'à présent, le problème est le caractère discontinu de ces programmes et la faible amélioration de la performance énergétique résultant de ces interventions.

La bonne nouvelle, c'est que les plans de relance et de résilience que les États membres ont soumis l'année dernière inscrivaient tous la rénovation comme un domaine important de leur politique climatique et de relance. La pression actuelle pour réduire les coûts pour l'utilisateur final rend cette politique encore plus essentielle.

J'attire toujours l'attention sur la rénovation dans le cadre de la stratégie politique globale visant à réduire l'utilisation des combustibles fossiles et les émissions de gaz à effet de serre. Il est reconnu que la rénovation aide à réduire la précarité énergétique, à protéger les personnes vulnérables, à accélérer la décarbonisation et à augmenter le niveau de vie dans les quartiers.

“Les citoyens sont au centre du Green Deal européen”

— Kadri Simson

Les logements privés représentent une part substantielle des bâtiments à rénover. L'urgence climatique encourage-t-elle les États membres à intégrer bailleurs et propriétaires privés dans leurs politiques publiques ?

K.S. ————— Le parc immobilier privé fait partie intégrante des politiques européennes et nationales de rénovation. Notre approche garantit une modernisation progressive du parc immobilier afin d'éliminer la quasi-totalité des combustibles fossiles d'ici 2040 et d'atteindre des niveaux de consommation nuls d'ici 2050. Les États membres disposent de stratégies nationales de rénovation. Avec la mise à jour de ces politiques, ils définiront leur propre voie pour atteindre ces objectifs communs.

La sécurité juridique et la continuité de la politique sont essentielles. Et atteindre les niveaux de performance énergétique les plus élevés possibles dès cette décennie offrira non seulement la certitude de faibles factures énergétiques pour les années à venir, mais permettra également de cumuler les économies de ressources au fil du temps. Il n'y a pas de temps à perdre. Les citoyens sont au centre du Green Deal européen et le cadre politique offre aux États membres une flexibilité suffisante pour les impliquer.

L'Europe a engagé en 2021 la démarche d'un Nouveau Bauhaus Européen pour combiner esthétique architecturale et durabilité. Que signifie ce concept ? Quelles actions sont financées et qu'est-ce que cela peut changer dans la vie quotidienne des citoyens ?

K.S. ————— Des projets tels que le Nouveau Bauhaus Européen (NBE) sont de la plus haute importance. Avec le lourd tribut que la pandémie a déjà fait

peser sur nos sociétés et nos économies, avec la guerre en cours en Ukraine, il est plus important que jamais de projeter de l'espoir et de la beauté dans notre avenir. C'est exactement ce que représente le NBE : beau, durable, ensemble.

Le NBE fera du Green Deal européen une expérience culturelle, centrée sur l'humain et « tangible ». Il s'agit de co-créeer notre avenir dans un esprit positif et d'explorer comment mieux vivre ensemble, tout en respectant la planète.

Les solutions de logement durables et saines doivent être abordables et accessibles à tous. Le logement abordable revêt une importance particulière pour les groupes et les personnes les plus vulnérables, menacées d'exclusion, de pauvreté ou de sans-abrisme. 800 000 logements sociaux dans l'UE, soit 5 % du parc total de logements sociaux, doivent être rénovés chaque année, et 450 000 nouveaux logements sociaux sont nécessaires chaque année dans l'UE.

Avec le NBE, nous relevons ce défi en priorisant les lieux et les personnes qui en ont le plus besoin. La communauté « NBE » comprend plusieurs organisations partenaires des domaines du logement social et abordable et du bâti durable, dont l'Union sociale pour l'habitat (USH) et l'Institut français de la performance des bâtiments (IFPEB), qui soutiennent la transition écologique dans l'immobilier et le secteur du bâtiment.

Vous avez mentionné que les rénovations de bâtiments contribuent également à lutter contre la précarité énergétique en Europe, une étape très importante vers la justice sociale. Pouvez-vous décrire brièvement la situation de la précarité énergétique en Europe ? Quelles sont les recommandations européennes, les outils et les mesures adaptées pour protéger les personnes vulnérables ?

K.S. ————— Les consommateurs européens ont été fortement touchés par la hausse des prix de l'énergie. La Commission a proposé aux États membres, qui l'ont adoptée, une première boîte à outils dès octobre dernier. Il s'agit de mesures pour aider les consommateurs vulnérables, notamment des interventions et des bons énergétiques, des aides aux entreprises conformément aux règles de l'UE en matière d'aides gouvernementales, des réductions d'impôts et des mesures visant à éviter les coupures d'approvisionnement énergétique. En mars, une deuxième boîte à outils vient d'être proposée, précisant que la réglementation des prix peut être une possibilité de protéger les consommateurs et notre économie. Je continue de suivre de près la situation.

“L'augmentation des prix des combustibles fossiles importés envoie un signal clair en faveur d'alternatives plus propres et locales”

— Kadri Simson

Sur un plan structurel, davantage de mesures sont possibles pour se protéger des hausses de prix excessives. Celles-ci incluent des mesures axées sur la demande et la décarbonation du système énergétique, ainsi que l'autonomisation des consommateurs. Permettre aux communautés d'économiser et de s'auto-alimenter en énergie à des prix abordables devrait être la vision de l'avenir. Mon objectif est de maintenir une électricité abordable sans perturber l'approvisionnement, de continuer à investir dans la transition verte et de donner aux citoyens la maîtrise de leurs factures énergétiques.

La crise énergétique provoquée par la situation géopolitique va-t-elle être un catalyseur des politiques de rénovation énergétique ?

K.S. — L'économie a un rôle à jouer pour stimuler la décarbonation pour tous les citoyens. L'augmentation des prix des combustibles fossiles importés envoie un signal clair en faveur d'alternatives plus propres et locales. Dans mes interactions régulières avec les différentes parties prenantes, j'appelle à des solutions durables et abordables développées en collaboration tout au long de la chaîne de valeur. Les entités publiques et privées devraient explorer de nouveaux modèles économiques en utilisant, par exemple, des systèmes de financement sur les taxes et sur facture, des hypothèques d'efficacité énergétique et un financement par contrat de service énergétique pour assurer une rénovation générale. De nombreuses villes et régions ont déjà mis en place des guichets uniques avec un savoir-faire précieux et un soutien administratif pour tous. Des mesures fondées sur une planification appropriée et des données fiables nous aideront à réaliser la transition vers un avenir durable, juste et équitable.

X Texte: Benoît Bardet

"De nombreuses villes et régions ont déjà mis en place des guichets uniques avec un savoir-faire précieux"

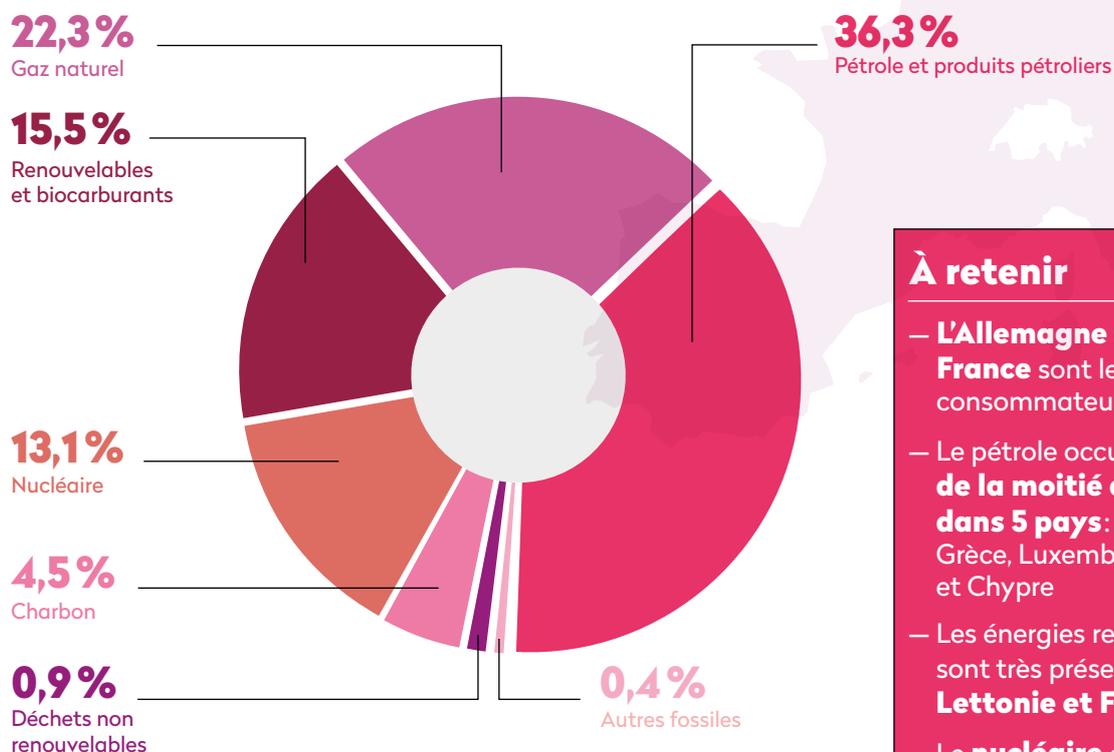
— Kadri Simson

KADRI SIMSON EN QUELQUES MOTS

Kadri Simson, née le 22 janvier 1977 à Tartu en Estonie, est une femme politique membre du Parti du centre. Après avoir été ministre des Affaires économiques et des infrastructures de 2016 à 2019, elle est membre de la Commission européenne chargée de l'énergie depuis décembre 2019.

QUEL BOUQUET ÉNERGÉTIQUE dans l'Union Européenne ?

Chaque État membre de l'UE utilise, pour ses besoins, différents types d'énergie. Quelles sont-elles ?
Comment se répartit ce mix énergétique, dessinant ainsi un portrait robot de la consommation européenne ?
Disparités et grandes tendances.



À retenir

- **L'Allemagne et la France** sont les plus grands consommateurs d'énergie
- Le pétrole occupe **plus de la moitié de l'énergie dans 5 pays** : Irlande, Grèce, Luxembourg, Malte et Chypre
- Les énergies renouvelables sont très présentes en **Suède, Lettonie et Finlande**
- Le **nucléaire** est utilisé dans **13 pays européens**

Source : ToutelEurope.eu/comprendre l'Europe/Pétrole, charbon, nucléaire, quel est le mix des pays de l'UE ?

Note : Ces données représentent l'énergie brute disponible, c'est-à-dire celle qui est produite par le pays + celle qui est importée. **Elles ne comptent pas les exportations**, car ces énergies ne sont pas consommées dans le pays.

LES MODES DE CHAUFFAGE PRÉFÉRÉS DES FRANÇAIS

39%
GAZ
DE VILLE

35%
ÉLECTRICITÉ

12%
FIOUL

5%
BOIS

4%
CHAUFFAGE
URBAIN

1%
GPL

4%
AUTRES



Enjeux — & Analyse

**—
Loc'Avantages
pour mieux
mobiliser
le parc privé**

STIMULER LA VOCATION SOCIALE DU PARC PRIVÉ

La mobilisation du parc locatif privé à des fins sociales est une des priorités du Plan Logement d'Abord. Quels sont les enjeux et en quoi est-elle une réponse adaptée face au déficit de l'offre et au mal logement ? Analyse avec Sébastien Cuny, Délégué général de la FAPIL*, l'un des principaux acteurs impliqués dans la captation d'un parc privé abordable.

Un consensus autour du manque de logements

« En dépit du peu de statistiques et d'enquêtes en la matière, la question du déficit de logements abordables ne fait plus débat ! » estime Sébastien Cuny. En cause d'abord, la construction de logements sociaux n'est plus assez rapide. Avec des taux de rotation désormais très faibles, ce parc est insuffisant pour répondre à la demande. Quant au parc privé, il présente des loyers de plus en plus élevés, parfois excessifs par rapport aux valeurs d'usage proposé, y compris sur les secteurs les plus détendus. L'accueil s'y réalise dans des conditions très contrastées, avec une précarisation d'une partie de ses occupants et un résidu du parc toujours inconfortable voire insalubre.

Une aggravation du mal logement

« Nous avons d'un côté un parc social qui ne peut plus jouer sa fonction d'accueil, de l'autre un marché locatif privé qui atteint des seuils de loyers insupportables pour beaucoup de ménages. Ajouté à cela le blocage relatif des allocations logement, nous sommes face à une embolie généralisée du système. » Et les conséquences sur le mal logement sont nettes puisque cohabitation longue, colocation et hébergement forcés ne cessent de se développer, au détriment d'une offre pérenne de logements. La Fondation Abbé Pierre recense en 2022 plus de 4 millions de personnes non ou mal logées.

Mobiliser le parc privé à des fins sociales

Le parc privé constitue quantitativement le premier secteur immobilier de France et à travers sa diversité, une offre potentielle très importante. Alors que le parc social est plutôt familial et s'est historiquement développé dans les quartiers périphériques, le parc privé est concentré en centres-villes et centres bourgs, avec beaucoup de petites typologies. Sébastien Cuny souligne cette caractéristique, qui fait de ce segment « une cible prioritaire pour nos publics en difficulté, souvent des personnes seules. »

Ce parc privé présente aussi l'avantage d'être existant, donc immédiatement disponible. L'enjeu pour la FAPIL ? « Mobiliser suffisamment de logements accessibles, en bon état mais aussi peu énergivores. Car pour que la quittance globale soit vraiment maîtrisée, le sujet de la rénovation énergétique est primordial. »

Des logiques de marché à maîtriser

Avec bien sûr des difficultés. Car contrairement au parc social, les logements privés sont soumis à des logiques de rentabilité, et la pérennité de leur mise à disposition est plus aléatoire. « Pour mobiliser le parc privé à des fins sociales, il faut maîtriser les mécanismes d'investissement et de marché qui gravitent autour. La difficulté sous-jacente, c'est que les conventionnements ont une date de fin, et les propriétaires sont libres de renouveler ou non. Le stock de logements doit être reconstitué en permanence : c'est pour nous un travail continu. » •

Lien fapil.fr



* Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement.

Insuffler une nouvelle dynamique avec Loc'Avantages

Historiquement centrée sur les publics les plus modestes, l'Agence s'engage depuis 50 ans en faveur d'un habitat solidaire, en œuvrant pour l'amélioration du parc privé. La loi du 13 juillet 2006 (ENL) instaure une incitation fiscale renforcée, en faveur de la mise sur le marché privé de logements à loyers maîtrisés. L'Anah peut dès lors conclure des conventions avec des bailleurs, pour participer au développement d'une offre de logements privés à vocation sociale. Trois dispositifs d'investissement locatif dans l'ancien se succéderont.

Borloo
Ancien

2006-2017



3 questions à Christine Bour,
chargée de mission politiques bailleurs
et lutte contre la précarité à l'Anah.



**"L'objectif est simple :
augmenter le nombre
de conventionnements
en le rendant plus
attractif, plus lisible
et plus accessible"**

Pourquoi une nouvelle réforme en 2022 ?

C. B. ————— Essentiellement parce que le dispositif « Louer Abordable » s'essouffait. Au moment de sa création au 1^{er} janvier 2017, on comptait 150 000 logements conventionnés. Le stock n'était plus que de 100 000 en 2022. C'est une perte non négligeable en 5 ans ! Les propriétaires bailleurs n'ont pas assez renouvelé leurs conventions et les nouvelles n'ont pas suffi à assurer le différentiel. En outre, le dispositif était sous-utilisé sur les zones tendues, alors que c'est là qu'il prend toute sa valeur. Le stock de logements conventionnés s'est concentré sur les secteurs moyennement ou peu tendus, notamment via la formule « avec travaux ».

Comment expliquer ce défaut d'attractivité ?

C. B. ————— Les plafonds de loyer, qui s'appuyaient sur le zonage A, B, C, ne collaient pas à la réalité : ils étaient peu attractifs dans les secteurs tendus et à l'inverse, parfois extrêmement avantageux en zone détendue, provoquant des effets d'aubaine. Ensuite, l'objectif de loger les ménages les plus en difficulté n'était pas rempli. Le conventionnement très social était trop peu mobilisé et le dispositif n'était pas performant sur l'intermédiation locative, pratiqué pour seulement 20 % des conventionnements en 2021. Enfin, le système était jugé trop complexe et peu lisible pour les propriétaires bailleurs, avec des difficultés pour obtenir une information fiable.

Quelles sont les évolutions majeures apportées par Loc'Avantages ?

C. B. ————— La réflexion est interministérielle. C'est le projet de loi de Finances 2022 qui est fondateur, puis un décret et deux arrêtés pris par le Ministère du logement permettent son application. L'objectif est simple : augmenter le nombre de conventionnements en le rendant plus attractif, plus lisible et plus accessible, avec quatre évolutions majeures :

- La définition à la commune de trois niveaux de loyers selon le prix du marché local décoté d'un taux fixe, pour plus de lisibilité.
- Le changement de régime fiscal, pour intéresser une majorité de propriétaires.
- La promotion de l'intermédiation locative, avec une majoration de l'avantage fiscal et l'attribution de primes.
- La création d'une plateforme de saisie des demandes en ligne, pour rendre le dispositif plus accessible. •

Cosse
- Louer
Abordable

2017-2022

Loc'
Avantages

À partir de 2022

LOC'AVANTAGES : LA SOLUTION SIMPLE QUI PROFITE À TOUS

Pour inciter plus de propriétaires à louer leur bien à un prix abordable, le Gouvernement lance Loc'Avantages en remplacement de Louer Abordable. Ce nouveau dispositif se veut plus simple et plus avantageux, pour booster le conventionnement Anah. Décryptage avec Sandie Michelis, adjointe au sous-directeur des politiques de l'habitat, au sein du Ministère chargé du logement.

Un dispositif plus équilibré pour les territoires

Tout bail prenant effet depuis le 1^{er} janvier 2022 peut être éligible à Loc'Avantages. Le propriétaire a désormais le choix d'appliquer trois niveaux de loyers (Loc 1, Loc 2, Loc 3), définis selon le prix du marché locatif local décoté d'un taux fixe. À ces différents niveaux de loyers correspondent des taux de réduction d'impôt, ainsi qu'un plafond de ressources pour les locataires. « Ce nouveau mécanisme de détermination des loyers se veut plus cohérent avec les marchés locaux et plus lisible pour l'ensemble des acteurs », explique Sandie Michelis.

Une solution plus attractive pour les propriétaires

Loc'Avantages renforce la rentabilité pour le propriétaire, qui bénéficie d'une réduction d'impôt plus importante, entre 15 % et 65 % selon le loyer pratiqué et le recours ou non à l'intermédiation locative. « L'avantage fiscal se base désormais sur l'ef-

fort réellement consenti par le propriétaire. Et pour toucher plus largement, Loc'Avantages est attractif pour tous les propriétaires bailleurs, quel que soit leur taux marginal d'imposition », ajoute Sandie Michelis. Des primes supplémentaires sont prévues pour les logements loués en intermédiation locative et les propriétaires peuvent bénéficier d'aides spécifiques aux travaux de rénovation du logement.

Un parcours plus simple et plus lisible

Les conventions sont signées entre l'Anah et le propriétaire pour une durée unique de 6 ans renouvelable. Depuis le 1^{er} avril, le dépôt du dossier se fait directement sur la plateforme monprojet.anah.gouv.fr, qui vise à simplifier les démarches des bailleurs et faciliter l'instruction par les délégations locales de l'Anah. Des simulateurs en ligne proposés par l'Anah et l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) apportent également une information claire et transparente. L'objectif selon Sandie Michelis : « Réduire le plus possible les étapes pour le propriétaire bailleur, pour faciliter sa prise de décision et rendre le dispositif plus efficace. »

Évaluer et évoluer

Loc'Avantages entend favoriser l'accès au logement de ménages modestes, notamment dans les territoires les plus tendus, et dans les centralités moyennes où l'offre locative est peu développée. « Ce dispositif national est pensé pour être équilibré car il doit répondre à la diversité des territoires », conclut Sandie Michelis. Elle précise néanmoins qu'« une fois mis en œuvre, il sera évalué, pour évoluer en concertation avec les acteurs. La définition de plafonds de loyers au niveau infra-communal pourra notamment faire l'objet d'une réflexion. » •

Conjuguer les intérêts de chacun

Avec une réduction d'impôt d'autant plus forte que le loyer pratiqué est bas, Loc'Avantages renforce l'intérêt pour les **propriétaires bailleurs** de s'engager dans une démarche solidaire et financièrement avantageuse. Une solution gagnant-gagnant qui permet de mobiliser plus de logements à loyers modérés, pour les **ménages de la classe moyenne ou ayant des revenus modestes**. Quant aux **collectivités**, elles peuvent s'en saisir pour lutter contre la vacance et développer une offre locative abordable, avec des logements décomptés au titre de l'inventaire SRU.

Besoin...

de redynamiser
un centre-bourg ?

de lutter contre
la vacance et
l'habitat indigne ?

de développer
le parc locatif
et social
en intervenant
sur l'immobilier
existant ?

d'inciter
à rénover
le parc privé ?

MOBILISER LE PARC LOCATIF PRIVÉ AVEC

Loc'Avantages

taux de décote du loyer

loc1 → -15%

loc2 → -30%

loc3 → -45%

SANS INTERMÉDIATION LOCATIVE

réduction d'impôt pour
le propriétaire bailleur

loc1 → 15%

loc2 → 35%

loc3 → 0%



AVEC INTERMÉDIATION LOCATIVE

réduction d'impôt pour
le propriétaire bailleur

loc1 → 20%

loc2 → 40%

loc3 → 65%



+ prime jusqu'à 3000 €

ET AVEC DES TRAVAUX, 1 SUBVENTION EN PLUS!

→ jusqu'à 15 000 €
(rénovation énergétique)

→ jusqu'à 28 000 €
(rénovation complète)



Dossier et simulation sur
monprojet.anah.gouv.fr

L'INTERMÉDIATION LOCATIVE, POUR RENFORCER LE PLAN LOGEMENT D'ABORD



Lancé en 2017, le Plan Logement d'Abord poursuit l'objectif de réduire le sans-abrisme et le mal logement par un accès rapide et accompagné vers le logement. Sa réussite repose en grande partie sur le conventionnement Anah avec intermédiation locative, que Loc'Avantages entend renforcer. Explications avec Frédérique Cadet, cheffe de projet à la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal).

Qu'est-ce que l'intermédiation locative ?

L'intermédiation locative (IML) consiste à faire intervenir un tiers social entre un propriétaire bailleur et l'occupant du logement, pour sécuriser la relation locative. Deux modalités existent. En location/sous-location, le logement est loué à une association agréée par l'État, garante du paiement des loyers et qui sous-loue à un ménage aux revenus modestes. En mandat de gestion, le propriétaire loue directement au ménage, en faisant appel à une agence immobilière sociale (réseaux de la FAPIL et Soliha notamment) pour gérer la location.

En quoi est-elle un outil au service du Plan Logement d'Abord ?

Dans le cadre de la stratégie gouvernementale « Logement d'Abord », la mobilisation du parc privé à des fins sociales et l'intermédiation locative ont été identifiées comme des leviers majeurs et complémentaires au parc locatif social. Chaque logement capté en IML représente une solution pour un ménage en difficulté, qui peut alors sortir de la précarité, d'une structure d'hébergement, d'un habitat de fortune ou encore d'une situation d'hébergement chez un tiers. L'État finance les opérateurs d'IML sur tous les volets, de la mobilisation des logements, à la gestion locative adaptée et à l'accompagnement.

Quelle articulation avec les politiques portées par l'Anah ?

Plusieurs arguments permettent de convaincre les propriétaires bailleurs de louer leur logement via l'intermédiation locative. Donner du sens à son patrimoine, sécuriser les risques locatifs, bénéficier d'une tranquillité de gestion, en font partie. Mais l'argument souvent déterminant, ce sont les avantages fiscaux, mobilisables seulement dans le cadre d'un conventionnement avec l'Anah. En ce sens, la réussite de l'IML repose en grande partie sur le dispositif de l'Anah, désormais appelé Loc'Avantages.

En quoi la réforme Loc'Avantages vient-elle optimiser l'intermédiation locative et le Plan Logement d'Abord ?

La réforme vise à massifier le conventionnement privé, en boostant le développement de l'intermédiation locative, notamment pour les logements à faibles niveaux de loyer. Car les avantages proposés par Loc'Avantages, pour l'intermédiation locative, sont bonifiés par rapport au conventionnement classique, avec un taux de réduction d'impôt systématiquement supérieur de 5 points, pouvant atteindre 65 % des revenus locatifs, et une prime dont le montant peut aller jusqu'à 3 000 € (combinaison d'une prime petits logements et d'une prime mandat de gestion). •

LOC'AVANTAGES « AVEC TRAVAUX » CONTRE LES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES

L'hexagone compte 4,8 millions de passoires thermiques aujourd'hui, et les ménages modestes locataires du parc privé sont les plus pénalisés. Face à cette situation, de nouvelles règles gouvernementales s'appliquent progressivement. En parallèle, des mesures incitatives et d'accompagnement sont proposées aux propriétaires bailleurs, parmi lesquelles Loc'Avantages et le conventionnement « avec travaux ».

+10%
OBJECTIF ANNUEL
DE LOGEMENTS

conventionnés
avec travaux

20 700 €
MONTANT MOYEN
DE L'AIDE ATTRIBUÉE AUX
PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

qui ont rénové leur logement en
2021 dans le cadre
d'un conventionnement

Une injonction à agir

La loi Énergie Climat du 8 novembre 2019 renforce la prise en compte de la performance énergétique dans la définition de la décence des logements. Son décret d'application de janvier 2021 instaure progressivement un seuil d'indécence énergétique, au-delà duquel la mise en location sera interdite. Une première marche s'applique à partir du 1^{er} janvier 2023, date à laquelle les loyers des logements présentant une étiquette F ou G ne pourront plus être augmentés. Puis à compter de 2025, une étiquette G deviendra un critère d'indécence, interdisant de fait toute nouvelle mise en location de ces logements. À leur tour, les classes F seront interdites à la location en 2028 et les classes E en 2034.

Sur le parc conventionné avec Loc'Avantages, l'éco-conditionnalité est plus ambitieuse: les baux conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} janvier 2028 devront afficher au minimum une étiquette D.

Accompagner pour rénover largement

Avec cette évolution, ce sont potentiellement des milliers de passoires thermiques qui ne pourront plus être louées sans être rénovées. Le grand enjeu qui se pose alors: transformer rapidement et qualitativement ces logements,

afin d'éviter qu'ils ne sortent du parc locatif. L'Anah porte deux dispositifs pour accompagner les propriétaires bailleurs dans la rénovation énergétique de leur logement:

- MaPrimeRénov': aide forfaitaire à la rénovation énergétique.
- Loc'Avantages: aides aux travaux adossées à un dispositif fiscal, en contrepartie d'un loyer en dessous du prix du marché pour une durée de 6 ans.

Loc'Avantages pour les logements conventionnés

En conventionnant avec Loc'Avantages, en plus de la déduction fiscale, les propriétaires peuvent bénéficier d'aides financières importantes pour réaliser des travaux de rénovation. Les aides sont calculées selon la nature des travaux envisagés et peuvent aller jusqu'à 28 000 € pour une rénovation lourde et 15 000 € pour une rénovation énergétique. Sous certaines conditions, les propriétaires peuvent bénéficier de l'accompagnement d'un professionnel pour réaliser ces travaux. Ils valorisent ainsi leur patrimoine tout en allégeant la facture de leurs travaux. Quant aux locataires, ils voient leur confort s'améliorer et leurs charges énergétiques se réduire. •

La réforme vue des territoires

Depuis plusieurs années, de nombreuses collectivités sont engagées en faveur de la mobilisation du parc locatif privé, que ce soit à des fins sociales, pour lutter contre la vacance, ou pour répondre à la demande de logements. Au-delà de la nécessité d'intégrer les évolutions qu'elle induit, la réforme interroge parfois les orientations privilégiées localement. Comment l'appliquer et quelles craintes suscite-t-elle sur le terrain ? Regards croisés de deux collectivités mobilisées.



Karine Deligne, cheffe de projet Habitat - logements vacants, à l'**Eurométropole de Strasbourg** (67) et coordinatrice du réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant.



Anne Fonteneau, responsable de l'Unité Habitat et Logement Durable à la **Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais** (79).

Quelle politique l'Eurométropole a-t-elle développée en faveur du conventionnement privé ?

K. D. ————— Outre la lutte contre la vacance sur laquelle nous sommes très engagés, l'Eurométropole est « Territoire de mise en œuvre accélérée » du Plan Logement d'Abord. Nous nous sommes approprié très tôt le sujet du conventionnement et les outils existants, que nous avons modulé aux réalités du territoire. La réforme ne permet plus cette marge de manœuvre : en favorisant la lisibilité, elle gomme les déclinaisons locales. Nous avons donc adapté en profondeur notre programme d'actions.

Comment l'Eurométropole intègre-t-elle les évolutions de Loc'Avantages ?

K. D. ————— Pour conforter la réforme et compenser ses effets, deux modifications ont été essentielles. La première, c'est que nous rendons le loyer intermédiaire (Loc 1) finançable, pour éviter que le conventionnement devienne envisageable dans certains quartiers. La deuxième, c'est que les primes volontaristes de l'Eurométropole sont désormais concentrées sur l'intermédiation locative, avec un montant identique pour tous les loyers pour plus de clarté. Cette évolution a été le fruit de nombreuses discussions avec nos partenaires. En étant vigilants à ne pas recréer une usine à gaz locale, nous avons appliqué localement l'objectif de la réforme : rendre plus lisible pour massifier. Nous comptons suivre de près les effets de ces nouvelles politiques et faire remonter notre expérience et nos alertes, pour gagner encore en efficacité. •

À quels enjeux vient répondre le conventionnement privé dans le Bocage Bressuirais ?

A. F. ————— Le territoire connaît depuis plusieurs années une forte demande en logements. Nous devons travailler sur le volet privé en parallèle au développement du parc locatif social des bailleurs, dont l'offre est différente et complémentaire. Depuis décembre, nous mettons en œuvre un nouveau dispositif d'appui à l'amélioration du parc privé, à travers lequel les collectivités abondent assez largement les aides au conventionnement de l'Anah.

Quels sont vos premiers retours quant à l'application de la réforme ?

A. F. ————— Loc'Avantages a été lancé en même temps que notre programme et nous constatons déjà un bel élan, avec un nombre inédit de projets de conventionnement. Notre principale crainte est finalement la capacité du territoire à suivre la dynamique. De ce fait, l'abondement du loyer intermédiaire « Loc 1 » se pose désormais. Et si encourager l'intermédiation locative est essentiel, le risque de saturation est grand dans le département des Deux-Sèvres doté d'une seule Agence Immobilière à Vocation Sociale. Quant à la nouvelle mécanique fiscale, elle est plus équitable pour les bailleurs imposables. Mais elle ne touchera pas autant des propriétaires bailleurs moins imposables, tels que des anciens agriculteurs ou artisans, qui sont pourtant nombreux dans le Bressuirais à mettre en location un logement pour anticiper une petite retraite. D'autres questions se poseront telles que l'iniquité des loyers plafonds fixés sur les plus petites communes, fortement soumises aux fluctuations. Nous prévoyons un avenant pour intégrer les évolutions de la réforme. •

L'INTERVENTION SUR LA VILLE EXISTANTE, UN ENJEU MAJEUR POUR LA FORMATION ET LA RECHERCHE

Pour accompagner la formation et la recherche sur les politiques d'amélioration de l'habitat ancien, l'Anah a signé en septembre 2021 une convention-cadre de partenariat avec l'École d'urbanisme de Paris, portée par les Universités Paris XII Val-de-Marne et Gustave Eiffel. Avec la perspective de créer un centre de ressources à destination des professionnels acteurs de l'habitat privé et des universitaires.

Les piliers de la convention

Au service de la transition écologique et énergétique, dans les villes petites et moyennes, ce partenariat se fixe trois objectifs principaux:

- Produire de la connaissance sur l'action et pour l'action en matière d'intervention sur l'habitat ancien privé et la ville existante.
- Contribuer à la diffusion d'une connaissance renouvelée sur les manières d'intervenir sur la ville existante.
- Promouvoir la montée en compétence des praticiens de l'aménagement et de l'urbanisme sur la requalification de l'existant (formation initiale et continue).



Claire Carriou,
Professeure à l'École d'urbanisme de Paris,
Lab'urba



LABORATOIRE D'URBANISME

Sous la co-tutelle de :
UNIVERSITÉ GUSTAVE EIFFEL
UPEC - UNIVERSITÉ PARIS-EST CRÉTEIL

"Le regard de la société et des pouvoirs publics, de la recherche et de l'enseignement a longtemps été centré sur l'intervention publique liée à la production de logements, puis sur les aides à la personne... Ouvrir le champ de l'intervention publique sur le parc « déjà là » est un enjeu considérable. Le curseur tend à se déplacer aujourd'hui : l'action publique investit aujourd'hui plus fortement la sphère du logement privé, tandis que la recherche et l'enseignement s'en saisissent également. Cette convention représente une ouverture sur ces enjeux, climatiques et sociaux. Nos étudiants bénéficient de cette expertise avec les partenaires de l'Anah impliqués. Ce partenariat suscite également des vocations et des débouchés pour nos étudiants. C'est l'occasion enfin de faire des apprentissages croisés : étudiants, enseignants et chercheurs apprennent de ces travaux, les professionnels de l'échange avec l'université. Nous apportons aux professionnels un autre regard, la distance critique, le décalage de points de vue. Tout comme les étudiants, par les enquêtes qu'ils conduisent sur le terrain. Nous sommes à un croisement : celui de la reconfiguration de la recherche, la réorientation de l'action publique et la construction d'un vivier de métiers."



Lien urlz.fr/ifY9

PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES, L'HISTOIRE D'UNE RELATION SINGULIÈRE

De l'inaliénable propriété privée devenue constitutionnelle à la Révolution Française au plus contemporain droit au logement, l'État s'est progressivement fait l'arbitre de ces relations tumultueuses entre locataires et propriétaires. Regard de Danièle Voldman, historienne, sur cette configuration typiquement française.



L'État, avec ses agences, intervient aujourd'hui directement sur le logement privé. La vocation sociale de ce parc n'est plus à légitimer, et l'enjeu réside dans l'accompagnement des propriétaires, pour trouver des intérêts communs. Dans votre livre *Locataires et propriétaires, une histoire française*, vous montrez que ce rapport locatif entre un propriétaire bailleur et un locataire est avant tout une triangulaire avec l'État ?

Danièle Voldman ————— L'intervention de l'État dans le logement privé est assez récente. Cela ne s'est d'ailleurs pas fait facilement. La médiation de l'État est vécue comme une interposition et son arbitrage historiquement difficile à admettre. Tout simplement parce que cette intervention est perçue comme une entrave à la propriété privée. Et donc à la liberté des propriétaires de faire ce qu'ils veulent et comme ils veulent avec leur bien. Même dans les premières années du 21^e siècle, subsiste l'idée que l'État devrait avant tout se concentrer sur le logement social ! Par ailleurs, le logement n'est devenu un droit que dans le dernier quart du 20^e siècle. Cela ne fait pas encore 50 ans. Et reste qu'il faut encore que ce droit soit considéré et respecté.

Est-ce une contradiction ou deux droits irréconciliables ?

D. V. ————— Propriété privée et droit au logement coexistent dans une contradiction permanente et historique. D'une part, on a affirmé le droit au logement, dont l'État serait garant. Un certain nombre de textes régissent ce droit tels que SRU¹ ou DALO². D'autre part, la propriété privée reste constitutionnelle. Elle est proclamée au moment de la Révolution Française et figure dans la déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen comme inaliénable. Nous assistons depuis deux siècles à cette contradiction, cette lutte entre deux droits. Et l'État se trouve, de fait, en position d'arbitre. C'est d'ailleurs le rôle d'un État de droit.

Cette intervention de l'État s'est installée pour des raisons multiples, et sous des angles parfois différents ?

D. V. ————— Cette relation triangulaire, et l'immiscion de l'État se fonde en premier lieu à travers un prisme financier. En fixant

et réglementant les loyers, donc en empêchant le propriétaire de déterminer librement les niveaux de loyers. Une entrave, ou au contraire un pas vers le droit au logement, selon le curseur moral que l'on défend !

Le fait de parvenir à bloquer les loyers est une réponse à la situation exceptionnelle de la guerre de 1914, au moment où l'on ne pouvait exiger de loyer en pleine mobilisation. Les moratoires successifs et les conflits afférents ont ainsi largement contribué à la fameuse loi de 1948. N'oublions pas non plus tout le mouvement, au 19^e siècle, qui au nom cette fois de la santé, a vu l'arrivée de l'inspection dans les meublés, pour garantir un minimum décent aux habitants.

“Propriété privée et droit au logement coexistent dans une contradiction permanente et historique”

Le statut de locataire, avec des droits afférents non négociables, est long à devenir légitime ?

D. V. ————— On peut dire que jusqu'à la fin du 19^e siècle, jusqu'au moment où le logement devient une question publique, les locataires n'ont aucun droit. La constitutionnalité du droit de la propriété domine. Puis, dès lors que la puissance publique voit dans le logement un facteur de désordre social, le mouvement est lancé. L'État se fait plus protecteur, et fait des locataires des citoyens avec des droits, encadrés par un bail qui réglemente les relations.

L'État est aujourd'hui davantage interventionniste sur les logements privés, notamment pour résorber les passoires énergétiques. Est-il plus facile de légitimer l'intervention sur le parc privé par une injonction écologique, par définition universelle, plutôt que pour des raisons sociales ?

D. V. ————— La réponse est clairement oui, même si pour l'État, la question du logement reste une équation sans fin à résoudre.

1. SRU : Loi Solidarité et renouvellement urbain

2. DALO : Droit au logement opposable

Elle est d'ailleurs symbolique aussi. Car pour le dire de manière un peu caricaturale, la France est un pays de propriétaires, qui forment une grande partie de l'électorat aujourd'hui. Même si tout le monde ne l'est pas, c'est un système horizontal qui permet une protection toute personnelle face aux aléas de la vie.

Mais parler de propriété d'un logement n'implique pas forcément le statut de bailleur ? Être propriétaire de son propre toit ne procède pas de la même dynamique que laisser son toit à un tiers ?

D. V. ————— C'est précisément là que se noue la complexité. Le sociologue Christian Topalov³ a eu un éclair de génie quand il a parlé du logement comme d'une « marchandise impossible », mettant là en lumière le hiatus entre la conception du logement comme une réponse au besoin de protection, et celle de la propriété comme investissement. Si l'on se place du point de vue des locataires, investir dans un logement pour le louer et qu'il fournisse une rente est difficilement envisageable. À ce propos, la sémantique est intéressante car on a longtemps parlé « d'immeuble de rapport » pour évoquer la location de tout ou partie d'un immeuble et bénéficier d'une rente locative. Donc d'une certaine façon, l'injonction écologique qui conduit l'État à encourager tous les propriétaires à protéger la planète peut être lue avec une part de cynisme.

“Jusqu'à la fin du 19^e siècle, jusqu'au moment où le logement devient une question publique, les locataires n'ont aucun droit”

Selon vous, pourquoi le logement, ou les conditions de logement, n'ont jamais été le fer de lance des grands mouvements de contestation sociale ?

D. V. ————— Les associations de défense des classes populaires, notamment les syndicats, ont longtemps pensé que la priorité absolue était l'augmentation des salaires. Qu'elle représentait la condition pour se loger. Donc que le logement dépendait directement des conditions de travail. Les revendications ouvrières et populaires se sont ainsi focalisées sur les niveaux de salaires, à toutes les époques, comme si être mal logé était totalement inhérent à la condition ouvrière. Comme une fatalité ! Certains mouvements sociaux ont tout de même mis en avant la question du logement en tant que tel : des déménagements à la cloche de bois⁴ au 19^e siècle, aux luttes du parti communiste dans les années 30, ces revendications assumaient une relation directe à la condition de locataire et aux mouvements associatifs et syndicaux. Jusqu'aux grandes grèves des loyers des décennies 1960 et 70 en France, dans le sillage de différents pays du monde occidental. ●

X Texte : Stéphanie Guillot

DANIÈLE VOLDMAN
EN QUELQUES MOTS

Historienne, spécialiste de questions urbaines et de genre, elle est directrice de recherche émérite au CNRS. Elle est membre du centre d'histoire sociale des mondes contemporains (Paris 1). Elle est l'auteure de *Locataires et propriétaires*, ouvrage dans lequel elle se penche sur l'histoire des relations entre propriétaires et locataires, sous l'angle du droit qui l'encadre et des représentations collectives qui lui sont associées.

3. *Le logement en France, histoire d'une marchandise impossible*, Revue française de sociologie, 1990

4. Les déménagements « à la cloche de bois » désignent le fait de déménager avant de payer son loyer

NOS SUCCÈS, NOS AVANCÉES...

**Prix
Coup de Cœur**
des Victoires
d'Acteurs publics
2022

644 000
primes en 2021

X Texte: Vincent Huchon

COUP DE CŒUR POUR MAPRIMERÉNOV'

Le succès du dispositif MaPrimeRénov' est salué par la presse. L'Anah a reçu le 3 février, le prix Coup de Cœur de la rédaction de l'édition 2022 des Victoires d'Acteurs publics. Le magazine récompense ainsi chaque année des initiatives et services de la fonction publique. « Parmi les 500 projets sélectionnés, MaPrimeRénov' nous a particulièrement impressionnés par sa montée en puissance exceptionnelle en 2021 », a expliqué Bruno Botello, directeur de la rédaction. Le volume des aides accordées pour la rénovation du parc privé a en effet triplé en un an pour atteindre « 644 000 primes en 2021 », a rappelé la directrice générale de l'Anah, Valérie Mancret-Taylor en recevant le prix. « Aller sur des volumes aussi importants avait du sens par rapport aux engagements de la France dans la lutte contre le réchauffement climatique et l'amélioration du pouvoir d'achat. Toute l'Agence s'est mobilisée pour relever ce défi malgré le contexte difficile de la crise sanitaire ».

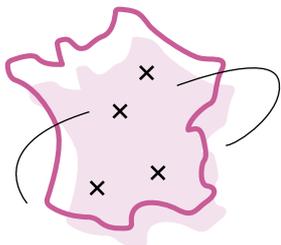


MaPrimeRénov'

Mieux chez moi, mieux pour la planète

Lien
maprimerenov.gouv.fr





UN TOUR DE FRANCE DES RÉGIONS

Rencontrer les acteurs publics de la rénovation de l'habitat et observer sur le terrain l'impact des interventions de l'Anah. Tel est l'objectif du « Tour de France des Régions » effectué par Valérie Mancret-Taylor, directrice générale de l'Anah au cours du premier semestre 2022. Entamé le 18 février par une rencontre avec la Région Occitanie, ce tour fait une pause estivale le 1^{er} juillet avec l'étape des Hauts-de-France. Il reprend à la rentrée avec les Pays de la Loire. Chacune des douze rencontres régionales est l'occasion d'échanger avec les services déconcentrés de l'État, les collectivités territoriales, les porteurs associés du programme SARE, les responsables des Espaces Conseil France Rénov' et les opérateurs de l'Anah. « Ces actions permettront de partager les outils et bonnes pratiques pour répondre aux besoins des ménages et ainsi réussir, ensemble, grâce à une offre de services adaptée et efficace, le défi de la rénovation des logements », souligne la directrice générale.



CERTIFICATION DES COMPTES

Les comptes de l'Anah de l'exercice 2021 sont certifiés sans observations et sans réserves pour la 4^e année consécutive. Dans un contexte d'accroissement sans précédent des moyens mis à disposition de l'Agence, les commissaires aux comptes ont confirmé la robustesse du dispositif de contrôle interne de l'Agence, la fiabilité de son système d'information et la qualité des enregistrements comptables. Cette certification constitue une belle reconnaissance pour toutes les équipes de l'Agence qui ont contribué à ce résultat tant au niveau central que déconcentré.

X Texte: Frédéric Crouzet

LA RÉNOVATION URBAINE FAIT SON CINÉMA

Montrer au cinéma la réalité d'une copropriété dégradée et le travail des élus locaux est une chose rare. Le réalisateur Thomas Kruthof a relevé ce défi avec le film « Les Promesses ». Il raconte le combat mené par une maire (Isabelle Huppert) et son directeur de cabinet (Reda Kateb) pour sauver un quartier insalubre. L'Anah s'est associée à la sortie en salles de ce film en janvier 2022 en organisant une projection en avant-première, en présence du réalisateur et des acteurs, avec des élus de toute la France et la ministre du Logement Emmanuelle Wargon. « Ce film parle de la réalité des copropriétés dégradées. Il montre l'énergie collective des élus locaux et de l'État pour les aider », a souligné la ministre à l'issue de la projection. Le film a été tourné à Clichy-sous-Bois et s'est inspiré de l'histoire du quartier du Chêne Pointu.

Lien dai.ly/x87g106



En pratique



UNE RÉNOVATION GLOBALE, POUR QUOI FAIRE ?

Une rénovation globale des parties communes, y compris énergétique, d'un immeuble en copropriété permet de répondre au vieillissement du bâtiment, aux problèmes de confort (thermiques, acoustiques, esthétiques), et ainsi de valoriser son patrimoine en cas de mise en location ou de revente. La rénovation énergétique permet à la copropriété de bénéficier d'aides publiques, comme MaPrimeRénov' Copropriété. Les copropriétaires pourront ainsi maîtriser les charges d'énergie et anticiper les obligations réglementaires à venir (interdiction de location des passoires énergétiques par exemple en 2025).

Mener à bien des travaux importants de rénovation dans les parties communes, est un moment important dans la vie d'une copropriété. Le syndic doit s'organiser pour conduire cette mission avec de nouveaux interlocuteurs. Le parcours des démarches en quelques étapes.

Étape 1

CONTACTER FRANCE RÉNOV'

Les Conseillers France Rénov' sont à l'écoute des syndics et des copropriétaires pour les guider gratuitement dans leur projet de rénovation globale. Ils décryptent les aides au financement, les travaux à réaliser et le budget nécessaire. Ils sont joignables sur la plateforme france-renov.gouv.fr, par téléphone (0808 800700), et disponibles dans les Espaces Conseil France Rénov'.

Rénovation en copropriété les étapes

Étape 6

BÉNÉFICIER DE MAPRIMERÉNOV' COPROPRIÉTÉ

Cette demande d'aide à la rénovation globale est ouverte à toutes les copropriétés. Si le dossier est accepté, elle est versée directement au représentant légal. Elle peut atteindre 25 % du montant des travaux, plafonnée à 3 750 € de subvention par logement.

Étape 5

SUIVRE LES TRAVAUX

Les entreprises sélectionnées par l'AMO et le MOE et choisies en assemblée générale réalisent les travaux de rénovation de la copropriété. L'AMO partage le suivi du chantier avec les copropriétaires jusqu'à la réception des travaux.

Étape 2

DÉSIGNER UN ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE (AMO)

Sa mission est de conseiller et d'accompagner le syndic dans le cadre du projet de rénovation de la copropriété. Ce tiers de confiance fait le lien entre le syndic, le conseil syndical et les copropriétaires. Désigné lors d'une première assemblée générale, l'AMO aide la copropriété à élaborer le programme des travaux, son plan de financement, s'assure du bon déroulement des travaux et du suivi administratif du chantier.

Étape 3

DÉSIGNER UN MAÎTRE D'ŒUVRE

Lors d'une seconde assemblée générale, les copropriétaires désignent un maître d'œuvre (MOE) qui va concevoir et piloter les travaux de rénovation à effectuer sur les parties communes. Il apporte une réponse architecturale, technique et économique au projet de la copropriété. Parmi ses missions : réaliser l'étude et le diagnostic du bâtiment, estimer la faisabilité du projet, sa durée et son coût, proposer des solutions techniques, coordonner les travaux.

globale été : à suivre



Un guide pratique pour les syndics bénévoles

Lancer des travaux de rénovation, bien gérer la copropriété, maîtriser les aspects juridiques ou financiers : la gestion bénévole d'une copropriété n'est pas une mince affaire. Pour aider les 32000 syndics bénévoles de France dans leurs missions, l'Anah, l'Anil (Agence nationale pour l'information sur le logement) et la CLCV (Consommation, Logement et Cadre de Vie) ont élaboré un guide qui aborde toutes leurs problématiques. De l'organisation des assemblées générales aux obligations réglementaires, en passant par la tenue des comptes ou la gestion des impayés, ce guide apporte, fiche par fiche, toutes les informations nécessaires à la gestion quotidienne d'un syndic bénévole.

Lien urlz.fr/iIJO

Étape 4

FAIRE VOTER LES TRAVAUX

Une fois que l'AMO et le MOE ont défini les travaux de rénovation à conduire, une troisième assemblée générale des copropriétaires doit ensuite les voter. L'assistant à maîtrise d'ouvrage accompagne le syndic dans cette étape.

L'Agence adapte son règlement pour plus d'efficacité et de lisibilité

Révisé en profondeur pour la première fois depuis 2009, le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat (RGA) fait évoluer plusieurs pans de sa réglementation. Pourquoi et avec quelles conséquences et avantages pour les usagers ? Explications.

Clarifier et actualiser les modalités d'instruction pour simplifier le travail des services instructeurs. Faciliter et rendre plus attractif l'accès aux subventions pour les propriétaires bailleurs et occupants. Et ainsi augmenter le recours aux aides, et donc la réalisation de travaux en faveur de l'amélioration de l'habitat privé. Voici quelques-uns des objectifs de la mise à jour du RGA.

Révisé par petites touches entre 2010 et 2018, le RGA a évolué en profondeur en 2022 autour de quatre orientations phares.

2001

Année
d'adoption du
premier RGA



Des durées d'engagement réduites pour les bénéficiaires

6 ans contre 9 auparavant. Voilà la durée pour laquelle les propriétaires bailleurs bénéficiaires des aides de l'Anah seront désormais engagés sur la location de leur logement. Une durée d'engagement également réduite pour les propriétaires occupants, qui sont désormais tenus d'occuper leur logement pour une durée de 3 ans, contre 6 auparavant.

Objectif : rendre les dispositifs d'aides plus attractifs et plus simples pour les propriétaires.



Avances : nouveaux régimes et augmentation des taux

De nouvelles avances font leur apparition : lors de montages de dossiers de financement de l'ingénierie pour les syndicats des copropriétaires, ainsi qu'en cas de carence d'un syndicat des copropriétaires. D'autres avances déjà existantes voient leur plafond augmenter. Ainsi, pour les copropriétés en difficulté et les dossiers d'humanisation de structures d'hébergement, l'avance est désormais portée à 70 % du montant prévisionnel de la subvention, contre 40 % auparavant.

Objectif : améliorer le financement des opérations et permettre un démarrage plus rapide des travaux.



Commencement et achèvement des travaux : délais prorogés pour les copropriétés

Les délais de commencement des travaux sont portés à un an pour les syndicats des copropriétaires bénéficiaires d'une avance (contre 6 mois auparavant). Et ces délais peuvent désormais être prorogés si le syndicat rencontre des difficultés financières ou de gestion faisant obstacle au commencement des travaux. Idem pour les délais d'achèvement qui sont portés à 4 ans pour les copropriétés en difficulté (hors plan de sauvegarde), contre 3 ans auparavant. Là encore, ces délais peuvent être prolongés si le syndicat des copropriétaires rencontre des difficultés, notamment financières ou de gestion.

Objectif : mieux répondre aux spécificités opérationnelles des travaux en copropriété.



Plus de pédagogie

De nombreux articles du RGA ont fait l'objet d'une réécriture afin de rendre plus lisibles les procédures.

Objectif : des règles plus claires et plus lisibles pour une réglementation accessible à tous et un travail simplifié des services instructeurs.

Lien uriz.fr/imul

Le RGA, comment ça marche ?

Adopté par le Conseil d'administration et approuvé par arrêté ministériel, le RGA précise les procédures, les conditions d'octroi des aides et d'éligibilité ainsi que les engagements exigés en contrepartie. Aboutissement d'un travail collectif de plusieurs années au sein de l'Anah, et piloté par la DAJ (Direction des affaires juridiques), le RGA vient d'évoluer. Ces évolutions ont pour objet d'actualiser le RGA au regard des nombreuses évolutions du code de la construction et de l'habitation (CCH) intervenues au cours des dernières années, mais également de clarifier et de simplifier les modalités d'instruction des dossiers, pour une plus grande accessibilité des aides de l'Anah et une sécurité juridique renforcée. Examinées par le Conseil d'administration de l'Agence au cours du premier trimestre 2022, ces évolutions ont été approuvées par arrêtés ministériels des 16 mars et 21 avril 2022. « La nouvelle version du RGA est pleinement en vigueur depuis le 12 mai 2022 », rappelle Christelle Payen, Directrice des affaires juridiques de l'Anah. Désormais, l'objectif est de procéder à des mises à jour régulières, pour suivre au plus près les évolutions du CCH.

X Texte : Vincent Huchon



LES COPROPRIÉTÉS EN CENTRE-ANCIEN

MONTREUIL

Une intervention mixte réussie

Comment intervenir en contexte urbain très dégradé, lorsque les situations juridiques, foncières et sociales semblent des freins à l'action ? Comment conjuguer les forces de frappe et mobiliser les dispositifs et acteurs publics indispensables ? Exemple à Montreuil (93), autour d'une alliance fructueuse entre la Soreqa et l'Anah, pour accompagner les propriétaires et copropriétés.

DÉMÊLER UNE SITUATION COMPLEXE

Tous les outils sont mobilisés dans le cadre du PNRQAD*, à Montreuil. L'Opah-RU **, en vigueur depuis 2014 et renouvelée depuis, cible prioritairement 438 logements sur 31 adresses, dont certaines en réponse à des arrêtés de péril. Au 179 rue de Paris, la situation s'annonce d'emblée spécifique et complexe. À cette adresse, le diagnostic préalable révèle une situation contrastée : un bâtiment rue, principalement occupé par des propriétaires occupants et ne nécessitant que des travaux d'entretien. Puis deux bâtiments sur cour, très dégradés, avec des copropriétaires démobilisés et très endettés. Enfin un bâtiment isolé, en excellent état, en fond de parcelle, occupé par une propriétaire. Grâce au diagnostic, le choix a été fait d'une intervention mixte, c'est-à-dire d'opérer en

recyclage foncier (acquisition-démolition) pour les bâtiments les plus dégradés et de réhabiliter ceux qui pouvaient l'être. Il s'agissait, dès lors, de convaincre les copropriétaires du bâtiment côté rue d'engager des travaux de réhabilitation, séparer les réseaux, réaliser une scission de copropriété en désignant un géomètre et en votant un nouveau règlement de copropriété.

UNE INTERVENTION ATYPIQUE

« Ce type d'intervention est relativement rare, concède Nathalie Malou, responsable du service appui à la réhabilitation privée au sein de la Soreqa. Sur l'Opah-RU Fraternité de Montreuil, cela concerne 3 adresses sur les 31 prioritaires identifiées. C'est un exemple qui reflète bien la complexité de l'intervention en quartier ancien dégradé. Avec le double objectif que l'on se fixe toujours : lutter contre l'habitat indigne tout en conservant en statut privé ce qui peut l'être. » Sans oublier l'enjeu patrimonial : « Sur les réhabilitations privées, il y a aussi des spécificités de bâti qu'il faut avoir en tête. Il faut également penser à la rénovation thermique et respecter le plan local d'urbanisme. C'est tout un ensemble à harmoniser. »

L'ANAH, PARTENAIRE MAJEUR SUR L'ENSEMBLE DE L'OPÉRATION

L'ingénierie financière un peu complexe sur cette opération a été possible grâce au partenariat actif avec l'Anah, confirmé par Nathalie Malou : « L'équipe des chargés d'opérations échange toutes les semaines avec les instructeurs de l'Anah. » Sylvie Froissart, directrice de la Soreqa, confirme « travailler main dans la main avec l'Anah. » Par ailleurs, des subventions RHI-Thironi*** ont également été sollicitées par la Soreqa auprès de l'Anah concernant l'opération en recyclage de deux bâtiments sur cour. •

X Texte : Vincent Huchon



5 concédants actionnaires : Paris (51 % du capital), Métropole du Grand Paris (16 %), Plaine Commune (15 %), Est Ensemble (15 %) et Paris Ouest La Défense (3 %)

315 000 € : coût de l'opération. Subventionnée par l'Anah à hauteur de 96 000 €, auxquels s'ajoutent les primes Habiter Mieux. La collectivité Est Ensemble verse 13 000 €.

Soreqa et collectivités, un vrai binôme

Opérateur public dédié à la lutte contre l'habitat indigne et insalubre, la Soreqa intervient sur 5 territoires (voir chiffres ci-contre). Cette Société Publique Locale conjugue les modes opératoires, en agissant tantôt en appui des propriétaires privés en mode incitatif, tantôt en appropriation publique. Pour le 179 rue de Paris, les deux modes d'intervention se conjuguent. « La Soreqa forme un vrai binôme avec la collectivité. Il y a une grande proximité et lorsque se pose la question de la stratégie à déployer pour un immeuble, la décision se prend toujours collectivement » se félicite Sylvie Froissart.

* Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

** Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain

*** Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux et traitement de l'habitat insalubre rémissible et des opérations de restauration immobilière.



1 014 logements réhabilités au total sur les 3 Opah-RU

342 491 €, c'est le montant des travaux au 161-163 cours de la République

201 750 €, c'est la prise en charge par l'Anah et les collectivités : 137 750 € de l'Anah + 64 000 € de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole

LE HAVRE

Plus de confort en centre-ancien

Au cœur du centre ancien, dans un patrimoine datant d'un siècle et demi, la ville du Havre (76) puis la Communauté urbaine engage depuis plus de 10 ans des Opah-RU successives pour rénover les logements.

Cela peut paraître paradoxal et pourtant ! Très largement bombardée et détruite en 1944, la ville du Havre abrite un centre ancien, épargné des ravages de la Seconde Guerre mondiale. Ce quartier autour de la gare et de l'université, ancien faubourg ouvrier, s'est largement développé il y a plus de 150 ans, lors de la Révolution industrielle. Ce patrimoine de briques et bois mobilise fortement l'action publique.

Stéphane Helouard, responsable du recyclage immobilier à la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, qualifie le quartier comme « étant ponctuellement marqué par une paupérisa-

tion de ses habitants, avec un bâti obsolète et des logements majoritairement destinés à la location (moins de 20 % de propriétaires occupants). Les logements inconfortables voire indécents sont nombreux, peu isolés, humides, pas ventilés. Il ne s'agit pas d'insalubrité mais de vrais besoins d'amélioration. » La ville du Havre, puis la Communauté urbaine ont lancé trois Opah-RU successives pour rénover ces logements. C'est début 2017 qu'une opération d'envergure s'est dessinée, au 161-163 cours de la République.

L'ANAH, PIERRE ANGULAIRE DU PROJET

« Dans cette copropriété dégradée de 17 logements, nous avons été alertés par un syndic professionnel indiquant qu'il ne parvenait pas à faire voter les travaux, pourtant nécessaires, par les copropriétaires, relate Stéphane Helouard. Nous avons dès lors rencontré ces derniers, en assemblée générale, et les avons incités à engager les travaux. Cette incitation ayant échoué, il a été décidé d'inclure cet immeuble dans une Opération de Restauration Immobilière (ORI), impliquant une obligation de travaux. »

Au fil des échanges, les propriétaires vont se laisser convaincre, incités notamment par les subventions annoncées : « L'Anah est la pierre angulaire du projet. Quand on annonce que l'Agence prend en charge 50 % du montant hors-taxe des travaux et que grâce aux subventions complémentaires de la collectivité, plus d'1 euro sur 2 vient du public, cela fait basculer la décision. »

Il a ensuite fallu que la copropriété missionne un architecte (obligatoire, dès que l'enveloppe dépasse 100 000 €). Son rôle ? Traduire en projet le programme de travaux obligatoires, consulter les entreprises et assurer le suivi du chantier. Place ensuite à la constitution du dossier de subventions Anah, monté en plein confinement, au printemps 2020. Au préalable, fin 2019, ce fut le dépôt du permis de construire, « un passage obligé en ORI. Cela permet à la collectivité d'être informée de manière précise sur les travaux qui seront engagés. »

DES BIENS VALORISÉS

Désormais, mi-2022, les travaux s'achèvent. L'ensemble des couvertures de toits ont été reprises pour assurer un vrai clos-couvert, tout comme les façades, et les parties communes, notamment les 3 cages d'escaliers, vétustes et abîmées. Place désormais aux chantiers à l'intérieur des logements afin d'en assurer la décence, condition indispensable pour toucher les subventions. Mise en place de VMC, pose de chauffage, changement de menuiseries... « Maintenant que l'enveloppe est saine, il faut s'attaquer à l'intérieur, conclut Stéphane Helouard. À l'arrivée, ce sera profitable aux propriétaires, dont les biens prendront de la valeur, mais aussi aux occupants qui bénéficieront pleinement de l'amélioration de leur logement et de leur cadre de vie. » •

BAYONNE

Un immeuble du XIX^e refait à neuf

Dans le centre historique très dense de Bayonne (64), les opérations de curetage s'engagent sur un bâti patrimonial protégé. Explications.

Au 37 et 39 rue d'Espagne, à Bayonne, il a fallu près de dix ans à la Ville, la Communauté d'agglomération et l'Anah, pour finaliser le curetage de l'îlot au cœur d'un site patrimonial remarquable. Les premières discussions avec les copropriétaires, lancées en 2013, se finalisent en 2022 avec les travaux qui s'achèvent. Benjamin Labède, responsable du pôle requalification des quartiers anciens à la Direction de l'urbanisme de la Ville de Bayonne, met en avant l'exemplarité de cette opération, devenue l'illustration fidèle des problématiques locales : « Cet îlot est un exemple-type de ce que nous réalisons. Nous sommes face à un tissu urbain dense, composé de parcelles étroites et longues, construites sur 95 % de leur superficie. On déplore donc des problématiques d'habitabilité, avec très peu d'espace libre et des bâtiments s'élevant le plus souvent sur 4 ou 5 étages. »



24 copropriétés accompagnées dans le cadre de l'Opah-RU

86 % : taux de subvention maximum sur les opérations, grâce à l'Anah (aide déplaçonnée attribuée au syndicat de copropriétaires), la Ville et la Communauté d'agglomération (les montants des deux aides des collectivités étant doublés par l'Anah, dans le cadre d'une 2^{de} aide)

132 000 euros : montant de l'aide Anah au 37-39 rue d'Espagne

Les défauts récurrents concernent les ouvertures sur l'extérieur, pour la plupart très étroites et causes des problèmes de ventilation et d'éclairage. « Au 37 et 39 rue d'Espagne, nous avons relevé une réelle insalubrité à l'arrière des immeubles, avec des logements donnant directement sur une verrière fermée. De surcroît, l'accès aux deux bâtiments par une seule cage d'escalier centrale posait une question de sécurité majeure. En cas d'incendie, et dans l'hypothèse de l'escalier inaccessible, il n'y avait pas d'autre issue possible. »

Le curetage¹ des bâtiments impropres à l'habitation s'est imposé. Il a alors fallu convaincre. « Nous avons accompagné les copropriétaires, arguant de la nécessité de ces travaux, de l'intérêt de restructurer leur bien pour lui redonner de la valeur. Et ce malgré la diminution de la surface, imposée par la démolition. » Cet accompagnement de la collectivité s'est poursuivi par un soutien juridique pour modifier le règlement de copropriété. « Car pour tout curetage, c'est vote à l'unanimité obligatoire, ce qui signifie accord de tous, y compris ceux qui donnent sur la rue, et qui ne sont pas directement concernés. » Une fois cette étape franchie, la copropriété a missionné un maître d'œuvre et un architecte qui ont pensé le projet. Projet soumis ensuite à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France. « À Bayonne, nous intervenons depuis 2007 dans le cadre d'un Plan de sauvegarde de mise en valeur (PSMV) qui assure tout à la fois protection et valorisation du bâti ancien, et renouvellement urbain » précise Benjamin Labède (lire encadré ci-dessous).

LA CAGE D'ESCALIER, PATRIMOINE À RESPECTER

L'objectif de l'opération consistait à assurer la pérennité, donc une intervention la plus globale possible. Comme partout ailleurs dans le centre-ville, l'Anah a donc financé les travaux de restructuration, à la condition que la réflexion porte sur la totalité de l'immeuble, parties communes cage d'escalier comprises. « Nous avons modernisé sans abîmer cet élément protégé (800 cages d'escaliers protégées dans le centre-ville), refait les verrières, dissimulé tous les réseaux et restauré ce bien du XIX^e siècle. » Pour la sécurité incendie, la création de balcons équipés d'échelles a permis de créer un accès dans la cour nouvellement réalisée.

PSMV : Protection et évolution

L'objectif du Plan de sauvegarde de mise en valeur (PSMV) de Bayonne est de protéger, en offrant un cadre à l'évolution du bâti. La plupart des immeubles sont protégés, notamment les façades sur rues. Les parties arrière, parfois destinées à être démolies, bénéficient d'une protection moindre, et autorisent une architecture plus contemporaine.

1. Opération de réhabilitation urbaine selon laquelle on détruit un immeuble, sauf la façade quand elle présente un intérêt historique ou architectural, et que l'on reconstruit intégralement l'arrière de l'immeuble.

Propriétaires d'une maison de ville à Auray (Morbihan), Carole et François ont, dès leur acquisition, entrepris de gros travaux d'isolation et de remplacement des fenêtres. Depuis le diagnostic énergétique jusqu'à la réception des travaux, ils ont été guidés, étape par étape, par un conseiller de la Maison du logement - labellisée Espace Conseil France Rénov' - de leur Communauté de communes. Un accompagnement qui leur a aussi permis de subventionner leur projet à hauteur de 40 %.

À Auray, l'Espace Conseil France Rénov' au service des propriétaires



01.

Après cinq années passées à l'étranger, Carole, François et leurs trois enfants sont revenus poser leur valise à Auray, cité du Morbihan à l'ambiance médiévale. En 2020, ils ont acheté une maison de ville de près de 200 m², construite sur trois niveaux en plein cœur du quartier protégé. Conscients d'avoir acquis une passoire thermique, ils se sont lancés dans un gros projet de rénovation énergétique avec l'appui et le soutien de la Maison du logement, labellisée Espace Conseil France Rénov'.



02.

Ce guichet unique sur l'habitat a été initié dès 2012 par la Communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique. Cette structure emploie aujourd'hui neuf salariés. Elle bénéficie d'un cofinancement par l'Anah, l'Ademe et la Région Bretagne. Elle propose un accompagnement sur mesure et des conseils personnalisés sur toutes les questions qui concernent l'habitat : location, accession, construction, rénovation et adaptation.





03.

L'accompagnement dont ont bénéficié Carole et François a commencé par un diagnostic énergétique réalisé par un thermicien et subventionné à 100 % par la collectivité. Grâce à un document synthétique et pédagogique, ils ont pu constater quelles étaient les sources principales de déperdition. Plusieurs scénarios de projet de rénovation leur ont été proposés, mixant différents travaux accompagnés de leur projection budgétaire. Sur cette base, ils ont priorisé l'isolation des combles, source à eux seuls de 30 % de la déperdition.

04.

Dans leur projet, Carole et François étaient très attachés à privilégier des artisans locaux et des matériaux biosourcés. Là aussi, l'Espace Conseil France Rénov' a tenu compte de ces paramètres pour les aider au mieux dans leur choix, tant sur le plan technique que budgétaire.

Tout en conservant une parfaite neutralité pour les laisser libres de leur décision.

Au final, le couple a choisi le matériau

Bio Fib Trio associant chanvre, coton et lin et fabriqué en Vendée pour l'isolation des combles.



05.

Les gros travaux de rénovation entrepris par Carole et François se sont étalés sur 18 mois. En complément de l'intervention en toiture, le diagnostic énergétique a mis aussi en évidence la nécessité d'isoler l'un des murs par l'extérieur côté jardin et d'un plancher bas côté rue. Le remplacement des fenêtres, toutes en simple vitrage, par du double vitrage a constitué le dernier volet de l'opération. Loin d'être le plus simple puisqu'ils ont dû, quartier protégé oblige, respecter les consignes de l'architecte des Bâtiments de France pour leur façade côté rue.



06.

À chaque étape d'une opération de rénovation énergétique ou de maintien à domicile, les propriétaires bénéficient de la part de l'Espace Conseil France Rénov', d'un suivi et de conseils pour s'informer, être mis en relation avec des professionnels RGE (Reconnu garant de l'environnement) et remplir les dossiers de subvention. Pour leur projet, Carole et François ont obtenu un financement de 40 % sur une enveloppe de travaux de 51 000 €, en cumulant les aides de l'Anah et celles de la Communauté de communes.



07.

Carole et François sont très heureux d'avoir pu mener à bien cette opération de rénovation, grâce notamment à l'appui continu des Conseillers France Rénov'. Ils recommandent vivement à tous les propriétaires désireux de se lancer dans ce type de travaux de se faire accompagner. L'aide à la décision, en particulier au moment de comparer les offres et les devis des artisans, a été précieuse. Ils projettent désormais une deuxième phase de travaux en envisageant le remplacement de leur vieille chaudière au gaz.



08.

Quelle que soit la nature de travaux envisagée, rénovation énergétique ou maintien à domicile, l'aide apportée par l'Espace Conseil France Rénov' aux propriétaires se fait étape par étape, avec l'objectif que le reste à charge pour le ménage soit le plus faible possible. Pour Anaïs Dupré, coordinatrice de la plateforme territoriale de rénovation énergétique (PTRE) d'Auray, la seule condition pour être accompagné est de ne pas avoir signé de devis avant d'être conseillé. •

Voir le reportage
urlz.fr/IBSd



Traitement de l'habitat indigne: les études préalables en RHI-Thirori ou les conditions de la réussite



millions d'euros mobilisés pour la RHI-Thirori en 2021



L'aide de l'Anah pour réaliser cette étude, avec un plafond de dépenses subventionnables de 200 000 € HT

Dans certaines situations, les dispositifs classiques d'aides aux travaux ne suffisent pas à endiguer le dysfonctionnement du parc de logements privés à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier. L'Anah peut alors accompagner avec des outils de financements spécifiques pour transformer ces tissus urbains en souffrance, et revitaliser ces territoires en panne de vitalité.

Quel cadre pour les RHI-Thirori * et quelles études préalables ? Zoom sur la phase de faisabilité, pour mettre tous les voyants au vert avant de lancer ces opérations.

COMMENT SOIGNER CE PRÉALABLE INDISPENSABLE ?

Vacance élevée, verrue en centre-ville, incapacité à faire par le(s) propriétaire(s), dégradation ou présomption de dégradation du bâti difficilement réalisable par une intervention incitative... Ces indicateurs peuvent conduire à envisager des opérations lourdes de réhabilitation ou démolition/construction pour produire une nouvelle offre. Et avant toute chose, les études de faisabilité constituent le passage élémentaire et indispensable pour guider la réussite.

QUAND ?

Elles peuvent être :

- Intégrées dans l'étude pré-opérationnelle de l'Opah-RU ** si les îlots en déprise ont été repérés.
- Après l'étude pré-opérationnelle de l'Opah-RU si ces îlots sont repérés ultérieurement.

QUI MÈNE ET COMMANDE CES ÉTUDES ?

La commune ou l'EPCI.

AVEC QUI ?

Le plus souvent un groupement pluridisciplinaire est nécessaire, comprenant, autour de l'ingénierie de projet : architectes et urbanistes maîtrisant la réhabilitation, expertise juridique et foncière, et gestion sociale (en cas de relogement).

COMBIEN DE TEMPS ?

De 4 à 12 mois selon l'ampleur de l'opération.

QUE DOIT-ON ATTENDRE DE CES ÉTUDES DE FAISABILITÉ ?

Il s'agit d'étudier finement les problématiques du périmètre où ont été repérés les logements dégradés, puis d'identifier précisément les adresses éligibles à la RHI-Thirori. L'étude de faisabilité va notamment s'attacher à définir des esquisses de sortie, des estimations financières à engager, en étant en mesure de déterminer les capacités de participation financière de la collectivité ainsi que les partenaires à mobiliser (portage foncier, opérateur en sortie, études spécifiques nécessaires).

QUELLES SONT LES GRANDES ÉTAPES ?

- Diagnostiquer : repérer finement les adresses d'habitat indigne
- Scénariser : définir le nombre d'îlots, étudier les scénarios d'intervention et la stratégie en distinguant monopropriété et copropriété
- Mobiliser : si les étapes précédentes valident l'opportunité de la RHI-Thirori, constituer le dossier pour le passage en CNLHI (commission nationale de lutte contre l'habitat indigne). Pour que le dossier soit complet, l'étude devra notamment identifier les procédures juridiques ou foncières à mettre en œuvre ainsi que les acteurs et partenaires du projet (bailleurs, EPF...). •

Un guide pour tout savoir

Parce que les opérations de RHI-Thirori peuvent parfois sembler complexes aux collectivités qui souhaitent s'en doter, l'Anah a réalisé un guide méthodologique pour les accompagner. Son objectif ? Expliquer chaque étape de la réflexion, puis de la mise en œuvre opérationnelle de ces opérations. De quoi parle-t-on, quels sont les critères d'éligibilité, qui fait quoi, quels délais ? Autant de questions abordées dans ce guide à consulter sur urlz.fr/iIPU

Cartographier et évaluer les performances territoriales

Les services de l'Anah mènent chaque année une analyse territoriale sur les aides allouées, pour évaluer les dispositifs, partager les grandes tendances et faire évoluer ses politiques. Retour sur les enseignements de l'étude de la territorialisation des aides, qui fait le bilan de 10 ans d'observation des aides à la pierre et de l'activité de MaPrimeRénov' en 2021.

Une action sur tous les types de territoires

Un premier enseignement qui est aussi une satisfaction : qu'il s'agisse de MaPrimeRénov' ou des aides à la pierre, l'action de l'Anah s'adapte à tous les types de territoire, avec bien sûr, des tropismes géographiques selon les modalités d'intervention. Les aides à l'autonomie dans son logement et à la rénovation énergétique ciblent massivement les secteurs ruraux, tandis que les interventions en copropriétés se concentrent dans les territoires urbains et notamment les principales métropoles.

Des dispositifs nationaux qui portent leurs fruits

Des tendances intéressantes se dessinent concernant les programmes nationaux Action Cœur de Ville (ACV) et Petites Villes de Demain (PVD). Sur les communes ACV, le nombre de logements subventionnés est en nette augmentation (+50 %) depuis le lancement en 2018, notamment l'intervention auprès des copropriétaires bailleurs dans le cadre du conventionnement. Une belle dynamique que l'on espère observer sur les communes PVD.

Le secteur programmé comme véritable moteur

L'étude confirme le rôle moteur des contractualisations avec les collectivités, sur toutes les thématiques d'intervention de l'Anah,

que ce soit la rénovation énergétique mais aussi l'autonomie, dont le nombre de dossiers a quadruplé en 10 ans en secteur programmé. Cette progression remarquable démontre aussi la plus-value des cofinancements, qui permettent en moyenne 10 % d'aides supplémentaires sur le coût des travaux. Un investissement déterminant des collectivités pour contribuer à la massification des actions sur le parc privé.

Une ambition écologique et sociale avant tout

Au cœur de l'action de l'Anah : agir auprès des ménages modestes contre la vulnérabilité sociale et la précarité énergétique. Un rôle pleinement rempli puisque deux tiers des dossiers engagés en 2021 concernent des ménages aux revenus modestes ou très modestes, que ce soit pour MaPrimeRénov' ou pour les aides à la pierre. Les interventions de l'Anah permettent en moyenne 55 % de gain énergétique après travaux lors des rénovations globales. Et ce taux est en hausse, pour des sorties de passoires énergétiques et d'indignité de plus en plus nombreuses. •

Lien urlz.fr/lyKh

Des politiques à renforcer sur deux segments

Les résultats sont mitigés concernant deux cibles pourtant à fort besoin : les petites copropriétés en centre ancien, et les territoires où l'habitat insalubre est important. Face à ce constat, l'Anah entend adapter le repérage, le calibrage des aides et la prise en compte des contraintes inhérentes (comme les aspects patrimoniaux), pour faire évoluer au mieux ses politiques en conciliant transition énergétique, ciblage social et accompagnement de tous les territoires.

50 %

des logements ayant bénéficié de travaux de rénovation énergétique situés en territoire rural en 2021

+50 %

de logements subventionnés en communes ACV par rapport à 2018

2/3

des interventions des aides à la pierre en secteur programmé en 2021 (+72 % par rapport à 2011)

70 %

des ménages aidés en 2021 ont des revenus modestes ou très modestes

