

## • Rapport d'étude

MARS 2023

# Territorialisation des aides à la pierre

## Bilan de l'activité de l'Anah en 2022

Depuis 1971, l'Anah a pour mission d'améliorer l'état du parc de logements privés existants pour lutter contre les fractures sociales et territoriales. Ce rapport vise à analyser les dynamiques des aides à la pierre de l'Anah sur l'ensemble du territoire selon les priorités d'action en 2022, ainsi qu'un bilan des programmes nationaux depuis leurs mises en place respectives.

# Sommaire

Les aides de l'Anah	4
Activité globale en 2022	5
Le secteur programmé	6
La lutte contre la précarité énergétique	7
Interventions sur les copropriétés	8
Adaptation des logements à la perte d'autonomie	10
Traitement de l'habitat indigne et dégradé	12
Propriétaires bailleurs et parc locatif	14
Programmes nationaux Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain	16

# Les principaux enseignements du rapport 2022

## Une poursuite de la hausse de l'activité des aides à la pierre en 2022

Le nombre d'interventions liées aux aides à la pierre de l'Anah est en progression depuis de nombreuses années, avec un investissement croissant de la part des collectivités. L'analyse des résultats obtenus par l'Anah fait apparaître des synergies entre les programmes nationaux et les différents types de demandeurs, ainsi qu'entre les thèmes techniques et les priorités d'action de l'Anah. En particulier, les coopérations les plus notables sont :

- Les complémentarités entre la lutte contre l'habitat indigne et la lutte contre la précarité énergétique
- La contribution du Plan Initiative Copropriétés à la lutte contre l'habitat indigne et à la lutte contre la précarité énergétique
- Les contributions des programmes Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain et du Plan Logement d'Abord aux conventionnements pour les propriétaires bailleurs

## Des tropismes géographiques selon les modalités d'intervention de l'Anah

Les interventions sont réparties de façon hétérogènes sur le territoire selon les demandeurs et les priorités d'actions. En particulier, il est possible d'observer des convergences entre :

- Les territoires ruraux et la forte intervention de l'Anah en faveur de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et de la rénovation énergétique
- Les territoires fortement urbanisés à proximité de grandes métropoles et les interventions en copropriétés

## L'investissement des collectivités, véritable moteur sur l'ensemble des thématiques d'intervention de l'Anah

L'investissement des collectivités au travers de conventions signées avec l'Anah sous la forme de programmes d'intérêt général (PIG), d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou de plans de sauvegarde de copropriétés (PDS), joue un rôle majeur dans le déploiement des politiques publiques d'amélioration du parc privé existant. En outre, ce secteur a connu une forte progression au cours des dernières années, le nombre d'opérations programmées étant passé de 753 en 2018 à 955 en 2022. Ces dernières occupent donc un rôle de premier plan et encouragent les interventions sur l'ensemble des priorités d'action portées par l'Anah.

# Les aides de l'Anah

## Les missions de l'Anah

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) met en œuvre la politique nationale d'amélioration du parc de logements privés existants. Ses missions s'organisent autour de deux axes étroitement liés : la lutte contre les fractures sociales et territoriales et la lutte contre la précarité énergétique. L'Anah met également en place des programmes d'amélioration de l'habitat au travers de conventions signées avec les collectivités locales, proposant ainsi une offre d'ingénierie et des aides financières à l'échelle d'un quartier, d'une ville, voire d'un département.

## Les priorités d'action de l'Anah

- Lutter contre l'habitat indigne
- Lutter contre la précarité énergétique
- Adapter les logements à la perte d'autonomie
- Traiter les copropriétés fragiles et en difficulté
- Développer un parc privé à vocation sociale
- Humaniser les centres d'hébergement

## Les plans nationaux

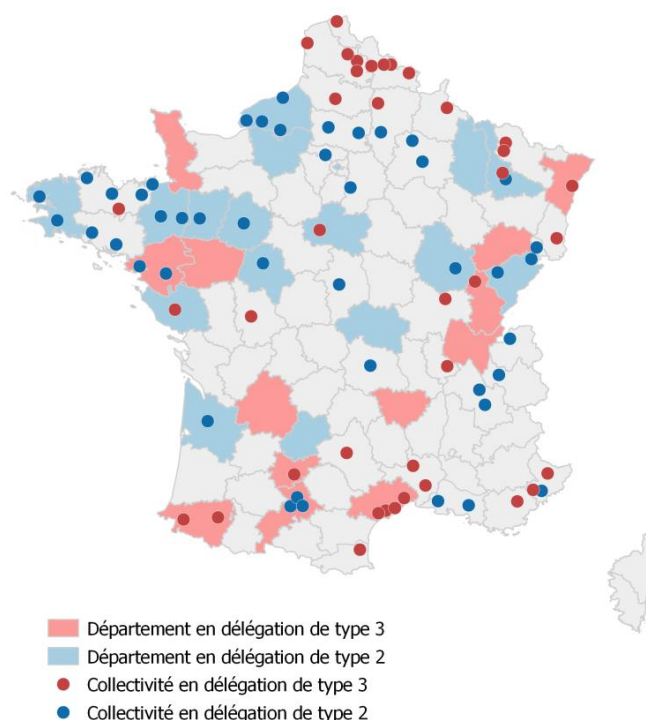
- Action Cœur de Ville
- Petites Villes de Demain
- Logement d'abord
- Plan de lutte contre les logements vacants
- Plan Initiative Copropriétés

## MaPrimeRenov' : une aide à la rénovation énergétique ouverte à tous

Avec MaPrimeRenov', le gouvernement rend l'aide à la rénovation thermique des logements plus simple, plus juste et plus efficace. Ouverte depuis le 1er janvier 2020, MaPrimeRenov' est devenue la principale aide de l'État à la rénovation énergétique. En 2021, tous les propriétaires occupants, quels que soient leurs revenus, tous les propriétaires bailleurs, ainsi que toutes les copropriétés peuvent en bénéficier. Un document spécifique, nommé « Territorialisation de MaPrimeRenov' 2022 », lui est consacré.

## La gestion des aides à la pierre

Les Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et les Conseils départementaux peuvent assurer eux-mêmes la gestion des aides à la pierre dans le cadre de conventions pluri-annuelles de délégation de compétences. Lorsqu'une délégation est signée, la collectivité est responsable de l'attribution des aides de l'Anah sur son territoire et doit veiller à respecter les objectifs globaux fixés par l'Agence. Les délégations de type 2 permettent aux collectivités d'apporter des modulations locales aux règles d'attribution des subventions. Dans les conventions de type 3 est prévue en outre l'instruction des demandes d'aides par la collectivité délégataire. En l'absence de délégation de compétences, la gestion des aides est assurée par les Délégations départementales de l'Anah au sein des Directions Départementales des Territoires (et de la Mer, le cas échéant) et par les Directions de l'Environnement, de l'Aménagement, du Logement et de la Mer en outre-mer.



— Carte 1, Cartographie des délégations de compétences de l'ANAH en 2022

# Une activité à la hausse en 2022

L'activité des aides à la pierre de l'Anah se poursuit à un très haut niveau et confirme la tendance à la hausse engagée au cours des dernières années.

**112 886**

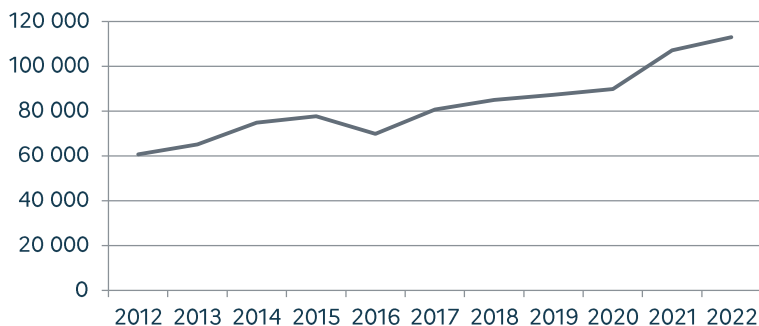
Logements subventionnés en 2022  
(+5% par rapport à 2021)

**1 084 M€**

De subventions Anah en 2022  
(+3% par rapport à 2021)

— Nombre de logements subventionnés par année depuis 2012

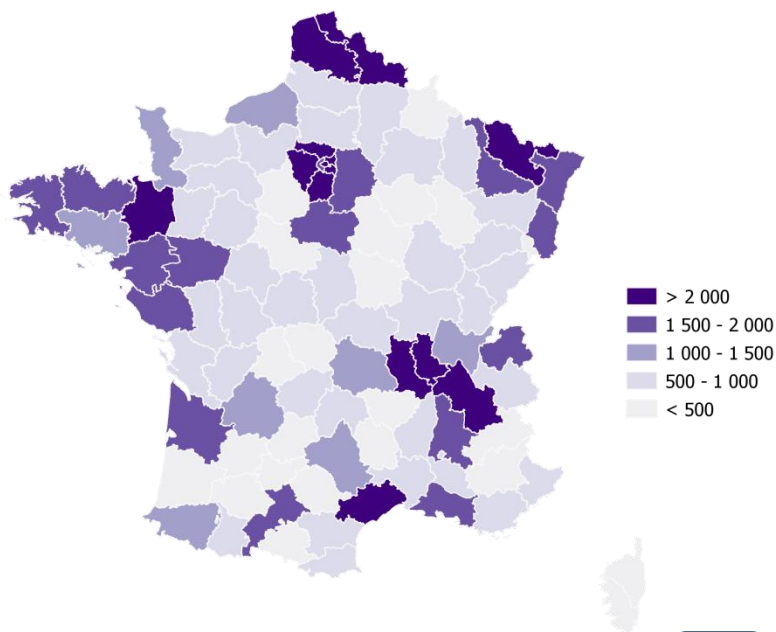
(hors Habiter Mieux Agilité)



Le nombre d'interventions dans le cadre des aides à la pierre a progressé avec une croissance annuelle de l'ordre de +7% depuis 2012, atteignant 112 886 logements subventionnés en 2022 contre 60 772 en 2012.

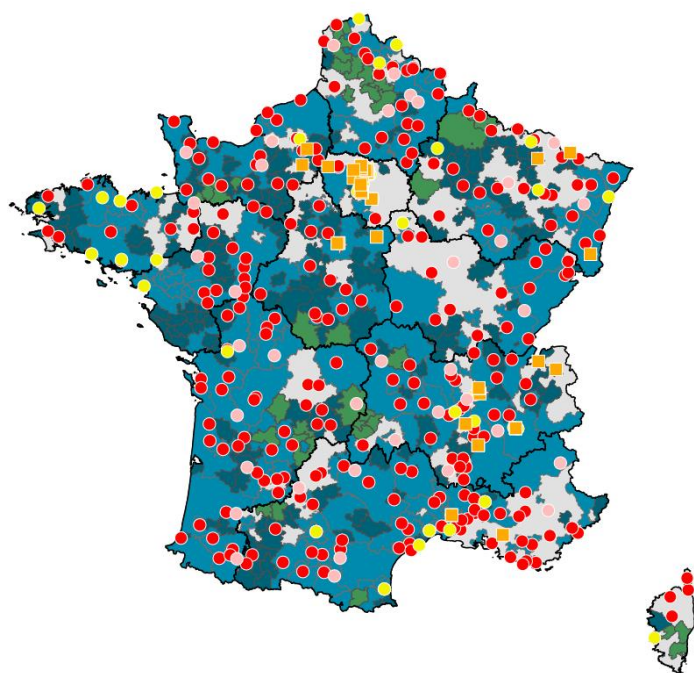
— Carte 2, Nombre de logements subventionnés par département en 2022

La répartition des logements subventionnés sur le territoire national reflète la **diversité des interventions** liées aux aides à la pierre, avec des enjeux liés à la lutte contre l'habitat indigne, à la rénovation énergétique, aux interventions en copropriétés fragiles et en difficulté, à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou encore au développement d'un parc locatif décent et abordable.



# Le secteur programmé

En l'espace de 5 ans, le nombre d'opérations programmées est passé de 753 en 2018 à 955 en 2022.



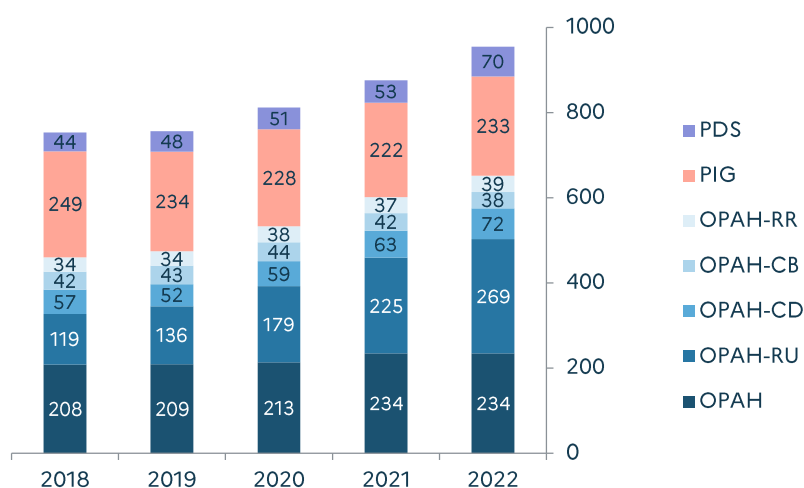
## 58%

Des logements subventionnés en 2022 sont situés en opérations programmées

Le secteur programmé couvre une majeure partie du territoire, et joue un rôle prépondérant dans l'application des dispositifs portés par l'Anah.

- 233 ■ PIG: Programme d'intérêt général
- 234 ■ OPAH: Opération programmée d'amélioration de l'habitat
- 269 ■ OPAH-RU: OPAH renouvellement urbain
- 72 ■ OPAH-CD: OPAH copropriétés dégradées
- 70 ■ PDS: Plan de sauvegarde
- 38 ■ OPAH-CB: OPAH centres-bourgs
- 39 ■ OPAH-RR: OPAH revitalisation rurale
- Interventions de l'Anah en secteur diffus

— Carte 3, Opérations programmées vivantes en 2022



Le secteur programmé est un véritable **moteur** dans l'application des politiques publiques d'amélioration de l'habitat privé, et témoigne de l'**investissement grandissant des collectivités** dans ces dernières.

Les **opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH** – tous types) sont celles qui ont connu la plus grande progression au cours des cinq dernières années, avec une augmentation de **+40%** par rapport à 2018.

— Évolution du nombre d'opérations programmées par année depuis 2018



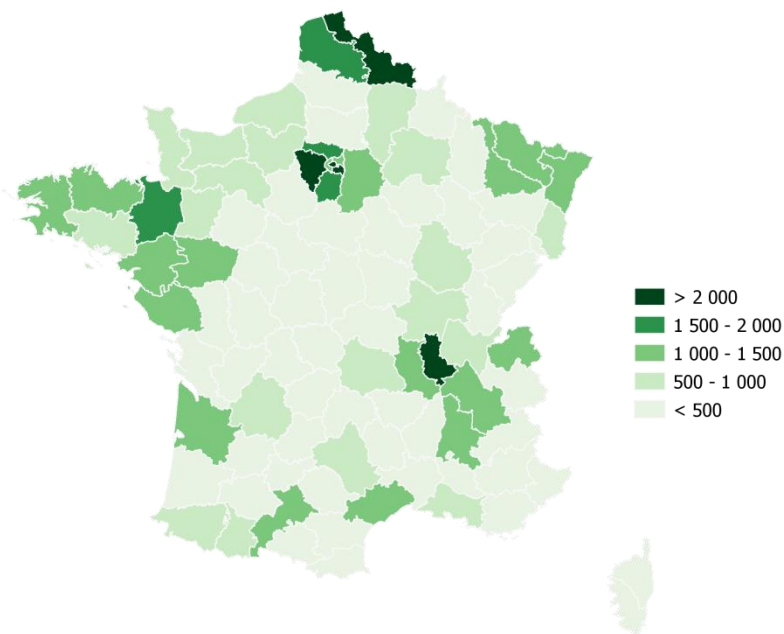
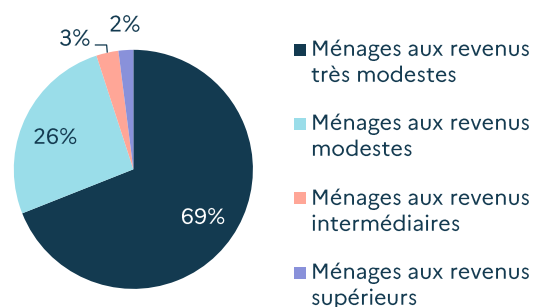
# La lutte contre la précarité énergétique

Des interventions majoritairement orientées vers des ménages très modestes.

Créé en 2010 suite au Grenelle de l'Environnement, le programme Habiter Mieux repose sur une aide de l'Anah et sur un accompagnement pour les ménages aux **ressources modestes et très modestes** dans leurs projets de travaux de rénovation énergétique. Depuis son lancement et jusqu'à fin 2021, Habiter Mieux a permis de financer la rénovation de plus de 500 000 logements.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le dispositif Habiter Mieux Sérénité a été remplacé par **MaPrimeRenov' Sérénité**, permettant aux propriétaires occupants les plus modestes de bénéficier d'un accompagnement complet dans leurs démarches de **rénovations énergétiques globales**, avec un objectif de gain énergétique minimal de 35% après travaux.

— Répartition des rénovations globales financées selon les revenus des ménages (propriétaires occupants) en 2022



— Carte 4, Nombre de rénovations énergétiques globales financées par département en 2022

Près de **66 000 rénovations globales** ont été financées en 2022, en comptabilisant les résultats liés à MPR Sérénité, MPR Copropriétés, MPR forfait rénovation globale et le conventionnement avec travaux Propriétaires Bailleurs.

MaPrimeRenov', au travers de ses différents dispositifs, apparaît donc comme le principal levier permettant aux ménages les plus modestes de sortir de situation de précarité énergétique, ainsi que de décarboner massivement les systèmes de chauffage.

Des analyses plus détaillées de ces dispositifs de rénovations énergétiques sont proposées dans le document **« Territorialisation de MaPrimeRenov' 2022 »**.

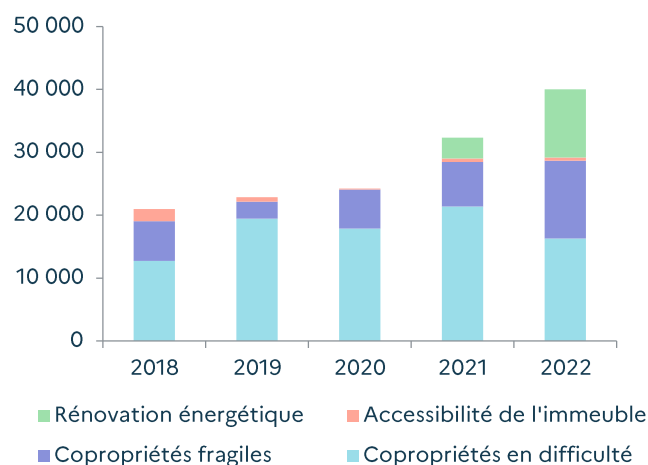
# Interventions sur les copropriétés

Un nombre d'interventions en progression depuis plusieurs années, avec une forte dynamique de la rénovation énergétique en 2022.

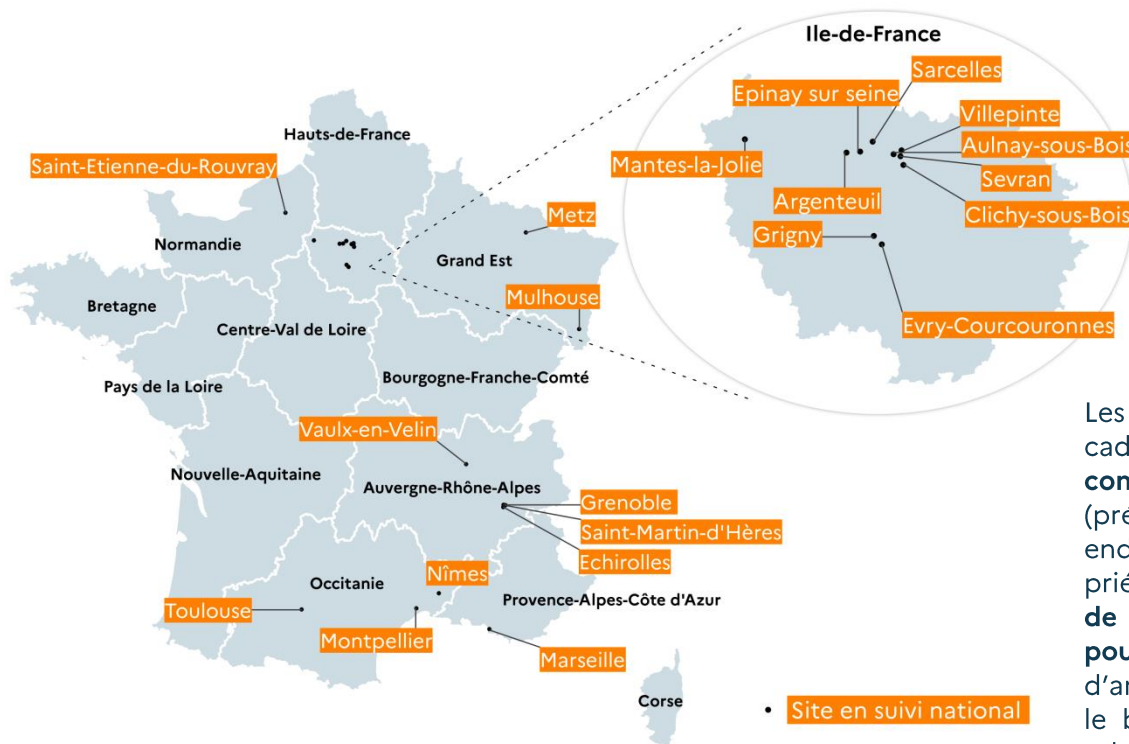
## Le Plan Initiative Copropriétés (PIC)

Le Plan Initiative Copropriétés est un plan opérationnel, territorialisé et concerté avec les élus ciblant prioritairement les situations les plus graves et apportant des solutions de prévention et d'accompagnement aux copropriétés fragiles. Ce plan, lancé le 10 octobre 2018 pour une durée de 10 ans, est piloté par l'ANAH et comporte 3 actions :

- **Transformer** les copropriétés en extrême difficulté
- **Redresser** les copropriétés en difficulté et indignes
- **Prévenir** les copropriétés fragiles en besoin de rénovation énergétique



— Répartition des logements subventionnés par type d'intervention depuis 2018



— Carte 5, 17 sites en suivi nationaux du PIC en 2022

Les copropriétés, dans le cadre du suivi national, **concentrent les difficultés** (précarité des occupants, endettement des copropriétés, etc.) et **bénéficient de l'attention forte des pouvoirs publics** afin d'améliorer non seulement le bâti mais aussi l'espace urbain.



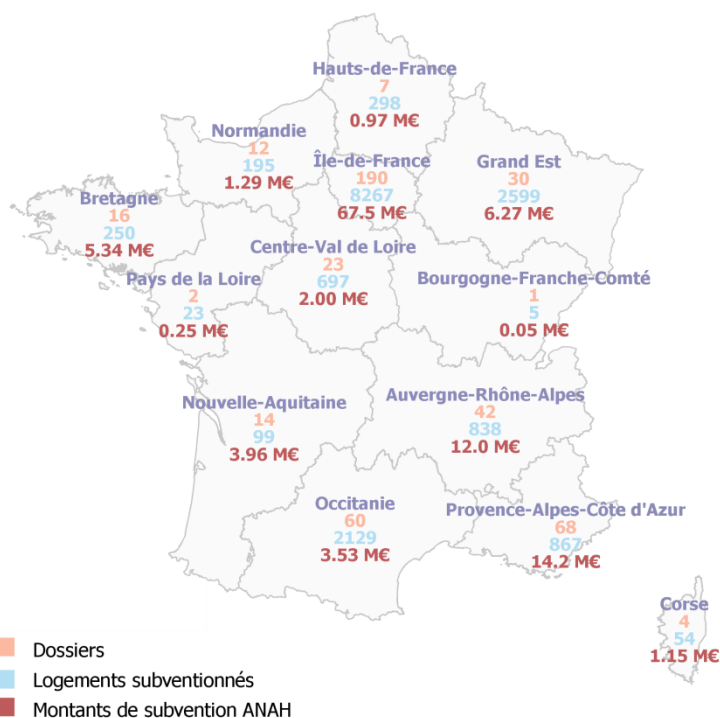
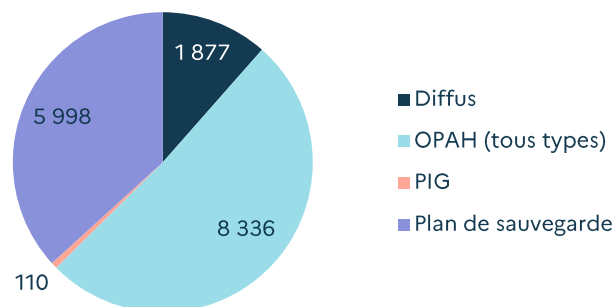
## Bilan des interventions en copropriétés en difficulté en 2022

**469** dossiers engagés en 2022

**16 321**  
logements subventionnés

**119,1 M€**  
de subventions ANAH

— Répartition des logements subventionnés en copropriétés en difficulté par type d'opérations programmées en 2022



La région **Ile-de-France** concentre **plus de la moitié de l'activité** en terme de logements aidés et de montants de subventions dans le cadre des interventions auprès des copropriétés en difficulté.

En moyenne, les copropriétés en difficultés aidées en 2022 sont composées de **35 lots d'habitation** avec de fortes disparités selon les territoires, allant d'une moyenne de 87 lots d'habitation dans la région Grand-Est à une moyenne de 13 lots d'habitation dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

— Carte 6, Répartition des interventions en copropriétés en difficulté par région en 2022

**50%** des logements subventionnés en copropriétés en difficulté étaient initialement dans des conditions **indignes ou très dégradées**

**88%** des logements subventionnés en copropriétés en difficulté ont bénéficié d'une **opération programmée**

**2 logements sur 3** sont situés dans un périmètre de quartier prioritaire de la ville (QPV)

# Adaptation des logements à la perte d'autonomie

Une augmentation progressive du nombre d'interventions depuis 2011.

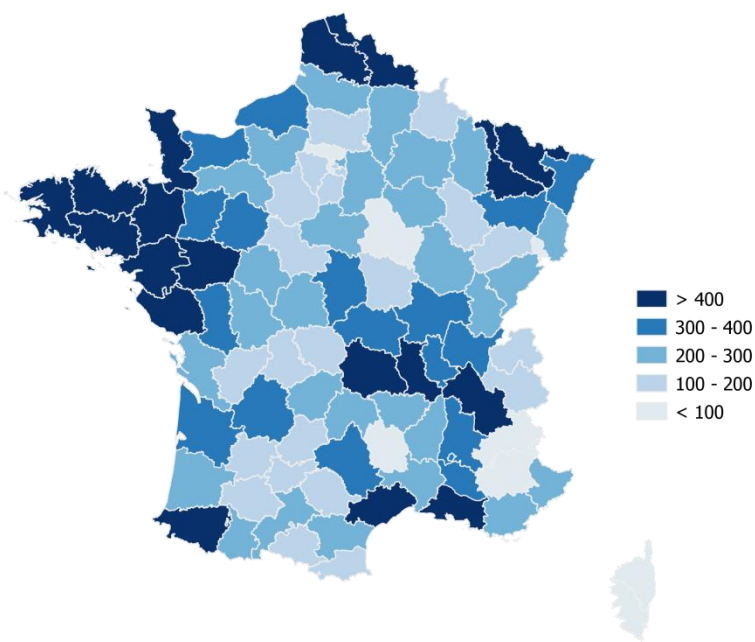
Des interventions ciblant majoritairement des propriétaires occupants très modestes, avec pour objectif un maintien au domicile de la personne

Le programme Habiter Facile permet d'intervenir dans le cadre de la perte d'autonomie, du handicap et de l'accessibilité de l'immeuble. Les classements en Groupes Iso-Ressources (GIR) représentent l'évaluation du niveau d'autonomie de la personne, le GIR 1 représentant le stade de perte d'autonomie le plus élevé.

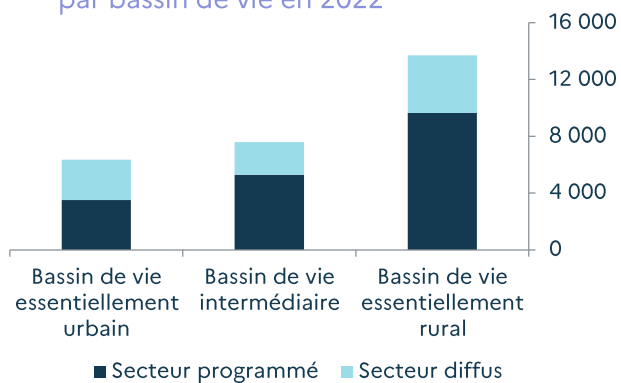
En 2022, **98%** des bénéficiaires sont des **propriétaires occupants**, parmi lesquels **71%** sont des ménages aux revenus **très modestes**.

 **27 636**  
 logements subventionnés en 2022  
*(+3% par rapport à 2021)*

 **95,5 M€**  
 de subventions ANAH en 2022  
*(+10% par rapport à 2021)*



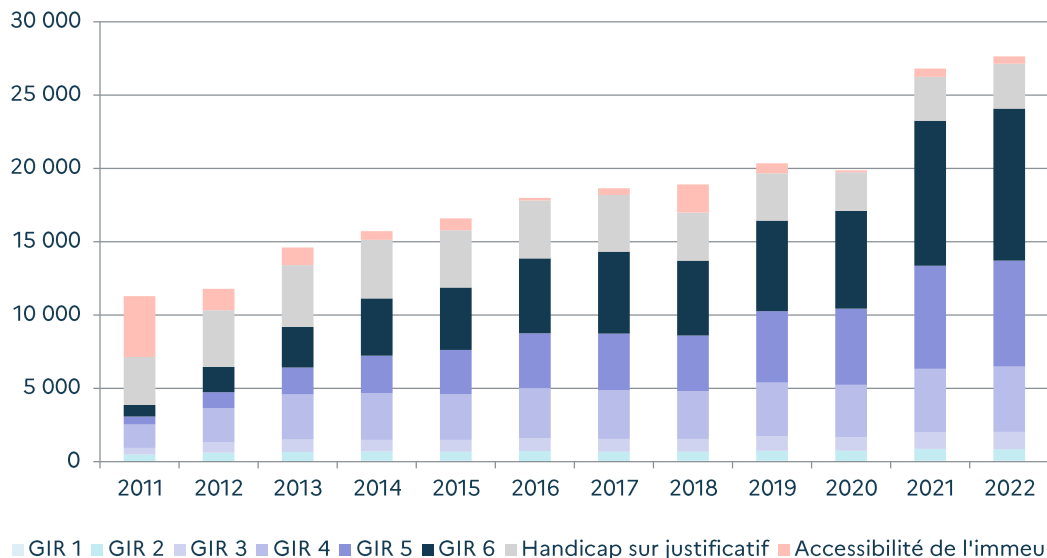
— Répartition des logements subventionnés par bassin de vie en 2022



Des interventions ayant majoritairement lieu en **milieu rural**, avec un rôle prépondérant des collectivités et du **secteur programmé**

— Carte 7, Nombre de logements subventionnés par département en 2022

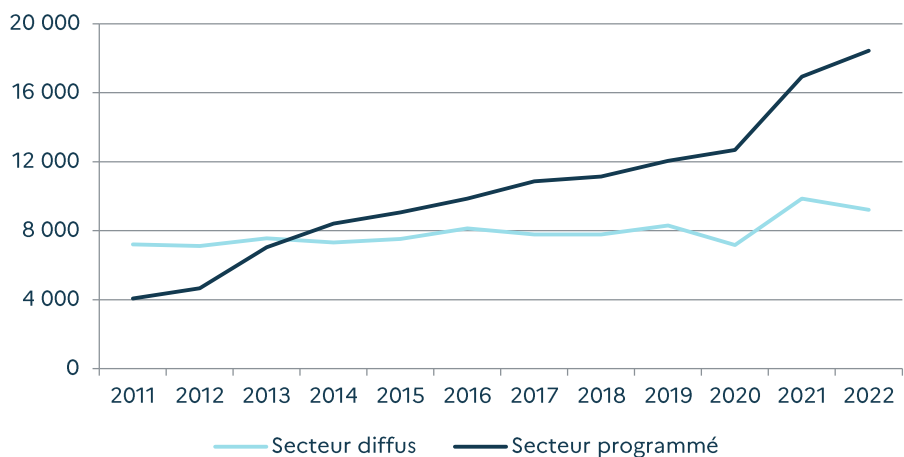
— Évolution de la répartition des types d'intervention dans le cadre de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie depuis 2011



En 2022, les actions de prévention en **GIR 5 et 6** représentent **64%** des interventions, contre seulement 12% en 2011.

— Évolution de la répartition des interventions en secteur programmé et en secteur diffus depuis 2011

Le rôle des collectivités prend toujours plus d'ampleur : **67%** des logements subventionnés en 2022 sont situés en **secteur programmé**, contre seulement 36% en 2011.



**MaPrimeAdapt' : le nouveau dispositif unique d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap**

A l'instar de MaPrimeRenov', MaPrimeAdapt' a pour volonté de regrouper l'ensemble des dispositifs existants en matière d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, et sera distribuée par l'Anah.

Cette nouvelle aide unique sera donc accessible à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, avec pour objectif de centraliser les aides à l'adaptation des logements afin de rendre le parcours plus lisible et accessible pour l'usager.

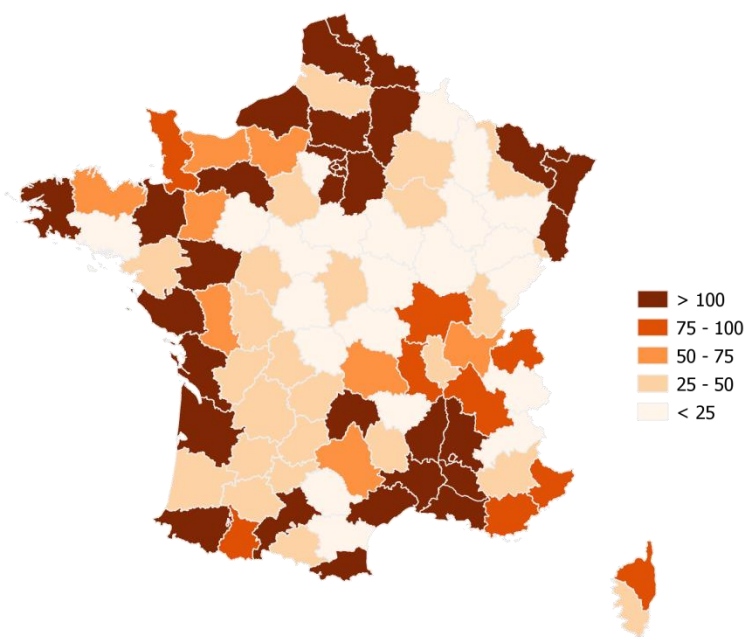
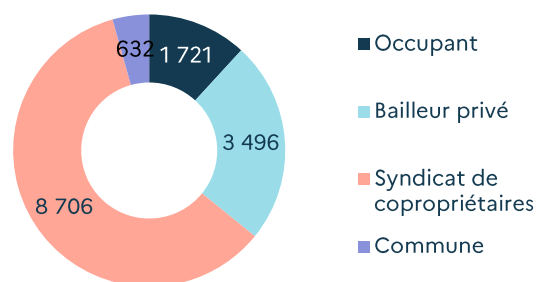
# Traitement de l'habitat indigne et dégradé

Des interventions majoritairement orientées en copropriétés, avec une forte contribution à la rénovation énergétique des logements.

- **14 555** logements rénovés en 2022
- **196,0 M€** de subventions Anah
- **64%** de gain énergétique moyen\*

*\*pour les propriétaires occupant ayant réalisé des travaux de rénovation énergétique globale*

— Répartition du nombre de logements indignes ou dégradés subventionnés par type de demandeur en 2022



Les logements indignes et dégradés ayant bénéficié des subventions octroyées par l'Anah sont en majorité situés au sein de copropriétés : **60% des logements** sont rénovés dans le cadre d'interventions sollicitées par les **syndicats de copropriétaires**.

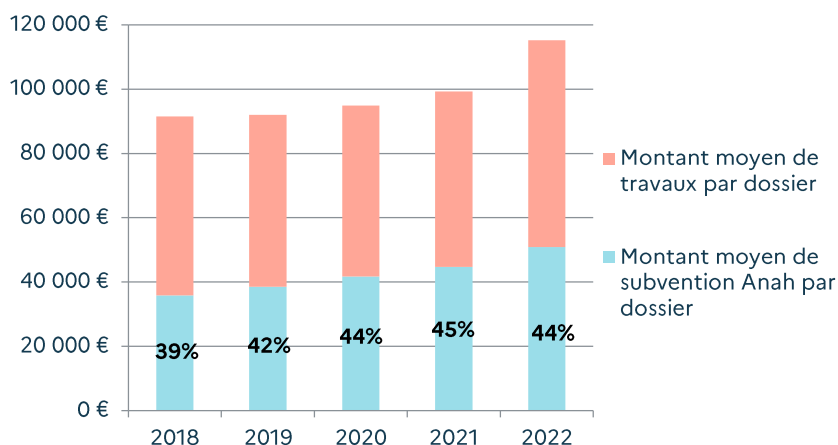
Les **logements indignes ou dégradés** rénovés par des propriétaires occupants et réalisant des travaux de rénovation énergétique atteignent en moyenne **64% de gain énergétique après travaux** en 2022, contre 53% de gain énergétique moyen pour les logements ayant seulement bénéficié du dispositif MaPrimeRenov' Sérénité.

— Carte 8, Nombre de logements indignes ou dégradés subventionnés par département en 2022

## Des résultats impactés par la hausse des coûts de travaux observés au cours de l'année 2022

L'Indice des Prix des travaux d'Entretien-Amélioration (IPEA) produit par l'Insee indique une forte augmentation de +9,8% sur les prix pratiqués sur l'ensemble du marché de l'entretien-amélioration des bâtiments en 2022.<sup>1</sup>

Entre 2021 et 2022, le montant moyen de travaux par dossier a augmenté de +18% pour les logements indignes et dégradés. Le taux moyen de subventionnement Anah est quant à lui resté stable, avec une **moyenne de subventionnement Anah de 44%** par dossier.

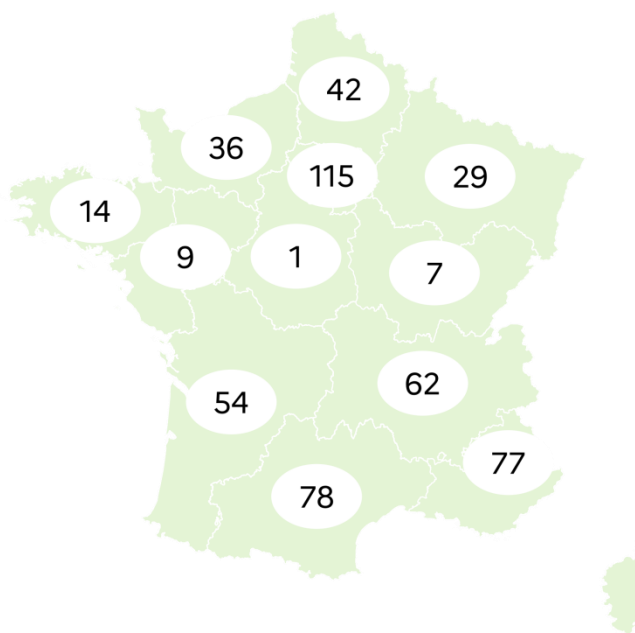


— Évolution du montant moyen de travaux et de subventions Anah par dossier indigne et dégradé depuis 2018

## La Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) et le Traitement de l'Habitat Insalubre Rémissible ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI)

La Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable et Traitement de l'Habitat Insalubre Rémissible ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière (RHI-THIRORI), est un outil de financement dédié aux opérations de lutte contre l'habitat indigne en vue de produire du logement réhabilité ou neuf adapté aux besoins du territoire.

Depuis 2010, ce sont 531 opérations qui ont été financées par l'Anah, pour un montant de 137 M€.



— Carte 9, Nombre d'opérations RHI-THIRORI financées par région depuis 2010

<sup>1</sup> <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6959705>

# Propriétaires bailleurs et parc locatif

Des interventions complémentaires sur le territoire grâce aux conventionnements avec et sans travaux, portées par un fort dynamisme des programmes nationaux.

**4 964**

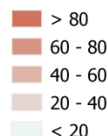
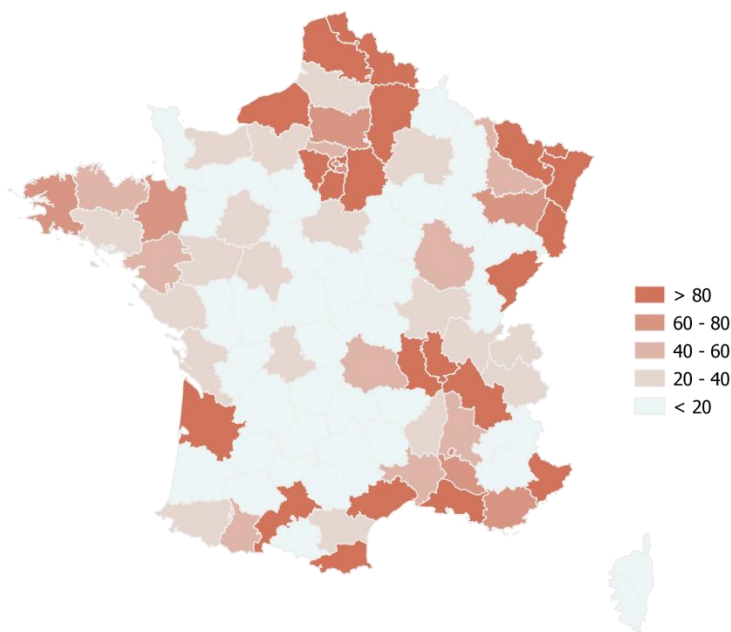
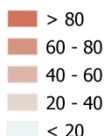
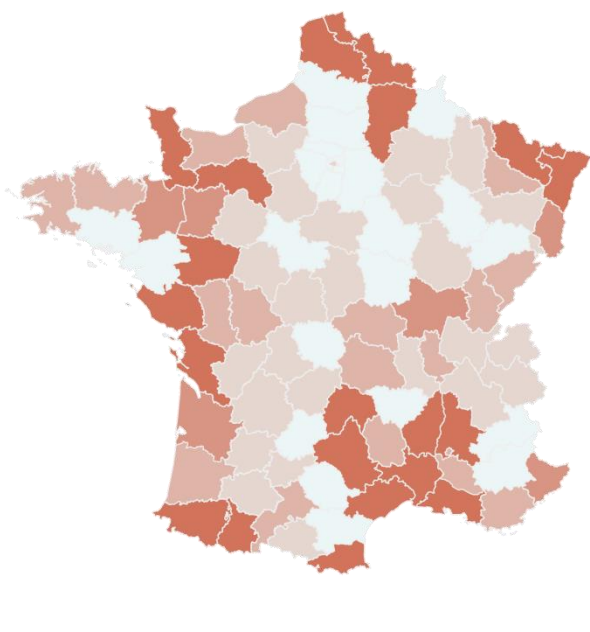
Logements rénovés et conventionnés  
(+11% par rapport à 2021)

**95,4 M€**

De montants de subventions Anah  
(+5% par rapport à 2021)

**4 777**

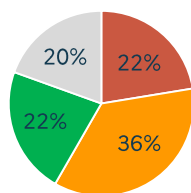
Logements conventionnés sans travaux  
(-2% par rapport à 2021)



— Cartes 10 et 11, Nombre de logements conventionnés avec travaux (à gauche) et sans travaux (à droite) par département en 2022

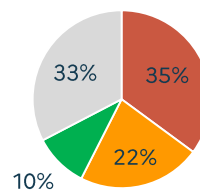
## Focus sur les plans nationaux

CAT



- Plan Logement d'abord
- Programme Action Cœur de Ville
- Petites Villes de Demain
- Autres territoires

CST



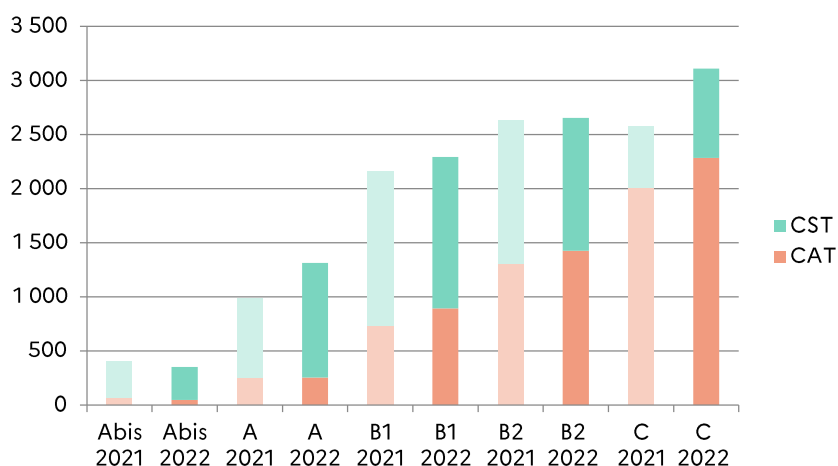
**80% des logements conventionnés avec travaux (CAT) et 67% des logements conventionnés sans travaux (CST) sont inscrits au sein d'un programme national.**



## Le dispositif Loc'Avantages

Loc'Avantages, adopté dans le cadre du projet de loi de finances, est entré en application en 2022. Les propriétaires bénéficient de réductions fiscales en contrepartie d'un engagement à louer leur bien moins cher à des ménages aux revenus modestes, avec trois objectifs :

- **augmenter l'offre de logements à loyer abordable** dans le parc de logements privés ;
- permettre à **des ménages aux revenus modestes ou intermédiaires de se loger décemment**, notamment en zone tendue ;
- inciter les propriétaires bailleurs à **mettre ou à remettre leur bien en location suite à une période de vacance**.



### Une hausse du conventionnement sur l'ensemble des zones Robien

En 2022, seuls les conventionnements en secteurs très tendus Abis peinent à progresser. Les conventionnements avec et sans travaux augmentent fortement en zone C.

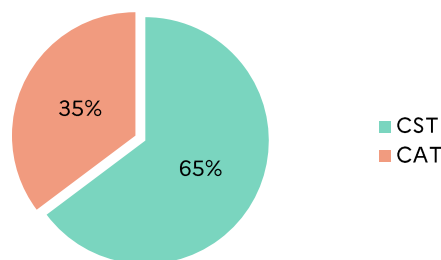
### — Répartition des logements conventionnés par zone Robien en 2022

## L'intermédiation locative

L'intermédiation locative est un dispositif permettant à un propriétaire de louer son bien via un tiers social (agence immobilière sociale ou association agréée par l'Etat) à des locataires en difficulté financière et/ou sociale, tout en simplifiant et sécurisant la gestion locative pour le propriétaire bailleur.

### 1 762 logements avec prime d'intermédiation locative en 2022

Entre 2021 et 2022, l'intermédiation locative progresse de +71% en conventionnement avec travaux (CAT), tandis qu'elle reste à un niveau similaire en conventionnement sans travaux (CST).



### — Répartition des logements avec prime d'intermédiation locative par type de conventionnement en 2022

# Programmes nationaux Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain

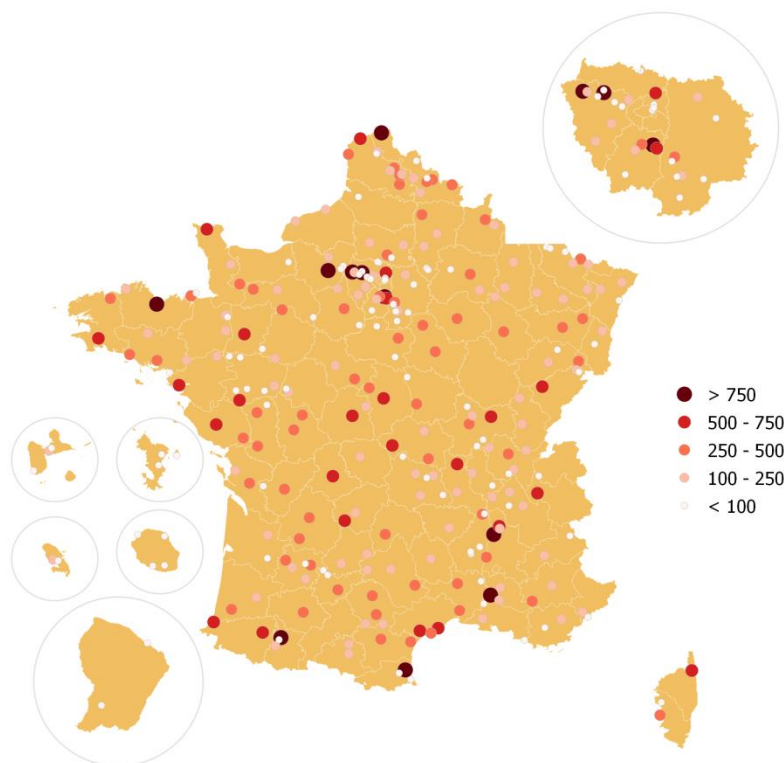
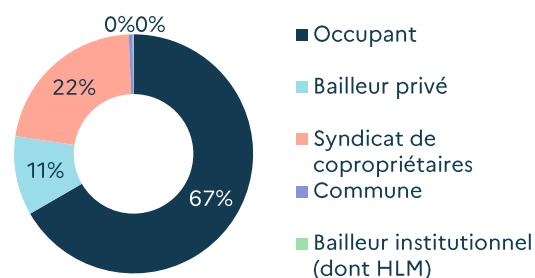
Des programmes nationaux aux dynamiques de plus en plus significatives.

## Le programme Action Cœur de Ville

Depuis 2018, la première phase du programme national Action Cœur de Ville a permis de **renforcer l'attractivité et soutenir le développement durable de 234 villes « moyennes »**, de métropole et d'Outre-mer, qui exercent une fonction de centralité, en investissant prioritairement dans la **redynamisation de leur centre-ville**.

Ce dispositif, initialement prévu pour une durée de 5 ans, a été prolongé jusqu'en 2028 pour poursuivre les dynamiques observées dans le renforcement de l'attractivité des centre-villes, d'amélioration de la qualité de vie des habitants ou encore de réfection du bâti.

— Répartition des logements subventionnés en commune ACV par type de demandeur depuis 2018



**222** territoires engagés,  
soit **234** villes lauréates

**65 822** logements rénovés par  
les aides à la pierre depuis 2018

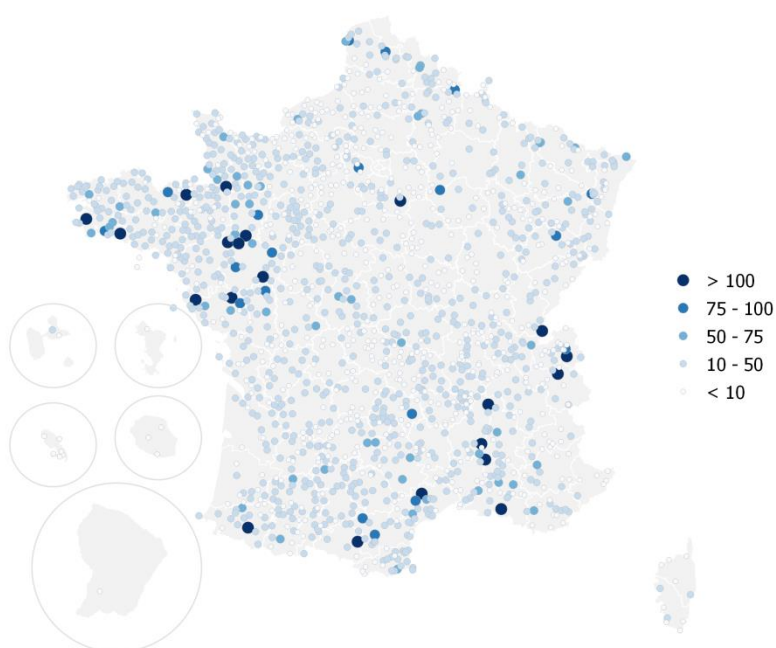
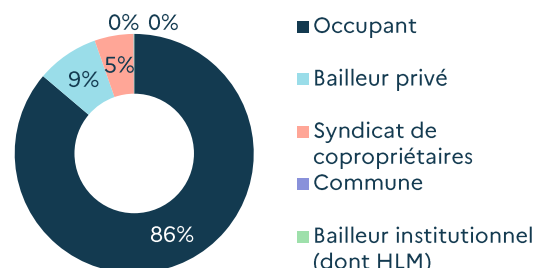
**690,6 M€** de subventions  
Anah engagées depuis 2018

— Carte 12, Nombre de logements subventionnés par commune ACV depuis 2018 dans le cadre des aides à la pierre

## Le programme Petites Villes de Demain

Lancé le 1er octobre 2020, Petites Villes de Demain vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentours, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et engagées dans la transition écologique. Le programme a pour objectif de renforcer les moyens des élus des villes et leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités pour bâtir et concrétiser les moyens de concrétiser leurs projets de territoire, tout au long de leur mandat, jusqu'à 2026.

### — Répartition des logements subventionnés en commune PVD par type de demandeur depuis 2020



Plus de **1 600** territoires engagés, soit **1 643** villes

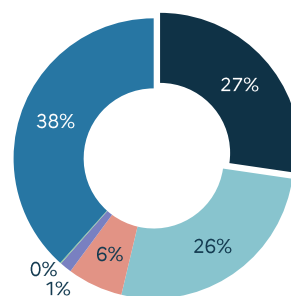
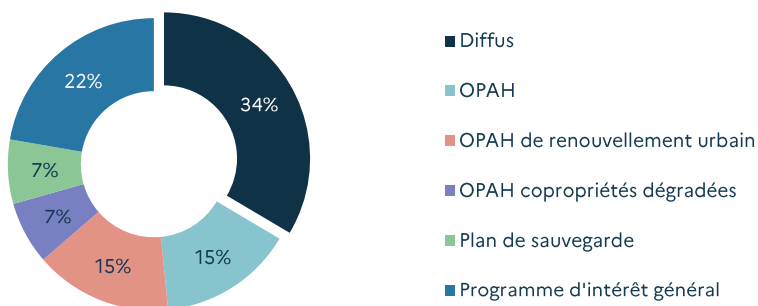
**29 683** logements rénovés par les aides à la pierre depuis 2020

**347,6 M€** de subventions Anah engagées depuis 2020

— Carte 13, Nombre de logements subventionnés par commune PVD depuis 2020 dans le cadre des aides à la pierre

## Un fort investissement des collectivités

Depuis le lancement des programmes, **66%** des logements subventionnés en commune ACV et **73%** des logements subventionnés en commune PVD sont situés en secteur programmé.



— Répartition des logements subventionnés en commune ACV (à gauche) et en commune PVD (à droite) par type d'opération programmée