

LES CACHETS de l'Anah

Avril 2023 — N° 163 — anah.fr

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

Dossier

**L'accompagnement,
la clé de la
réussite pour
des rénovations
performantes**

Grand entretien

Véronique Bédague
et Christophe Robert,
co-animateurs du CNR logement

Hors champs

Ce qu'accompagner veut dire...

Retour d'expériences

La maîtrise d'ouvrage
d'insertion, un dispositif
à vocation sociale



ÊTRE AU RENDEZ-VOUS DE NOS AMBITIONS

THIERRY REPENTIN

Président du Conseil
d'administration
de l'Anah

édito



Je me réjouis de la sortie de ce premier numéro 2023 des Cahiers de l'Anah, qui coïncide avec l'entrée en fonction d'une nouvelle gouvernance.

Le Conseil d'administration, que j'ai l'honneur et le plaisir de présider pour un deuxième mandat, vient d'être renouvelé. L'accueil de nouveaux administrateurs traduit notre volonté de représenter les territoires dans leur grande diversité, pour intervenir toujours au plus près des besoins et dynamiques des collectivités. Je forme le vœu que nos échanges et nos travaux permettent à l'Agence d'être au rendez-vous de ses ambitions sur les chantiers qu'elle conduit.

Et ces chantiers sont, en 2023, toujours aussi exigeants. Poursuivre le déploiement de France Rénov', augmenter les rénovations performantes, lutter contre la fraude, impulser le virage domiciliaire... La rénovation de l'habitat privé est au cœur de l'amélioration de la qualité de vie de nos concitoyens, au cœur de la revitalisation des quartiers, au cœur des politiques de sobriété énergétique et foncière, et ces responsabilités nous engagent.

Avec près de 720 000 logements rénovés en 2022, un changement d'échelle s'est opéré. Ces résultats exceptionnels ont évidemment pour moteur la rénovation énergétique. Ils sont rendus possibles grâce à des équipes de qualité sur lesquelles l'Agence peut compter chaque jour, que ce soit au siège de l'Anah ou au sein de notre réseau de proximité. Ce succès, nous le devons aussi à l'un de nos principes fondamentaux, l'accompagnement.

Nous en faisons le dossier de ce numéro. Ménages, collectivités, entreprises : l'accompagnement se déploie sur tous les fronts. Il est notre clé de voute et notre moteur.

Parce que c'est en agissant avec les forces vives du pays que nous réussirons les transitions énergétiques, démographiques et économiques.

Parce que l'accompagnement est un enjeu essentiel pour réussir des rénovations performantes.

Parce que nous devons garder intacte notre ambition initiale : celle de permettre au plus grand nombre, et notamment aux plus précaires, de vivre dans un logement digne et confortable.

Je vous souhaite une bonne lecture de ces Cahiers. •

Découvrez

la version digitale
enrichie ici

— x urlz.fr/l8Zn — x





INSTANTANÉ

Sarah et Bernard viennent de rénover leur maison ancienne à Valpuiseaux (Essonne). Leur Conseiller France Rénov' les a orientés vers l'usage de matériaux biosourcés, comme la fibre de bois pour isoler la toiture par l'extérieur.

Conseil national de la refondation : de l'urgence à agir pour le logement

Véronique Bédague, présidente directrice générale du groupe immobilier Nexity et Christophe Robert, délégué général de la Fondation Abbé Pierre sont co-animateurs de ce CNR pour œuvrer en faveur du logement et faire émerger des propositions à l'attention du Gouvernement.



© Eric Legouhy

VÉRONIQUE BÉDAGUE

présidente directrice générale du groupe
immobilier Nexity

Vous animez les travaux du Conseil national de la refondation (CNR) Logement, à l'œuvre depuis décembre dernier. En quoi cette consultation est-elle différente ?

Christophe Robert — Ce CNR Logement a la particularité d'être coanimé par deux personnes qui ne sont pas issues de cabinets ministériels, Véronique Bédague, présidente du groupe Nexity, et moi-même. Pour ce CNR, en coordination avec le Ministre du logement, nous avons constitué trois groupes de travail, sur la question sociale, la construction, et les enjeux de transition énergétique, également coanimés par deux personnes venant d'horizons différents. Tous les acteurs du logement qui voulaient s'investir ont pu participer librement. Ces discussions étaient très ouvertes. Des centaines de propositions sont remontées et les binômes ont fait une synthèse. Nous échangeons en ce moment avec le cabinet du Ministre du Logement pour constituer, à partir de ces travaux, un socle de propositions phares à proposer à l'exécutif.

Véronique Bédague — Nous sommes rentrés dans une crise profonde et durable du logement. Nous avons d'un côté l'ensemble du marché qui est bloqué. De l'autre, un État qui oscille entre urgence sociale et urgence environnementale. Résultat : 80 000 à 95 000 logements vont sortir du parc locatif chaque année en l'absence de travaux de rénovation, alors que le nombre de mal-logés ne cesse d'augmenter. La situation ne va aller qu'en empirant. Il y a donc urgence à parvenir au

« plein logement », en réunissant l'ensemble des parties prenantes autour de la table. Ce CNR doit être le coup d'envoi d'une véritable politique du logement emmenée par un État stratège.

Olivier Klein parle d' « union sacrée » pour ce Conseil qui rassemble l'État, les collectivités, les bailleurs sociaux, les acteurs du logement, le monde économique et associatif. Est-ce que le sentiment partagé de l'urgence devient plus moteur que jamais ?

V. B. ————— Ce qui m'a surtout frappée, c'est l'engagement et la motivation de tous ces acteurs réunis pour réfléchir ensemble et trouver des solutions. Il est assez stimulant de constater combien la question du logement demeure mobilisatrice.

C. R. ————— Il y a une union sacrée dans la prise de conscience des crises que nous subissons. La grande majorité des acteurs de ce CNR Logement partagent le constat que nous allons dans le mur si rien n'est fait en matière de logement, face à la hausse du nombre de personnes sans domicile, aux enjeux de transition énergétique, à la forte baisse de la construction, des difficultés d'accès au logement pour un nombre croissant de ménages. Tous demandent à présent un sursaut, des objectifs dans la durée et des moyens pour les atteindre.

Le choix de votre binôme est signifiant à cet égard. Il symbolise la recherche de solutions pour résoudre à la fois « l'essoufflement de la filière du logement neuf » et « le mur de l'accessibilité du logement » ?

C. R. ————— Nous partageons sans ambiguïté le fait que la question du logement est centrale pour nos concitoyens, mais aussi sur le plan économique et pour le développement des territoires. Avec l'ensemble des participants du CNR Logement, nous nous retrouvons sur la nécessité d'agir autrement et de façon plus globale.

V. B. ————— Nous avons en effet, avec Christophe Robert, un même souci et une seule ambition : permettre à toutes et tous de pouvoir se loger dignement et durablement, quelle que soit l'étape de sa vie.

Comment les travaux abordent-ils l'équilibre entre loger dignement les gens et respecter nos engagements écologiques ?

V. B. ————— La question ne doit pas se poser, la réponse doit pouvoir cocher les deux cases. Il est tout à fait possible de construire plus, et plus durablement avec des matériaux bas carbone. Il existe également d'autres moyens, en transformant des vieux actifs obsolètes et en les rénovant.



CHRISTOPHE ROBERT

délégué général de la Fondation
Abbé Pierre

C. R. ————— Le social et la nécessité écologique sont deux sujets qu'on ne peut séparer. La transition énergétique doit être juste, dans le logement comme ailleurs. Et on ne peut envisager la nécessaire rénovation thermique sans se poser la question de qui, au regard des aides existantes, peut engager ou non des rénovations performantes ? Ce sont des sujets très complexes, mais qu'il nous faut résoudre.

“Il est assez stimulant de constater combien la question du logement demeure mobilisatrice”

— Véronique Bédague

Vos travaux doivent aboutir à des propositions concrètes et opérationnelles. Est-ce que tous les champs sont ouverts, sans interdits ni tabous ?

V. B. — L'heure n'est pas aux tabous, mais aux solutions claires et concrètes. Les groupes de travail ont fait des propositions qui leur semblaient nécessaires et efficaces. Il appartient désormais à l'État de s'en saisir et d'agir.

C. R. — Tous les sujets ont été abordés en toute liberté, c'était d'ailleurs notre consigne pour ce CNR. L'idée était d'aller au bout des propositions formulées par les contributeurs. Et les animateurs se sont investis dans ce travail, invitant les acteurs à sortir de leur zone de confort et de leur domaine pour réfléchir au-delà de leurs seuls intérêts.

Quel équilibre entre l'aspiration territoriale à l'expérimentation (et la différenciation) et une politique nationale du logement ?

C. R. — Nous aurons des propositions qui visent à donner de nouvelles marges de manœuvres et de nouvelles capacités d'agir aux territoires, en s'appuyant par exemple sur les Autorités organisatrices de l'habitat

"Donnons-nous les moyens d'agir et de faire du logement l'un des enjeux majeurs des politiques publiques"

— Christophe Robert

(AOH). Mais il y a aussi une volonté partagée de maintenir un rôle essentiel de l'État, pour relancer une politique d'aménagement du territoire digne de ce nom, garantir l'égalité des territoires, garantir l'impulsion et le financement de la solidarité dans le domaine de l'hébergement et du logement en cohérence avec ses missions.

V. B. — Nous avons donné un ancrage territorial à chaque groupe, avec par exemple, Cédric Van Styvendael, maire de Villeurbanne, qui coanimait le groupe de travail consacré à redonner le « pouvoir d'habiter » aux Français. Les propositions qui en découlent ne sont donc pas « hors sol », mais reflètent la réalité du terrain et du quotidien.

Comment la qualité d'usage du logement, tout comme la sobriété foncière s'inscrivent-elles dans les réflexions menées ?

V. B. — Notre objectif est de pouvoir loger nos concitoyens dignement et à coût maîtrisé. Tout doit être mis en œuvre pour concevoir des logements durables, pensés pour mieux vivre au quotidien en proposant un confort thermique et acoustique par exemple. Le tout, en préservant l'existant : faisons avec ce qui est déjà là.

C. R. — Nous sommes partis de la réalité des usages, de ce que vivent les gens et des difficultés qu'ils rencontrent. Et cette question de la maîtrise des coûts et de la dignité des conditions de logement est essentielle. Sur le volet social, les travaux plaident notamment pour une accélération du Plan Logement d'Abord 2, afin d'améliorer les conditions d'habitat, pour faire du logement de qualité un levier pour redonner des perspectives aux personnes en grande précarité.

VÉRONIQUE BÉDAGUE EN QUELQUES MOTS

Diplômée de l'Institut d'études politiques de Paris, de l'École supérieure des sciences économiques et commerciales (ESSEC) et ancienne élève de l'École nationale d'administration, Véronique Bédague, est Présidente-Directrice générale de Nexity depuis le 1^{er} janvier 2023. Elle a rejoint le groupe Nexity en 2017 après avoir mené une carrière de haut fonctionnaire. Elle a notamment été économiste au Fonds monétaire international à Washington entre 1994 et 1997, conseillère du ministre de l'Économie, des Finances et de l'Industrie Laurent Fabius de 2000 à 2002, Directrice des finances de la Ville de Paris de 2002 à 2007, Secrétaire générale de la Ville de Paris sous Bertrand Delanoë de 2008 à 2014 et Directrice de cabinet du Premier ministre Manuel Valls de 2014 à 2016.

En quoi les modalités du CNR Logement contribuent-elles à créer un lien plus direct entre les citoyens et la décision politique ?

C. R. — Nous sommes partis du vécu des citoyens, à travers les situations rencontrées par les associations par exemple. Il ne s'agit pas de démocratie directe avec les personnes concernées, mais la société civile organisée permet d'observer et faire remonter ce qui se passe dans notre pays. L'idée était bien de partir du vécu des personnes mal-logées, des couples qui se séparent, de ceux qui n'arrivent pas à obtenir un crédit, de ceux qui sont en mobilité professionnelle, des jeunes qui ne peuvent pas acheter à cause des prix élevés... pour tenter d'apporter des réponses adaptées.

V. B. — Des CNR locaux se sont constitués et les animateurs des groupes se sont déplacés à plusieurs reprises au cœur des territoires. Les idées ont été puisées sur le terrain, comme dans les copropriétés dont Nexity est le syndic, ce qui a permis d'observer les freins à la rénovation énergétique massives des immeubles.

Favoriser la vocation sociale du parc privé, accompagner vers la rénovation énergétique et l'autonomie... En quoi les missions de l'Anah vont-elles dans le sens de vos travaux ?

V. B. — L'Anah est un formidable facilitateur et tout ce qui pourra aider les Français dans leurs démarches vers la sobriété énergétique est le bienvenu. L'accompagnement de l'Anah dans cette première phase de la trajectoire définie dans la loi « Climat et Résilience » est salutaire !

"Tout doit être mis en œuvre pour concevoir des logements durables, pensés pour mieux vivre au quotidien"

— Véronique Bédague

CHRISTOPHE ROBERT
EN QUELQUES MOTS

Christophe Robert est sociologue et Délégué général de la Fondation Abbé Pierre depuis janvier 2015. Docteur en sociologie et ancien directeur des études à la Fondation Abbé Pierre, il a notamment en charge, depuis 2004, la coordination du Rapport annuel sur l'état du mal-logement en France. Il a auparavant exercé pendant 10 ans une activité de chercheur dans un bureau d'études à Paris dans les domaines de l'habitat, de la politique de la ville ainsi que sur les thèmes de l'exclusion et du développement culturel. En tant que Délégué général de la Fondation, il est membre de plusieurs Collectifs d'interpellation. Enfin, il est membre du Conseil National des politiques de lutte contre la pauvreté et les exclusions sociales et du Haut Comité pour le Logement des personnes défavorisées.

C. R. — Avec son développement, l'Anah a plus que jamais une mission déterminante, et surtout une bonne connaissance des territoires et des situations. L'Anah déploie des actions nationales au plus près du terrain. Les enjeux sont financiers, techniques mais aussi humains. Nos propositions vont peut-être impacter l'Anah dans ses orientations économiques et politiques. MaPrimeRénov' est une avancée, mais il y a encore d'importantes évolutions à opérer notamment pour accroître fortement la performance des rénovations et permettre aux ménages modestes de s'engager dans ces rénovations énergétiques alors qu'aujourd'hui ils ne le peuvent pas en raison du coût. Donnons-nous les moyens d'agir et de faire du logement l'un des enjeux majeurs des politiques publiques. Et cela relève de décisions politiques et budgétaires. •

MaPrimeRénov' une gamme d'aides à vocation écologique et sociale

Zoom sur la montée en puissance de MaPrimeRénov' et son évolution depuis 2020. Une aide qui fonctionne avec des résultats tangibles en 3 ans.



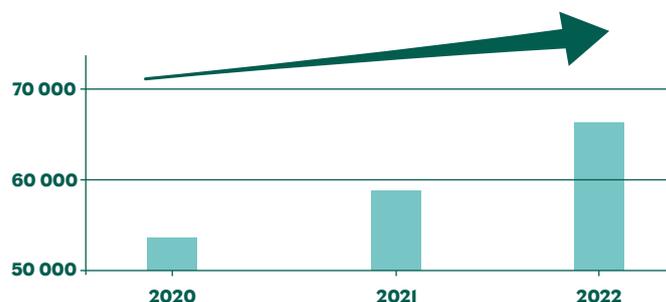
TOUJOURS PLUS DE LOGEMENTS RÉNOVÉS



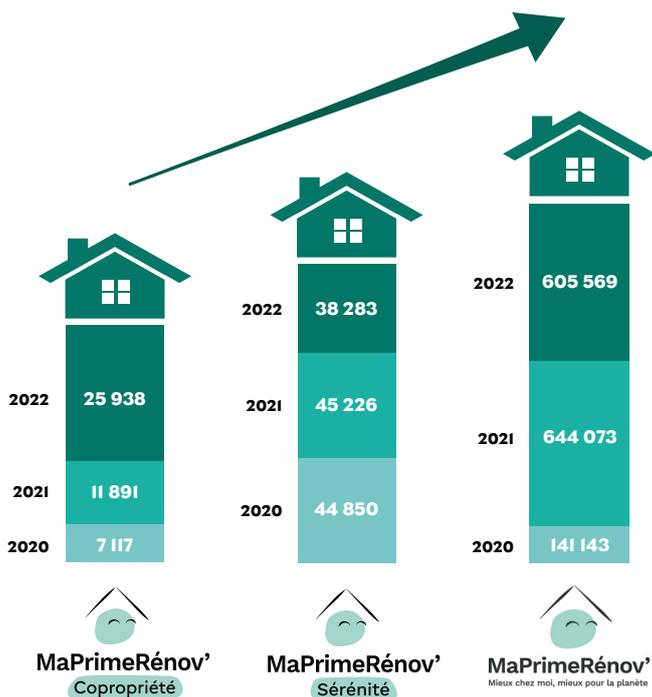
NOMBRE DE RÉNOVATIONS GLOBALES : UNE DYNAMIQUE ACCÉLÉRÉE



+ de **1,5** million de logements rénovés



MaPrimeRénov' a permis plus de **176 000** rénovations globales en 3 ans (maisons individuelles et copropriétés), un volume en augmentation constante.



DU CÔTÉ DES MÉNAGES

+50%

le gain énergétique moyen constaté sur la facture



82%

des ménages se déclarent satisfaits

12 265

CWh/an économisés grâce MaPrimeRénov'



68%

des aides versées à des ménages modestes et très modestes



+ de **7,1** milliards d'euros d'aides distribuées

Enjeux — & Analyse

L'accompagnement, la clé de la réussite pour des rénovations performantes

L'accompagnement constitue tout à la fois un principe et un levier. Une clé de voûte et un objectif. C'est en accompagnant les ménages, les collectivités et les entreprises que se déploie efficacement la mission de service public de l'Agence. Accompagner est un facteur de succès et un moteur d'utilité sociale.

AU PLUS PRÈS DES BESOINS DES MÉNAGES

Pour rénover massivement les logements, la loi Climat et Résilience prévoit la généralisation de l'accompagnement des ménages. Une grande avancée écologique et sociale à travers la mise en œuvre de Mon Accompagnateur Rénov'. Si le numérique simplifie les démarches et augmente les capacités de traitement, le conseil personnalisé et l'accompagnement physique des ménages, notamment des plus fragiles, restent nécessaires.

UNE MISSION HISTORIQUE

L'accompagnement des ménages souhaitant rénover leur logement avec l'aide de l'Anah existe depuis de nombreuses années dans plusieurs dispositifs, que ce soit au sein des collectivités, ou par l'intermédiaire d'opérateurs. Le retour d'expérience montre que l'accompagnement, et notamment le diagnostic, constitue l'élément clé pour le passage à l'acte et la qualité des opérations. Sa généralisation permet d'inciter davantage de Français à concrétiser leur projet, tout en relevant le niveau d'ambition et de qualité des rénovations.

VERS UNE GÉNÉRALISATION AVEC MON ACCOMPAGNATEUR RÉNOV'

Depuis le 1^{er} janvier 2023, l'Anah déploie Mon Accompagnateur Rénov', un nouveau statut d'accompagnateur dédié, rattaché à France Rénov'. L'offre de service public de la rénovation de l'habitat repose désormais sur deux piliers complémentaires : l'information, le conseil et l'orientation, réalisés par les Conseillers France Rénov' au sein des Espaces Conseil, et l'accompagnement avec Mon Accompagnateur Rénov', qui est le tiers de confiance des ménages à chaque étape de leur projet.

Courant 2023, de nouveaux acteurs issus du secteur privé pourront solliciter l'agrément Mon Accompagnateur Rénov', afin d'accompagner le plus grand nombre de ménages possibles vers des rénovations performantes. L'agrément certifiera l'indépendance et les compétences de ces acteurs, qui intégreront progressivement le réseau France Rénov'.

LES MISSIONS DE MON ACCOMPAGNATEUR RÉNOV'

Personnalisé et multidimensionnel, l'accompagnement est similaire au modèle d'Habiter Mieux Sérénité. Le rôle de Mon Accompagnateur Rénov' : traiter les questions techniques, sociales, administratives et financières, pour simplifier le parcours de travaux des ménages. Il intervient à toutes les étapes du projet à travers des missions socles :

- 1^{re} visite sur site et réalisation de l'audit énergétique (possibilité de sous-traitance)
- Élaboration du projet de travaux et du plan de financement
- Aide au montage des dossiers de demande de subvention
- Suivi de la réalisation des travaux
- 2^e visite sur site pour vérification des travaux, suivi des consommations et sensibilisation aux éco-gestes. •

Des prestations renforcées

En réponse à des besoins spécifiques comme des situations de précarité énergétique, d'indignité et d'autonomie, certains Accompagnateurs Rénov' apportent un accompagnement social et technique renforcé. Ces prestations peuvent être une étude détaillée du budget du ménage, un appui consolidé à l'élaboration du projet, ou encore une coordination avec les acteurs de l'accompagnement social.

ILS LE DISENT...

Du côté
des bénéficiaires



Benoit, Dardilly (69)

Quelle est la plus-value de l'accompagnement selon vous ?

Pour notre projet de rénovation, nous avons été accompagnés par l'Espace Conseil France Rénov' de la Métropole de Lyon, qui nous a d'abord orientés vers la réalisation d'un diagnostic énergétique de la maison. Nous avons été très bien conseillés, autant au niveau technique qu'administratif : ainsi nous avons pu réaliser les travaux que nous souhaitions. L'étude des différents scénarios de l'audit nous a beaucoup aidé dans les prises de décisions. Ensuite, pour les aides, nous avons dû répondre à des critères précis. Les devis devaient faire apparaître des mentions particulières, les artisans devaient être labellisés RGE (reconnu garant de l'environnement)... bref, il fallait bien penser à cocher toutes les cases ! Mais ces contraintes étaient aussi une vraie assurance de qualité pour nous.

Pierre Yves Sion, Conseiller France Rénov', Milly-la-Forêt (91)

Quel est votre rôle au quotidien ?

Nous sommes 8 conseillers et conseillères au sein de l'Espace Conseil France Rénov' du parc du Gâtinais. Au total, sur l'année 2022, nous avons accompagné au quotidien plus de 2300 personnes sur des projets de rénovation sur le territoire du Parc. Dans nos conseils aux ménages, par exemple, nous essayons de mettre en avant des solutions locales en matériau de chanvre. Pourquoi ? Parce qu'une filière s'est montée sur le territoire, avec des agriculteurs qui produisent du chanvre. Il est récupéré et transformé pour en faire des matériaux d'isolation. Le service qu'on apporte avec la rénovation énergétique est un service essentiel qui ne fait que croître. Les gens sont extrêmement demandeurs. La meilleure énergie, c'est celle qu'on ne consomme pas et c'est à ça que l'équipe France Rénov' s'emploie.

Du côté du Conseiller
France Rénov'



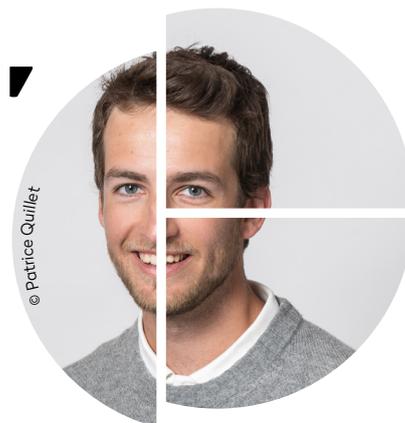
Du côté
des bénéficiaires

Maryline, Précilhon (64)

En quoi le conseil technique personnalisé a-t-il été essentiel dans votre projet ?

Pour nous, c'était important de faire des choix en cohérence avec la maison que l'on a choisi de rénover. En l'occurrence, il s'agit d'un bâti ancien. Et nous devons faire en sorte qu'il respire. La problématique aurait été différente pour une maison des années 1970 par exemple. Pour l'isolation de nos murs, notre conseiller nous a orientés vers le chaux-chanvre en bas et le terre-chanvre à l'étage. Il nous a expliqué que ces matériaux biosourcés étaient les plus adaptés au vieux bâti, car ils permettent une bonne gestion de l'humidité pour une atmosphère agréable dans la maison. Et en effet, nous avons désormais besoin de nettement moins chauffer pour nous sentir bien. Nous sommes très satisfaits des choix que nous avons faits, grâce à un accompagnement précis et professionnel. •

ACCOMPAGNER LES ENTREPRISES, POUR UNE COLLABORATION EFFICACE



© Patrice Quillet

L'unité de la relation aux usagers et aux professionnels de l'Anah participe à l'accompagnement des entreprises qui interviennent pour des travaux de rénovation énergétique. Elle aide et informe les mandataires pour qu'ils puissent assister les ménages de manière efficace. Explications avec le responsable de l'unité, Martin Bellot.

Comment s'organise l'accompagnement des entreprises par l'Anah ?

Il faut d'abord distinguer les entreprises qui effectuent les travaux de rénovation énergétique et celles qui sont

mandataires, c'est-à-dire celles qui vont conseiller les ménages dans le montage et suivi de leur dossier de demande d'aide MaPrimeRénov'. Pour les artisans qui ne sont pas mandataires, nous communiquons avec eux par l'intermédiaire de leurs fédérations, des collectivités, et des services de l'État. Au sein de l'Anah, notre service de relation aux professionnels assure le lien avec les entreprises et artisans mandataires. L'enjeu est de les aider à monter des dossiers complets et à comprendre au mieux notre dispositif afin de limiter les échanges et leur permettre la mise en route de leurs chantiers. Un tiers des dossiers sur le dispositif MaPrimeRénov' sont déposés par des mandataires.

Comment les aidez-vous concrètement ?

Nous leur mettons à disposition des guides pour leur expliquer l'ensemble des dispositifs, les différentes étapes des dossiers de demande de subventions, les mises à jour en fonction de la conjoncture et des évolutions réglementaires. Tout ce qui concerne les devis, les factures, les

critères techniques des matériaux, les barèmes d'éligibilité peuvent être abordés pour améliorer la complétude des dossiers et la compréhension du dispositif par les usagers. Nous supervisons aussi depuis janvier 2021 une équipe de téléconseillers dédiés et formés pour répondre aux interrogations plus spécifiques des mandataires au 0 808 800 700 et sur maprimerenov.gouv.fr. Cela est important car ils n'ont pas les mêmes questions que les particuliers.

Quelles sont les principales difficultés des mandataires ?

Leurs questions peuvent porter sur l'éligibilité d'un matériau, sur la situation spécifique d'une entreprise mais le plus souvent il s'agit de problématiques liées au suivi de leurs dossiers. Nous mettons en place progressivement des outils sur la plateforme pour rendre les mandataires les plus autonomes possible. L'objectif est de leur permettre de suivre plusieurs dossiers en même temps, de visualiser ceux qui sont en attente, de voir s'il y a des contrôles prévus sur place, afin d'aider et d'informer leurs clients au mieux. •

32%

C'est le pourcentage
de dossiers déposés
par des mandataires
sur la plateforme
MaPrimeRénov'

DANS LE BÉARNAIS, COOPÉRATION RÉUSSIE AVEC LES ARTISANS



© Cynil Chiget

En quelques années, le Conseiller France Rénov' Jérémie Mounicou et son équipe ont réussi à fédérer les entreprises du Béarn pour accélérer et optimiser les opérations de rénovation énergétique. À l'arrivée, c'est un gain de temps pour tous.

Voir le reportage

urlz.fr/lfyA

Sur le petit parking de la Villa Bedat, à Oloron Sainte-Marie (Pyrénées-Atlantiques), une soixantaine d'artisans se sont déplacés en janvier dernier pour assister à la 12^e réunion des « Pros du bâti », organisée par le Conseiller France Rénov' Jérémie Mounicou. Il y a aussi des banquiers, des fournisseurs de matériaux, des architectes, des agents immobiliers. En somme, une bonne partie de l'écosystème de la rénovation énergétique de la Vallée d'Ossau, du Pays de Nay et du Haut-Béarn. Au menu de cette rencontre, les évolutions 2023 de MaPrimeRénov' et des échanges sur l'intérêt de la rénovation globale. « C'est un vrai succès. Lors de la première réunion, il n'y avait qu'une douzaine d'artisans », savoure Pierre Casabone, vice-président de la communauté de communes du Haut-Béarn.

FÉDÉRER L'ENSEMBLE DES ARTISANS

Lorsqu'il est revenu dans sa vallée natale en 2016 pour prendre le poste de responsable du service rénovation énergétique, Jérémie Mounicou a vite compris

qu'il fallait d'abord fédérer l'ensemble des artisans pour faciliter les projets de rénovation. « J'ai contacté un par un les 90 artisans RGE du territoire pour leur expliquer notre démarche. Et j'ai lancé ces réunions », explique le jeune thermicien. Il a fallu ensuite aplanir les difficultés rencontrées par les entreprises, comme le montage des dossiers de demande de subvention ou les délais de règlement des factures. « Avec mon équipe, nous avons donc conçu un document pour les aider, une check-list pour qu'elles puissent établir des devis d'isolation et de chauffage sans erreur. Du coup, nous avons très peu de retours négatifs sur les dossiers transmis à l'Anah, et donc tout le monde gagne du temps. Nous avons aussi formé les secrétaires des artisans pour remplir ces dossiers », résume-t-il. Jérémie Mounicou a également fait appel à Procvivis, un réseau de coopératives au service de l'habitat, pour verser aux artisans une avance sur les subventions. « Sous huit jours, tout est réglé. Tout est simplifié pour les artisans », se réjouit Pierre Lavie, charpentier et président de la Capeb Béarn et Soule.

Résultat: sur les 1000 projets de rénovation énergétique engagés chaque année sur le territoire, 90 % des travaux sont réalisés par des artisans locaux. La région est cependant confrontée à un allongement des délais de livraison des matériaux, ainsi qu'à un manque de main d'œuvre.

GROUPEMENT D'ENTREPRISES

« Nous faisons des interventions en collèges avec des artisans et le responsable d'un centre de formation des apprentis pour motiver les jeunes à s'orienter vers les métiers du bâtiment », indique Jérémie Mounicou, jamais à court d'idées. Lors de la réunion du 26 janvier dernier, il fait aux artisans une nouvelle proposition: constituer des groupements momentanés d'entreprises afin de répondre plus facilement de manière technique, financière et administrative aux demandes de rénovation globale. « Personne n'y arrive vraiment en France. Ici on se connaît tous, on travaille déjà ensemble, on peut y arriver », argumente Jérémie Mounicou. Dans la salle, quelques mains se lèvent. Une poignée d'artisans sont déjà partants. Un nouveau projet se met en place. •

DE LA THÉORIE À LA PRATIQUE : ÊTRE AUX CÔTÉS DES TERRITOIRES



© Joël Peyrou

Accompagner les collectivités est dans l'ADN de l'Agence. Elle les aide à définir leurs politiques d'intervention sur l'habitat privé, et à déployer les programmes d'amélioration de l'habitat, de rénovation énergétique et de résorption de l'habitat indigne. Pour décliner au mieux les ambitions nationales, l'Anah offre un accompagnement aux acteurs territoriaux. Décryptage avec Tiphaine Esnault, responsable du service conseil et appui aux territoires, à la direction des stratégies et des relations territoriales.

"8 conseillers en stratégie territoriale et 6 chargés d'appui aux territoires composent le service conseil et appui aux territoires"

En quoi l'accompagnement du réseau territorial est-il essentiel ?

Le territoire national recouvre une grande variété de collectivités, avec des typologies d'habitat différentes et des enjeux propres à chacune. La déclinaison opérationnelle des orientations nationales ne sera donc pas la même en fonction de la collectivité et de son contexte. L'Anah repose sur un réseau de délégations locales représentées par les services déconcentrés de l'État (Dreal et DDT-M)¹ et de collectivités délégataires des aides à la pierre, en charge de l'animation des territoires.

Depuis 2022, le réseau territorial s'est élargi aux Espaces Conseil France Rénov' dans le cadre de la mise en œuvre du service public de la rénovation de l'habitat. Pour accompagner l'ensemble de ces acteurs, l'Anah s'appuie sur des référents territoriaux, qui détiennent une connaissance des enjeux et des spécificités sur les régions de leur périmètre. Ils sont une ressource précieuse pour adapter les orientations nationales du siège de l'Anah aux réalités du terrain. Plus qu'un appui, on peut parler d'interface, puisque nous sommes à l'écoute des territoires, des difficultés de mise en œuvre locale de nos outils. L'Anah a besoin de ce retour des acteurs locaux, pour enrichir ses expertises et faire évoluer ses dispositifs d'intervention. »

Comment s'organise cet accompagnement au sein de l'Agence ?

Il est notamment porté par le service conseil et appui aux territoires (SCAT) au sein de la direction des stratégies et des relations territoriales (DSRT) et compte 3 volets.

- Le premier consiste à accompagner les territoires dans la mise en œuvre et le déploiement de toutes les politiques d'intervention de l'Agence. Il s'appuie sur des conseillers en stratégie territoriale qui conseillent les collectivités et les délégations locales dans l'élaboration de stratégies locales d'intervention sur l'habitat privé. Ils contribuent aussi à l'animation territoriale des acteurs locaux.
- Le deuxième volet est un appui à la délivrance des aides par les services instructeurs, par les chargés d'appui aux territoires. Leur rôle est d'apporter un appui réglementaire et des ressources aux services instructeurs, et d'assurer une harmonisation des pratiques pour un accès équitable aux aides. L'enjeu cette année est de rendre accessibles ces services aux Espaces Conseil France Rénov'.
- Le troisième volet est celui de la formation du réseau. Car toute cette animation territoriale nécessite d'avoir des équipes qui maîtrisent les différents enjeux et les outils de l'Anah, et qui soient informés des évolutions, assez fréquentes sur nos sujets. •

1. Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement et direction départementale des territoires et de la mer

Un accompagnement sur-mesure à différents niveaux → PORTRAITS



Josselin Théry, conseiller en stratégie territoriale – régions Auvergne-Rhône-Alpes, Provence-Alpes Côte d'Azur, Corse et Outre-Mer



Angélique Brondeau, chargée d'appui aux territoires, Nouvelle-Aquitaine, Bretagne et les territoires en Outre-Mer

« **N**ous sommes le premier contact des services instructeurs des DDT et des collectivités délégataires. Notre temps fort est l'animation annuelle des clubs instructeurs, qui visent à faciliter l'appropriation des textes réglementaires, des dernières délibérations, des nouveaux points de vigilance. Ces temps sont libres de parole et propices aux échanges entre instructeurs, qui voient là l'occasion de rencontrer leurs homologues régionaux et de faire remonter ensemble les imprécisions et/ou les difficultés d'appropriation des outils.

Nous conduisons régulièrement des formations thématiques autour des nouveaux dispositifs, ainsi que des formations dédiées aux nouveaux délégataires de type 3. Nous réalisons aussi une assistance au quotidien, par mail et via une boîte d'échanges spécifique. Nous travaillons en binôme avec les conseillers en stratégie territoriale, qui participent notamment aux clubs instructeurs et qui s'appuient sur notre expertise réglementaire.

Notre rôle est d'être référent régional, mais aussi référent thématique. Par exemple, je suis montée en compétences sur les sujets des copropriétés, de l'humanisation, des propriétaires occupants et de Mon Accompagnateur Rénov', sur lesquels j'apporte une expertise réglementaire. Rien n'est figé : notre poste évolue aussi vite que les dispositifs de l'Anah se développent, et c'est d'ailleurs ce qui fait tout l'intérêt de ce métier ! »

« **E**n tant que relais des territoires, nous portons la parole de l'Anah et du ministère à l'échelle régionale. Que ce soit depuis le siège de l'Anah comme sur le terrain, nous apportons une expertise et des conseils aux collectivités et aux services déconcentrés de l'État, pour garantir les conditions d'une bonne intervention sur l'habitat. Je reviens tout juste d'une revue de projets avec la délégation Anah de Haute-Savoie, pour expertiser des points un peu complexes autour de la rénovation de leurs centres anciens. Ces temps sont toujours l'occasion d'approfondir des problématiques spécifiques, mais aussi de faire remonter les bonnes pratiques, car l'émulation va dans les deux sens.

L'objectif, c'est de mettre en œuvre ensemble – État et collectivités locales – les politiques d'intervention sur le logement privé. L'adaptation de MaPrimeRénov' Copropriété aux départements d'outre-mer en est un bon exemple. Le dispositif national est construit selon des normes hexagonales en matière de rénovation énergétique. Il s'appuie sur un DPE (diagnostic de performance énergétique) qui n'existe pas en outre-mer et sur des travaux qui ne correspondent pas aux climats locaux. Ainsi, nous avons repensé complètement notre mode de faire, pour adapter le régime d'aide. C'est un grand chantier qui nous occupe depuis un an, avec l'ensemble des partenaires et qui sera présenté en Conseil d'administration de juin prochain. Ce rapport au terrain est très stimulant. On apprend beaucoup du contact humain et des réalisations concrètes, pour adapter nos modes d'intervention. »





Elise Bolcaen,
responsable de l'unité
logement privé, Direction
départementale des
territoires de l'Ardèche



© D.R.



« L'Ardèche est constituée de petites collectivités, qui ont besoin de cet accompagnement. Certaines d'entre elles en sont à leur 3^e opération programmée et connaissent bien les outils de l'Anah. Nous apportons un soutien particulier aux collectivités qui se lancent dans leur première opération. Nous réunissons régulièrement les chargés de mission habitat, pour leur expliquer les dispositifs et les priorités à donner selon les enjeux de leurs territoires. Puis nous sommes présents au maximum auprès des chefs de projet des opérations, particulièrement pour les communes Petites Villes de Demain et Action Cœur de Ville.

La Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) nous relaie les informations stratégiques de l'Anah, les nouveaux outils, et répond à nos questionnements. Notre chargé de stratégie territoriale référent est aussi un bon appui. Par exemple, suite au séisme sur notre territoire en 2019, il nous a accompagnés dans le montage d'un programme dérogatoire, inédit pour nous.

Pour le volet technique, nous travaillons en partenariat étroit avec les opérateurs, via des rencontres régulières et une information en continu des évolutions de l'Anah. Lorsqu'ils ont une question précise, ils nous sollicitent en amont du dépôt du dossier et nous les conseillons sur l'éligibilité et le montage. Pour les sujets plus pointus ou pour vérifier notre interprétation sur certains points de détails, nous questionnons les chargés d'appui aux territoires de l'Anah. Au fil des années avec l'expérience, on se construit aussi une doctrine locale. »



© D.R.

Séverine Gergaud,
Responsable
amélioration du parc
privé à la Dreal
des Pays de la Loire



« Notre mission consiste à relayer les informations de l'Anah centrale, guider l'action sur les territoires et faire remonter les difficultés de mise en œuvre. Quelque part, nous contribuons à interpréter des concepts assez généralistes pour qu'ils soient applicables concrètement et localement. Au quotidien, via des échanges mails et téléphoniques, nous sommes le premier aiguilleur face aux questionnements des DDT et des délégataires. Nous provoquons régulièrement des ateliers avec les DDT, les délégataires et notre conseiller de stratégie territoriale référent. Ces temps sont l'occasion de répondre à toutes les questions qui peuvent se poser, mais aussi de débattre. Les échanges se nourrissent naturellement et lorsque l'on tire le fil, on se rend compte de la multitude de sujets qui questionnent. La présence du conseiller stratégie territoriale est précieuse: elle nous apporte une première réponse globale et il est en capacité, le cas échéant, d'aller chercher la ressource auprès de ses collègues experts du sujet. Il est notre entrée unique auprès de l'Anah centrale! Nous favorisons aussi le partage des pratiques, la valorisation des actions des collectivités.

L'échelle régionale apporte une certaine richesse car elle donne à voir les bonnes pratiques sur un territoire plus vaste que le seul département. » •

876
opérations
programmées

**d'amélioration
de l'habitat en cours sur
les territoires**

AVEC LES ARTISANS POUR RÉUSSIR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE



La massification de la rénovation des logements ne peut se faire qu'avec l'appui des forces vives du bâtiment. Dans ce secteur constitué essentiellement d'artisans, le rôle de la Capeb¹ est primordial pour accompagner ces petites entreprises sur le chemin de la transition énergétique. Enjeux et synergies avec Jean-Christophe Repon, président de la Capeb.



CAPACITÉ ET MAÎTRISE

« Isoler, ventiler, changer des menuiseries dans les règles de l'art... la rénovation énergétique n'est pas un nouveau métier, mais une succession de gestes techniques maîtrisés par les entreprises, pour parvenir à des rénovations dites globales. Avec 560 000 entreprises, le secteur du bâtiment est suffisamment dimensionné pour répondre à la commande de massification des rénovations du gouvernement. Et pourtant, très peu d'entreprises sont labellisées RGE². Non par manque de compétences, mais par méfiance envers la complexité des démarches et des délais induits. Nous devons nous appuyer sur la main d'œuvre existante et simplifier l'accès à ce grand chantier qu'est la rénovation énergétique vers toutes les entreprises. »

COMMUNICATION ET PÉDAGOGIE

« Le réseau des artisans et celui de l'Anah sont deux mondes qui se méconnaissent encore trop. Pour les petites entreprises, le marché de la transition énergétique est complexe à aborder notamment dans ses

démarches administratives. Une bonne information est nécessaire pour gagner en confiance mutuelle et travailler en toute transparence. Plus les entreprises seront familières du dispositif MaPrimeRénov', et plus nous gagnerons en fluidité. Le déploiement des Espaces Conseil France Rénov' va dans le bon sens car c'est en proximité que l'on captera les artisans. Il faut multiplier les partenariats locaux sur l'ensemble des territoires et nous seront le relais de l'Anah pour y parvenir. »

OFFRE GLOBALE

« La rénovation globale est la plus vertueuse d'un point de vue performance énergétique. Il ne faut cependant pas l'opposer à la rénovation par geste, qui peut, si elle est bien accompagnée, se transformer en un parcours de travaux sur plusieurs années, ce qui revient à faire de la rénovation globale progressive. Pour autant, nous devons mieux nous structurer pour proposer au particulier une offre globale qui lui permette de coordonner plusieurs travaux

de rénovation sur un seul et même chantier. La Capeb entend encourager la constitution de groupements d'entreprises, pour inciter les artisans à associer leur savoir-faire. Ces groupements facilitent les rénovations globales et permettent de traiter d'autres questions qui se posent fréquemment, comme celle autour du bien vieillir chez soi. »

RÔLE SOCIÉTAL

« Nous portons des formations auprès des artisans, pour les faire monter en compétence dans leur domaine et les inciter à travailler de plus en plus ensemble. Le marché de la rénovation énergétique, comme celui du maintien à domicile, structureront le secteur pour les 30 ans à venir. Ils vont générer des opportunités de carrières pleines de sens pour les jeunes générations. Nous devons leur donner envie de participer à ces transitions, énergétique et démographique, pour demain mieux vivre son habitat. » •

1. Capeb: Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment
2. RGE: reconnu garant de l'environnement

ACCOMPAGNER, UN CONCEPT POLYSÉMIQUE

L'accompagnement a fait irruption dans tous les champs de la vie sociale et citoyenne. Coaching, tutorat, mentorat et compagnonnage d'un côté. Parcours de soin, de l'emploi ou de travaux de l'autre. La notion est omniprésente, et devient un nouveau paradigme des politiques publiques. Rencontre avec Maëla Paul, docteure en sciences de l'éducation, qui en a fait un objet d'études depuis plus de 30 ans.



Vous menez, depuis 30 ans, une recherche assidue sur la notion d'accompagnement. Si vous deviez en donner une définition minimale, quelle serait-elle ?

M. P. ————— L'étymologie est intéressante, mais elle nourrit un niveau très éthique de la réflexion, et n'a pas suffisamment, je pense, de décantation pratique et pragmatique. « Ac » signifie vers et pose l'idée de cheminement, de trajectoire pour aller vers un objectif, défini avec et par la personne accompagnée. « Cum » veut dire avec, et implique donc que l'on accompagne, dès le début, jusqu'à atteinte de l'objectif de façon collégiale. En tous cas jamais seul. Et « Panis », le pain, métaphorise l'idée de partage, ce qui se traduit par le fait que la « parole partagée » résulte d'une dynamique de dialogue. Le cheminement se fait donc ensemble, et suppose que l'on ait des rôles différenciés. Accompagner suppose donc de « se joindre à quelqu'un », impliquant la construction d'une dimension relationnelle, pour « aller où il va », et soulignant que l'objectif a été défini par lui, dans une dimension temporelle et opérationnelle, « en même temps que lui », donc à son rythme et à sa mesure.

L'accompagnement est devenu une référence obligée, comme s'il existait une prescription massive à être accompagné. Comment expliquer cette montée en puissance ?

M. P. ————— Elle monte progressivement depuis le 18^e siècle et les Lumières. Si l'on écoute Kant, dans son petit texte « qu'est-ce que les Lumières ? », il dit « oser penser par soi-même ». C'est d'ailleurs toute la signification des Lumières que de s'adresser à des sujets pensants et capables de réflexion. Cela ne veut pas dire que l'on supprime la relation au médecin, au prêtre ou au livre, dit-il, mais que l'on va établir un autre rapport, puisqu'ils ne sont pas là pour penser à notre place. Oser penser par soi-même, c'est être autonome dans la manière de penser la situation qui est la nôtre et d'être en mesure d'en répondre. Le travail engagé n'est donc pas solitaire. Il insiste, au contraire, sur le fait qu'oser penser par soi-même, c'est oser penser par soi-même en présence d'autrui. Pour revenir à votre question sur la référence obligée que constitue aujourd'hui l'accompagnement, schématiquement, on peut dire que le mouve-

ment initial ne concerne d'abord que l'élite du 18^e siècle, c'est-à-dire quelques philosophes et autres intellectuels. Au 19^e siècle, la question s'étend aux classes bourgeoises et aux artistes. A partir du 20^e siècle, c'est une injonction qui est faite à chacun d'entre nous. Nous pourrions faire le parallèle avec l'école, qui ne concernait que l'élite, puis quelques classes privilégiées, et enfin au 20^e siècle, une obligation pour tous. Kant lui-même disait que le mouvement serait fort lent et qu'il conviendrait mieux de parler d'un éclaircissement progressif que de l'avènement des Lumières pour tous.

“ Il est possible de penser l'accompagnement comme un process individuel, qui dépend de l'appréciation de chacun de sa situation ”

C'est d'individualisation dont il est finalement question dans l'accompagnement ?

M. P. ————— Nous héritons en réalité de trois concepts du siècle des Lumières : autonomisation (oser penser par soi-même), responsabilisation (au sens de devoir répondre de sa situation) et individualisation (centré sur l'individu-citoyen que je suis) : « c'est parce que je réfléchis de manière autonome que je suis capable de répondre de ma situation. Et cette démarche m'appartient. Ainsi, il est possible de penser l'accompagnement comme un processus individuel qui dépend de la réflexion et de la problématisation par chacun de sa situation. Et c'est cela qu'on accompagne.

Cette notion d'accompagnement comme paradigme grandissant des politiques publiques est donc inséparable de celles de démocratie et d'égalité ?

M. P. ————— Absolument. C'est une dimension qui travaille le terreau de la démocratie, de l'égalité, de la liberté d'expression et de la

liberté de choix. Néanmoins se pose toujours la question de savoir si le remède n'est pas aussi le poison... Parce qu'à force d'individualiser, on enferme chacun dans sa propre histoire. La ligne de crête est là, précisément. Comme s'il existait, au cœur même de l'accompagnement des politiques publiques, une injonction contradictoire entre « sois libre et autonome et nous t'accompagnons sur le chemin de ton objectif », et « fais ce qu'il faut pour t'ouvrir tes droits ». Bien des institutions réduisent l'accompagnement en limitant l'acte à l'attribution d'une prestation financière par exemple, sans accompagner réellement la personne à être en capacité de répondre de sa situation.

On accompagne aujourd'hui les usagers dans leur parcours de soin, administratif ou de travaux. Comment ces politiques publiques se sont-elles peu à peu axées sur cette empathie et cette bienveillance ?

M. P. — Je ne dirais pas qu'elles se sont emparées de l'empathie et de la bienveillance, mais surtout des mots. Ce qui appartenait à une attitude spontanée est devenu une injonction, une manière de faire qui n'est que comportementale. Or l'accompagnement est forcément global. Cela va plus loin que l'attribution d'une aide financière. C'est une occasion de contribuer à ce que chacun réponde de sa situation.

L'accompagnement de l'État est tout de même gage de neutralité et de confiance ?

M. P. — Le problème n'est pas dans les mots que l'on accole à l'idée d'accompagnement : écoute, bienveillance ou empathie... Mais dans la posture requise par les professionnels de l'accompagnement. Or celui-ci tend à être circonscrit à une procédure. C'est l'accès à un dispositif qu'on accompagne, dans un périmètre extrêmement précis. Ce dispositif ne permet pas d'écouter chacun, un par un ou une par une, dans ses aléas et questionnements, doutes et incertitudes. Les professionnels effectuent une procédure et n'engagent pas ce processus de dialogue réflexif qui permettrait à des personnes de mûrir leur situation en même temps qu'ils mûrissent eux-mêmes dans leurs capacités à répondre des situations qui sont les leurs. Le problème est lié au fait que le terme « accompagnement » subit un effet de mode qui nous fait oublier toutes ses acceptions, et

surtout la globalité d'un processus ambitieux et avant tout personnel.

L'accompagnement tel que vous l'étudiez procède donc avant tout d'une relation interpersonnelle qui dépasse la procédure ?

M. P. — Absolument. Limité au cadre d'un dispositif, l'accompagnement peut même devenir très contrôlant. En réalité, dans ce cadre de procédure, le but est aussi celui du professionnel. Il répond à une politique publique mise en œuvre. Or la procédure, la recherche des droits de la personne, ne sont que des occasions d'accompagner une personne dans les voies de l'émancipation. La personne accompagnée ne répond pas de sa situation de manière solitaire : elle y répond par la réflexion qu'elle engage, certes mais aussi par cet échange. L'accompagnement est avant tout incarné et vécu dans une relation. Une relation qui a besoin de dialogue, d'un nom, et d'une voix. •

X Texte : Stéphanie Guillot

MAËLA PAUL

EN QUELQUES MOTS

Docteure en Sciences de l'Éducation, recherche et formation des professionnels de l'accompagnement (dans tous secteurs : éducation, formation, santé, travail social, orientation, insertion, entreprise). Maëla Paul a placé l'accompagnement au cœur de tous ses travaux de recherches et est l'auteure de nombreux ouvrages et publications sur le sujet.

Elle a entre autres publié récemment « La démarche d'accompagnement, repères méthodologiques et ressources théoriques », aux éditions De Boeck Supérieur (2020) et « Une Société d'Accompagnement » aux éditions Raison et Passions (2021).

NOS CHANTIERS, NOS SUCCÈS...

CHIFFRES CLÉS 2022 : PLUS DE 700 000 LOGEMENTS RÉNOVÉS

Dévoilé fin janvier lors des vœux institutionnels de l'Agence, le nombre de rénovations en 2022 poursuit sa très forte dynamique : 718 555 logements dont 669 890 rénovations énergétiques. Un nombre rendu possible grâce aux 3,4 milliards d'euros d'aides versées.

Autres chiffres marquants de l'année écoulée, ceux de France Rénov' : dans les 551 Espaces Conseil dédiés, 2 254 conseillers ont informé 770 933 ménages.

Lien urlz.fr/IOLi



718 555

LOGEMENTS
RÉNOVÉS

dont

669 890

rénovations
énergétiques

dont

65 939

rénovations globales

BUDGET 2023 : 4 MILLIARDS D'EUROS



Le budget de l'Anah pour l'année 2023 atteint un niveau historique. Ces 4 milliards d'euros confortent l'ambition de la politique publique de l'amélioration de l'habitat privé, avec un objectif de rénovation de 700 000 logements.

Avec une augmentation de 30 % des aides à la pierre (1,5 Md€), l'effort de rénovation est porté au cœur des territoires. L'ensemble des dispositifs ont leurs moyens renforcés, dans tous les champs d'intervention de l'Agence. Les aides à la rénovation énergétique sont renforcées pour les ménages aux revenus modestes.

Enfin, les objectifs sur l'aide actuelle de l'Anah en faveur de l'autonomie sont portés à 40 000 logements en 2023 (+ 40 % par rapport à 2022).

PLAN INITIATIVE COPROPRIÉTÉS : 9 PISTES D'AMÉLIORATION



Depuis son lancement en 2018, le plan Initiative Copropriétés a déjà permis de financer les travaux de plus de 105 000 logements au sein de copropriétés. Afin de le faire évoluer, neuf pistes d'actions ont été évoquées par Olivier Klein, ministre délégué à la Ville et au Logement à l'occasion d'un comité de pilotage, le 16 janvier dernier :

1. Améliorer le dispositif de « prévention copropriétés » pour le rendre plus efficace dans le cadre de la massification et la transition écologique
2. Confier une mission à la Banque des Territoires sur le reste-à-charge spécifiquement pour les copropriétés fragiles ou dégradées
3. Engager une réflexion pour proposer des solutions pour prévenir les créances irrécouvrables et les dettes fournisseurs des copropriétés
4. Engager un partenariat entre la Banque des Territoires et Procivis pour renforcer les offres de préfinancement gratuit pour les copropriétés fragiles ou en difficulté.
5. Améliorer le traitement des ensembles immobiliers complexes (parkings, dalles...) sur les plans juridiques et financiers.
6. Mettre en place un plan de formation à destination des syndicats, en y incorporant les bailleurs sociaux souhaitant s'investir dans cette activité.
7. Étudier un conventionnement avec l'USH, pour mieux mobiliser les bailleurs sociaux, et développer leurs savoir-faire au profit du parc privé.
8. Faire émerger des nouveaux opérateurs de syndicats par un programme expérimental adressé aux bailleurs sociaux.
9. Renforcer le traitement urbain et immobilier, et les outils disponibles pour les collectivités, pour traiter les multi-copropriétés et leur environnement, notamment en développant les ORCOD de droit commun.

2Md€
financés par l'Anah sont
consacrés au PIC sur la
période 2018-2028

938M€
ont bénéficié à ces
copropriétés, dont
701,4 M€ de l'Anah

X Texte: Vincent Huchon

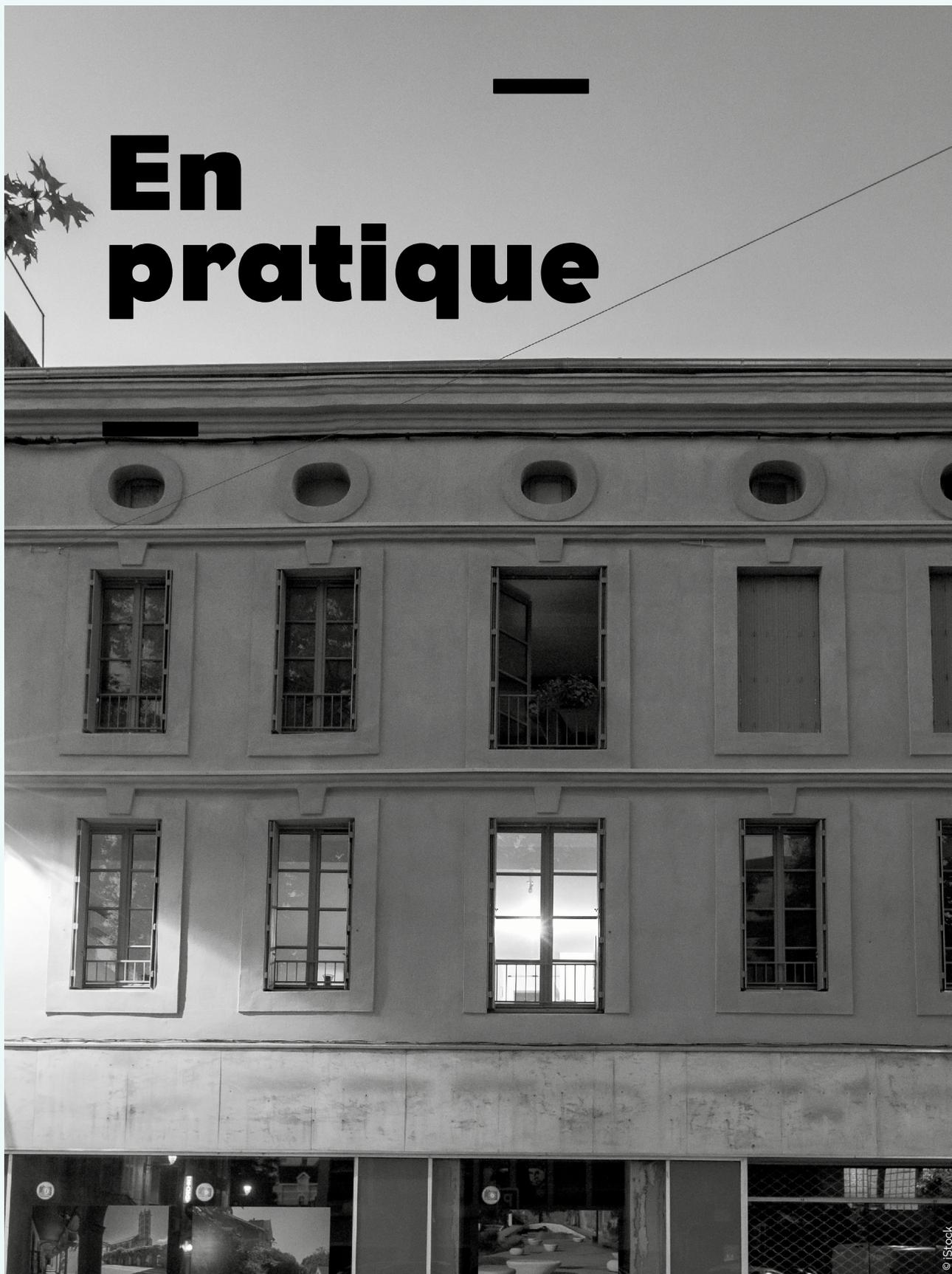
AIDES FINANCIÈRES 2023 : LE GUIDE EST LÀ !

Pour rénover un logement en France métropolitaine, quelles sont les aides existantes ? Et quelles conditions d'attribution existent ? Avec quels cumuls possibles ? Et quels sont les travaux éligibles ? Pour répondre à toutes ces questions, un guide a été édité par l'Anah. Les 46 pages détaillent l'ensemble des aides, les plafonds, les équipements... •

Lien urlz.fr/10Lj



En pratique



Quel parcours d'un ménage pour une rénovation globale ?



PRISE DE CONTACT AVEC FRANCE RÉNOV'

Le ménage qui désire réaliser des travaux doit en premier lieu se rapprocher du service France Rénov' (france-renov.gouv.fr) afin de prendre rendez-vous avec un conseiller qui va le guider dans sa réflexion et l'orienter dans sa prise de décision (choix des travaux, connaissance des aides existantes).

Le forfait « rénovation globale » de MaPrimeRénov' s'adresse aux ménages aux revenus intermédiaires (10 000 € octroyés) et supérieurs (5 000 €). Focus sur les sept étapes à suivre pour en bénéficier.

55%
minimum

MaPrimeRénov' Sérénité

Les ménages, aux revenus modestes et très modestes, doivent se tourner vers MaPrimeRénov' Sérénité : france-renov.gouv.fr/aides/mpr/serenite

de gain énergétique à atteindre après travaux pour pouvoir ensuite bénéficier du forfait rénovation globale de MaPrimeRénov'

Étape 7

TÉLÉVERSEMENT DES DOCUMENTS

Une fois l'ensemble des travaux terminés, les factures peuvent être téléversées sur l'espace personnel. Tout comme l'attestation de conformité post-travaux. Afin de demander le solde, un RIB (aux noms et prénoms du demandeur) doit être joint à la demande. •

Étape 2

RÉALISATION D'UN AUDIT DU LOGEMENT

Cet audit MaPrimeRénov' doit être effectué par un auditeur RGE (reconnu garant de l'environnement) ou, depuis le 1^{er} avril, par un auditeur « certifié DPE » (diagnostic de performance énergétique). Il peut être réalisé avant le dépôt de la demande. Seule condition : il doit nécessairement avoir moins d'un an lorsque la demande est officiellement déposée. À noter qu'il faut prévoir d'atteindre au moins 55 % de gain énergétique après travaux pour pouvoir ensuite bénéficier du forfait rénovation globale de MaPrimeRénov'. Depuis le 1^{er} avril, les projets de travaux comportant l'installation d'un équipement de chauffage au fioul ou au gaz ne sont plus financés.

Étape 3

DEMANDE DES DIFFÉRENTS DEVIS

Objectif : obtenir des tarifications pour faire réaliser les travaux recommandés par l'auditeur. Les artisans sélectionnés doivent obligatoirement être certifiés RGE. Selon les travaux, différents artisans peuvent intervenir. Autrement dit, ce n'est pas forcément une seule et même entreprise qui est tenue de réaliser l'ensemble des travaux.

Étape 4

DÉPÔT DE LA DEMANDE

Pour déposer sa demande, rendez-vous sur maprimerenov.gouv.fr. La demande de forfait MaPrimeRénov' rénovation globale se fait sur la base de la synthèse de l'audit et de l'attestation de conformité des pré-travaux. Ces deux documents doivent être signés par la personne concernée ainsi que par l'auditeur énergétique. Les devis ne sont pas nécessaires. La demande de prime peut porter uniquement sur le forfait rénovation globale ou, si l'audit a été auto-financé, sur un cumul du forfait rénovation globale avec le forfait audit.

Étape 5

RÉALISATION DES TRAVAUX

À partir de la réception de la notification d'engagement (qui vaut acceptation de la demande), le ménage a deux ans pour réaliser les travaux.

Étape 6

DEMANDE DE L'ATTESTATION DE CONFORMITÉ POST-TRAVAUX

Elle est à demander à l'auditeur, qui certifie alors que les travaux réalisés correspondent bien à sa recommandation. Ce document doit être signé par le ménage, par l'auditeur énergétique ainsi que par les entreprises avec lesquelles les contrats ont été passés (c'est-à-dire les devis signés) pour réaliser les travaux.



Bonnes nouvelles pour le portage en copropriété

De quoi parle-t-on ?

Le portage ciblé est initié par la collectivité dans le cadre d'une opération de redressement d'une copropriété. Il consiste en l'acquisition d'un nombre limité de lots par un opérateur, en vue de les revendre une fois les travaux terminés. Les conditions de revente sont définies avec la collectivité et doivent poursuivre un objectif de mixité sociale.

Face aux difficultés des copropriétés très endettées, le portage ciblé constitue un outil efficace dans le processus de redressement. Un régime d'aides qui a fait ses preuves, et vient d'évoluer, pour s'adapter aux temporalités des opérations. Principale avancée : La durée de portage passe ainsi de 6 à 9 ans, sans changements des plafonds ni des taux de subvention.

Pour quelles copropriétés ?

Le portage ciblé est mobilisable en complément d'un plan de redressement de la copropriété. Il s'inscrit dans le cadre d'un dispositif opérationnel tel qu'une Opah-CD¹, un plan de sauvegarde, une Orcod², une Opah dotée d'un volet « copropriétés dégradées ».

-
1. Opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées
 2. Opération de requalification de copropriétés dégradées



Quelles finalités ?

- Assainir la situation financière de la copropriété, grâce au paiement des dettes et des charges qui incombent aux lots acquis
- Lutter contre l'habitat indigne, en empêchant l'accès aux marchands de sommeil et aux ménages insolvable
- Améliorer la gouvernance, puisque le porteur participe aux assemblées générales
- Améliorer la situation technique de la copropriété, grâce au vote et au paiement des travaux
- Maîtriser le peuplement, en contrôlant les modalités de revente et les profils des acquéreurs

Que finance l'Anah ?

- L'aide à l'ingénierie du portage : 70% avec un plafond de 30 000€ par logement
- Les travaux d'amélioration en parties privatives et communes : jusqu'à 50% du montant des travaux

Quels opérateurs ?

La collectivité désigne un opérateur éligible au portage, qui peut être un bailleur social, une SEM³, une SPL⁴, un EPF⁵ ou encore un concessionnaire privé. La collectivité et le porteur sont liés par la signature d'une convention de portage.

Le rôle de l'opérateur de portage en 3 phases :

1. Acquisition

- Achat d'un ou plusieurs lots, par voie amiable, par voie de préemption ou lors d'une saisie immobilière.
- Diagnostic social de l'occupation des logements, accompagnement au relogement le cas échéant.

2. Redressement

- Gestion du bien (gestion locative, paiement des charges, travaux...)
- Participation active aux assemblées générales (vote des travaux, mobilisation des copropriétaires...).
- Demande de subvention Anah (aide à l'ingénierie du portage et aux travaux d'amélioration).

3. Revente

- Commercialisation du bien une fois la copropriété redressée.
- Revente selon des conditions définies avec la collectivité et dans un objectif de mixité sociale

Une durée de portage prolongée

Depuis la mise en œuvre de cet outil en 2016, les porteurs témoignent de difficultés à revendre les logements tant que le redressement n'est pas arrivé à son terme. Les évaluations montrent que le redressement d'une copropriété dure en moyenne 7 à 8 ans. Pour être en phase avec cette réalité, la délibération du Conseil d'administration d'octobre 2022 allonge la durée de financement de ces opérations de 3 années supplémentaires. La durée de portage, initialement de 6 ans, passe ainsi à 9 ans, sans modification des plafonds ou des taux de subvention. • [Lien urlz.fr/16Dq](https://urlz.fr/16Dq)

3. Société d'Économie Mixte – 4. Société Publique Locale – 5. Etablissement Public Foncier

Le point de vue de CDC Habitat

Arnaud Cursente, directeur général adjoint en charge des Territoires à CDC Habitat

Opérateur de portage en copropriété

« Le portage est une composante essentielle au redressement d'une copropriété. Il aide à assainir sa situation financière, en se substituant aux propriétaires fragiles ou en impayés incapables de contribuer à la valorisation du patrimoine. Il permet aussi, dans un contexte immobilier parfois dysfonctionnel, d'éviter l'arrivée de propriétaires trop peu solvables, ou d'investisseurs au mieux inconscients des dépenses à venir, au pire animés d'intentions peu scrupuleuses. En tant qu'opérateur de portage, nous devenons un acteur partenaire de la collectivité, présent au sein même de la vie de la copropriété. En participant aux assemblées générales et au conseil syndical, nous contribuons à mobiliser les copropriétaires, en apportant notre savoir-faire immobilier et notre légitimité professionnelle. »

La maîtrise d'ouvrage d'insertion

Focus sur un outil qui permet de rénover des logements en profondeur et d'offrir un toit aux publics les plus en difficulté. Exemples dans les Pyrénées-Orientales, en Haute-Marne et dans le Tarn.

120 000 €
le coût total de l'opération

41 500 €
le montant des aides de l'Anah

PRADES

La singularité du bail à réhabilitation

À Prades, commune des Pyrénées-Orientales de 6 000 habitants, l'association « Habiter en terre catalane » a mené une opération de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) singulière. « Depuis 20 ans, la production de MOI est faible, mais régulière, » explique Kathy Bourguignon, directrice de l'association, qui en détaille l'origine : « En 2018, une Opah¹ était en cours à Prades. Parmi les logements concernés, figurait celui de Monsieur C., une maison de famille qu'il occupait depuis près de 40 ans. Face à l'ampleur des travaux à entreprendre, il ne pouvait assumer le reste à charge seul. Sa sœur, qui nous connaissait bien, a alors fait appel à nous. »

QUAND LE PROPRIÉTAIRE DEVIENT LOCATAIRE

« Habiter en terre catalane » rencontre le propriétaire occupant pour lui présenter le projet de bail à réhabilitation. Après l'accord de Monsieur C., l'association a réalisé les études concernant le coût de l'opération et les subventions mobilisables. Conseil départemental, Communauté de Com-

munes et Caisse d'Allocations Familiales ont également participé, tout comme la Fondation Abbé Pierre. Pour financer le reste à charge, un acte notarié a été signé avec une durée de bail à réhabilitation de 20 ans. Le remboursement du prêt s'effectue par le loyer perçu. Désormais locataire, Monsieur C. redeviendra automatiquement propriétaire de son bien, à échéance du bail. « Sans la maîtrise d'ouvrage d'insertion, je ne sais pas comment nous l'aurions accompagné, » note Kathy Bourguignon. La directrice de l'association s'inquiète néan-

moins de la récente explosion des coûts des matériaux. « Sur des devis de travaux dans le cadre d'une autre MOI en cours, nous constatons 30 % de hausse, ce qui nous contraint à porter la durée du bail à 30 ans. Cela est acceptable pour des communes, qui voient, dans le dispositif MOI une réelle opportunité de réhabiliter des biens – et elles ont raison ! Pour des propriétaires privés en revanche, c'est une trop longue échéance. D'autant que le plafond pour bénéficier des subventions n'a pas augmenté proportionnellement. »

MOI, c'est quoi ? Un guide pour expliquer

La maîtrise d'ouvrage insertion (MOI) est un outil qui permet de produire du logement locatif de qualité, très social et sur le temps long. Avec un équivalent au PLAI* du parc social public, la MOI s'adresse aux ménages les plus en difficulté. Elle est mise en œuvre par des organismes associatifs agréés et contrôlés par l'État. Ils doivent faire preuve de capacités techniques, financières mais aussi sociales (car la MOI s'accompagne d'une gestion locative sociale renforcée avec un suivi spécifique) et d'une gestion désintéressée. L'Anah finance ces opérations depuis 2013 via un conventionnement avec travaux spécifique, d'une durée minimale de 15 ans. « C'est un très bon produit auquel nous croyons beaucoup et même si ça coûte plus cher qu'un dispositif classique, on cherche à l'encourager car il reste méconnu », explique Christine Bour, chargée de mission politiques bailleurs et lutte contre la précarité à l'Anah. Un guide co-écrit avec les fédérations d'opérateurs, vient justement de sortir.

*Prêt locatif aidé d'intégration

DANS LA DENTELLE

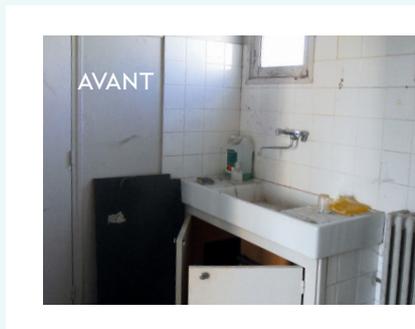
Kathy Bourguignon estime qu'il n'existe aucun montage équivalent, aussi sur-mesure que la maîtrise d'ouvrage d'insertion avec bail à réhabilitation. « C'est essentiel, car cela permet de doter le territoire de logements conventionnés très sociaux, avec des loyers PLAI² abordables ». Mais l'accompagnement est crucial, car « il faut prendre le temps d'être aux côtés du bénéficiaire pour assumer ce nouveau statut de locataire : il faut accepter le glissement, qui peut susciter quelques craintes. » À Prades, le succès est au rendez-vous. Les travaux lourds, retardés par la crise sanitaire, ont contraint l'occupant à se loger temporairement ailleurs pendant toute une année. Depuis qu'il a réintégré son logement, monsieur C., qui hésitait jusqu'alors à inviter des amis, est désormais fier : « Aujourd'hui, je suis heureux de retrouver ma maison, et d'entendre mon fils me dire qu'il veut faire venir des copains. » •

1. Opération programmée d'amélioration de l'habitat
2. Prêt locatif aidé d'intégration

TARN

Constance du dialogue et complémentarité

Sans convention d'aide à la pierre dans le Tarn, la DDT³ assume le suivi des dossiers et projets pour l'ensemble du département. D'Albi à Lavaur, en passant par Graulhet jusqu'à Mazamet, elle travaille en étroite collaboration avec l'opérateur Soliha et sa structure juridique MOI: HSP81. « Nous sommes chargés d'instruire les dossiers et de suivre les paiements, confie Anne Vuillet, cheffe du pôle logement, habitat, ville et construction à la DDT du Tarn. Notre rôle de contrôle nous conduit également à nous déplacer systématiquement, avant le paiement du solde de l'aide, pour nous assurer de



la bonne réalisation des opérations financées. Nous sommes en dialogue permanent avec Soliha et HSP, et participons 3 à 4 fois par an à leurs conseils d'administrations où la liste des opérations en cours ou projetées est mise à jour. »

ANTICIPER LES BESOINS

Dès lors, pour assurer un accompagnement efficace et garantir un niveau de loyer favorable (environ 4,60 euros le m² pour ces opérations dans le Tarn), le maître mot reste l'anticipation. Anticipation pour mobiliser toutes les aides de la part d'HSP. Anticipation pour débloquer rapidement les crédits nécessaires à la bonne réalisation des opérations pour la délégation de l'Anah en lien avec la Dreal⁴. Le lien constant et solide entre la DDT et Soliha représente, à cet égard, un atout majeur.

ASSOCIER AUTANT QUE POSSIBLE LES COLLECTIVITÉS

Afin de sensibiliser les collectivités à la maîtrise d'ouvrage d'insertion, la DDT est attentive et s'implique dans la pédagogie du dispositif : comment l'intégrer aux objectifs du programme local de l'habitat (PLH) ? Quels bénéfices pour les opérations aux budgets contraints ? À titre d'illustration, l'exemple de la Communauté d'agglomération de l'Albigeois est éloquent, puisqu'en participant à hauteur de 10 000 € par logement, elle permet le bouclage des plans de financement des opérations MOI sur son territoire.

UN TRAVAIL SALUÉ

Anne Vuillet salue le travail fondamental de Soliha dans le Tarn : « L'intervention de la MOI est précieuse car elle se passe souvent dans des bourgs où les bailleurs publics sont

absents. S'il s'agit de petites opérations, elles sont néanmoins vitales car elles permettent l'animation d'un territoire et la rénovation de patrimoines à l'abandon, comme des presbytères, d'anciens équipements publics comme les écoles ou les trésoreries. L'action de la MOI répond à des logiques d'habitat, d'aménagement et de vitalité du territoire. C'est une offre complémentaire à celle des bailleurs publics, correspondant localement à des réels besoins. » Une particularité qui a valu à Anne Vuillet d'être conviée à une récente rencontre du club de la Maîtrise d'ouvrage d'insertion. Objectif ? Démontrer que la MOI peut se mettre en place même dans les départements ruraux. « Une expérience très enrichissante, qui a permis de partager nos pratiques et de cerner les difficultés que peuvent rencontrer les MOI sur le terrain. Cela va nous aider à mieux les accompagner », et permettre au Tarn de poursuivre sur sa lancée. •

3. Direction départementale des territoires
4. Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

44

Logements réalisés en opération MOI depuis 2018 à Albi mais aussi dans des villes moyennes comme Gaillac, ou plus petites, comme Castelnau de Lévis, Arthès, Labruguière ou Sémalens.

LANGRES

Association réussie avec Habitat et Humanisme

En Haute-Marne, la DDT (direction départementale des territoires) a déployé la maîtrise d'ouvrage d'insertion sur une opération atypique.

En 2009, une communauté de religieuses amorce une réflexion sur le devenir de ses bâtiments, progressivement inoccupés. Un projet de maison d'accueil pour mères célibataires est envisagé et une association (Parent'aise) créée en 2011.

Mais la complexité des financements rend la concrétisation difficile. Les religieuses se tournent alors vers Habitat et Humanisme qui devient propriétaire et maître d'ouvrage direct.

Ils ont conduit une étude sur les typologies de personnes qu'ils pouvaient accueillir et élargi leur public, puis sont venus rencontrer la délégation locale de l'Anah, qui a accompagné Habitat et Humanisme dans la constitution du dossier. « Ensemble, nous avons étudié leurs besoins, comparé la volonté initiale et la faisabilité. À ce stade, les financements spécifiques de la MOI, plus conséquents que pour les propriétaires bailleurs classiques, se sont révélés attractifs » indique Laura Beck, adjointe au chef de service Habitat et Construction à la DDT Haute-Marne.

“ Ensemble, nous avons étudié leurs besoins, comparé la volonté initiale et la faisabilité ”

Laura Beck, adjointe au chef de service Habitat et Construction à la DDT Haute-Marne

UN PROCESSUS ADAPTÉ À DES TRAVAUX SPÉCIFIQUES

Place ensuite aux travaux, sur 9 logements, dans un secteur protégé. « C'était une rénovation assez lourde, dans le centre historique de Langres, ville patrimoniale, témoigne Laura Beck. L'intérêt architectural des bâtiments imposait une intervention sur mesure.

De plus, face à un niveau de dégradation élevé, la toiture a fait l'objet d'une réfection complète en tuiles plates, afin d'assurer la pérennité des travaux. » Travaux qui ont donc pris du temps, spécificité des bâtiments oblige.

Achevés mi-2019, les logements ont été mis en location en 2020. Habitat et Humanisme a dès lors concerté avec les acteurs locaux pour loger des populations fragiles, souvent en décrochage social.

SOLUTION PARFAITE POUR TERRITOIRE DÉTENDU

Dans ce contexte aux côtés d'Habitat et Humanisme, « notre rôle consiste à accompagner et guider vers la maîtrise d'ouvrage d'insertion, poursuit Laura Beck. Notre connaissance des dispositifs de l'Anah nous permet d'être incitatifs. Si la MOI est parfois perçue comme un dispositif complexe, elle peut être la bonne équation pour répondre à des besoins très spécifiques.

Avec Habitat et Humanisme, nous avons pris le temps de nous rencontrer et d'échanger, avant de décider ensemble d'opter pour la MOI.



9

logements
ont été rénovés

Sur notre territoire détendu, c'est une solution parfaite, à mi-chemin entre centre d'hébergement et habitat individuel autonome. » À tel point que les deux structures sont en train de mettre en place une autre opération, à Chaumont cette fois. « La rénovation est moins lourde qu'à Langres, avec moins de logements (3, contre 9 à Langres) mais la volonté reste la même: offrir un toit à un public fragile. La MOI nous est apparue comme la meilleure solution, sur la base d'une première expérience réussie. » •



Dans le centre ancien de Rennes, une grande partie des habitations ont près de 500 ans. Maintes fois remaniés, ces immeubles à pans de bois, caractéristiques du patrimoine rennais, sont devenus vétustes et insalubres. Accompagnée par l'Anah, la municipalité a engagé une vaste opération de réhabilitation de ces habitations, comme par exemple rue Saint-Georges, dans une des plus vieilles artères de la capitale bretonne.

Rénovation hors-norme pour un patrimoine exceptionnel



01.

Selon une étude conduite en 2009, 660 immeubles du centre ancien de Rennes sur 1600 étaient atteints par de fortes dégradations : structures instables, insalubrité, difficulté d'accès pour les pompiers avec à la clé de nombreux arrêtés de péril. La municipalité a alors déclenché une opération de sauvegarde de grande ampleur. Chaque bâtiment a fait l'objet d'un diagnostic puis d'un accompagnement technique et financier en vue d'une réhabilitation.

02.

Au 9, 11 et 11 bis rue Saint-Georges en plein cœur de ville, ces trois petits immeubles à pans de bois, datant du XVI^e et XVII^e siècles, ont fait l'objet d'arrêtés de péril et d'insalubrité en 2008. Les copropriétaires ne s'étant pas mis d'accord, c'est la société publique locale d'aménagement Territoires Publics, agissant pour la ville de Rennes, qui a racheté cet îlot de 12 logements et 3 commerces et lancé une opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI).



03.

Les études de calibrage, financées pour moitié par l'Anah, ont permis de dater les boiseries avec précision, de déterminer leur traitement. Puis d'élaborer le projet de réhabilitation : création de trois logements traversant les trois immeubles, avec abattement des cloisons, restauration des charpentes, reprises des murs et des sols, consolidation des cheminées. Il a fallu également rehausser deux des trois bâtiments.



04.

Les cours intérieures de l'îlot étaient occupées par des constructions datant du XX^e siècle, des extensions des locaux commerciaux du rez-de-chaussée. Ces aménagements empêchaient cependant l'accès des pompiers aux étages depuis l'extérieur. Ces extensions ont été démolies et un large escalier de bois a été construit sur cour afin de permettre l'accès aux logements et une évacuation rapide.

05.

« Cette opération est cadrée par un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de la ville de Rennes car l'objectif est bien la préservation du patrimoine tout en le sécurisant.

La résorption de l'habitat insalubre se fait habituellement par démolition-reconstruction. L'originalité de ce projet, c'est la logique de conservation », souligne Mélanie Barchino, cheffe de projet opération Rennes Centre Ancien chez Territoires Publics.

Coût de l'opération

1 072 781 euros dont 70 % financés par l'Anah (750 947 €). Les 30 % restants sont apportés par Territoires Publics, la Société Publique Locale d'Aménagement.



06.

Cette opération de recyclage foncier a bénéficié d'une aide de 70 % de l'Anah. L'îlot a ensuite été cédé à Archipel Habitat, l'OPH (Office public de l'habitat) de la Métropole de Rennes, qui a mené ces lourds travaux à partir de 2018. Les pans de bois de la façade ont dû par exemple être démontés pour être traités. Il a fallu aussi créer des fondations pour les imposantes cheminées. « Une production exceptionnelle », selon le bailleur social.



07.

« Depuis 2011, nous avons permis la réhabilitation de 243 immeubles, soit 2 500 logements, pour 110 millions d'euros investis, dont 65 millions de subventions publiques. Une nouvelle convention avec l'Anah porte aujourd'hui sur le traitement de 100 immeubles supplémentaires. Cette opération est aujourd'hui considérée comme exemplaire », indique Didier Le Bougeant, adjoint à la maire de Rennes, en charge du quartier Centre.

08.

Avec cette opération de Résorption de l'habitat insalubre (RHI), les 12 anciens logements étudiants insalubres ont été transformés en trois appartements sociaux familiaux de type T4 de 80 m², avec boiseries apparentes et cheminées d'époque. Les trois cellules commerciales du rez-de-chaussée laissent place à un espace rénové qui sera occupé en 2023 par une librairie déjà présente de l'autre côté de la rue Saint-Georges. •

Voir le reportage
urlz.fr/lfyY



Tout savoir sur le financement des chefs de projet



de financement
par l'Anah pour
l'embauche d'un
chef de projet



pour le financement
des chefs de projet
par l'Anah en 2022

Pour mener des interventions complexes sur l'habitat privé, le chef de projet joue un rôle clé aux côtés des élus. Véritable chef d'orchestre des opérations programmées, il pilote les actions, coordonne l'ensemble des acteurs et assure un suivi constant. C'est la raison pour laquelle l'Anah finance l'ingénierie interne des programmes ambitieux. Explications.

POURQUOI CETTE AIDE ?

Ce régime d'aide a été institué en novembre 2017, lors de la préparation du programme Action Cœur de Ville. Les acteurs partageaient le constat qu'une ingénierie interne à la collectivité était nécessaire pour pouvoir porter correctement une opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah). L'Anah a alors proposé d'apporter son financement.

DANS QUELS CONTEXTES ?

Cette aide bénéficie à toute collectivité s'engageant dans des programmes jugés complexes ou dotés d'une dimension coercitive, rendant indispensable la présence d'une ingénierie en interne. Sont éligibles : les Opah-RU¹, les Opah-CD², les ORCOD³ et les Plans de Sauvegarde. Pour les territoires labélisés « Petites Ville de Demain », les dispositifs RHI et THIRORI⁴, même associés à une Opah simple, ouvrent aussi le droit à l'aide.

COMMENT ?

L'Anah finance 12 mois de phase pré-opérationnelle, couvrant la période d'appropriation du territoire et de ses enjeux, la consultation du bureau d'études (rédaction du cahier des charges, processus de commande publique, choix du prestataire) et la réalisation de l'étude. Si cette première étape aboutit à un programme éligible, l'Anah finance 5 ans de phase opérationnelle, c'est-à-dire toute la durée du programme. Une fois achevé, l'Anah finance 12 mois supplémentaires, pour garantir la finalisation des interventions ou l'évaluation des actions. La subvention est octroyée au maître d'ouvrage de l'opération (la collectivité), sous forme de versements annuels.

COMBIEN ?

L'Anah finance les chefs de projet à hauteur de 50 %, dans la limite de 80 000 euros par an. Pour un EPCI doté de plusieurs opérations, jusqu'à

2 postes de chefs de projet peuvent être financés. Des cofinancements sont possibles, notamment avec la Banque des Territoires pour les programmes « Petites Villes de Demain ». Ces cofinancements peuvent atteindre 80 % des dépenses en métropole et jusqu'à 100 % dans les territoires d'outre-mer.

À QUI S'ADRESSER ?

Pour faire la demande de financement, la collectivité doit se rapprocher de la délégation locale de l'Anah. Celle-ci étudie le projet, notamment la disposition à s'orienter vers un programme assez ambitieux en matière d'amélioration de l'habitat (non concernés par la classe E). •

1. Opah de renouvellement urbain
2. Opah Copropriétés dégradées
3. Opération de requalification des copropriétés dégradées
4. Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et Traitement de l'habitat insalubre rémédiable ou dangereux, et des opérations de restauration immobilières (Thirori)

Prolongation de 12 à 18 mois du financement pré-opérationnel

Les délégations locales ont relayé des difficultés liées à la durée de financement lors de la phase pré-opérationnelle. Dans les petites collectivités notamment, l'absence d'étude nécessaire à la constitution d'un premier corpus de connaissance, le sous-dimensionnement des compétences relatives à la commande publique, ou encore l'infructuosité des appels d'offres, allongent souvent les délais. Pour y remédier, la délibération d'octobre 2022 prévoit une prolongation de 6 mois de la phase pré-opérationnelle. Sur motivation de la collectivité, le financement du chef de projet peut alors passer de 12 à 18 mois.

5 MIN- -UT ES

au téléphone ? Donnez-nous votre avis !



1. Confidentialité et anonymat garantis. Comme le prévoit le RGPD, vos coordonnées ne seront utilisées qu'aux seules fins de l'enquête.

Nous voulons améliorer les Cahiers de l'Anah pour qu'ils répondent à l'ensemble de vos besoins. Scannez le QR Code ci-contre pour prendre rendez-vous et répondre à quelques questions¹, ce sera rapide !

À NOTER
DANS
VOTRE
AGENDA

Les rencontres nationales de l'habitat privé

12 & 13 octobre 2023
Lille Grand Palais

Possibilité
de participer
en distanciel



**France
Rénov'**

Le service public pour mieux
rénover mon habitat

