

LES CAH IER S

de l'Anah

Janvier 2024 — N° 164 — anah.fr

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

Dossier

**Rénovation privée :
nouvelle année,
nouvelles aides !**

Grand entretien

Thierry Repentin
Président de l'Anah

Hors champs

Habitat indigne
et propriété

Innovation

Construire en terre crue



RIEN NE SE FERA SANS PROXIMITÉ, NEUTRALITÉ ET LONGÉVITÉ

VALÉRIE MANCRET- TAYLOR

Directrice générale
de l'Anah

édito

L'engagement de l'État pour le logement privé est inédit: jamais politique publique en faveur de l'habitat privé existant ne fut si ambitieuse et dimensionnée à l'étendue des besoins.

Les moyens mis au service de cette politique publique sont à la hauteur des enjeux et de l'ambition fixée par le gouvernement : permettre au plus grand nombre de vivre dans des logements dignes et durables, adaptés à tous les âges de la vie.

Avec les nouvelles dispositions des aides MaPrimeRénov', MaPrimeAdapt' et Ma Prime Logement Décent en vigueur depuis le 1^{er} janvier, le service public de l'habitat se donne les moyens d'aller vers le plus grand nombre de ménages pour leur proposer des rénovations d'ampleur, adaptées à leurs besoins et leurs moyens. C'est en effet toute l'offre de service public qui évolue, et avec elle, tout notre réseau, profondément attaché à la qualité d'habiter.

Les transitions écologiques, énergétiques et démographiques exigent des mesures et des financements considérables. Je me félicite donc du budget de l'Anah, voté au dernier Conseil d'administration. Budget de plus de 6 milliards d'euros qui donne à l'Agence et tous ses partenaires les moyens d'agir.

Bonne année 2024 à toutes et tous, placée sous le signe de la qualité: qualité du service public, qualité de l'accompagnement, qualité des rénovations financées, qualité de vie. •



Découvrez

la version digitale
enrichie ici

— x urlz.fr/oSjR — x





INSTANTANÉ

Lors des Rencontres nationales de l'habitat privé les 12 et 13 octobre à Lille, nous étions plus de 1500 pour échanger et débattre sur la rénovation du parc privé. Collectivités, services déconcentrés, Conseillers France Renov', ministère, porteurs associés du programme SARE, opérateurs et têtes de réseaux... nous formons tous un écosystème engagé.

Lien dailymotion.com/agence-nationale-habitat



“Il faut accélérer et nous sommes prêts, grâce à la mobilisation de l'ensemble du réseau territorial”

Thierry Repentin
Président de l'Anah

L'année 2024 s'annonce décisive pour l'habitat existant. Amplification des rénovations énergétiques d'ampleur et de qualité, lutte contre l'habitat indigne, déploiement d'une politique sans précédent pour favoriser l'adaptation des logements, intervention en centre ancien... Aujourd'hui, plus que jamais, l'Anah est mobilisée pour réussir les transitions, énergétique, écologique et démographique.

Le logement privé cristallise des enjeux aussi différents qu'essentiels. Quelles sont les priorités ?

Thierry Repentin — Nous devons impérativement être au rendez-vous de la décarbonation, et tendre vers un parc de logements durables à l'horizon 2050. Or, lorsque nous prenons du recul, la ville de 2050 existe déjà, et 80 % des logements sont construits ! Cette transition énergétique passe donc nécessairement par la rénovation performante du parc privé existant. Cette accélération des rénovations répond à un triple enjeu : un enjeu de transition écologique, un enjeu de pouvoir d'achat, et un enjeu de confort de vie pour tous ceux qui vivent dans des logements inadaptés ou énergivores. Il faut donc accélérer et nous sommes prêts, grâce à la mobilisation de l'ensemble du réseau territorial et des moyens financiers inédits.

L'accélération des rénovations d'ampleur passe par des mesures encore plus incitatives pour les ménages. C'est le sens du nouveau régime d'aides en vigueur depuis ce début d'année ?

T. R. — C'est toute l'ambition portée avec la hausse sans précédent du budget de l'Agence, voté par le Conseil d'administration en décembre. Pour faire porter l'effort de rénovation au cœur des territoires, les aides à la pierre sont presque triplées. Nous démultiplions ainsi les moyens alloués à la rénovation énergétique des logements, à destination de tous les Français, avec un effort supplémentaire pour les ménages qui ont les revenus les plus modestes. Il faut bien se rendre compte que ce sont des moyens véritablement inédits. Nous avons l'ambition de passer à 200 000 rénovations d'ampleur cette année. Nous changeons de paradigme en finançant massivement ces rénovations d'ampleur grâce à des aides renforcées, qui pourront aller jusqu'à 90 % du coût des travaux pour les ménages très modestes. C'est toute l'offre de service public qui évolue en profondeur avec cet effort financier concentré sur les rénovations d'ampleur pour tous. Cette politique concerne d'ailleurs aussi bien la maison individuelle que les copropriétés qui représentent un enjeu majeur de décarbonation, notamment dans les agglomérations. MaPrimeRénov' Copropriété est un levier essentiel pour décider les Assemblées Générales d'engager des travaux. Nous avons l'ambition de doubler la rénovation en copropriétés l'année prochaine. Enfin, en tant que maire,

je sais le rôle indispensable des collectivités locales pour participer à cet élan. Le succès passe aussi par le portage local, et notamment des subventions qui accompagnent ces efforts de travaux et abondent les aides de l'Anah. Ces dispositifs sont propres à chaque collectivité, selon l'engagement qui est le leur. Cette double approche est capitale, car au niveau de chaque territoire, les collectivités connaissent finement les besoins, et adaptent leurs aides complémentaires au contexte local.

Ces dispositifs d'aides publiques montrent leur efficacité. Mais comment passer à 200 000 rénovations globales par an ?

T. R. — Nous savons que les aides sont essentielles, notamment pour les ménages les plus modestes. Mais seules, elles ne suffisent pas. Ce qui change donc fortement, c'est l'obligation de l'accompagnement pour les rénovations d'ampleur. Aucun propriétaire ne doit être seul face à son parcours de travaux, c'est fondamental ! C'est la raison pour laquelle le recours à un Accompagnateur Rénov' est désormais obligatoire. Les ménages vont ainsi bénéficier d'un tiers de confiance tout au long de leur projet. Ce suivi individualisé permet le dialogue et la confiance, et constitue aussi un gage de sécurité important pour lutter contre la fraude. C'est tout l'intérêt de déployer un réseau au plus proche des propriétaires et de leurs besoins, autour d'un objectif ambitieux porté par le Gouvernement : un Espace Conseil France Rénov' dans chaque EPCI en France. C'est dans la proximité

"Cette accélération répond à un triple enjeu : Un enjeu de transition écologique, un enjeu de pouvoir d'achat, et un enjeu de confort de vie"

— **Thierry Repentin**

et la neutralité que ces dispositifs se déploient. C'est la raison pour laquelle l'articulation entre les Espaces Conseil France Rénov' et le réseau France Services se trouve renforcée. Accompagnement, confiance et proximité deviennent plus que jamais la pierre angulaire et la condition de réussite de ce plan ambitieux.

La question est aussi celle de la capacité des entreprises à assumer la massification ?

T. R. — Il faut bien comprendre que l'on ne s'engage pas pour 3 mois, ni même pour un an. Il s'agit bien d'une stratégie pluriannuelle en faveur de la transition énergétique. Cette vision de long terme laisse le temps à une filière économique de se structurer, pour être en capacité de répondre à cette augmentation, en volume et en qualité. Pour cela, nous avons confiance en la responsabilité collective. Celle des entreprises et artisans d'abord, qui pourront se saisir de cette opportunité pour faire évoluer leurs offres vers plus de rénovations d'ampleur. Celle des industriels, pour proposer plus d'innovation. Celle de l'État, pour rendre le label RGE plus attractif et renforcer la lutte contre la fraude. Et celle des collectivités, notamment les Régions compétentes en matière de structuration des filières économiques et de formation professionnelle. Nous sommes au seuil d'une révolution majeure sur la rénovation énergétique.

En parallèle à cette transition énergétique, l'Anah lance MaPrimeAdapt'. Quel est l'objectif ?

T. R. — L'enjeu, c'est d'être prêt pour une autre transition, et celle-ci est démographique. Nous devons accélérer l'adaptation des logements au

"Nous changeons de paradigme en finançant massivement les rénovations d'ampleur"

— **Thierry Repentin**

"En 2024, l'intervention en copropriétés est renforcée."

— **Thierry Repentin**

vieillesse et au handicap, pour permettre au plus grand nombre de rester à la maison malgré la perte d'autonomie. C'est pour atteindre cet objectif que nous avons lancé MaPrimeAdapt', la nouvelle aide pour adapter les logements. L'ambition est double. Tout d'abord prévenir les chutes, et ce n'est pas rien quand on sait que dans notre pays, 10 000 chutes mortelles se produisent dans les logements chaque année. Il s'agit aussi de répondre au souhait des seniors, qui aspirent pour la majorité d'entre eux à rester vivre à leur domicile le plus longtemps possible. Cette aide bénéficie aux locataires et propriétaires occupants, sous condition de ressources. Nous la voulons préventive, c'est pourquoi nous la rendons accessible à partir de 60 ans quel que soit le niveau d'autonomie, afin d'agir avant que les difficultés ne surviennent. Et elle est bien sûr accessible aux personnes en situation de handicap, quel que soit leur âge. Plus de 260 millions d'euros sont consacrés à cette nouvelle aide dans le budget 2024, avec l'objectif d'adapter 680 000 logements sur les 10 prochaines années.

Les changements au 1^{er} janvier concernent aussi la résorption de l'habitat indigne ?

T. R. — La lutte contre l'habitat dégradé et indigne, par ailleurs sujet de préoccupation majeure pour le maire que je suis, constitue un enjeu de taille sur tous les territoires. Pour contribuer à sa résorption, nous avons lancé Ma Prime Logement Décent, un nouveau dispositif d'aides aux particuliers qui fusionne les aides Habiter Sain et Habiter Serein. Ma Prime Logement Décent se destine à financer les travaux lourds permettant de remettre en état les logements, notamment s'ils permettent d'améliorer en parallèle leur efficacité énergétique. Cette nouvelle aide unique permettra de financer jusqu'à 80 % de 70 000 € de travaux.

Les défis ne manquent pas, comment les conjuguez-vous ?

T. R. — Comme la transition écologique, le droit à un logement décent et adapté s'impose. Je parlais d'accompagnement, de confiance et de proximité, et cela vaut aussi bien pour la performance énergétique que pour les enjeux de l'adaptation au vieillissement et de l'amélioration du confort.

Pour toutes ces aides dédiées, le service public de l'information et du conseil est primordial. C'est toute l'ambition de France Rénov' que de constituer une porte d'entrée unique pour répondre à des besoins de natures différentes. •

"Nous devons accélérer l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap"

— **Thierry Repentin**

**"Comme la transition écologique, le droit à un logement décent, abordable et adapté s'impose"**

— **Thierry Repentin**

THIERRY REPENTIN
EN QUELQUES MOTS

Thierry Repentin est maire de Chambéry depuis 2020 et Président du Grand Chambéry depuis septembre 2023. Il a été Ministre délégué à la formation professionnelle et à l'apprentissage puis Ministre délégué aux affaires européennes. Spécialiste du logement, il est à l'origine de dispositifs favorisant la construction de logement sociaux, de la création de la taxe sur les logements vacants et de plusieurs propositions de loi et rapports sur l'habitat. Il a présidé l'Union Sociale pour l'Habitat. De 2015 à 2017, il est Délégué interministériel à la mixité sociale dans l'habitat et Président de la commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier. Entre 2017 et 2020, il préside le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique.

X Texte: Stéphanie Guillot



**Enjeux
— &**

Analyse

**— 2024 : des aides
renforcées**



**pour la rénovation
du parc privé —**

LE LOGEMENT À L'ÉPREUVE DES TRANSITIONS

« La ville de 2050 est déjà là »! La transition écologique n'est plus une option, mais un impératif écologique, social et économique, pour les territoires et pour les Français qui aspirent à mieux vivre chez eux. Cette année, les moyens accordés par l'État pour la rénovation du parc privé sont inédits. Pour être à la hauteur de ce tournant ambitieux et nécessaire, l'Anah s'appuie sur France Rénov' et fait évoluer ses dispositifs en 2024. Avec toujours la volonté de mieux informer et d'accompagner, pour aider un maximum de ménages à rénover son logement.



**“La transition
énergétique passe
nécessairement
par la rénovation
performante du parc
privé existant”**

— **Thierry Repentin**,
président de l'Anah

PENSER GLOBAL FACE À UN TRIPLE ENJEU

— **Un enjeu de transition écologique**, pour être au rendez-vous de la décarbonation et de la réduction de la consommation énergétique.

— **Un enjeu social**, pour permettre à tous de vivre mieux, dans des logements dignes et durables.

— **Un enjeu de transition démographique**, pour faciliter le maintien à domicile, dans des logements confortables et adaptés.

« Ces enjeux appellent des dispositifs d'aides proportionnés et incitatifs. Nous devons être prêts pour informer et accompagner les ménages, leur permettre d'accomplir le meilleur projet possible. » Valérie Mancret-Taylor, directrice générale de l'Anah

AGIR LOCAL AVEC FRANCE RÉNOV'

« Cela fait 50 ans que l'Anah accompagne les propriétaires dans la rénovation de leur logement, notamment les plus modestes. Face aux grands défis contemporains, nous savons que les aides sont vraiment nécessaires mais seules, elles ne suffisent pas. Il faut informer et accompagner, et c'est là tout l'intérêt d'avoir un réseau au plus proche de nos territoires ». Thierry Repentin, Président du Conseil d'administration de l'Anah

Depuis 2022, le service public France Rénov' est la porte d'entrée pour tous les ménages souhaitant rénover leur habitat. L'Anah pilote cette politique nationale avec l'appui de son réseau partout en France, au sein des Espaces Conseil France Rénov', des services déconcentrés, des opérateurs et équipes d'animation d'Opah* et de PIG**. Un écosystème de proximité, capable d'apporter une réponse globale et d'orienter le ménage vers le parcours adéquat.

* Opération programmée
d'amélioration de l'habitat

** Programme d'intérêt général



3 QUESTIONS À...

Alé Sall,
directeur du programme
France Rénov' à l'Anah



X

Voilà près de 2 ans que France Rénov' a été créé. Au regard de l'évolution des dispositifs, comment définiriez-vous aujourd'hui ce service public ?

A. S. — Lancé le 1^{er} janvier 2022, France Rénov' est un service public neutre, indépendant et gratuit, déployé sur l'ensemble du territoire national et au plus près des usagers pour leur proposer une offre d'information, de conseil et d'accompagnement ainsi que des aides financières sur l'ensemble des enjeux de rénovation de l'habitat. Ce service public est piloté et animé par l'Anah, en partenariat étroit avec les collectivités territoriales de tous niveaux.

France Rénov' vise à répondre aux objectifs nationaux d'amélioration du parc de logements privés. Pour ce faire, il est fondamental de proposer des parcours aux ménages et aux copropriétés qui soient les plus simples, lisibles et personnalisés possibles afin de les sécuriser dans leur projet, les mettre en confiance et leur apporter une réponse adaptée à la résolution de tous leurs besoins. Ces derniers peuvent concerner la rénovation énergétique, l'adaptation du logement à la perte d'autonomie ou encore la résorption de l'indignité lorsque l'état du logement ne permet plus aux occupants de vivre dans des conditions décentes. L'ambition pour France Rénov' est de constituer l'unique porte d'entrée pour répondre à des publics variés et à des besoins de natures différentes.

Comment se concrétise cette ambition sur les territoires ?

A. S. — Elle se concrétise de façon opérationnelle par plusieurs canaux de contact : une plateforme numérique, un numéro de téléphone et un réseau de proximité comptant plus de 570 Espaces Conseil France Rénov',

2500 conseillers ainsi que le réseau des opérateurs historiques de l'Anah réalisant des missions de suivi – animation dans le cadre des Opah (opérations programmées d'amélioration de l'habitat). Ce maillage territorial fin est permis par la mobilisation des collectivités territoriales dans le cadre de contractualisations avec l'Anah, avec aujourd'hui une couverture quasi complète du territoire national.

En complément, et pour appuyer les ménages dans l'élaboration de projets de travaux ambitieux, l'offre d'accompagnement se renforce avec le déploiement de Mon Accompagnateur Rénov'. Plus largement, c'est bien l'ensemble de la filière des professionnels de l'accompagnement qui se renforce pour soutenir la dynamique en faveur de la rénovation énergétique, de l'adaptation à la perte d'autonomie ou la lutte contre l'habitat indigne.

Comment assurer la continuité de service public localement ?

A. S. — Aujourd'hui, le service public France Rénov' est financé dans deux cadres de contractualisation parallèles (le programme CEE SARE d'une part et les crédits d'ingénierie de l'Anah d'autre part). L'objectif est de simplifier cette organisation. Pour ce faire, une concertation a été conduite par l'État entre mai et décembre 2023 afin de poser les principes d'un cadre renouvelé de partenariat entre l'État et les collectivités sur le service public France Rénov' qui se déploierait à partir de 2025. L'objectif est triple : clarifier les rôles et responsabilités de chacun en impliquant tous les échelons de collectivités, compléter la couverture territoriale du service public avec l'objectif d'assurer la présence d'un guichet dans chaque intercommunalité, et renforcer l'offre ainsi que la qualité du service rendu à l'utilisateur. •

X Texte : Lucie Breuil

573

Espaces Conseil
France Rénov'

2500

Conseillers
France Rénov'

LES AIDES EN 2024



**France
Rénov'**

Le service public pour mieux rénover mon habitat



L'aide à la rénovation énergétique

MaPrimeRénov' Copropriété

OBJECTIF:
**Rénover les parties
communes en
copropriété**

UNE AIDE EN % DES TRAVAUX

- Cumulable avec les CEE dans certains cas
- Cumulable avec les aides locales
- Bonus en cas de sortie de passoire
- Prime individuelle supplémentaire pour les ménages modestes et très modestes

POUR QUI?

Syndicats de copropriétaires pour les travaux en parties communes et parties privatives d'intérêt collectif

MaPrimeRénov'

OBJECTIF:
**Installer un chauffage
décarboné**

UNE AIDE FORFAITAIRE

- En fonction du système de chauffage installé
- Possibilité de réaliser des travaux d'isolation en plus
- Cumulable avec les CEE
- Cumulable avec les aides locales

POUR QUI?

Propriétaires occupants, bailleurs et copropriétaires (parties privatives) aux revenus très modestes, modestes et intermédiaires

À NOTER

À partir du 1^{er} juillet 2024, les passoires thermiques (F et G) n'auront plus accès à cette aide.

MaPrimeRénov' parcours accompagné

OBJECTIF:
**Réaliser des rénovations
d'ampleur pour gagner
2 sauts d'étiquette**

UNE AIDE EN % DES TRAVAUX

- Jusqu'à 80 % de financement dans la limite de 70 000 €^{HT} pour les ménages aux revenus très modestes.
- Bonus 10 % sortie de passoire thermique
- Intègre les CEE, valorisés par l'Anah
- Cumulable avec les aides locales

POUR QUI?

Propriétaires occupants, bailleurs et copropriétaires (parties privatives), quels que soient leurs revenus

À NOTER

À partir du 1^{er} juillet 2024, les passoires thermiques (F et G) seront obligatoirement orientées vers cette aide.



L'aide à l'adaptation des logements

x

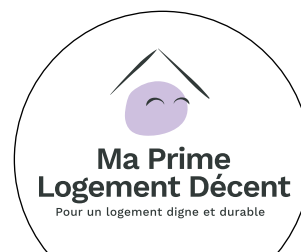
OBJECTIF:
**Adapter un logement
à la perte d'autonomie**

UNE AIDE EN % DES TRAVAUX

- Un accompagnement tout au long du projet
- Une plafond de travaux de 22000 €^{HT}
- Une subvention de 50 à 70 % du montant des travaux

POUR QUI?

- + de 70 ans
- 60-69 ans (GIR 1 à 6)
- Personnes en situation de handicap



L'aide à la réhabilitation de logements dégradés

x

OBJECTIF:
**Une rénovation d'ampleur
des logements très
dégradés**

UNE AIDE EN % DES TRAVAUX

- Un accompagnement tout au long du projet
- Un plafond de travaux de 70000 €^{HT}
- Une subvention de 60 à 80 % du montant des travaux

POUR QUI?

- Propriétaires occupants aux revenus très modestes et modestes



FAIRE MIEUX ET PLUS POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE



Le mot d'ordre de la planification écologique: accélérer. Pour 2024, le Gouvernement porte un effort budgétaire historique de plus de 5 milliards d'euros pour financer la rénovation énergétique des logements du parc privé. Depuis le 1^{er} janvier 2024, les aides sont renforcées de manière significative pour les travaux d'ampleur et les parcours sont adaptés aux projets des Français.

2020, MONTÉE EN PUISSANCE AVEC MAPRIMERÉNOV'

Lancée en 2020, MaPrimeRénov' s'est imposée comme l'aide incontournable pour les ménages. Plus de 2 millions de chantiers ont été financés depuis 2020, dont 210 000 rénovations globales. Cette première réforme a incontestablement lancé une dynamique de massification des travaux de rénovation énergétique et de décarbonation des logements.

2024, DEUXIÈME ACTE POUR ACCÉLÉRER LES RÉNOVATIONS D'AMPLEUR

Afin d'atteindre les objectifs climatiques fixés par l'État d'ici 2030, le nombre de rénovations globales, meilleur moyen d'éradiquer les passoires thermiques, doit s'intensifier. 200 000 de ces rénovations d'ampleur devront être réalisées dès 2024, soit plus du double par rapport au rythme actuel. Ce défi, qui s'accompagne d'un investissement inédit de 5 milliards d'euros, appelle des moyens concrets.

LES FONDAMENTAUX DE LA RÉFORME EN 3 MOTS

Simon Huffeteau, coordinateur gouvernemental du plan de rénovation énergétique des bâtiments :

Trajectoire bas-carbone

« Cette réforme répond d'abord à un engagement. Celui pris par la France, pour atteindre la neutralité carbone en 2050, de réduire les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment de 61 %. Une planification qui n'est pas autoréalisatrice ! Pour y parvenir, des simulations ont permis de définir les outils de politiques publiques à déployer et les moyens financiers nécessaires. »

Retour d'expérience

« Le retour d'expérience nous a apporté des enseignements riches sur l'importance de l'accompagnement, la dualité des parcours usagers, la complexité des rénovations globales, le niveau de reste à charge acceptable pour être incitatif... Des injonctions parfois contradictoires qui ont nécessité de faire des choix. »

Parcours usager

« Ce fut un point essentiel dans les arbitrages rendus. Car si la complexité du système n'a pas disparu, c'est par la responsabilisation des acteurs professionnels que l'on parviendra à simplifier la démarche pour l'usager final, avec le service public, le parcours accompagné et l'affichage d'une aide unique. »

20%

de logements F et G
dans le parc privé

200 000

rénovations d'ampleur
comme objectif
en 2024

5

milliards d'euros en
faveur de la rénovation
énergétique des
logements privés

Les objectifs

- Faire plus de rénovations ambitieuses
- Accélérer la sortie des énergies fossiles
- Rendre accessibles les rénovations d'ampleur à tous les ménages

Les changements au 1^{er} janvier 2024

UNE AIDE, DEUX PARCOURS POUR LES PARTICULIERS

× **1.** Pour changer son système de chauffage et décarboner son logement

Pour accélérer la sortie des énergies fossiles, MaPrimeRénov' continue de financer avantagement l'installation d'équipements de chauffage renouvelable. Un diagnostic de performance énergétique (DPE) est obligatoire pour recourir à ce parcours, réservé aux ménages dont le logement a une performance suffisante (étiquettes A à E).

• **Une aide forfaitaire par geste**, avec changement de chauffage ou d'eau chaude sanitaire systématique.

• **Des forfaits complémentaires possibles** pour des travaux d'isolation, de ventilation, ou un audit.

• **Un parcours qui exclut les propriétaires de passoires thermiques au 1^{er} juillet 2024**, qui seront réorientés vers le parcours accompagné. Une procédure spécifique existe pour les besoins urgents de changement de chauffage.

× **2.** Un « parcours accompagné » pour une rénovation d'ampleur

Pour encourager les rénovations ambitieuses, MaPrimeRénov' évolue avec un nouveau « parcours accompagné ». Dès le 1^{er} juillet, le recours à ce parcours renforcé sera obligatoire pour les passoires thermiques (étiquettes F et G), et ouvert pour les autres logements (étiquettes A à E).

• **Un accompagnement sur mesure obligatoire** tout au long du projet.

• **Une aide en pourcentage** du montant des travaux et dépendant du nombre de sauts de classe énergétique.

• **Une aide unique : MaPrimeRénov'**, qui inclut les CEE pour simplifier les démarches.

• **Une prise en compte du confort d'été.**

La prime est largement valorisée: elle peut atteindre jusqu'à 90 % de 70 000 € pour les ménages très modestes. Avec les aides locales, il devient possible d'atteindre un reste à charge nul.

"Pour encourager les Français à s'engager dans une rénovation la plus ambitieuse possible de leur logement, il faut leur proposer un accompagnement sur-mesure et réduire leur reste à charge"

— **Simon Corteville**, responsable du service rénovation énergétique et politiques sociales à l'Anah

	Plafonds des dépenses éligibles	TMO	MO	INT	SUP
2 sauts de classe	40 000 €*	80 %	60 %	45 %	30 %
3 sauts de classe	55 000 €*	80 %	60 %	50 %	35 %
4 sauts de classe ou plus	70 000 €*	80 %	60 %	50 %	35 %
	Bonification sortie de passoire	10 %	10 %	10 %	10 %
* Hors Taxe	Ecrêtement	100 %	80 %	60 %	40 %

AMÉLIORATION DU PARCOURS EN COPROPRIÉTÉS

Pour rénover les parties communes en copropriété, MaPrimeRénov' Copropriété, qui connaît déjà un franc succès, est amélioré.

— Meilleur financement de l'accompagnement pour les projets d'ampleur.

— Amélioration des financements des travaux, avec augmentation du plafond de dépense et bonus en cas de sortie de passoire.

— Abaissement du taux de résidence principale à 65 % pour les copropriété de 20 lots et moins.

— Une expérimentation est mise en place sur les petites copropriétés de centre ancien ne pouvant prétendre à MaPrimeRénov' Copropriété. •

	MaPrimeRénov' Copropriété		
	Petites copropriétés ne pouvant atteindre les 35 %	Premier niveau	Deuxième niveau
Gain énergétique	Cf expérimentation 2024	35 %	50 %
Taux de résidence principale	65 % (copro de 20 lots ou moins) ou 75 % (copro de plus de 20 lots)		
Plafond de dépense éligible	25 000 €/logement		
Taux de financement	30 % (MPR avec valorisation libre des CEE par le syndicat)	45 % (MPR avec valorisation libre des CEE par le syndicat)	
Taux Copros fragiles et en difficultés (dont CEE)	Prime de + 20 % avec contrepartie valorisation des CEE par l'Anah		
Bonus sortie de passoire (F & G)	+ 10 % si atteinte étiquette D		
Prime individuelle (TMO/MO)	3 000 €/1 500 €		

ACCÉLÉRER L'ADAPTATION DU PARC DE LOGEMENTS AVEC MAPRIMEADAPT'



MaPrimeAdapt'
Ma vie change, mon logement s'adapte

Aujourd'hui en France, on déplore 10 000 chutes mortelles par an dans les logements, et seul 6 % du parc est adapté à la perte d'autonomie et au handicap. Pourtant, une majorité de Français aspire à rester vivre à domicile. Si 80 % du parc de logements de 2050 existe déjà, alors l'enjeu réside bien dans l'adaptation massive des logements. C'est pourquoi le Gouvernement porte l'ambition de doubler le nombre de logements adaptés chaque année. Pour cela, il consacre un budget de 1,5 milliard d'euros et lance une nouvelle aide unique : MaPrimeAdapt'.



Objectif
de logements adaptés
en 10 ans

LE LOGEMENT À L'ÉPREUVE DE LA TRANSITION DÉMOGRAPHIQUE

35 % des Français auront plus de 60 ans en 2050. Cette tendance démographique s'accompagne de nouveaux usages et besoins, et pose de nombreux défis en matière de politique publique de santé, de solidarité, mais aussi de logement. Pour accélérer l'adaptation des logements du parc privé et permettre au plus grand nombre de bien vieillir chez soi, l'Anah déploie MaPrimeAdapt'.

Les objectifs de ce nouveau dispositif :

- encourager les travaux préventifs pour anticiper la perte d'autonomie;
- prendre en compte toutes les pertes d'autonomie, qu'elles soient dues à l'âge ou au handicap;

— faire de l'adaptation un réflexe, pour rendre les logements utilisables au plus grand nombre.

D'UNE LOGIQUE CURATIVE À UNE LOGIQUE PRÉVENTIVE

MaPrimeAdapt' ambitionne de prévenir plutôt que réparer, afin d'agir avant les premières chutes. MaPrimeAdapt' est accessible dès 60 ans afin de favoriser des travaux de prévention, avant que les difficultés ne surviennent. La réforme traduit donc un véritable changement de posture, et tend à normaliser la question de l'adaptation du logement au vieillissement.

PRENDRE EN COMPTE TOUS LES BESOINS

Qu'elle soit due à l'âge ou au handicap, temporaire ou non, la perte d'autonomie concerne des millions de Français, soit directement, soit en tant qu'aidant d'un proche. L'enjeu : accompagner les ménages vers un projet de travaux qui prenne en compte tous les usages d'un logement. Cela inclut tous les types de handicap, ses évolutions potentielles, mais aussi les besoins des aidants et des visiteurs. En ce sens, le diagnostic est essentiel pour évaluer les habitudes de vie, les répercussions des problèmes de santé sur le quotidien, mais aussi l'environnement et les possibilités offertes par le logement.

Une mobilisation collective

MaPrimeAdapt' est effective depuis le 1^{er} janvier 2024. Le dispositif figure parmi les Politiques Prioritaires du Gouvernement (PPG) arrêtées en août 2022. Depuis, sa mise en œuvre progressive est le fruit d'une réflexion concertée avec toutes les parties prenantes : les collectivités territoriales, la filière du bâtiment, les associations d'usagers et d'aidants, le secteur médico-social ou encore, les mutuelles et caisses de retraite complémentaires.

Les changements au 1^{er} janvier 2024

MaPrimeAdapt' devient la nouvelle aide unique pour les travaux d'adaptation des logements. Elle est mise en œuvre par l'Anah et remplace les aides de l'Agence (Habiter facile), de la CNAV et le crédit d'impôt « autonomie ».

UNE AIDE PLUS LISIBLE

MaPrimeAdapt' permet aux usagers de bénéficier d'une aide à l'adaptation de leur logement au travers d'un dossier unique et d'un parcours accompagné.

- L'usager peut s'informer au sein des 573 Espaces Conseil France Rénov'.
- Il peut déposer sa demande de prime soit sur la plateforme MaPrimeAdapt', soit en format papier auprès d'une délégation locale de l'Anah.

UN ACCOMPAGNEMENT SYSTÉMATIQUE

Le recours à un AMO (assistant à maîtrise d'ouvrage) est obligatoire pour la définition du projet de travaux et sa réalisation. Selon son besoin, le bénéficiaire peut choisir un accompagnement « socle » ou « complet ». En fonction de la situation, un ergothérapeute pourra intervenir.

UNE AIDE QUI S'ADAPTE À CHAQUE SITUATION

MaPrimeAdapt' est éligible (sous conditions de ressources):

- dès 70 ans, sans condition de perte d'autonomie;
- dès 60 ans avec condition de GIR 1 à 6;
- aux personnes en situation de handicap, sans condition d'âge et justifiant d'un taux d'incapacité supérieur à 50 % ou éligible à la prestation de compensation du handicap.



UNE AIDE INCITATIVE

	MaPrimeAdapt'	
Ressources	Revenus très modestes	Revenus modestes
AMO	Obligatoire	Obligatoire
Financement AMO	Jusqu'à 800 €	Jusqu'à 800 €
Plafond max travaux	22 000 € ^{HT}	22 000 € ^{HT}
Taux de financement	70 %	50 %

L'aide est disponible sur l'ensemble du territoire français y compris en Outre-mer, selon les mêmes conditions. Elle est cumulable avec les aides MaPrimeRénov'. •

"Avec le vieillissement, les besoins dans le logement évoluent tout comme les logiques de confort et d'usage. Avec MaPrimeAdapt', le logement s'adapte à tous les usages du ménage et évolue avec lui"

— Louise Faure, cheffe de projet MaPrimeAdapt' à l'Anah

Une large gamme de travaux financés

Les travaux éligibles et finançables par MaPrimeAdapt' ont été concertés avec les acteurs du secteur du bâtiment. Ils s'adaptent aux besoins spécifiques de la personne et de son logement, préconisés dans le diagnostic pour construire un projet cohérent.

TRAVAUX INTÉRIEURS :

- Monte-escalier
- Aménagement de salle de bain
- WC surélevés et barre d'appui
- Aménagement de cuisine
- Eclairage à détection de mouvement

TRAVAUX EXTÉRIEURS :

- Rampes d'accès vers l'entrée du pavillon
- Place de parking PMR
- Installation de volets roulants
- Elargissement de la porte d'entrée

VENIR À BOUT DE L'HABITAT DÉGRADÉ



Disposer d'un logement sain, sûr et décent est un droit élémentaire du locataire comme du propriétaire occupant. Pourtant, entre 400 000 et 420 000 logements du parc privé seraient indignes en France. Si ce phénomène reste difficile à quantifier, il touche l'ensemble du territoire métropolitain et d'outre-mer et revêt des formes multiples. Pour contribuer à sa résorption, l'Anah lance un nouveau dispositif d'aides aux particuliers: Ma Prime Logement Décent.

400 000

à

420 000

logements indignes
dans le parc privé

70 000 €

de plafonds de
dépenses éligibles
avec Ma Prime
Logement Décent

UNE NOUVELLE AIDE UNIQUE

Jusqu'alors, le régime d'aides aux particuliers contre l'habitat indécent était double. « Habiter sain » finançait les travaux d'amélioration de moyenne ampleur et « Habiter serein » se destinait aux transformations de grande ampleur. Depuis le 1^{er} janvier 2024, ces deux aides sont unifiées dans un seul et même régime appelé Ma Prime Logement Décent. Une évolution qui simplifie le dispositif, le rendant plus lisible pour les territoires et pour les particuliers.

UN MEILLEUR FINANCEMENT

Comme ses prédécesseurs, ce dispositif s'adresse aux ménages aux ressources modestes et très modestes. Pour réhabiliter massivement le parc indécent, le financement devient beaucoup plus avantageux. Il permet la prise en charge de travaux jusqu'à 70 000 € (contre 50 000 € auparavant), avec un taux d'aide jusqu'à 80 % (contre 50 % auparavant).

Les changements au 1^{er} janvier 2024

Ma Prime Logement Décent devient la nouvelle aide pour améliorer le confort, la sécurité et/ou la salubrité du logement.

- **Une aide unique**, issue de la fusion entre Habiter sain et Habiter serein.
- **Une aide renforcée**, en pourcentage du coût des travaux.
- **Un accompagnement obligatoire**, en passant par un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) habilité.

POUR LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS :

Plafonds des dépenses éligibles	TMO	MO
70 000 €*	80 %*	60 %*
Taux de financement	80 %*	60 %*
Bonification sortie de passoire	10 %*	10 %*
Ecrêtement	100 %	80 %

Les types de travaux financés

Les travaux éligibles à Ma Prime Logement Décent sont ceux permettant de rendre le logement confortable et/ou digne d'être habité en toute sécurité :

rénovation du réseau électrique, de gaz ou d'eau, renforcement des fondations, installation d'une salle de bain, changement de toiture...

* Hors Taxe

Les 3 parcours usagers

JE M'INFORME & JE DÉFINIS MON PROJET

• 573 ECFR
• 955 Opah/PIG



• 0 808 800 700
• france-renov.gouv.fr

Des conseils neutres et gratuits
pour un projet sur-mesure



MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète

**Pour la rénovation
énergétique**



MaPrimeAdapt'
Ma vie change, mon logement s'adapte

**Pour l'adaptation
des logements**



**Ma Prime
Logement Décent**
Pour un logement digne et durable

**Pour la réhabilitation
de logements dégradés**

◀ Cumul possible ▶

◀ Cumul possible ▶

JE SUIS ACCOMPAGNÉ

**Mon Accompagnateur
Rénov' (MAR)**

- **Missions MAR**
- 2 visites obligatoires
 - Audit technique
 - Ingénierie financière
 - Assistance administrative

**Assistant à maîtrise
d'ouvrage (AMO) « autonomie »**

- **3 types d'accompagnements**
- Socle
 - Complet
 - Complet + ergothérapeute

**Assistant à maîtrise
d'ouvrage (AMO) habilité**

- **Missions AMO**
- Visite obligatoire
 - Audit technique
 - Ingénierie financière
 - Assistance administrative

JE DÉPOSE MON DOSSIER

maprimerenov.gouv.fr

- Rénovation par geste (ménages aux revenus très modestes, modestes ou intermédiaires)
- Parcours accompagné (ménages aux revenus intermédiaires ou supérieurs)

AIDES
NATIONALES
=
INSTRUCTION
ANAH

AIDES
À LA PIERRE
=
INSTRUCTION
LOCALE

monprojet.anah.gouv.fr

- MaPrimeAdapt'
- Ma Prime Logement Décent
- MaPrimeRénov' Copropriété
- Parcours accompagné (ménages aux revenus modestes ou très modestes)

JE FAIS MES TRAVAUX

MaPrimeRénov' ⊕ Artisans RGE

MaPrimeAdapt'
Ma Prime Logement Décent ⊕ Artisans de confiance

JE VIS SEREINEMENT DANS MON LOGEMENT

L'ACCOMPAGNEMENT, LE FACTEUR CLÉ DU PARCOURS USAGER



Pour l'Anah, l'accompagnement des ménages constitue à la fois un principe et un levier. Avec l'objectif d'accélérer les rénovations performantes et adaptées, faciliter l'accès à un accompagnement de qualité devient crucial. Pour cela, l'Anah déploie et renforce son nouvel atout: Mon Accompagnateur Rénov', un acteur agréé qui s'intègre dans l'écosystème existant.

DES RÉPONSES À TOUTES LES QUESTIONS

Réaliser des travaux de rénovation n'est pas anodin et engager un tel projet génère souvent de l'anxiété pour le ménage. Le retour d'expérience montre que l'accompagnement, et notamment le diagnostic, constitue l'élément clé pour faciliter le passage à l'acte et sécuriser la qualité des rénovations.

Désormais, le recours à un accompagnement devient obligatoire pour MaPrimeRénov' « parcours accompagné », MaPrimeAdapt' et Ma Prime Logement Décent (voir p.18). La réforme renforce aussi le rôle des diagnostics de performance énergétique (DPE) et des audits. Il s'agit d'apporter au ménage des réponses à toutes ses questions: dans quel état est mon logement, comment réaliser les travaux, où trouver les artisans, comment éviter les arnaques, quelles aides... pour avancer étape par étape dans son projet.

Mon Accompagnateur Rénov' : indépendance et compétence

Mon Accompagnateur Rénov' est l'interlocuteur de confiance des ménages, pour les assister sur des questions techniques, sociales, administratives et financières. Le statut d'accompagnateur dédié à la rénovation énergétique complète l'offre de service France Rénov' depuis le 1^{er} janvier 2023. Pour renforcer les capacités sur les territoires, l'agrément est ouvert aux opérateurs historiques de l'Anah mais aussi, depuis le 1^{er} janvier 2024 aux acteurs privés selon une procédure encadrée. L'objectif de cet élargissement: rendre l'accompagnement accessible à tous, en professionnalisant cette fonction auprès d'un grand nombre d'acteurs.

TRAITER LE LOGEMENT DANS SA GLOBALITÉ

Au-delà d'assurer la qualité des rénovations, l'objectif est d'inciter le ménage à aller plus loin, à penser son projet dans sa globalité pour mener une rénovation la plus performante et la plus adaptée possible. L'accompagnement doit aussi faciliter les passerelles entre MaPrimeRénov' et MaPrimeAdapt'. Un projet de rénovation énergétique pouvant amener à questionner les usages internes au quotidien (adaptation), et vice-versa.

L'ÉCOSYSTÈME D'ACCOMPAGNEMENT

L'Assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO)

- **Quels types de travaux?** Lutte contre habitat indigne et autonomie.
- **Quel rôle?** Accompagnement du demandeur tout au long de son parcours.
- **Qui?** Opérateur agréé par le CCH (Code de la construction et de l'habitation) ou habilité Anah.

Mon Accompagnateur Rénov' (MAR)

- **Quels types de travaux?** Rénovation énergétique.
- **Quel rôle?** Accompagnement du demandeur tout au long de son parcours.
- **Qui?** Opérateur agréé par le code de l'énergie.

Le mandataire

- **Quels types de travaux?** Rénovation énergétique, lutte contre l'habitat indigne et autonomie.
- **Quel rôle?** Le mandataire administratif effectue les démarches, le mandataire financier perçoit la subvention (cumul possible).
- **Qui?** AMO, MAR, mais aussi artisan, aidant. •

France services, l'atout proximité!

France
services

Depuis le 1^{er} janvier, les ménages peuvent s'informer et être accompagnés dans leurs demandes d'aides à la rénovation de l'habitat (MaPrimeRénov' et MaPrimeAdapt') au sein des 2700 espaces France services. Un partenariat inédit entre l'Anah et l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) pour aller au plus près des usagers.



Un nouveau partenaire pour l'Anah. Adoptée en Conseil d'administration le 18 octobre et officiellement présentée lors du salon des maires en novembre, une convention de partenariat lie désormais l'Anah avec l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT). Elle permet à l'Anah de rejoindre les neuf opérateurs du bouquet France services, un réseau de 2700 guichets uniques de proximité regroupant plusieurs administrations (impôts, assurance maladie, caisses de retraite, CAF...).

« Les 7000 conseillers France services peuvent ainsi informer les usagers sur l'existence de France Rénov', les aides disponibles pour la rénovation de leur logement, et les orienter vers les Espaces Conseil France Rénov' pour les aspects techniques. Ce n'est pas totalement nouveau pour les France services qui étaient déjà sollicitées sur ce dispositif. Désormais, cela sera systématique. Les usagers seront accompagnés dans le dépôt de leur demande d'aide MaPrimeRénov' et MaPrimeAdapt', avec une assistance administrative et humaine pour la création du compte, le téléchargement des documents administratifs... », indique Guillaume Clédière, directeur du programme national France services à l'ANCT.

Ainsi, France services élargit les services rendus aux usagers, éloignés de l'administration et du numérique. De son côté, l'Anah complète l'action de ses 573 Espaces Conseil France Rénov' pour l'accès aux aides à la rénovation. L'Anah participe aux subventions des guichets France services, assure la formation des 7000 agents, qui disposent d'un accès à la plateforme nationale d'aide et à un réseau de référents dédiés.

« Ce partenariat est inédit car pour la première fois depuis sa création en 2020, le réseau France services s'ouvre à d'autres opérateurs et à un nouveau champ d'action, celui de la transition écologique. Nous nous réjouissons de participer à l'effort national de la rénovation en permettant de répondre aux besoins des usagers éloignés des services publics. C'est un partenariat qui va être très fructueux pour les deux parties », estime Guillaume Clédière. •

« Ce partenariat nous permet de répondre aux besoins d'assistance des usagers dans leurs démarches et de mieux nous faire connaître grâce à un maillage territorial plus fin. Avec le réseau France services, nous touchons les populations éloignées de l'administration et du numérique, qui peuvent prétendre aux aides à la rénovation, mais qui ne les demandent pas faute d'accès à l'information ou parce qu'elles ne savent pas comment faire avec les dossiers dématérialisés. Nos réseaux sont donc complémentaires. France services assure l'assistance administrative et digitale, et France Rénov' se concentre sur le conseil et l'accompagnement technique pour permettre aux usagers de faire des rénovations ambitieuses de leur logement »

Lien urlz.fr/pcnD

— **Sophie Huon**, Adjointe à la directrice des stratégies et des relations territoriales de l'Anah

INDIGNITÉ, QUAND PROPRIÉTÉ RIME AVEC PRÉCARITÉ

Si l'habitat indigne s'observe prioritairement dans les grandes agglomérations, les petits bourgs et espaces ruraux connaissent eux aussi des phénomènes semblables de paupérisation de propriétaires, souvent invisibles et ignorés des grandes opérations ou politiques publiques. Comment mieux voir et accompagner ces situations de précarité si discrètes qu'elles n'en existent presque pas ? C'est l'objet d'étude de Solène Gaudin, géographe spécialiste de l'habitat.



Aujourd'hui, quel portrait dressez-vous de l'habitat indigne en France ?

Solène Gaudin ————— L'habitat indigne fait l'objet d'un cadre réglementaire très strict, très encadré. Il recouvre plusieurs catégories, de l'indécent à l'insalubre. Autant de qualificatifs qui parlent aussi et surtout d'une réalité: les mal-logés, tous ceux qui en font l'expérience quotidienne. Le phénomène s'accroît sensiblement. Cette évolution s'explique tout d'abord par la crise du logement que l'on connaît, et qui peine à être maîtrisée. Peu à peu, les profils socio-démographiques de ceux que l'on appelle « les mal-logés » se diversifient, englobant des parcours tout à fait hétérogènes. Des personnes détentrices d'un emploi, de diplômés d'études supérieures viennent rejoindre la précarité. Humidité, froid, bruit, absence d'eau chaude... L'inconfort varie selon les situations et prend de nombreux visages.

Les profils des victimes de l'habitat précaire sont-ils nouveaux ?

S. G. ————— On trouve d'une part une situation plutôt ancrée, celle des personnes vieillissantes, que je considère comme les « oubliées » de la lutte contre l'habitat indigne. Souvent occupantes de longue date de leur logement, elles perçoivent de petites retraites et souffrent parfois d'isolement social. Face à la dégradation de leur bien, il leur est particulièrement difficile de mobiliser des ressources: parce que leur situation doit être signalée et accompagnée, et que cette aide manque; également parce qu'une forme de renoncement se crée, une fois l'habitude de l'inconfort et la pudeur installées.

En parallèle, de nouvelles trajectoires apparaissent. C'est le cas des situations de primo-accédants précaires qui se multiplient, en zone détendue. Attirés par des coûts attractifs à l'achat - avec une différence faible par rapport au locatif privé, parfois découragés par les délais d'accès au parc social auquel ils pourraient être éligibles, ils deviennent propriétaires de logements dont ils ont sous-estimé les travaux nécessaires au confort minimum. Propriétaires âgés comme primo-accédants, ces propriétaires occupants se retrouvent vite, et de plus, prisonniers de leur logement. Ils sont les premières victimes de leur propriété.

“L'approche juridique de la lutte contre l'habitat indigne s'est technicisée. Tournée vers une meilleure efficacité, elle se déploie toutefois au détriment d'un accompagnement social véritablement adapté”

Toutes les typologies de territoires sont-elles concernées de la même façon ?

S. G. ————— Pendant trop longtemps, la lutte contre l'habitat indigne s'est développée à travers un prisme métropolitain. L'approche considérait avant tout des populations très précaires, confrontées à des marchés tendus où les difficultés à se loger se mêlaient aux marchands de sommeil. Aujourd'hui, cette vision doit laisser la place à une réalité plus complexe, qui se déploie aussi loin des grandes villes, en zone détendue, dans des territoires à faible densité de population. L'habitat dégradé s'y trouve beaucoup plus diffus et dispersé, avec des maisons anciennes notamment, à la rénovation difficile et coûteuse.

Vous utilisez le champ lexical de l'enfermement, du blocage: l'accompagnement et les aides disponibles ne permettent-ils pas de sortir de ces situations ?

S. G. ————— Quand bien même le logement est identifié et signalé comme « indigne », les aides qui s'offrent à ces propriétaires vulnérables ne parviennent pas encore à s'adapter à leurs réalités. Les acteurs publics encouragent à entreprendre d'importants bouquets de travaux, souvent en faveur de la rénovation énergétique. Ces dispositifs représentent bien-sûr une chance pour notre système, avec un taux de subvention qui peut être très conséquent. Mais plus les travaux sont

nombreux, plus l'enveloppe croît, avec un reste à charge de plusieurs milliers d'euros : des sommes totalement inenvisageables dans les budgets des propriétaires dont nous parlons ici. L'aide destinée aux primo-arrivants ayant pris fin, le sentiment de blocage se renforce également. Enfin, il faut avoir à l'esprit les dynamiques de débrouille dans lesquelles les ménages peuvent se trouver. Peu au fait des procédures d'obtention des aides, ils commencent parfois de petites opérations de bricolage, mettant ainsi fin à leur éligibilité sans le savoir.

Ces ménages semblent donc en marge des sentiers classiques d'accompagnement. Quelles solutions leur apporter ?

S. G. ————— Soyons peut-être moins ambitieux, mais plus efficaces. Dans ces configurations particulières, avec un besoin de réponse adaptée, presque sur-mesure, il faudrait pouvoir se concentrer sur de petites opérations accessibles et urgentes. Exceptionnellement et pour un temps donné, cela signifie changer un chauffe-eau, plutôt que de viser directement l'obtention de la catégorie A pour la performance énergétique d'une maison entière.

Les délais de versement des aides doivent aussi être repensés et modulés. C'est d'ailleurs l'objectif de la dernière réforme de l'Anah. Dans l'intervalle, peut-être pourrait-on développer des subventions « flash », capables de débloquer les choses au bon moment. Plus ponctuelles et concentrées sur une opération précise, elles pourraient être distribuées par les collectivités, par exemple. Certaines ont déjà mises en œuvre ce type de dispositif, avec des résultats encourageants.

Peut-on anticiper la spirale, notamment avec une intervention au moment de l'achat ?

S. G. ————— C'est tout l'enjeu. Alors que la vente des « passoires thermiques » s'apprête à être proscrite, on se situe en attendant dans une brèche : avant l'interdiction, des centaines de biens particulièrement dégradés se retrouvent sur le marché de l'achat. Si l'on ne fait rien, ils formeront le logement insalubre de demain. Le rôle des notaires apparaît fondamental dans ce contexte, pour assurer vigilance et alerte auprès des nouveaux ménages qui pourraient s'y intéresser. Autre piste : sur le même modèle que le permis de louer, le permis de vente est parfois évoqué. Je suis personnelle-

ment assez réservée sur le sujet. Dans une situation de crise du logement, ce type de dispositif risquerait de venir contraindre encore plus les ménages et d'accentuer la pression.

“ Les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne doivent évoluer en tenant compte des vulnérabilités résidentielles qui se développent dans les territoires ”

Le nombre de petits propriétaires occupants en situation difficile est-il amené à croître ?

S. G. ————— La situation des primo-accédants reste à ce jour un terrain complexe. Préoccupante, la multiplication des biens potentiellement indignes sur le marché de la vente aurait tendance à laisser penser que ces petits propriétaires vulnérables vont suivre une courbe ascendante. Mais dans le même temps, les ménages qui souhaiteraient en faire l'achat se trouvent de plus en plus limités, du fait du durcissement des conditions des prêts bancaires. Il faut être particulièrement attentif à l'évolution de ce profil socio-démographique qui rejoint les rangs de la pauvreté en accédant à la propriété. On le connaît encore relativement mal.

La courbe de l'autre public menacé par la précarité croissante de son logement, les personnes vieillissantes, semble plus simple à prévoir : leur hausse est annoncée pendant les trente années à venir. Toutefois, il apparaît difficile de mesurer finement la proportion de logements indignes pour cette cible âgée, pas toujours encline à demander de l'aide. Autre enjeu de taille, l'adaptabilité des biens de ces propriétaires, pour favoriser leur autonomie et leur maintien autant que possible sur place. C'est un nouveau défi pour les pouvoirs publics. Quoiqu'il en soit, les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne doivent évoluer en tenant compte de ces nouveaux profils et des vulnérabilités résidentielles qui se développent dans les territoires. •

UNE CAMPAGNE TERRITORIALE POUR ADOPTER LE BON RÉFLEXE

Du 11 septembre au 17 décembre 2023, l'Anah a déployé sa deuxième campagne de communication pour inciter les Français à faire appel à France Rénov'. Presse, télé, radio, réseaux sociaux... Tous les supports et toutes les régions, y compris en Outre-mer, ont été concernés. France Rénov' est aussi allé jusqu'à s'inviter sur 2 millions de sacs à pains distribués en boulangeries, ou encore sur des sachets en pharmacie. Toujours plus près des gens et de leur quotidien, jusque dans le dernier kilomètre!

Objectif de la campagne ? Faire connaître au plus grand nombre ce service public, rappeler le « réflexe » France Rénov', encourager les rénovations de copropriétés et de propriétaires bailleurs mais aussi mettre en garde contre la fraude à la rénovation énergétique et lutter contre les arnaques. •



PRESSE

Presse nationale et régionale



DANS LES COMMERCES



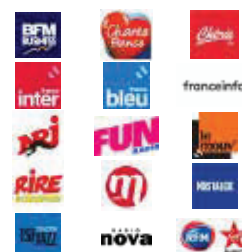
DIGITAL

Displays sur sites et réseaux sociaux en affinité avec les propriétaires de 30 ans et +



RADIO

Spots publicitaires
4 spots-témoignages



TOUS MOBILISÉS POUR LA RÉNOVATION DE L'HABITAT PRIVÉ

Les rencontres nationales de l'habitat privé se sont déroulées à Lille les 12 et 13 octobre dernier. Une première édition couronnée de succès avec 1500 participants en présentiel et quasi autant en distanciel. À cette occasion, Patrice Vergriete, ministre du logement et Thierry Repentin, président de l'Anah, ont rappelé les ambitions de France Rénov' pour 2024 : mieux accompagner, mieux rénover, mieux accompagner la perte d'autonomie et mieux financer les travaux! • [Lien urlz.fr/oLBI](https://www.lienurlz.fr/oLBI)



3000
participants
(dont la moitié en distanciel)

2
plénières

3
tables rondes

70
ateliers

110
intervenants

En pratique



France Rénov' : vers un nouveau Pacte territorial entre l'État et les collectivités

Depuis quelques mois déjà, la refonte du modèle de contractualisation avec les collectivités est engagée. Un nouveau Pacte territorial se dessine pour 2025 sous la bannière France Rénov', pour consolider la couverture territoriale du service public, améliorer le parcours usager et simplifier la gouvernance État/collectivités.

Un déploiement progressif et concerté



Les objectifs du nouveau Pacte territorial

1. Assurer une couverture du service public sur l'ensemble du territoire, avec une qualité de service harmonisée
2. Clarifier les rôles et responsabilités de l'État et des différents échelons de collectivités
3. Simplifier les modalités de financement pour assurer la pérennité et la montée en charge du service public



**Nouveau modèle
de contractualisation**

**Un financement de toutes les missions de rénovation
de l'habitat décliné sur 2 échelons**



1. Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie
2. Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
3. Plan local de l'habitat territorial
4. Plan climat-air-énergie
5. Service public de rénovation de l'habitat

Le bail réel solidaire, un atout au service des territoires

Ce nouveau mode d'acquisition de biens immobiliers participe activement au développement et à la pérennisation d'un parc de logements accessibles. Si sa mise en œuvre la plus fréquente concerne la construction neuve, d'autres voies sont possibles, telles que l'acquisition de logements existants, avec ou sans travaux d'amélioration. Pour les territoires, cet outil ne manque pas d'atouts.

Le BRS, qu'est-ce que c'est ?

Le BRS (bail réel solidaire) repose sur la dissociation du foncier et du bâti. Un OFS (organisme de foncier solidaire) acquiert un foncier et cède les droits réels sur le bâti à un ménage sous conditions de ressources. Ce dernier, alors propriétaire du bâti, signe un bail de longue durée et verse une redevance à l'OFS. S'il souhaite revendre son bien, il devra le faire selon un prix encadré et à un ménage répondant aux mêmes critères de ressources.

Limiter la spéculation foncière et ses conséquences

Le principe de non-spéculation foncière assorti au BRS est intéressant pour enrayer les effets de la hausse des prix de l'immobilier sur les territoires. Le phénomène de gentrification en est une dérive couramment rencontrée dans des centres anciens qui ont fait l'objet d'une reconquête. En apportant un cadre durable quant à l'occupation de ces logements, le BRS permet d'éviter l'exclusion progressive des ménages les plus modestes au profit des classes intermédiaires ou supérieures.

Rendre possible un budget travaux

Avec le BRS, des ménages peuvent accéder à un logement en deçà des prix du marché. Appliquée au parc existant, cette approche leur permet d'envisager une enveloppe de travaux pour rénover leur logement. Au regard du volume de logements à réhabiliter dans l'existant, le BRS devient un véritable outil d'aménagement au service d'une politique locale.

Son recours s'avère particulièrement intéressant en secteur à forte tension immobilière, où le prix du foncier

augmente beaucoup le prix d'achat. Mais pas seulement.

Un outil malin

À l'heure du « Zéro Artificialisation Nette », le BRS constitue un recours pour les territoires :

- En centre ancien, où le contexte patrimonial induit des coûts de rénovation particulièrement élevés, le BRS est un atout pour atteindre l'équilibre financier d'une opération.
- En territoire détendu, où la construction se raréfie, le BRS peut agir comme un levier à la réhabilitation de logements vacants ou indécents.
- En copropriétés dégradées, l'acquisition par un OFS de tout ou partie des logements représente l'opportunité d'une implication publique dans la gestion de ces immeubles.
- En secteur pavillonnaire peu dense, la démarche pourrait être envisagée sur un ensemble de terrains pour faciliter la division parcellaire.

Le recours au BRS est à envisager en articulation avec d'autres dispositifs (Opah-RU¹, ORI-RHI², VIR³, ORCOD⁴...). Un arsenal pour agir astucieusement, et trouver toutes les modalités possibles pour parvenir à des plans de financement de réhabilitation soutenables. ●

1. Opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain.
2. Opération de restauration immobilière – Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux.
3. Vente d'immeuble à rénover.
4. Opération de requalification des copropriétés dégradées.



© Gaël Kerbaol/Divergence

Dans l'agglomération lilloise, Chahinez, Abbas et leurs quatre enfants ont bénéficié d'une rénovation complète et performante de leur maison insalubre. Une dizaine de financeurs, publics et privés, ont concouru à mettre fin à la situation de précarité énergétique de cette famille. Laquelle a pu bénéficier de l'accompagnement de l'association Réseau Éco Habitat tout au long du projet.

Retrouver chaleur, confort et sécurité



01. AVANT

Abbas et Chahinez vivent avec leurs quatre enfants dans cette maison située à Haubourdin (ci-contre pendant le chantier de rénovation). Lorsque le couple l'achète en 2011, la maison répond à leurs attentes. Elle est notamment proche de l'hôpital, un élément déterminant pour Mohammed, l'aîné de la fratrie, qui est en situation de handicap. La maison est typique des années 1930, avec murs en torchis et jardin à l'arrière. Son état est malheureusement très dégradé et les problèmes, nombreux : humidité, gaz et électricité hors normes, toiture pas isolée, effondrement des menuiseries...

01. APRÈS

Au fil des ans, malgré les travaux qu'Abbas entreprend régulièrement, les conditions de vie deviennent dangereuses pour la santé de tous. Grâce à la mobilisation d'une dizaine de financeurs, (publics à hauteur de 70 %), le chantier de rénovation complète de la maison est lancé en mai 2023. Quatre mois et demi de travaux auront été nécessaires pour refaire la charpente, changer les menuiseries, installer une nouvelle chaudière... Réseau Éco Habitat accompagne la famille.



02. AVANT

C'est dans l'ancienne salle de bains que le projet de rénovation est né. La famille d'Abbes (à droite sur la photo) avait d'abord envisagé d'adapter les seuls sanitaires, en lien avec la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH). Cette dernière leur a ensuite conseillé d'aller plus loin, en l'orientant vers le Réseau Eco Habitat. À gauche, Mathieu Marty, architecte, dont la mission de maîtrise d'ouvrage a été prise en charge par l'Anah.



Coût de l'opération

115 000 €
dont 10 000 € de reste
à charge pour la famille

Aides publiques

60 587 €
dont 32 750 € financés par
l'Anah (+ la MDPH,
les collectivités, la CAF)

Fonds privés

35 300 €
dont 10 000 € de la
Fondation Leroy Merlin,
autant de STOP
à l'exclusion énergétique
et du Secours Catholique



**Notre reportage
en vidéo**

03. AVANT

Deux des cinq chambres de la maison n'étaient pas chauffées. Au point que Issam, 20 ans, « ne dormait plus dans sa chambre depuis deux ans », se désolait Chahinez. Conséquence de l'absence d'isolation et de la forte humidité, des moisissures s'étaient développées partout sur les murs et autour des fenêtres. On voit ici Mathieu Marty aux côtés de Mohammed, dans sa chambre, et de Nicolas Cordier, de la Fondation Leroy Merlin.



04. AVANT

Là encore, l'isolation a été au cœur des travaux réalisés dans le salon et la salle à manger, situés au rez-de-chaussée (on voit, au fond, l'accès la future cuisine et aux sanitaires). La situation était préoccupante: les menuiseries n'étaient plus étanches à l'air ni à l'eau, les portes ne fermaient plus. « L'humidité de la cave remontait par capillarité dans le plancher et dans les murs et avec le chauffage, cela engendrait une très forte condensation », explique Mathieu Marty.





02. APRÈS

Depuis fin août, la famille profite d'une salle de bains belle et confortable.

Les travaux ont consisté à refaire la plomberie, à remplacer la baignoire par une douche à l'italienne et à mettre aux normes les équipements selon les préconisations de la MDPH. Ces aménagements sont l'occasion pour Mohammed de gagner en autonomie et de diminuer la fatigue de ses parents qui devaient jusqu'alors beaucoup l'assister pour la toilette.



03. APRÈS

La chambre de Mohammed a, comme les autres, été entièrement isolée et rénovée. Dans celle des parents, le chien-assis a été remplacé par un velux pour limiter les ponts thermiques. La réfection de la toiture a permis de résorber l'infiltration dans le conduit de cheminée qui menaçait de tomber. « C'est un changement radical dans lequel Abbas et Chahinez ont vraiment eu à cœur de s'investir », souligne Camille Deguy, coordinatrice sociale et financière chez Réseau Éco Habitat (photo). « Camille nous a poussés à y croire, jusqu'au bout », ajoute Abbas.

Membre du réseau Caritas France, l'association Réseau Éco Habitat a pour principale mission la lutte contre la précarité énergétique et l'accompagnement de celles et ceux qui souhaitent en sortir. L'action de Camille Deguy a été déterminante pour mener à son terme le chantier d'amélioration thermique de la maison du couple. La coordinatrice sociale et financière a mobilisé son réseau à chaque étape, du diagnostic à la recherche de solutions techniques et financières. Fin novembre, Camille Deguy était présente pour solder les demandes de subvention. « Lorsque j'ai rencontré Chahinez et Abbas, j'ai vu une famille fatiguée, désemparée et perdue face aux démarches. Nous avons su créer une relation de confiance très forte qui m'a permis d'agir à tous les niveaux », conclut-elle. [Lien reseau-ecohabitat.fr](http://lien.reseau-ecohabitat.fr)



04. APRÈS

De nouvelles fenêtres et un chauffage performant – grâce à l'installation d'une chaudière gaz à condensation aux normes – ont rendu les pièces de vie... vivables. La ventilation de la cave a mis fin aux problèmes d'humidité. Le revêtement de sol aussi a été intégralement repris. La cuisine est complètement neuve: lors de la dépose de l'ancienne, « les murs sont partis avec », se rappelle Abbas. L'achat et l'installation d'une nouvelle cuisine ont été à la charge de la famille.

La terre crue pour une construction contemporaine

À Lyon, dans le quartier de La Confluence, le cabinet d'architectes de Clément Vergely a livré un bâtiment en pisé. Un procédé local et très efficace thermiquement. Explications.

POURQUOI CE CONCEPT DE BÂTIMENT EN PISÉ ?

Techniquement, le pisé consiste à compresser mécaniquement des lits de terre crue. C'est une technique propre à la région lyonnaise et au Dauphiné. Il y a eu énormément de bâtiments en pisé à Lyon, jusqu'en mai 1856, date à laquelle des crues du Rhône et de la Saône ont emporté tous ceux qui se situaient en bordure du fleuve et de la rivière. Depuis, un décret interdisait toute construction en pisé. Nous avons dû passer outre !

QU'EST-CE QUI A GUIDÉ CE CHOIX ?

Le règlement du concours sollicitait une expérimentation pour ce bâtiment, avec une

X Texte: Vincent Huchon



© Maxime Valcarlos



© Studio Erick Solliet

recherche particulière. Il m'a donc semblé intéressant de travailler avec un matériau local, que l'on trouve à seulement 30 km de Lyon. Cette remise au goût du jour, en plein centre-ville, était stimulante. Redévelopper un savoir-faire, associer des artisans, solliciter de nouvelles vertus thermiques, c'était un beau défi. Nous avons montré que l'on pouvait utiliser ce matériau dans un contexte ordinaire de construction de la ville.

DANS LA PRATIQUE, IL A AUSSI FALLU CONVAINCRE...

Oui, le pisé porte les planchers, c'est donc la difficulté majeure. Les piliers font 80 cm au rez-de-chaussée, puis 60 cm au premier étage. Et c'est sur le retrait que l'on vient poser le plancher. C'est la même chose pour le 2^e étage. Mais aucun règlement ne permet cette technique, inscrite nulle part au DTU*. Il a donc fallu convaincre



© Laurence Danieles pour SPL Lyon Confluence

les assurances, au-delà des normes établies. Quand je me suis lancé avec le cabinet suisse de Diener & Diener, ils m'ont dit « Si tu y arrives, bravo! » Finalement, quatre ans plus tard, le pari est réussi, l'expérience est conforme à ce que nous attendions. Nous sommes contents d'avoir tenu bon. Le bon sens, l'histoire et le savoir-faire nous ont donné raison.

AU REGARD DE LA SPÉCIFICITÉ DE LA CONSTRUCTION, DES CONTRÔLES SPÉCIAUX SONT-ILS NÉCESSAIRES ?

Sans véritable référence, et pour répondre aux plus sceptiques, nous avons installé des sondes au pied des grandes arches. Un géomètre vient tous les 3 mois afin de contrôler un éventuel tassement. Pour l'heure, il n'y a aucun problème, le bâtiment vit sa vie tout à fait normalement.

EN TERMES D'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE, QUELS SONT LES ATOUTS DU PROJET ?

Tout d'abord, la matière première se trouve à quelques kilomètres. L'empreinte carbone du transport est donc quasiment nulle. De plus, l'inertie du pisé est extraordinaire : il permet la fraîcheur l'été, avec une régulation de la température et un vrai confort intérieur. Sans isolation, ni revêtement, le pisé est l'isolant à lui tout seul, c'est lui qui assure la régulation thermique.

CE PROCÉDÉ EST-IL RÉPLICABLE PARTOUT EN FRANCE ?

Bien sûr. Avec la nuance d'avoir cette fameuse matière première à proximité. C'est le cas à Lyon, ce ne sera pas pareil ailleurs, sauf dans la région toulousaine où l'on en trouve également. Mais s'il faut faire des centaines de kilomètres pour acheminer la terre crue par camion, le gain environnemental du projet est perdu et cela n'a plus trop de sens. •

* Document Technique Unifié

“Ça a été difficile, car tous les projets d'expérimentations ont une part d'aléatoire qu'il faut confirmer. Mais nous y sommes arrivés”

— Clément Vergely



© Fabrice Fouillet

