

LES CAH IER S

de l'Anah

Août 2025 — N°167 — anah.gouv.fr

Interroger et comprendre les enjeux de l'habitat privé

03 — [Instantané](#)

04 — [Grand entretien](#)
avec **Françoise Gatel**, Ministre
déléguée chargée de la ruralité

10 — [Dossier](#)

Logement(s) en ruralité(s)

22 — [Hors-champ](#)
**Évaluer les politiques de
l'habitat pour éclairer l'action
publique**

26 — [En bref](#)
France Rénov' en dessin animé

28 — [Décryptage](#)
**La boîte à outils pour
intervenir dans la ruralité**

30 — [Pas à pas](#)
**Les dispositifs VIR et DIIF
assouplis**

32 — [Terrain](#)
**Une rénovation au cœur
des montagnes du Trièves**

35 — [Évaluation](#)
**L'impact carbone positif
des rénovations énergétiques**



LOGEMENT(S) EN RURALITÉ(S)

THIERRY REPENTIN

Président
de l'Anah

édito

Les ruralités, qui représentent 22 millions de Français, sont au cœur des transitions de notre pays. Pour répondre aux besoins de leurs habitants et des nouvelles familles, à la montée des attentes en matière de qualité de vie, d'adaptation, et à l'urgence écologique, les territoires ruraux font preuve d'audace et d'innovation. L'Anah, fidèle à ses engagements, accompagne cette dynamique, en collaboration étroite avec les collectivités locales. Nos hameaux, villages et centres-bourgs démontrent chaque jour leur capacité d'adaptation pour améliorer l'habitat privé.

Les défis sont nombreux : répondre à la demande de logements abordables et adaptés, lutter contre la vacance et l'habitat indigne, accélérer la transition énergétique. En 2024, 73% des communes rurales bénéficient d'un accompagnement renforcé de l'Anah, et la quasi-totalité d'entre elles est couverte par un Espace conseil France Rénov'.

Si 40% des aides distribuées par l'agence sont en zones rurales, c'est grâce à la qualité du réseau et des partenariats locaux, partout dans les territoires.

Continuons à faire du sur-mesure, à montrer les opérations réussies, que ce soit dans le Cantal, les Ardennes, en Beauce Loirétaine ou en Isère, comme vous le lirez dans ce numéro.

Continuons à faire des ruralités le creuset de la transformation écologique, sociale et démographique du logement en France. •



Découvrez
la version digitale
enrichie ici

— x urlr.me/WGeRrn — x





INSTANTANÉ

© Jean-Michel Bourilfoux

Du 24 mai au 1^{er} juin, France Rénov' était présent à la Foire de Bordeaux. Près de 200 personnes se sont rendues chaque jour sur le stand animé par des conseillers France Rénov', avec la Métropole de Bordeaux et la DREAL Nouvelle Aquitaine, pour découvrir et mieux comprendre le service public de la rénovation.

[Voir le replay](#)





Grand entretien

“La
rénovation
thermique
dans
l’espace
rural est
un travail
de haute
couture”

Françoise Gatel
Ministre déléguée chargée de la ruralité

Vous êtes ministre déléguée chargée de la Ruralité : comment définissez-vous cette mission et avec quelles priorités l'envisagez-vous ?

Françoise Gatel ————— La ruralité représente 22 millions de Français, soit un tiers de la population et 88% des communes. A l'image de notre pays, dont elle demeure une composante essentielle, elle est diverse et d'une grande modernité. Ses multiples vocations en témoignent : agricole bien sûr, mais aussi économique et industrielle, tant nos territoires ruraux disposent de ressources naturelles et foncières stratégiques ; Ce sont également des espaces de vie, car un grand nombre de nos concitoyens vivent ou aspirent à vivre dans l'espace rural. Suite au phénomène de métropolisation, nous faisons désormais face aux exigences de transition écologique, auxquelles la ruralité apporte une contribution exceptionnelle : elle assure notre souveraineté alimentaire, les ressources précieuses que sont l'eau et les énergies renouvelables. La ruralité est très contributive à l'avenir de notre pays. Mon rôle est de porter cette conviction, de promouvoir une ruralité forte et vivante : l'avenir de notre pays passe par la reconnaissance et la dynamisation de ces territoires et par leur réindustrialisation. N'oublions pas que 30% de l'industrie française est installée en ruralité ! Pour que cet espace ait un avenir, il faut offrir aux habitants des conditions de vie en phase avec leurs souhaits et leurs besoins, attirer des entreprises et des familles, donner envie à des jeunes de s'installer.

Vous avez dit récemment vouloir donner « une promesse d'avenir » aux mondes ruraux et en finir avec « le misérabilisme offert à la campagne ». Que souhaitez-vous mettre en avant avec cet engagement ?

F. G. ————— Quand on interroge nos concitoyens sur la ruralité, une image négative apparaît bien souvent. C'est pourtant à la campagne que ces mêmes citoyens se réfugient pour leur temps libre. Je suis convaincue que, dans ces territoires, prédominent une vitalité et une capacité des élus, des acteurs économiques et associatifs, à innover en matière de santé, d'éducation, de logement ou de mobilités. Si nous n'offrons pas à la ruralité une perspective et des conditions de vie décentes à ses habitants, notre pays sera en grande difficulté. Combattons l'idée reçue que la ruralité serait avant tout le domaine des agriculteurs. Et n'oublions pas

que pour reprendre une exploitation, ils ont besoin de services, d'écoles, de gardes d'enfants, ou de médecins. Si nous voulons préserver notre souveraineté alimentaire, offrons aux gens qui vivent dans ces territoires des services identiques à ceux dont disposent les villes. Ce n'est pas le cas aujourd'hui.

Quelles sont les spécificités de l'habitat dans ces territoires ? Existe-t-il une ou plusieurs ruralités ?

F. G. ————— Nous définissons aujourd'hui quatre visages de la ruralité. Les campagnes dynamiques, proches des villes, où l'architecture rurale a su préserver son authenticité en s'ouvrant à une nouvelle population de citoyens venus s'installer. C'est là que s'est développé le modèle pavillonnaire. Nous trouvons ensuite les bourgs, constitués de maisons hautes, anciennes (70% d'entre elles ont été construites avant 1990), souvent inadaptées au mode de vie d'aujourd'hui. À côté de cela, certains territoires tirent pleinement parti de l'essor du tourisme rural et de l'attrait des citoyens en quête d'évasion. Enfin nous avons une ruralité plus enclavée, marquée par le déclin démographique et l'agriculture, où la population vieillit. 35% des « passoires thermiques » sont situées en ruralité, dans ce paysage contrasté, avec des factures énergétiques plus élevées de 20% que dans les villes. Il faut réaménager ces bâtiments anciens. A l'instar des Vosges, où l'association des maires ruraux de France et l'État ont ensemble créé un laboratoire de la ruralité qui s'intéresse à cet habitat ancien pour le transformer en habitat contemporain.

“C'est dans un esprit de continuité et de responsabilité que je m'engage avec force pour un accès au logement digne et abordable.”

Qu'en est-il des petites villes, fortement touchées par le logement vacant et/ou l'habitat indigne ? Quel rôle joue l'État dans la revitalisation de ces territoires ?

F. G. — Sur le logement privé, l'Anah finance les études pré-opérationnelles et distribue des aides à la rénovation aux propriétaires. Par ailleurs, avec le dispositif Villages d'avenir, elle a mis en place la « prime sortie de vacance » et adapté ses dispositifs de contractualisation (Pactes territoriaux, opérations programmées de l'habitat) avec les collectivités pour répondre aux enjeux spécifiques de la ruralité. 78% des zones rurales sont couvertes par un dispositif de l'Anah ce qui représente plus de 24 000 communes dans ces territoires. C'est un engagement sur mesure pour rénover et adapter l'habitat afin de ramener des habitants dans le centre des petites villes. L'ANCT, avec l'appui de l'Anah, réfléchit à la transformation de ces centres bourgs : quel logement, pour quelle population ? Quels commerces ? Quelles circulations piétonnes ? L'Anah accompagne financièrement les projets. C'est un travail de haute couture, car nous n'avons pas la capacité à industrialiser la rénovation thermique comme nous le faisons sur de grands ensembles urbains dans lesquels le seuil de rentabilité est plus facile à atteindre. Autre difficulté : ces territoires sont des petites communes ou des petites intercommunalités qui ne disposent pas d'ingénierie en mesure d'accompagner une opération immobilière ou de trouver le bon opérateur. Nous devons développer des guides de bonnes pratiques, mettre en valeur des exemples de logements rénovés réussis pour les faire connaître aux élus et mutualiser les opérations entre elles.

Nous allons entrer dans la deuxième année du plan France ruralités. Quels premiers enseignements sur les objectifs et la méthode pouvez-vous en tirer ?

F. G. — 32 mesures déployées pour revitaliser la ruralité font aujourd'hui l'objet d'une évaluation positive. J'ai organisé des groupes de travail avec

"La fracture territoriale se guérit en offrant des conditions de vie adaptées aux aspirations contemporaines."

"La ruralité fournit l'alimentation, assure notre souveraineté alimentaire, et apporte des ressources précieuses que sont l'eau et les énergies renouvelables."

des parlementaires, des élus locaux et des opérateurs. Le sujet de l'habitat rural est désormais pris à bras le corps avec ma collègue ministre du logement Valérie Létard. Pour beaucoup, la difficulté du logement dans les territoires ruraux reste peu connue alors même que le sujet constitue l'une des premières préoccupations des élus ruraux. J'ai visité 32 départements : partout on me parle du logement, car l'offre, pour les salariés des entreprises qui veulent s'implanter dans les territoires ruraux, n'est pas au rendez-vous. C'est vrai aussi pour les jeunes médecins ou les stagiaires. Le logement est véritablement au cœur du présent et de l'avenir de la ruralité.

En matière d'habitat comment s'articulent les actions de l'ensemble des opérateurs, Anct, Anah, Banques des territoires, Ademe, Anru.... ?

F. G. — Pour un élu local, il est parfois difficile d'identifier le bon interlocuteur. Les petites intercommunalités ne disposent pas de services en interne pour les guider vers les bons guichets. De même, les opérateurs n'ont pas forcément de relations privilégiées avec les 35 000 communes de France. L'ANCT assume ce rôle de médiateur entre la commune et les opérateurs tels que l'ANAH pour gérer le planning et les financements, et les accompagner dans le montage d'opération. Avec le plan France ruralités, les chefs de projet sont positionnés sous la responsabilité du Préfet de département, déterminant dans l'accompagnement des territoires ruraux : le projet est-il faisable sur le plan architectural ? Son volet économique est-il pertinent ? Répond-il aux besoins de logement du territoire ? Le citoyen dans l'espace rural a les mêmes aspirations que le citadin, donc la fracture territoriale se guérit en offrant des conditions de vie adaptées aux aspirations contemporaines.

À l'heure des débats sur le ZAN, comment une commune rurale peut-elle encore développer son offre de logement ?

F. G. ————— Le modèle de l'étalement urbain pavillonnaire n'est plus d'actualité parce que nous devons à tout prix préserver la surface agricole pour notre souveraineté alimentaire et notre environnement. Les gens veulent être à proximité de la ville et des services, avec une maison et un petit espace extérieur pour leurs enfants. Comment faire coïncider les aspirations des citoyens et ces contraintes ? La loi a été assez radicale et nous n'avons pas pris le temps d'en mesurer tous les effets. La réindustrialisation se fait et se fera beaucoup à la campagne. Nous allons donc connaître des besoins de logements et de foncier pour construire des infrastructures industrielles. Il nous faut donc adapter cette loi, en conservant l'objectif de réduction de l'artificialisation. Nous devons commencer par la rénovation de l'existant et la lutte contre la vacance. Mieux mobiliser les biens sans maîtres et travailler à la résorption des dents creuses constituent de puissants leviers afin de libérer le potentiel foncier des ruralités. L'Anah propose aussi des dispositifs pour favoriser de nouvelles formes d'habiter comme l'habitat inclusif. Elle contribue également à l'adaptation des logements, grâce à MaPrimeAdapt', une aide utile dans ces territoires où le vieillissement de la population doit être accompagné. Mais nous devons aussi redonner aux territoires une capacité mesurée à construire une école, des maisons individuelles regroupées, conçues avec sobriété, pour un projet d'accueil de personnes âgées... Ce sujet est encore en débat au Parlement. Une chose est sûre : les élus s'engagent dans des projets de rénovation pour réarmer les centres-villes des communes rurales, en réinstallant des commerces et donc des habitants. Je crois à un équilibre entre la reconstruction de la commune sur elle-même et une légère extension urbaine pour assumer les besoins que je viens d'évoquer. Sobriété foncière et développement ne doivent pas être inconciliables, jamais.

"Le logement est au cœur de l'avenir de la ruralité"

Peut-on considérer que les politiques de l'habitat sont centrales dans ces territoires ?

F. G. ————— La ruralité sans habitants est sans issue. Les territoires sans rénovation de l'habitat se vident et se dégradent. Et lorsqu'un territoire se vide de ses habitants parce qu'il n'y a ni emploi, ni logements de qualité, ni services de mobilité, il se désertifie. J'ajouterai les politiques d'urbanisme à celles de l'habitat. Nous devons permettre à nos collectivités de bénéficier d'un panel d'outils en matière d'urbanisme, de fiscalité locale ou d'habitat pour penser leur développement et leur avenir. Est-ce acceptable d'avoir un logement moins performant sur le plan énergétique parce qu'on habite à la campagne ? De payer plus cher pour se chauffer ou se déplacer ? Voilà des sujets à réinventer. Encourageons les opérateurs à investir pour refaire du logement qualitatif. Le logement est un moteur de bien-être et d'épanouissement et joue un rôle clé dans la vie sociale. Lorsqu'il s'accorde à nos modes de vie et à nos besoins, il constitue un pilier essentiel de la cohésion sociale. Nous sommes face à un très beau défi pour faire évoluer positivement notre ruralité. •

↳ **Lien vers la vidéo**

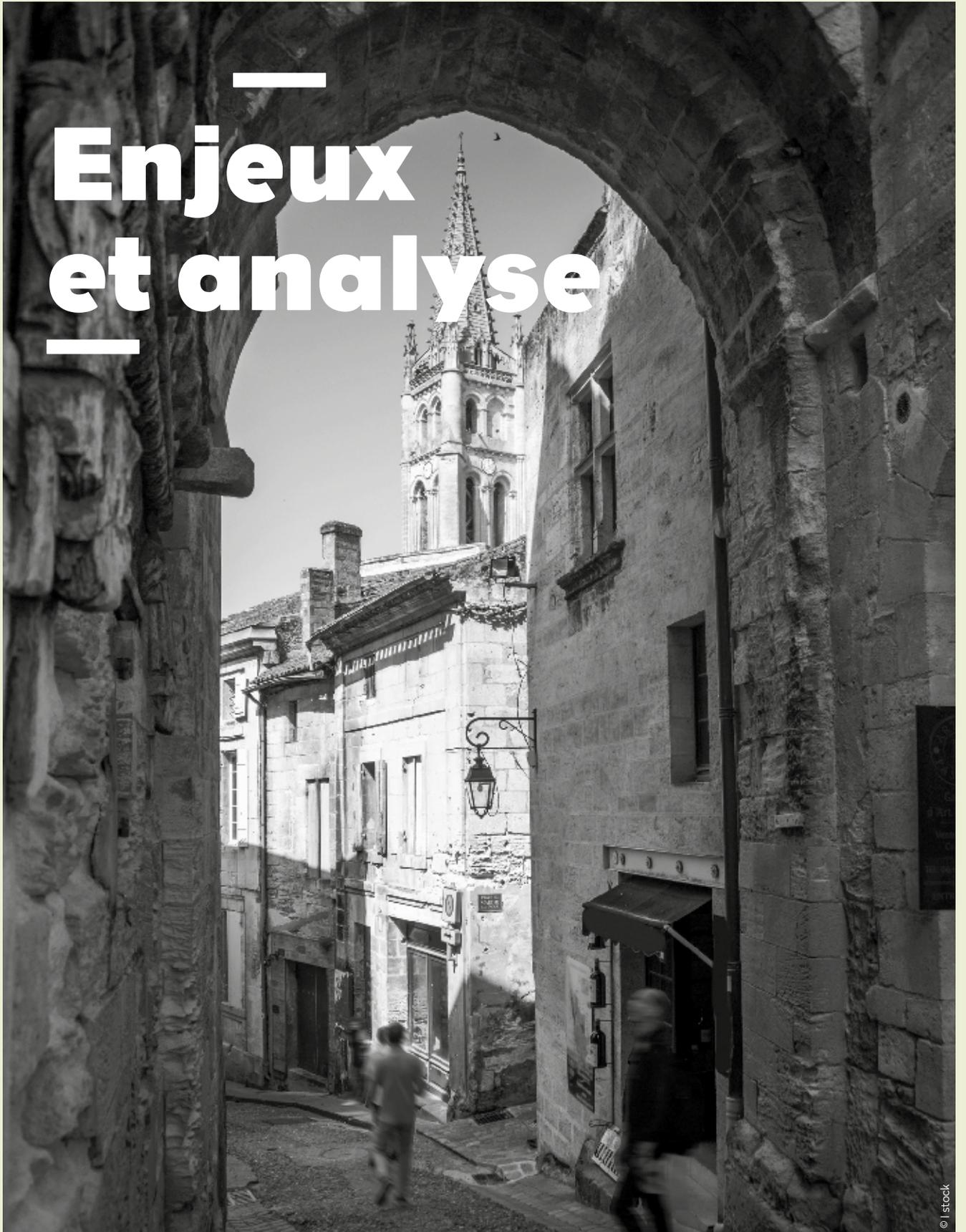
<https://dai.ly/x9n3a4u>



FRANÇOISE GATEL EN QUELQUES MOTS

Françoise Gatel, née le 14 mars 1953 à Rochefort-en-Terre (Morbihan), est une femme politique française. Maire de Châteaugiron de 2001 à 2017, sénatrice d'Ille-et-Vilaine de 2014 à 2024, elle est nommée ministre déléguée chargée de la Ruralité en 2024. Membre de l'UDI et engagée pour les territoires, elle a également été présidente de la délégation aux collectivités territoriales du Sénat et de l'association des petites cités de caractère de France.

—
**Enjeux
et analyse**
—





Le visage de l'habitat privé en zone rurale

Caractérisés par une faible densité de population, les espaces ruraux occupent une large place en France, en faisant le pays européen le plus rural derrière la Pologne. Focus sur les principales caractéristiques de la ruralité dans l'hexagone.



1/3

de la population française habite une commune rurale, soit 22 millions de Français, sur 88% du territoire métropolitain



40%

c'est le montant des aides de l'Anah distribuées dans les zones rurales



+ 33%

Un logement situé en commune rurale consomme en moyenne 1/3 d'énergie de plus qu'un logement en zone urbaine



35%

des Français touchés par la précarité énergétique habitent en zone rurale.

LOGEMENT(S) EN RURALITÉ(S)

Longtemps perçue comme le simple envers de la ville, la ruralité échappe aujourd'hui à toute définition figée. Et pour cause, cette notion recouvre une grande diversité de territoires, aux dynamiques et fonctions variées, et elle se reflète dans l'habitat. Si cette pluralité rend difficile toute cartographie représentative de ce qu'est la ruralité aujourd'hui, on sait que la crise du logement frappe aussi bien les zones rurales que les grandes villes. Partout, les territoires sont confrontés à ces mêmes défis : améliorer la qualité d'habiter, réussir la transition énergétique et revitaliser les territoires.



Dossier

UNE RÉALITÉ PLURIELLE

Un tiers des Français – soit 22 millions de personnes – habitent dans l'une des 30 000 communes dites « rurales ». Mais de quoi parle-t-on exactement ?

L'INSEE définit la ruralité comme l'ensemble des communes présentant une faible densité de population, « peu dense » ou « très peu dense » d'après la grille communale de densité. Cette nouvelle définition rompt avec une approche centrée sur la ville, puisqu'avant 2020, l'INSEE considérait comme rurales l'ensemble des communes n'appartenant pas à une unité urbaine, autrement dit, tout ce qui n'était pas urbain.

Cependant, la seule prise en compte du critère statistique de la densité ne permet pas d'appréhender toutes les dimensions de l'espace rural. Les réalités sont bien plus nuancées, façonnées par la géographie, l'histoire, les dynamiques propres à chaque territoire, mais aussi la diversification des usages et les nouvelles articulations entre lieux de vie et de travail. Pour saisir cette ruralité sous toutes ses formes, on peut associer aux critères de densité des critères fonctionnels, en s'intéressant à la manière dont ces espaces vivent au quotidien, et notamment à leur degré d'influence avec un pôle d'emploi.

Avec cette approche, plusieurs types de communes rurales se dessinent : celles dites « périurbaines », fortement ou partiellement connectées à un bassin d'emploi ; celles peu denses, hors influence d'un pôle d'emploi et fonctionnant de manière autonome ; et enfin les communes très peu denses et isolées du fait de leurs caractéristiques morphologiques et/ou démographiques.

DES ENJEUX D'ISOLEMENT ET DE VIEILLISSEMENT

De même que les espaces ruraux sont pluriels, l'habitat dans la ruralité se décline en une diversité de situations. Certains territoires font face à une forte dégradation du bâti, parfois accompagnée de problématiques patrimoniales. La vacance locative, qui se concentre en milieu rural (37% des logements vacants pour seulement 24% du parc total), est particulièrement marquée sur certains secteurs du fait d'un manque d'attractivité, voire d'une déprise. D'autres territoires, au contraire, subissent un déficit de logements disponibles et accessibles du fait de la pression touristique ou de la gentrification. Bien souvent, les communes rurales abritent des ménages fragilisés ou isolés, notamment des personnes âgées ou marginalisées, éloignées des pôles d'emploi et pour qui l'accès aux services essentiels est plus difficile. À ces difficultés s'ajoute, pour certaines collectivités, un déficit d'ingénierie pour agir.

Les priorités dans la ruralité convergent donc avec celles des zones urbaines : rénover les logements anciens, lutter contre la précarité énergétique, adapter le bâti aux évolutions démographiques, et limiter l'étalement urbain en réduisant la vacance. Dans tous les cas, il s'agit d'agir en tenant compte des réalités locales. En ville comme à la campagne, l'objectif reste le même : garantir un habitat de qualité pour toutes et tous.



L'ANAH DANS LA RURALITÉ

L'Anah soutient activement les projets de rénovation dans la ruralité, notamment avec France Rénov' : 40 % de ses aides bénéficient aux propriétaires de ces territoires ruraux, qui regroupent 33 % de la population. L'Agence agit également pour la revitalisation des territoires à travers des opérations plus ciblées pour résorber l'habitat indigne en centres anciens et grâce à une nouvelle prime de sortie de la vacance. Cette mesure, qui s'intègre au plan "France ruralités" du gouvernement, encourage la remise sur le marché des logements inoccupés et contribue ainsi à dynamiser les campagnes.

Voir la rubrique décryptage sur les différents outils de l'Anah pour intervenir dans la ruralité.



Part des logements vacants par EPCI rural, en 2021



POUR MIEUX COMPRENDRE

Les valeurs extrêmes vont de 1,1% pour un EPCI situé en Corse-du-Sud et allant jusqu'à 22,3% en Guyane.

LE LOGEMENT DANS LES PROGRAMMES DE REVITALISATION



Dominique Consille,
Directrice des programmes
Action cœur de ville et
Petites villes de demain

À travers le programme Petites villes de demain (PVD), l'ANCT accompagne plus de 1600 collectivités dans la rénovation de l'habitat privé, la lutte contre la vacance et l'amélioration du cadre de vie, tout en soutenant la transition écologique et l'attractivité économique. Dominique Consille revient sur la méthode, les résultats et les défis d'une politique qui place les élus locaux et les habitants au cœur de la revitalisation des territoires.

La situation du parc privé en zones rurales connaît-elle des spécificités ?

Il est souvent observé un phénomène de dégradation importante du bâti ancien du fait d'une vacance structurelle élevée. En situation détendue, l'initiative privée se trouve souvent défaillante et les bailleurs sociaux sont moins présents, ce qui explique en partie la difficulté à adapter le parc de logements aux besoins des populations, alors même que cette offre reste primordiale dans une logique de revitalisation globale des centres-bourgs et pour répondre aux besoins de logements dans les petites villes. Cependant il existe des situations très diverses selon les territoires. Pour comprendre cette diversité de situations, nous allons réactualiser l'étude INRAE CESAER qui avait permis d'identifier les petites communes exerçant des fonctions de centralité lors de la création du programme PVD, en identifiant les différentes typologies de zones rurales. Je préfère donc parler de ruralités plutôt que de la ruralité.

Si le vieillissement de la population est réel dans ces territoires, l'adaptation du parc de logements à la transition démographique n'est pas le seul enjeu. Le bâti doit également s'adapter pour mieux répondre aux modes de vie contemporains.

Quels sont les dispositifs de l'ANCT pour agir en réponse aux défis des ruralités ?

Le programme « Petites villes de demain » a permis d'agir concrètement pour conforter les fonctions de centralités de ces communes dont les services sont utilisés par les habitants des zones rurales alentour, avec, à ce jour, 1643 communes intégrées au dispositif, dont 75% sont rurales. Parmi les 30 000 projets portés par les PVD, le thème de l'habitat est le plus représenté, devant le commerce, le patrimoine ou les mobilités. C'est dire l'importance du partenariat avec l'Anah pour les communes PVD. Avec cette forte mobilisation de l'Anah, nous avons en effet réussi à déployer des Opah dans près de la

moitié des communes concernées. C'est un ratio conséquent, pour des communes de moins de 20 000 habitants. L'objectif initial de mobiliser 3 Mds d'euros en intégrant les financements de l'Etat, de la Banque des territoires et de l'ANAH a d'ailleurs été dépassé.

On peut donc parler d'accélération ?

C'est une accélération des projets à la fois qualitative, puisque des chargés de mission (les chefs de projet PVD) recrutés par les collectivités accompagnent l'élu dans la conception et la mise en œuvre des projets de territoire (2020-2026). C'est également une dynamique notable sur le plan quantitatif, puisque nous sommes aujourd'hui à 2 milliards d'euros engagés par l'Anah dans toute la France, pour financer les travaux de rénovation du parc privé des communes engagées dans « Petites villes de demain ». Sans compter, bien entendu, les opérations coercitives (comme RHI-THIRORI), moins fréquentes mais tout aussi nécessaires.

En quoi ces programmes, dans leur volet habitat, participent-ils à la transition écologique dans les territoires ruraux ?

Ces programmes ont montré l'importance d'une redynamisation des centres bourgs en réhabilitant l'existant, pour éviter l'étalement urbain qui a trop longtemps était accepté dans notre pays. Cet étalement urbain a contribué à la perte d'attractivité des villes petites et moyennes.

Mais certains indicateurs montrent que la situation s'inverse : une analyse menée avec la DGALN* nous indique par exemple que les communes PVD ont un rythme de consommation d'Espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) plus faible que les autres communes. Nous sommes donc objectivement dans une logique de rénovation de l'existant et d'investissement dans les centres-villes et centres-bourgs. •

* Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature



« Osez Joinville », quand le logement devient l'atout maître du marketing territorial

En Haute-Marne, Joinville (3 000 habitants), représente le pôle structurant de services et d'emplois, entre Chaumont et Saint-Dizier. Face à la désindustrialisation et au déclin démographique, la ville a engagé une stratégie globale, publique et privée, depuis plus de 10 ans, principalement axée sur la rénovation des logements du centre ancien. Depuis, lauréate de l'AMI centre-bourg et du programme « Petites villes de demain », Joinville ne cesse d'innover...

Les journées portes ouvertes « Osez Joinville », organisées avec l'agence immobilière locale et les notaires, permettent de valoriser le patrimoine à la vente pour attirer de nouveaux arrivants. La mairie a préempté plusieurs immeubles d'intérêt patrimonial, suite à la prise de divers arrêtés pour « abandon manifeste », « bien sans maître » ou « péril », cédés ensuite à de futurs acquéreurs. Une Opah-RU et une Opération de restauration immobilière (ORI) sont déployées, tout comme le permis de louer.

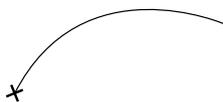
Tous les ingrédients d'un centre-ville transformé, au profit de l'attractivité et de la qualité de vie.



Découvrir le reportage vidéo :

L'IMPORTANCE DU DERNIER KILOMÈTRE

Pour informer les ménages et lutter contre la fraude à la rénovation énergétique, il est impératif d'atteindre les ménages les plus éloignés des dispositifs. Il s'agit de cibler efficacement les propriétaires de logements à rénover, de se rendre au plus près d'eux, de personnaliser la prise de contact et d'accompagner vers le parcours le plus adapté... pour couvrir tout le territoire, jusqu'au dernier kilomètre.



3 QUESTIONS À...

Quels sont les principaux freins à l'information et à la mobilisation des propriétaires sur la rénovation de l'habitat en milieu rural ?

P. M. — Dans notre territoire rural et semi-rural, l'amélioration de l'habitat privé est essentielle pour le développement local, mais la mobilisation se heurte à plusieurs obstacles. Beaucoup de ménages disposent de revenus modestes, et le bâti est souvent ancien et dégradé, nécessitant d'importants travaux. Nous sommes aussi situés à une altitude moyenne particulièrement élevée, ce qui se traduit concrètement par des exigences accrues en matière de performance thermique des bâtiments. Mais au-delà de ces réalités économiques et climatiques, le fait est que la question énergétique n'est pas perçue comme prioritaire. Beaucoup de propriétaires ne réalisent pas le potentiel d'économies réalisables grâce à des travaux. Il y a un vrai déficit de prise de conscience, sur l'impact que la rénovation pourrait avoir sur leur quotidien.

Pourquoi ce désintérêt persiste-t-il malgré les campagnes d'information ?

P. M. — L'information, même si elle est abondante, est souvent trop générale. Elle ne touche pas suffisamment les personnes qui ne sont pas sensibles aux messages diffusés, ou qui n'ont pas conscience des travaux qu'ils pourraient entreprendre. Sur nos territoires, la méfiance est aussi un frein important, notamment à cause des arnaques qui circulent autour de la rénovation énergétique. Cela crée de la suspicion et décourage les démarches. Et puis, il y a une forme d'habitude: tant que le coût de l'inaction n'est pas clairement perçu, beaucoup hésitent à se lancer. Pour que l'incitation fonctionne, le message doit être personnalisé, qu'il parle à chacun, ce que ne permet pas une communication trop large.

Pierre Mathonier,
maire d'Aurillac et président
d'Aurillac Agglomération



Quelles actions concrètes mettez-vous en place pour mieux toucher les habitants ?

P. M. — Au service habitat de l'agglomération, nous avons changé d'approche. Plutôt que d'attendre que les propriétaires viennent à nous, nous sommes allés vers eux. Nous avons identifié près de 1850 propriétaires de logements vacants ou de logements locatifs énergivores et envoyé à chacun un courrier personnalisé, pour leur présenter les dispositifs d'accompagnement disponibles dédiés. Résultat: la moitié nous a répondu ! Même si tous n'ont évidemment pas engagé de travaux, beaucoup ont pris conscience de l'intérêt de rénover ou de vendre leur bien. Cela s'est traduit par une baisse significative de la vacance structurelle sur l'agglomération, avec 160 logements vacants depuis plus de 2 ans remis sur le marché au cours des 5 dernières années. Ce contact direct est très efficace: les propriétaires reçoivent la bonne information, ils savent d'où elle provient et se sentent concernés. Cette démarche d'aller vers est un levier essentiel pour instaurer la confiance et toucher les publics les plus éloignés. •

L'aller vers, comment s'en emparent-ils ?

DES PERMANENCES DANS LES ESPACES FRANCE SERVICES DE SAÔNE-ET-LOIRE

Le CAUE de Montceau-les-Mines, labellisé ECFR, s'appuie sur le maillage solide des Espaces France Services pour couvrir l'ensemble du territoire. Depuis 2023, les conseillers France Rénov' partagent leur temps entre plusieurs points d'accueil, afin de mieux se faire connaître, d'être au plus proche des bénéficiaires et ainsi de diffuser le conseil et l'expertise technique.



« J'ai découvert qu'au lieu de se déplacer jusqu'à Montceau-les-Mines, on pouvait tout simplement avoir un rendez-vous ici, à Sennecey-le-Grand, où des permanences se déroulent. »

— Murielle,
habitante de Saône-et-Loire



Visionner la vidéo reportage

UN PARTENARIAT AVEC LA POSTE DANS LE CANTAL

De fin 2024 à mai 2025, 50 000 courriers, co-signés par le Président du Conseil départemental et par la direction générale de l'Anah, ont été déposés dans chaque boîte aux lettres du département. L'objectif : faire connaître l'Espace Conseil France Rénov'. Une semaine après cet envoi, le facteur s'est présenté physiquement pour expliquer plus en détail les services proposés en matière de rénovation énergétique et savoir si certains souhaitaient être recontactés. Entre 10 et 30 retours positifs quotidiens, lors des tournées des facteurs, ont abouti à 1 500 prises de contact par l'ECFR auprès des ménages.

« Ce partenariat, grâce à la personne de confiance que représente le facteur, notamment dans les zones rurales, est un vrai plus pour notre territoire. Car malgré toutes les campagnes au niveau national, beaucoup ignorent les dispositifs existants et ont besoin de ce contact. »

— Marc-Antoine Le-Minh-Triet,
chef de projet énergie équipement mobilité Transition climatique,
département du Cantal



Territoires démonstrateurs d'«aller vers»

Quatorze territoires porteurs d'actions pour aller vers les propriétaires bailleurs se sont portés volontaires en 2024 pour participer à un programme de suivi et d'appui. La démarche vise à documenter les meilleures pratiques des collectivités et à analyser leur répliquabilité. Un retour d'expériences riche d'enseignements pour mieux mobiliser les propriétaires bailleurs, en réponse à l'enjeu de la loi Climat et Résilience, avec des outils déclinables pour mobiliser aussi les propriétaires occupants, majoritaires en milieu rural.

retrouver les résultats de l'étude ici : urls.fr/tJd6cK

50 000

ménages sensibilisés par courrier dans le Cantal

La prime « sortie de la vacance » dans les Ardennes

Les Ardennes sont un territoire à dominante très rurale, à l'exception de quelques pôles urbains comme Charleville-Mézières et Sedan. Le taux de logements vacants est particulièrement élevé dans ce département (plus de 12 %), ce qui pose un véritable enjeu de mobilisation de ce parc inoccupé, d'autant plus dans des villages qui n'ont pas vocation à s'étendre et à consommer de l'espace naturel.

Depuis 2022, l'Opah Sud-Ardennes couvre trois EPCI ruraux, soit plus de 250 petites communes. Parmi elles, Villiers-sur-le-Mont et Sery, deux villages isolés dépourvus de commerces et de services, conservent néanmoins une attractivité grâce à leur qualité de vie et à leurs paysages préservés. C'est dans ce contexte que deux propriétaires de logements vacants ont été convaincus de rénover leur

patrimoine et de le remettre en location. Ces opérations ont été rendues possibles grâce à l'accompagnement local et au soutien financier de l'Anah, notamment la prime de sortie de vacance, ainsi qu'au Plan Ardennes, qui concentre les efforts de ce territoire en faveur de l'habitat. De belles opérations en cours de travaux, qui devraient faire des émules.

VILLIERS-SUR-LE-MONT

PROJET :

- 2 logements très dégradés, vacants depuis plus de 10 ans
- Travaux lourds: gros-œuvre, couverture, électricité, menuiseries, isolation, plomberie, sanitaires, chauffage
- Montant des travaux: 281 388 € HT
- Subvention totale Anah: 75 426 €
 - Subvention travaux + maîtrise d'œuvre: 2x28 000 € = 56 000 € + 5 426 €
 - Sortie de passoire thermique: 2x2 000 € = 4 000 €
 - Prime sortie de vacance: 2x5 000 € = 10 000 €
- Abondement de la CC des Crêtes Préardennaises et de la Région: 25 032 €

RÉSULTAT :

- 2 logements conventionnés (loyer intermédiaire)
- Classes énergétiques logement 1: G à C / logement 2: G à B



Avant



Après



SERY

PROJET :

- 2 logements très dégradés, vacants depuis plus de 3 ans
- Travaux lourds: gros-œuvre, couverture, électricité, menuiseries, isolation, plomberie, sanitaires, chauffage
- Montant des travaux: 215 152 € HT
- Subvention totale Anah: 72 408 €
 - Subvention travaux + maîtrise d'œuvre: 2x28 000 € = 56 000 € + 2 408 €
 - Sortie de passoire thermique: 2x2 000 € = 4 000 €
 - Prime sortie de vacance: 2x5 000 € = 10 000 €
- Abondement de la CC des Crêtes Préardennaises et de la Région: 26 325 €

RÉSULTAT :

- 2 logements conventionnés (loyer intermédiaire)
- Classes énergétique logement 1: G à C / logement 2: G à B

Une opération vitrine à Aurillac

L'îlot Gerbert à Aurillac est une belle illustration d'une opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) sur un bâtiment historique très dégradé et vacant. Ce projet a permis la création de 14 logements sociaux et de 3 commerces, démontrant qu'il est possible, malgré les obstacles, de lutter efficacement contre l'artificialisation nette. Cécile Péjot, chargée d'opération immobilière chez Polygone, l'opérateur du projet, nous en livre les coulisses.

LES ATOUTS

1. Valoriser un patrimoine historique

L'architecte a tenu à préserver l'âme de cet îlot médiéval en conservant ces éléments caractéristiques : enduit à la chaux, garde-corps à l'identique, menuiseries en bois, planchers d'origine, briques et pierres apparentes... La rénovation marie habilement le contemporain avec l'existant, un bel hommage à l'histoire du lieu.

2. Réhabiliter un bâti vacant très dégradé

Au lancement du projet, seuls trois logements étaient occupés et tous étaient insalubres. À l'issue de l'opération, quatorze logements et des locaux commerciaux ont été créés, alliant qualité architecturale, esthétique et fonctionnelle. «Un magnifique patio offre un espace extérieur, rare à Aurillac, et une belle luminosité aux logements, qui devraient se louer sans difficulté.»

3. Résister à l'artificialisation nette

Livrée en mai 2025, l'opération a bénéficié de subventions de l'Anah et d'Action Logement, complétées par un soutien de la commune. «Il existe une véritable volonté politique de faire émerger ce type de projets, pour reconstruire la ville sur elle-même. Malgré les aléas et les surcoûts, cette opération constitue une belle vitrine de ce que l'on peut faire à Aurillac pour résister à l'artificialisation nette.»

LES DIFFICULTÉS SURMONTÉES

1. S'adapter au temps long

Lancé en 2016 avec une dimension d'habitat participatif, le projet a dû être réorienté vers du logement social après le retrait du collectif en 2018. La durée de l'opération était finalement incompatible avec les projets individuels des membres.

2. Maîtriser le foncier

La commune a progressivement acquis les lots et reloger les derniers locataires, mais est restée en indivision pendant plusieurs années avec un propriétaire âgé, malgré les négociations. Ne souhaitant pas exproprier, elle a exclu ce lot du projet et redéposé le permis.

3. Composer avec des imprévus

En 2020, l'effondrement d'un bâtiment a stoppé le chantier, entraînant des coûts et des délais supplémentaires. « Sur ce type de projet en centre ancien, il y a souvent un écart important entre le budget prévisionnel et le coût final. »

Bien vieillir dans un territoire rural

À Xertigny, dans les Vosges, on envisage le vieillissement de la population comme une source de dynamisme, et non comme un facteur de déclin. Un partenariat de recherche-action entre la DREAL, la DDT 88, l'université de Lorraine et la commune a permis d'analyser les parcours résidentiels des seniors et d'évaluer la prise en compte du vieillissement dans les politiques de l'habitat et de services à la personne. Ce programme soutenu par le PUCA a abouti à des préconisations pour mieux intégrer le vieillissement, créant une dynamique économique et maintenant le lien social. L'objectif : que les Xertinois puissent bien vieillir dans leur commune, en trouvant un habitat et des services adaptés à chaque étape de la vie.

Pour en savoir plus : popsu.archi.fr/projet/xertigny



RETOUR D'EXPÉRIENCES

1 logement multiplié par 4 à Murat

Dans cette commune de 1 800 habitants, l'Anah soutient le projet de rénovation d'un propriétaire bailleur qui crée 4 logements destinés à la location conventionnée.

« Un gros coup de pouce qui permet d'avancer sereinement »

« Avec mon frère, nous avons une société de menuiserie/charpente. En novembre 2023, la SCI que nous avons créée est devenue propriétaire d'un immeuble de 4 logements inoccupés depuis une dizaine d'années. Avec l'ambition de les rénover entièrement pour les mettre en location, nous avons entrepris les démarches bancaires. Lorsqu'un élu m'a parlé de l'Opah en cours sur la ville et de la possibilité de bénéficier de certaines aides, j'ai pris attache avec Soliha, qui m'a bien accompagné. J'ai juste eu à choisir la grille tarifaire des loyers conventionnés que je vais appliquer. En étant artisan RGE, j'ai géré toute la partie intérieure (fenêtres, isolations) pour les devis. J'ai aussi contacté un plombier et un électricien labellisés. Actuellement, nous sommes en train de tout démolir à l'intérieur des trois étages. Nous prévoyons des plateaux neufs, avec pour objectif d'avoir terminé et loué mi-2026. C'est un beau projet et ce coup de pouce financier que représentent les aides nous permet d'avancer sereinement. »

— **Mathieu S**
propriétaire bailleur à Murat (15)

« Une transformation pour dynamiser le centre-ville »

« Murat est une ville moyenne au cœur d'un territoire d'altitude, assez dynamique, mais doté d'un nombre important de logements vacants et dégradés. L'attente des habitants concernant l'Opah, démarrée en 2023, était donc réelle. Le Site Patrimonial Remarquable qui couvre une partie de la ville impose néanmoins des contraintes assez fortes avec lesquelles il faut composer dans le cadre de rénovations d'ampleur. Lorsque Mathieu et son frère sont venus nous présenter leur projet de réhabilitation complète, nous leur avons expliqué les conditions à remplir pour bénéficier des aides (engagement conventionné, loyer plafonné, bien non meublé...). Cela permet d'être sûr que le demandeur a parfaitement compris les objectifs de ce dispositif porté par les collectivités, et de valider son projet avant de se lancer. Une fois l'intérêt confirmé, nous nous sommes déplacés pour lister les différents désordres à traiter avant de louer. Le détail des aides auxquelles ils pouvaient prétendre est intervenu dans un second temps puis nous les avons accompagnés gratuitement dans le montage du dossier auprès des différents financeurs publics. La transformation de ce bien - composé au départ d'un seul logement et de chambres de bonnes - en 4 appartements, va certainement attirer de nouveaux habitants »

— **Gaëlle Lecourt**
chargée d'opérations chez Soliha Cantal

Aide au propriétaire bailleur

Le contexte :

Rénovation de 4 logements vacants (4 primes de sortie de vacance) au sein d'un immeuble très dégradé vacant, pour mise en location avec loyer conventionné Loc'Avantages (niveau LOC 1).

Montant des travaux :

214 312,17 € HT

Montant prestation de maîtrise d'œuvre :

9 240 € HT

Aide Anah :

101 149 € (dont 20 000 € de prime sortie de vacance et 8 000 € de prime sortie de passoire énergétique)

Aide commune :

5 000 €



RETOUR D'EXPÉRIENCES

À Saint-Simon, le logement insalubre devenu classe A

L'Anah a massivement financé la rénovation énergétique d'une maison en cœur de village, passée de l'étiquette G à A.

« Sans tout cela, nous aurions fait moins, et moins bien »

« Avec mon épouse, nous avons acheté une petite maison, sur la place du village fin 2023. Nous avons saisi cette opportunité pour moins de 50 000 €, mais il s'agissait d'une coquille vide où tout restait à faire. Initialement, nous avions prévu de tout réaliser nous-mêmes, avec l'aide d'artisans pour les points les plus critiques. Nous ne connaissions pas grand-chose aux différentes aides. Ce sont les premiers artisans contactés qui ont évoqué cette possibilité. Nous nous sommes alors rapprochés de Soliha, l'opérateur de l'Anah sur le territoire, pour évaluer ce à quoi nous étions éligibles et nous aiguiller vers les démarches à suivre. Nous avons donc pris le temps d'entreprendre les démarches. Sans tout cela, nous aurions fait moins, et moins bien. Il s'agit d'une sortie de l'insalubrité avec une rénovation énergétique totale. Si ce n'était pas notre projet de départ, nous allons finalement faire beaucoup mieux que prévu et c'est tant mieux. Les travaux avancent bien et nous espérons emménager en fin d'année. »

— Arnaud J

propriétaire occupant à Saint-Simon (15)

« Un bon exemple pour réduire la vacance en centre-bourg »

« Sur notre territoire, les logements en classe A sont assez rares. En effet, l'altitude nous pénalise souvent dans le logiciel DPE car elle contribue à déclasser les logements. C'est donc une vraie prouesse d'être parvenu à la meilleure classe énergétique possible. Ce gain assez impressionnant s'explique par plusieurs facteurs : la maison est mitoyenne sur trois murs, ce qui limite grandement les déperditions ; les futurs propriétaires ont décliné l'ensemble des gestes possibles en termes d'économies d'énergies, en s'attaquant au logement dans son ensemble. Enfin, le choix d'une pompe à chaleur en mode de chauffage a permis d'atteindre la classe A. Cette rénovation au sein d'un centre-bourg est une excellente nouvelle pour redonner vie au cœur du village. Il est parfois compliqué d'attirer sur des bâtis assez contraints, un peu limité en superficie et avec peu de terrain. Cette rénovation montre que ces logements peuvent se prêter à des rénovations performantes, durables et offrir un cadre de vie confortable aux futurs habitants »

— Gaëlle Lecourt

chargée d'opérations chez Soliha Cantal

Ma Prime Logement Décent

Le contexte :

Rénovation d'un logement vacant très dégradé avec volet de rénovation énergétique important (étiquette G à A)

Montant des travaux :

92 621,36 € HT

Montant prestation de maîtrise d'œuvre :

9 240 € HT

Aide Anah :

49 000 €

Aide EPCI :

5 000 €



RETOUR D'EXPÉRIENCES

Des aides puissance 5 en Beauce Loirétaine

Au nord d'Orléans, l'intercommunalité du Loiret a engagé une série d'interventions sur l'habitat en 2021, avec la mise en place de deux opérations programmées. Une série d'aides incitatives à la rénovation a alors été mise en place en direction des propriétaires.

Bien que relativement peu dense (15 des 23 communes ne comptent pas plus de 500 habitants), la Communauté de communes de Beauce Loirétaine jouit d'une situation attractive grâce à la Base aérienne 123 d'Orléans-Bricy, présente sur son territoire. «Ce pôle d'emploi très important est une chance pour notre territoire (3 000 sur les 8 000 emplois), témoigne Caroline Deléglise, responsable Urbanisme et Habitat au sein de l'EPCI1. Bien que nous soyons en milieu très rural, nous avons la chance de représenter un territoire très dynamique au niveau des besoins en logements.»

Seconde chance pour le territoire: l'ambition du PLUI2 et de son volet Habitat, adopté en 2021. «L'une des actions retenues a consisté à mettre en place une Opah, relate Caroline Deléglise. De manière concomitante, avec le lancement du programme «Petites villes de demain», une seconde Opah-Ru a vu le jour pour le centre-ville de Patay (2500 habitants), l'un de nos deux pôles de centralité.» Lancées le 1er juillet 2022, les deux Opah ont rapidement bénéficié d'aides spécialement dédiées par la Communauté de communes.

«Nous avons pris le parti d'allouer des aides spécifiques à notre territoire, avec l'objectif de réduire autant que possible le reste à charge des ménages» explique Caroline Deléglise. Ainsi, en complément des aides de l'Anah, la Communauté de communes a déployé 5 aides distinctes, dès le lancement des deux Opah (lire détails ci-contre). «Les élus se sont beaucoup impliqués dans la démarche, d'autant que nous n'avions aucune expérience dans ce domaine. Nous étions néophytes sur le sujet.» Aujourd'hui, grâce aux aides de l'État et au déploiement des primes locales, l'intercommunalité connaît plus finement l'état du parc et la part de logements vacants et peut ainsi cibler les actions en faveur des habitants, comme pour l'opération de Saint-Péravy-la-Colombe (lire ci-contre). •

Les 5 aides en détail

- 1. Secteur ABF.** Elle vient compenser un surcoût éventuel en cas de rénovation dans un périmètre des Architectes de Bâtiment de France. 15 % des travaux, dans la limite de 50 000 €.
- 2. Sortie de vacance.** Elle s'adresse à tous les propriétaires, même les futurs occupants, des logements vacants depuis plus de deux ans dans les centres-bourgs. 5 000 € par logement. Cumulable avec la prime nationale du même nom et du même montant, créée ensuite.
- 3. Transformation d'usage de bâtiment vacant.** Pour un bâtiment qui n'était pas un logement au cadastre (ancienne poste, ancien bureau...) et qui va le devenir après réhabilitation. 5 000 € par logement créé.
- 4. Lutte contre l'habitat dégradé.** 2 000 € max. d'aide par logement.
- 5. Aide Fenêtre.** S'adresse aux ménages qui changent leurs fenêtres à proximité d'axes très passants (isolation phonique). 1 500 € max. par logement.

Une opération emblématique à Saint-Péravy-la-Colombe

Le contexte :

- Une famille aux ressources très modestes
- Un bâti antérieur à 1948
- Chauffage au fioul, étiquette F

Les travaux réalisés :

Isolation du comble aménagé // Isolation partielle par l'intérieur des murs // Remplacement des menuiseries // Installation d'une VMC // Pose d'une PAC Air/eau (remplacement de la chaudière)

Le résultat :

Gain énergétique de 69 %. Étiquette B après travaux. Gain de 4 classes.

Le financement :

- Coût du projet: 72 397 €
- Aides de l'Anah: 61 659 €
- Aides de la collectivité: 6 500 € via 2 aides
- Aide du Département: 1 000 €
- Reste à charge: 3 238 €

¹ Établissement Public Intercommunal

² Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

DIALOGUE PARTENAIRES

Intégrer les spécificités locales avec les Parcs naturels régionaux

Le programme commun de l'Anah et de la Fédération des Parcs naturels régionaux (PNR) en faveur de la rénovation des logements est acté par une convention de partenariat signée le 3 avril dernier. L'ambition commune ? Inscrire le patrimoine rural dans une trajectoire de transition énergétique, pour trouver le plus juste équilibre entre énergie, climat et architecture.

POUR LE RESPECT DE L'ARCHITECTURE VERNACULAIRE

La singularité du bâti marque bien souvent une identité spécifique à chaque territoire. « De la maison alsacienne à pan de bois à celle du Livradois-Forez en pierre de Volvic, la dimension architecturale et patrimoniale constitue le cadre de vie et la fierté des habitants » souligne Philippe Moutet, responsable énergie, climat, adaptation et architecture à la Fédération des PNR. À chaque architecture régionale correspondent des solutions énergétiques et d'isolation thermique différentes. Historiquement engagés sur la valorisation des identités locales, les PNR s'engagent, avec la convention de partenariat, à mobiliser les propriétaires afin d'adapter leurs logements au changement climatique et aux modes de vie. Cette convention vise l'accélération de la rénovation des logements en adaptant les aides de l'Anah aux spécificités territoriales, accompagnant ainsi les collectivités dans l'amélioration de l'habitat des centres bourgs.

POUR LES HABITANTS

Les Parcs agissent avec la participation des habitants, selon une charte soumise à enquête publique. La pédagogie est inscrite dans leurs missions : sensibilisation, guides sur l'architecture, outils de vulgarisation sur l'énergie... des démarches très engageantes de « l'aller vers » sur le conseil et l'accompagnement pour rénover son logement et un appui précieux pour l'Anah.

POUR CONSTITUER DES FILIÈRES LOCALES

L'objectif est d'accompagner des projets de rénovation de logements qui prennent en compte les caractéristiques du patrimoine et de mobiliser la ressource locale, en technicité et en matériaux. Il convient donc d'agir en approche transverse, pour favoriser l'émergence et le développement des filières, et structurer des réseaux d'artisans. C'est ainsi que le parc de Brière porte le projet bâtiroseaux, avec l'association nationale des chaumiers, pour la préservation du bâti et des techniques sur le chaume, avec un volet recherche et développement ambitieux.

POUR UN MAILLAGE TERRITORIAL EFFICIENT

Dix Parcs naturels régionaux ont créé des liens forts avec les Espaces conseil France Rénov' et 6 d'entre eux ont déjà conventionné avec le réseau. Ce maillage territorial renforcé permet aux PNR d'agir localement auprès des propriétaires de logements et des communes pour monter des projets de rénovation de qualité et sur mesure.

POUR L'UTILISATION DE MATÉRIAUX BIOSOURCÉS

Experts du patrimoine local, les PNR favorisent les matériaux biosourcés, en prenant en considération les enjeux d'architecture et d'énergie. C'est le cas, par exemple, de la promotion du chanvre dans le Gâtinais, avec Gâtichanvre, entreprise spécialisée dans l'isolation naturelle par le chanvre, dont la création a été accompagnée par le Parc. Un développement économique favorable à la santé se met ainsi en place grâce à l'utilisation de bio-ressources qui trouvent toute leur place dans la rénovation des logements. •

"Nous recherchons l'équilibre entre préservation et transformation du patrimoine avec les habitants pour répondre aux enjeux de la transition énergétique."

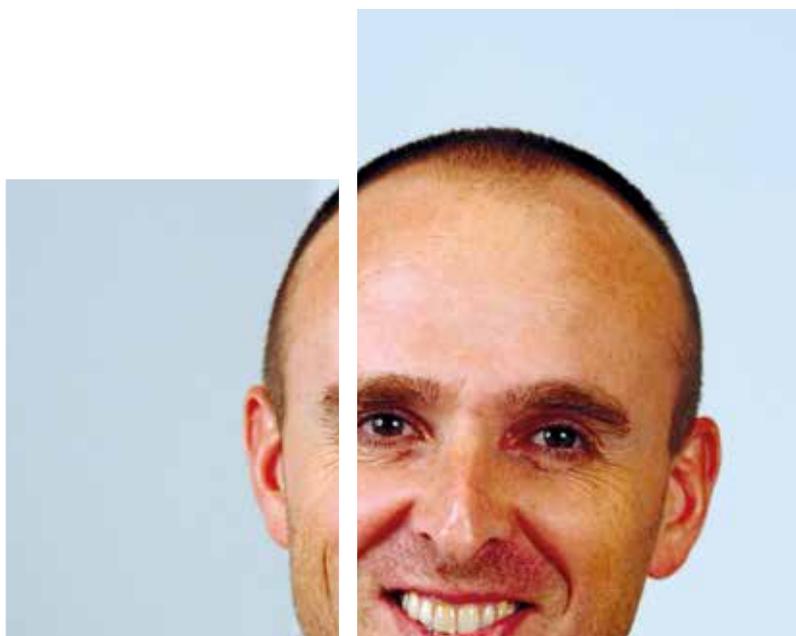
— Philippe Moutet

EVALUER LES POLITIQUES DE L'HABITAT POUR ÉCLAIRER L'ACTION PUBLIQUE

HORS CHAMPS AVEC

Nicolas Desquinabo

Nicolas Desquinabo, expert indépendant en évaluation des politiques publiques, étudie l'efficacité des dispositifs publics de l'habitat, les leviers de massification des rénovations et les stratégies territoriales. Des travaux riches d'enseignements, qui montrent (ou confirment) la dynamique et le changement d'échelle de la rénovation.



© N. Desquinabo

| Interview réalisée le 14 mai

En quoi est-ce important d'évaluer les politiques publiques de l'habitat privé aujourd'hui ?

N. D. ————— L'évaluation contribue à réorienter l'action publique en confortant et en documentant l'intérêt des interventions aux niveaux local et national. Elle est essentielle pour identifier les modalités d'intervention les plus efficaces, mais aussi repérer celles qui le sont moins, pour ajuster en conséquence. Dans un contexte de désinformation et d'idées reçues, particulièrement courantes en rénovation énergétique, il est crucial de connaître précisément les effets réels de chaque dispositif et l'impact de chaque type de travaux. L'évaluation permet de diffuser les bonnes pratiques et de mieux cibler les investissements publics, sans occulter les limites de certains dispositifs.

Quelles sont les difficultés à évaluer de telles politiques publiques ?

N. D. ————— Le cadre national donné par l'Anah rend possible de fortes variations dans les déclinaisons locales. De fait, les collectivités engagent des moyens très différents. Par rapport à d'autres politiques publiques, celles de l'habitat privé présentent alors l'opportunité de pouvoir comparer entre territoires. Ce type de comparaison facilite l'évaluation par rapport à une approche strictement qualitative : il rend plus robuste l'interprétation des effets réels des dispositifs, et permet de mieux identifier les facteurs expliquant les écarts constatés. C'est comme cela que j'ai étudié les leviers de massification de la rénovation énergétique dans les villes moyennes*. Toutefois, cette méthode est plus complexe lorsqu'il y a une forte diversité d'outils, d'acteurs, et de facteurs contextuels. C'est le cas pour les dispositifs de lutte contre l'habitat dégradé, particulièrement difficiles à évaluer.

“Le principal facteur de réussite est le niveau élevé des aides financières”

Quels enseignements avez-vous tiré de votre étude sur la massification de la rénovation énergétique dans les villes moyennes ?

N. D. ————— L'objectif était d'identifier les leviers permettant aux collectivités d'accélérer la rénovation énergétique. L'analyse comparative d'opérations programmées dans 62 villes moyennes a montré que le principal facteur de réussite est, sans surprise, le niveau élevé des aides financières.

Parmi les programmes les plus performants référencés, ceux de la Vallée de la Bruche, dans le Bas Rhin, se distinguent par des résultats remarquables. Le rythme de rénovation était 3,5 fois supérieur à la moyenne nationale pour les propriétaires occupants et jusqu'à 15 fois pour les bailleurs, grâce à un abondement local des aides pouvant atteindre 15 000 € par logement, ce qui est considérable. L'information et l'accompagnement ont joué également un rôle déterminant, grâce à des campagnes de communication et un espace conseil ouvert toute la semaine.

Pour les copropriétés, l'étude souligne l'avance prise par Mulhouse et le Grand Chalon. Leurs programmes proposaient depuis de nombreuses années des aides socles pour tous les propriétaires, des bonifications et un accompagnement renforcé. Les résultats sont probants en termes de rythme de rénovation (jusqu'à « fois 5 »), et aussi de qualité, avec un taux de rénovations BBC important. Enfin, la forte mobilisation d'avances de subventions a rendu possible de nombreuses opérations parmi les plus ambitieuses.

Observez-vous des limites à la standardisation de ces leviers de massification, notamment dans des contextes ruraux ?

N. D. ————— Les leviers identifiés dans les villes moyennes s'appliquent aussi dans la ruralité. Un territoire rural peut atteindre des niveaux de rénovation élevés dès lors que tous les leviers sont activés : abondement des aides, accompagnement renforcé et mobilisation des acteurs locaux.

Ce n'est pas tant le caractère rural ou urbain des territoires qui conditionne l'efficacité de ces leviers, mais plutôt leur typologie, notamment la distinction entre centralité et zone diffuse. La massification de la rénovation demeure ainsi plus complexe dans les centres anciens, quelle que soit leur taille. Qu'il s'agisse d'un centre de petit bourg rural ou d'une grande ville, les enjeux sont souvent similaires : vétusté du bâti, petites copropriétés fragiles, contraintes urbanistiques et patrimoniales... En milieu rural s'ajoute souvent un déficit d'ingénierie locale.

Dans ces secteurs, un rythme de rénovation significatif peut toutefois être observé lorsque trois conditions sont réunies : des moyens humains importants, le recours systématique à des procédures coercitives (arrêtés, Résorption de l'Habitat Indigne...), et l'implication de bailleurs sociaux ou de nouveaux investisseurs pour le portage ou l'acquisition des logements dégradés. Plusieurs exemples de réussites sont à souligner, notamment à Brest, Valenciennes, ou Guingamp.

L'« aller vers » est-il différent en territoire rural pour réussir la massification ?

N. D. ————— La démarche d'« aller vers » s'avère particulièrement pertinente dans les territoires ruraux, où elle s'appuie souvent sur des habitants relais, à l'image de l'association « Les Locaux-Moteurs ». Dans un contexte marqué par la méfiance à l'égard des fraudes, l'engagement de ces acteurs locaux est essentiel pour instaurer un climat de confiance et toucher les publics les plus éloignés.

Cet enjeu va prendre de l'ampleur. Nous sommes actuellement dans une phase ascendante, où ce sont les publics les plus accessibles – ceux qui recherchent l'information ou qui sont sensibles aux messages diffusés – qui s'engagent dans une démarche de rénovation. Mais demain, certains territoires risquent d'atteindre un plafond et il faudra aller à la rencontre de ceux qui échappent aux canaux de communication traditionnels. L'« aller vers » sera un levier essentiel, en particulier dans les zones rurales où l'habitat est dispersé.

“ Dans un contexte marqué par la méfiance à l'égard des fraudes, l'engagement des acteurs locaux est essentiel pour instaurer un climat de confiance et toucher les publics les plus éloignés ”

“ Les leviers identifiés dans les villes moyennes s'appliquent aussi dans la ruralité ”

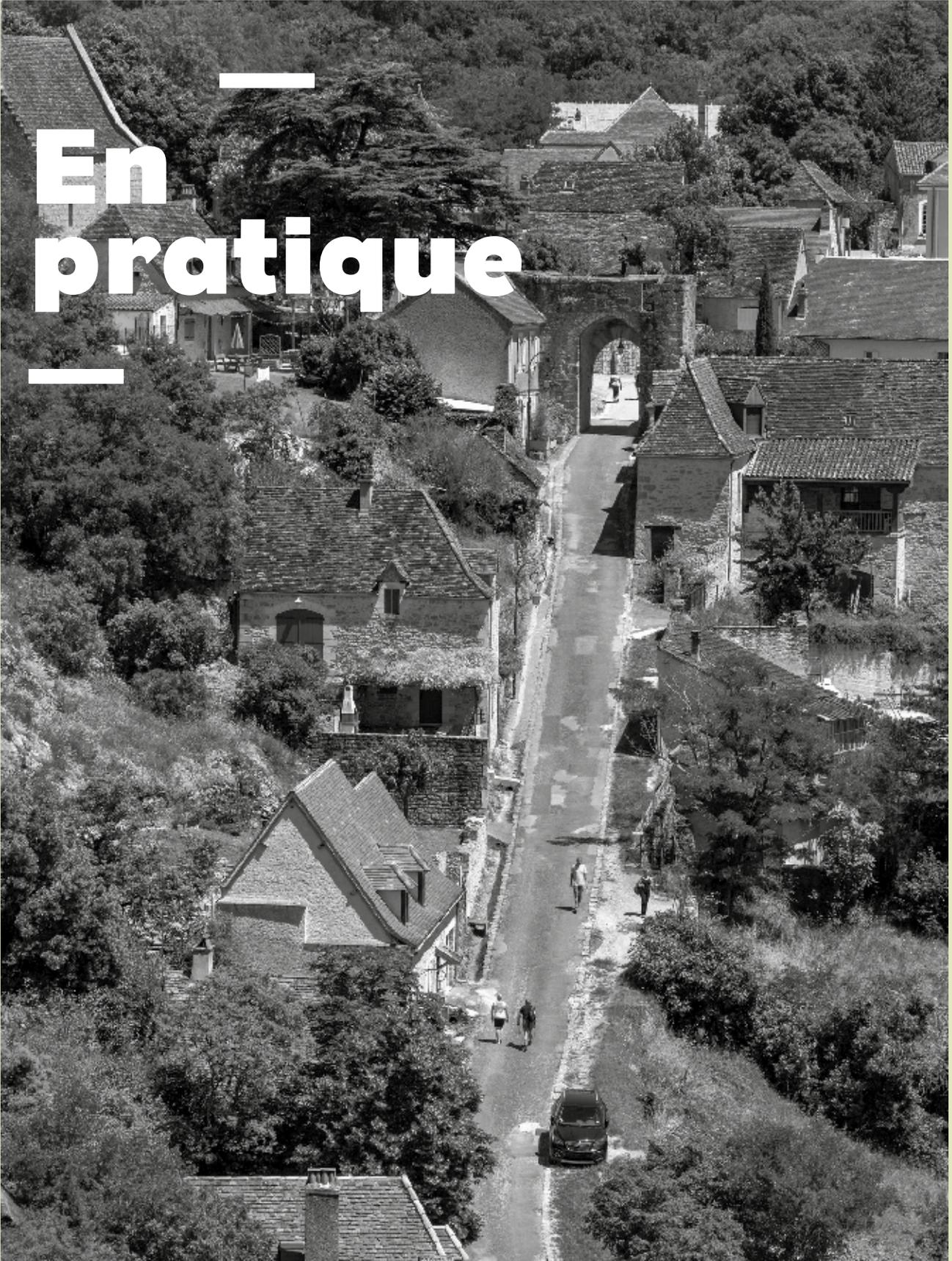
Quelles sont les pistes pour confirmer ou accélérer la dynamique de rénovation ?

N. D. ————— Des marges d'amélioration demeurent, en particulier sur la question de l'avance de fonds, qui reste un obstacle non seulement pour les ménages modestes mais aussi pour les ménages intermédiaires, dont les revenus ne sont que très légèrement supérieurs à ceux des ménages modestes et même de la partie "haute" des très modestes. On sous-estime encore la difficulté de ces derniers à financer des travaux importants et la mobilisation des avances est pour eux un levier déterminant. Ces ménages intermédiaires pourraient également être intégrés aux opérations programmées afin d'améliorer leur accompagnement. Plus largement, l'augmentation des taux de subventions implique de renforcer le conseil sur les devis, voire d'instaurer des plafonds par types de travaux.

NICOLAS
DESQUINABO
EN QUELQUES MOTS

L'expert indépendant a dirigé de nombreuses évaluations nationales et locales, notamment sur le programme Habiter Mieux, les opérations concernant les copropriétés dégradées, ainsi que sur les politiques de lutte contre l'habitat indigne. Plus récemment, il s'est intéressé aux stratégies de massification des rénovations performantes dans les villes moyennes.

—
**En
pratique**
—



EN BREF

FRANCE RÉNOV'
EN DESSIN ANIMÉ

Depuis le 1^{er} mars, sur les comptes Facebook et Instagram de France Rénov', un nouveau format original a fait son apparition : un dessin animé. Engageant et humoristique "Vraies Confessions" met en scène Alice et Clément, un jeune couple plein de bonne volonté qui pensait pouvoir rénover seul... jusqu'à ce que la réalité les rattrape. Heureusement, Romain, leur conseiller France Rénov', est là pour les engager sur la bonne voie. Composé de deux épisodes, le dessin animé se décline aussi en 7 carrousels pour prolonger l'histoire et développer certaines étapes (le déroulement du rendez-vous avec le conseiller France Rénov' ou les conseils pour se préserver des arnaques par exemple). Le feuilleton est diffusé depuis le 1^{er} mars sur les réseaux sociaux de France Rénov'. Et si le dessin animé reste une fiction, le personnage de Romain, lui, est bien réel puisque c'est Romain Duprez, conseiller chez Périgord Noir Rénov', qui a inspiré le personnage de Romain dans la série et a contribué au projet. Merci Romain !

→ [Lien vers la vidéo](https://shorturl.at/aAsHO)
shorturl.at/aAsHO



La tournée France Rénov', c'est reparti !

Depuis avril et jusqu'à novembre prochain, les deux tiny houses ont repris du service aux 4 coins du territoire. Ces maisons en bois sillonnent de nouveau la France pour accompagner les projets de rénovation des ménages. Des conseillers France Rénov' sont présents durant deux jours pour répondre à toutes les questions et l'exposition interactive « La Maison de la Rénovation » permet de comprendre les bénéfices de la rénovation, les grandes étapes du processus, ainsi que les aides financières qui peuvent faciliter la concrétisation des projets.

Les prochaines dates de la tournée :

- 5 et 6 septembre :**
Bretagne – Malestroit
- 12 et 13 septembre :**
Normandie – Caen
- 19 et 20 septembre :**
Normandie – Domfront en Poiraise
- 26 et 27 septembre :**
Hauts de France – Amiens
- 3 et 4 octobre :**
Hauts de France – Faches-Thumesnil
- 10 et 11 octobre :**
Grand Est – Toul
- 17 et 18 octobre :**
Grand Est – Schiltigheim
- 14 et 15 novembre :**
Corse – Corte
- 21 et 22 novembre :**
Corse – Ajaccio

Saison 2 pour le palmarès Réhabiter

Maîtres d'œuvre et d'ouvrage, collectivités, conseillers France Rénov', assistants à maîtrise d'ouvrage, accompagnateurs, opérateurs... Tous ces métiers pouvaient candidater au palmarès (Ré)HABITER 2025. Comme l'an dernier, les lauréats sont choisis sur des critères d'exemplarité, en matière de durabilité des matériaux, de qualité de l'intervention sur le bâti existant et de valeur écologique des projets. Qui succèdera aux projets du château d'Ascarat, de la rénovation en circuit très court de Prunay-en-Essonne ou encore de la maison ancienne faisant part à la biodiversité à Bastia ? Réponse lors des rencontres nationales de l'habitat privé les 14 et 15 octobre.



AVANT DE DIRE OUI, DEMANDEZ UN AUTRE AVIS !

Une nouvelle campagne de communication a démarré mi-juin pour sensibiliser les particuliers aux risques de démarchage frauduleux. Intitulée « Avant de dire oui, demandez un autre avis », cette campagne de lutte contre la fraude s'appuie sur des situations inspirées de cas réels et rappelle les mécanismes de manipulation fréquemment utilisés : pression, urgence, appels émotionnels. Elle vise à encourager les usagers à prendre du recul et à solliciter un conseiller France Rénov' avant tout engagement.



La campagne comprend :

- 2 spots audio de 30 secondes diffusés à la radio et en digital,
- 3 vidéos courtes destinées aux réseaux sociaux.

Des journées pour le réseau France Rénov'

Chaque année, les journées d'animation régionale France Rénov', portées par les DREAL, vont à la rencontre des écosystèmes locaux : DDT, collectivités délégataires, collectivités portant des pactes territoriaux, Espaces conseil France Rénov', représentants de la CAPEB et de la FFB, mais aussi opérateurs, MAR' ou encore animateurs départementaux France Service. Les conseils régionaux sont également étroitement associés dans certaines régions. Objectifs ? Partager les actualités de France Rénov' et les expliquer (notamment dans le contexte de suspension de MaPrimeRénov' parcours accompagné), faire des retours d'expérience territoriale, apporter des précisions techniques et répondre aux interrogations du moment. Depuis le début de l'année, les rencontres ont ainsi fait escale à Rouen, Paris, Dijon, Valenciennes et Metz. Et un webinar dédié aux Outre-Mer s'est tenu à distance. À partir de septembre, ces rendez-vous se tiendront dans les autres régions.

DÉCRYPTAGE

La boîte à outils pour intervenir dans la ruralité

En milieu rural, l'Anah propose des outils pour revitaliser les territoires, lutter contre la vacance, accompagner la rénovation et soutenir l'émergence de nouveaux modes d'habiter. Tout un panel d'aides à disposition des collectivités, pour répondre aux défis des territoires ruraux.

Pour accompagner la revitalisation des territoires

— Le Pacte Territorial

Il s'agit du socle de contractualisation des collectivités territoriales avec l'Anah. Le Pacte Territorial permet la mise en œuvre du service public de la rénovation de l'habitat, avec l'implantation des Espaces Conseils France Rénov'. Il peut être complété d'un volet d'accompagnements renforcés pour répondre à des problématiques de revitalisation à l'échelle d'un territoire, qu'il s'agisse d'améliorer la performance énergétique du bâti, de lutter contre l'habitat indigne ou d'adapter les logements à la perte d'autonomie.

— L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (Opah RU)

L'Anah soutient la mise en œuvre et l'animation d'Opérations programmées comprenant un ensemble d'actions relevant plus spécifiquement du renouvellement urbain. Ces dispositifs peuvent s'adapter aux spécificités rurales, en ciblant des poches d'habitat indigne identifiées ou plus particulièrement les centres-bourgs où l'habitat dégradé se concentre. Ils facilitent l'accompagnement de proximité et favorisent les interventions coercitives en maîtrise d'ouvrage publique. Ces dispositifs sont à disposition des collectivités pour mettre en œuvre et faciliter un projet global de revitalisation en dotant les collectivités d'une ingénierie supplémentaire.

Pour lutter contre la vacance

— La prime sortie de la vacance

D'un montant de 5 000 euros par logement, cette prime s'adresse aux propriétaires qui rénovent un logement vacant ou mettent une résidence secondaire en location à des publics ciblés, dans les territoires ruraux (zones 5 à 7 de l'INSEE). La dynamique engagée depuis 2024 est confortée en inscrivant cette aide dans les stratégies locales, afin d'accélérer la remise sur le marché de logements vacants et alimenter le parc locatif privé.



Pour donner plus de leviers d'actions aux collectivités

— Dispositifs RHI et THIRORI

À l'échelle d'un îlot, ces interventions publiques permettent de résoudre une situation ponctuelle d'habitat très dégradé grâce au portage public de ces opérations par une collectivité ou un opérateur qu'elle aura désigné. Au-delà de la résorption de l'indignité, ces dispositifs offrent l'opportunité de reconfigurer l'ensemble de l'îlot, en redéfinissant ses fonctions et formes d'habitat.

— Aides VIR et DIIF

Ces dispositifs d'intervention foncière financent les travaux de petits immeubles vacants, dégradés ou en changement d'usage. Accessibles aux collectivités pour leur patrimoine communal comme aux porteurs de projets publics ou privés, ils sont indiqués en zones rurales détendues, où l'équilibre financier des opérations est souvent difficile à atteindre.

— Aide aux travaux d'office

Cette aide permet à la collectivité, en cas de défaillance d'un propriétaire, de réaliser des travaux sur des logements frappés d'un arrêté de mise en sécurité ou d'insalubrité, afin de remédier durablement à la situation.

Pour favoriser le développement de nouvelles formes d'habitat

— Aide à l'habitat participatif

Cette nouvelle aide s'adresse aux collectifs d'habitants qui se constituent pour créer leur habitat. L'Anah finance la rénovation du bâti vacant, très dégradé ou en transformation d'usage, soutenant ainsi les initiatives citoyennes de rénovation de grands bâtis vacants ou de patrimoine à l'abandon, dans une logique de sobriété foncière.

— Aide à l'habitat inclusif

Cette nouvelle aide finance des structures porteuses de projets d'habitat adapté au handicap ou au vieillissement. Elle favorise l'implantation de ces solutions en milieu rural, pour rapprocher les publics concernés des centres-bourgs.

Pour aider les propriétaires à adapter ou rénover leur logement

— MaPrimeRénov', MaPrimeAdapt' et Ma Prime Logement Décent

Ces aides, dédiées à la rénovation énergétique, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, et la réhabilitation de logements insalubres ou dégradés, s'inscrivent dans le parcours d'accompagnement France Rénov'. Elles enregistrent un bon taux de mobilisation en milieu rural: 40% des aides (majoritairement individuelles), pour 33% de la population. Ma Prime Logement Décent est particulièrement indiquée en ruralité, où il est essentiel d'inciter davantage de propriétaires à la mobiliser.

PAS À PAS

La vente d'immeubles à rénover (VIR) et le dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) financent des travaux sur de petits immeubles existants dont la réhabilitation s'avère complexe. Ils ciblent les biens vacants, dégradés ou en changement d'usage sur des centres-villes et des bourgs, afin de lutter contre la vacance et la dégradation du parc. Explications.

DANS QUEL CONTEXTE ?

Les dispositifs VIR et DIIF s'adressent à tous propriétaires publics ou privés confrontés à un bien immobilier difficile à valoriser. Il s'agit de soutenir les opérations complexes à l'échelle d'un petit immeuble, notamment lorsque le coût de rénovation est trop élevé pour atteindre un équilibre financier. Pour offrir une gamme renouvelée de logements de qualité, la délibération du 11 décembre 2024 consolide ces deux outils. Elle assouplit notamment les conditions d'accès et les critères de mixité sociale exigés, autorisant ainsi la mise en œuvre d'opérations mixtes. Pour bénéficier de cette aide aux travaux, le bien doit relever de l'une de ces trois catégories :

- > vacant depuis plus de deux ans
- > dégradé (selon la base d'une grille de dégradation de l'Anah)
- > en transformation d'usage (vers un usage d'habitation)

EXEMPLE À LODÈVE

À Lodève, dans l'Hérault, la mobilisation de la vente d'immeuble à rénover (VIR) s'est révélée essentielle pour requalifier l'îlot Saint-Pierre, situé dans un tissu urbain ancien et fragilisé, témoigne Sylvain Saudo de la SPL Territoire 34, titulaire de la concession d'aménagement.

«Cet îlot en quartier politique de la ville (QPV), marqué par l'insalubrité et l'effondrement partiel de ses bâtiments, a bénéficié d'une convention de Résorption de l'habitat insalubre (RHI) dès 2017. L'enjeu était de préserver le patrimoine dans ce secteur classé, en reconstituant l'îlot plutôt qu'en le démolissant, malgré une équation économique complexe. Avec un prix du

neuf plafonnant à 2 000 €/m², impossible pour un opérateur classique de rentabiliser une telle opération. Après expropriation, nous sommes devenus propriétaire de l'îlot en 2022 et avons porté un projet de recomposition pour créer trois logements. Si la RHI a financé la remise en état des plateaux, l'équilibre financier restait fragile. La VIR a permis de finaliser les logements, à des prix de vente adaptés aux revenus locaux. Grâce à ce montage, combiné à la subvention RHI et à un soutien du département, les trois logements ont trouvé preneur avant travaux et sont aujourd'hui occupés. Une seconde opération également commercialisée en VIR, est en cours de travaux, confirmant la pertinence de ce dispositif dans un contexte où précarité sociale et faibles valeurs immobilières se conjuguent.»

COMMENT ?

Étape 1

LOCALISATION

Ces dispositifs sont mobilisables au sein des collectivités engagées dans des démarches de revitalisation de leur centre-ville ou de leurs bourgs. Ainsi, pour bénéficier des subventions VIR et DIIF, le bien doit se situer en secteur d'Opérations programmées d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (Opah-RU) ou d'Opérations de revitalisation de territoire (ORT).

Les dis VIR e asso

Étape 2

ACQUISITION

Si le propriétaire privé ou public n'est pas en mesure de porter l'opération, il mobilise une structure pour le faire : SEM, SPL, bailleur public ou encore opérateur privé. Le porteur de projet acquiert le bien puis assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération.

Étape 3

RÉNOVATION

Deux montages opérationnels sont possibles :

- **VIR / Vente d'immeuble à rénover** : les logements sont commercialisés avant travaux, puis réhabilités par le porteur de projet avant d'être livrés (l'équivalent d'une Vente en l'état futur d'achèvement, mais dans l'ancien rénové).
- **DIIF / Dispositif d'intervention immobilière et foncière** : le porteur de projet réalise les travaux puis met en location ou commercialise.

Dans les deux cas, l'Anah subventionne entre 30% (si atteinte de l'étiquette énergétique C ou D) et 45% (si atteinte de l'étiquette énergétique A ou B) du coût des travaux, dans la limite de 70 000 euros par logement.

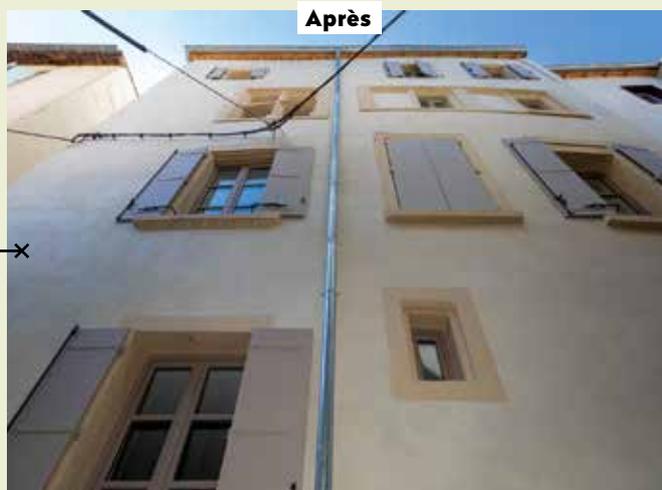


Étape 4

LIVRAISON

Le porteur de projet livre les logements rénovés, en accession ou en mise en location. 25% de logements conventionnés avec l'Anah sont requis (pour assumer la vocation sociale du parc privé).

Dispositifs et DIIF Duplis



TERRAIN

Une rénovation au cœur des montagnes du Trièves

En Isère, Philippe et Luca ont redonné vie à une ferme du XVIII^e siècle à l'abandon, la transformant en une demeure spacieuse et en un gîte touristique. Ils ont été accompagnés dans leur projet par l'Espace conseil France Rénov' de la communauté de communes. Réalisée à partir de matériaux et de techniques traditionnels, cette rénovation énergétique très performante leur permet d'affronter les hivers alpins à 900 mètres d'altitude.

1

Adossée aux contreforts du Dévoluy, la grande bâtisse du hameau des Achards, construite en 1789, fait le bonheur de ses occupants, Luca et Philippe. Et pour cause: cette ancienne ferme typique du Haut-Dauphiné offre une vue à couper le souffle sur les sommets alpins du Taillefer et des Ecrins.



2

En 2019, les deux propriétaires ont racheté ce bâtiment à l'abandon depuis un siècle, avec l'objectif d'en faire à la fois leur lieu de vie et un gîte touristique. «Nous voulions avant tout préserver ce beau patrimoine, conserver ses caractéristiques en bénéficiant du confort d'aujourd'hui, notamment au niveau énergétique», explique Philippe, architecte et pilote de ce vaste projet de rénovation.



3

Dans son projet, le couple a été accompagné par la plateforme rénovation de la communauté de commune du Trièves, et a bénéficié des aides financières de l'Anah, des collectivités locales et de la Fondation du patrimoine. «Face au coût des travaux, nous pensions au départ les réaliser en deux phases. Les aides nous ont convaincus de faire ce chantier en une seule fois et ont permis d'investir dans des matériaux de bonne qualité et écologiques», soulignent les propriétaires, engagés dans une démarche éco-responsable.



4

L'investissement a été conséquent, avec un budget de travaux dépassant les 400 000 euros. La toiture vermoulue a été entièrement refaite et les tuiles écaille remplacées, tout en conservant les génoises typiques du Haut-Dauphiné. Les épais murs de pierre ont été isolés par l'intérieur avec de la laine de bois, de façon à préserver les voutes au rez-de-chaussée.



5

Une chaudière à granulés assure le chauffage de la bâtisse et de l'eau courante. L'ensemble des menuiseries ont été changées pour un double vitrage. «Pour cette rénovation, l'utilisation de matériaux naturels était une évidence à l'intérieur comme à l'extérieur. C'est une démarche cohérente pour ce bâtiment imposant qui a un impact important sur le paysage», explique Luca.

6

Le sol, sur lequel ruisselait l'eau venue de la montagne, a été équipé d'un système de drainage recouvert d'un isolant en verre cellulaire et d'une dalle en béton de chaux. « L'artisan a dû se former à cette technique, très peu utilisée et pourtant très efficace sur le plan énergétique », se souvient Philippe. L'eau de pluie est récupérée pour les sanitaires, l'assainissement est assuré par phytodépuration, des pierres et des tuiles du chantier ont été réutilisées pour la restauration du four à pain, devenu un abri à chauves-souris.



7

Avec leur gîte avec vue, ils redonnent ainsi vie à ce territoire rural. C'est aujourd'hui la seule demeure habitée à l'année dans ce hameau qui compte 4 maisons. « Nous sommes assez fiers d'avoir conservé les caractéristiques de cette maison qui a plus de 200 ans, sans sacrifier au confort moderne. »



8

Après deux années de travaux, le pari est plus que réussi. La réhabilitation a reçu en septembre 2024 le prix « réalisation » de la Fédération régionale des acteurs du patrimoine d'Auvergne-Rhône-Alpes et a été soutenue par la Fondation du Patrimoine. Et cette maison de 270 m² habitables est passée d'une étiquette énergétique G à B. « C'est mieux que des constructions d'il y a 20 ans », conclut Philippe. ●



➤ Montant total des travaux: **417 000 €**

➤ Durée des travaux : **18 mois**

➤ Montant total des aides **25 500 €**

Financeurs: MaPrimeRénov', CEE, Fondation du Patrimoine, Communauté de communes du Trièves

ÉVALUATION

L'impact carbone positif des rénovations énergétiques

Une étude menée par Pouget Consultants pour l'Anah avait pour objectif de mesurer l'impact carbone des travaux menés dans le cadre de MaPrimeRénov'. Les résultats sont plus que positifs.

Les travaux de rénovation énergétique d'ampleur appellent un bilan carbone positif. «C'est ce paramètre essentiel que nous pressentions fortement et que nous avons réussi à mesurer, se réjouit Quentin Amy, chargé de mission à l'Anah*. Si les matériaux utilisés génèrent des gaz à effet de serre, le gain carbone s'avère supérieur en phase d'exploitation du bâtiment, sur une durée de 50 ans. Cela nous rassure collectivement sur nos choix car très peu de gestes engendrent un bilan négatif.» Charles Arquin, co-directeur de l'étude au cabinet Pouget Consultants, va dans le même sens: «Plus la rénovation est globale et performance, plus le bilan carbone est positif. L'étude permet d'objectiver cet impact pour différentes configurations et donc embarquer les acteurs de la filière via des cas concrets»

ANALYSER L'IMPACT CARBONE EN RÉNOVATION, COMMENT FAIRE ?

Pour cette analyse, le bureau d'études et cabinet de conseil a proposé une nouvelle méthode, comme l'explique Cyriane Bienvenue, qui a réalisé la mission: «Sans réglementation existante, nous avons imaginé un rendu simple et compréhensible dès la première lecture. Il faut dire que le contexte est porteur, et le sujet de prise en compte du carbone en rénovation au centre de beaucoup de discussions.»

L'IMPORTANCE DE L'ENTIÈRETÉ DU PROCESS

Les résultats indiquent qu'il est essentiel, selon Quentin Amy, «de penser les matériaux comme parties intégrantes d'une approche globale. C'est l'ensemble de la chaîne de valeurs qu'il faut prendre en considération. Au-delà de l'isolant, le bardage et le parement ont leur importance, par exemple. Un bardage alu aura un impact carbone plus négatif qu'un bardage bois.» Pour Charles Arquin, il s'agit en effet «d'être vigilants aux travaux induits. Certains types de matériaux venant en complément de la rénovation énergétique peuvent être

très consommateurs et dégrader massivement l'impact carbone de la réhabilitation. La réglementation ou les aides financières mises en place doivent prendre soin de cet aspect. Il faudra aider la filière à s'améliorer dans la connaissance et l'amélioration de l'impact carbone de leurs matériaux.»

DES PISTES POUR DEMAIN

Grâce à la mise en valeur de l'impact carbone, la rénovation conforte son positionnement et son utilité, tant financière (gains sur la facture des ménages) qu'environnemental. Charles Arquin voit même plus loin: «Ces premiers résultats sont très encourageants et démontrent que les rénovations d'ampleur sont positives pour le climat. Ces analyses sont à renforcer pour permettre à tous les acteurs de la chaîne de valeur en rénovation, banque et assurances notamment, de s'emparer du sujet, autant qu'elles le font avec le DPE aujourd'hui».

LE CADRE DE L'ÉTUDE :

Elle s'est déroulée sur trois zones géographiques (froide, moyenne et chaude) et a porté sur 4 types de bâtis :

- Maison individuelle non isolée (1948-1974)
- Maison individuelle partiellement isolée (après 1990)
- Immeuble de bourg d'avant 1948
- Barre d'immeuble (1948-1974)

L'étude complète disponible ici :

urls.fr/R9sAll

* Chargé de mission transition écologique et énergétique au Service Observation, Etude et Evaluation de la Direction de l'expertise et des politiques publiques

