

LES CACHIER S

de l'Anah

Avril 2021 — N°159 — anah.fr

Interroger et comprendre les enjeux de l'habitat privé

03 — Instantané

04 — Entretien politique

Thierry Repentin

08 — Data

2,8 millions de propriétaires aidés
en 50 ans

Enjeux & analyse

10 — Dossier

Copropriétés, attention fragile!

20 — Hors champs

Olivier Bouba-Olga

23 — Performances

En pratique

24 — Décryptage

De la vacance à l'usage
collectif en copropriété

26 — Pas à pas

Faire une demande d'aide
MaPrimeRénov' Copropriétés

30 — En clair

La maîtrise d'ouvrage d'insertion,
entre réhabilitation et logement
abordable

31 — Retour d'expériences

Autonomie: comment adapter
les logements ?

34 — Terrain

À Bastia, vers une revitalisation
réussie du centre-ville

37 — Évaluation

Satisfaction pour les aides
à la rénovation énergétique



“Plus que jamais, la qualité du logement est importante dans la vie des Français. Pour cela, l’Anah s’est engagée en doublant son activité en 2020 et avec des objectifs ambitieux en 2021”

THIERRY REPENTIN

Président du Conseil
d'administration
de l'Anah

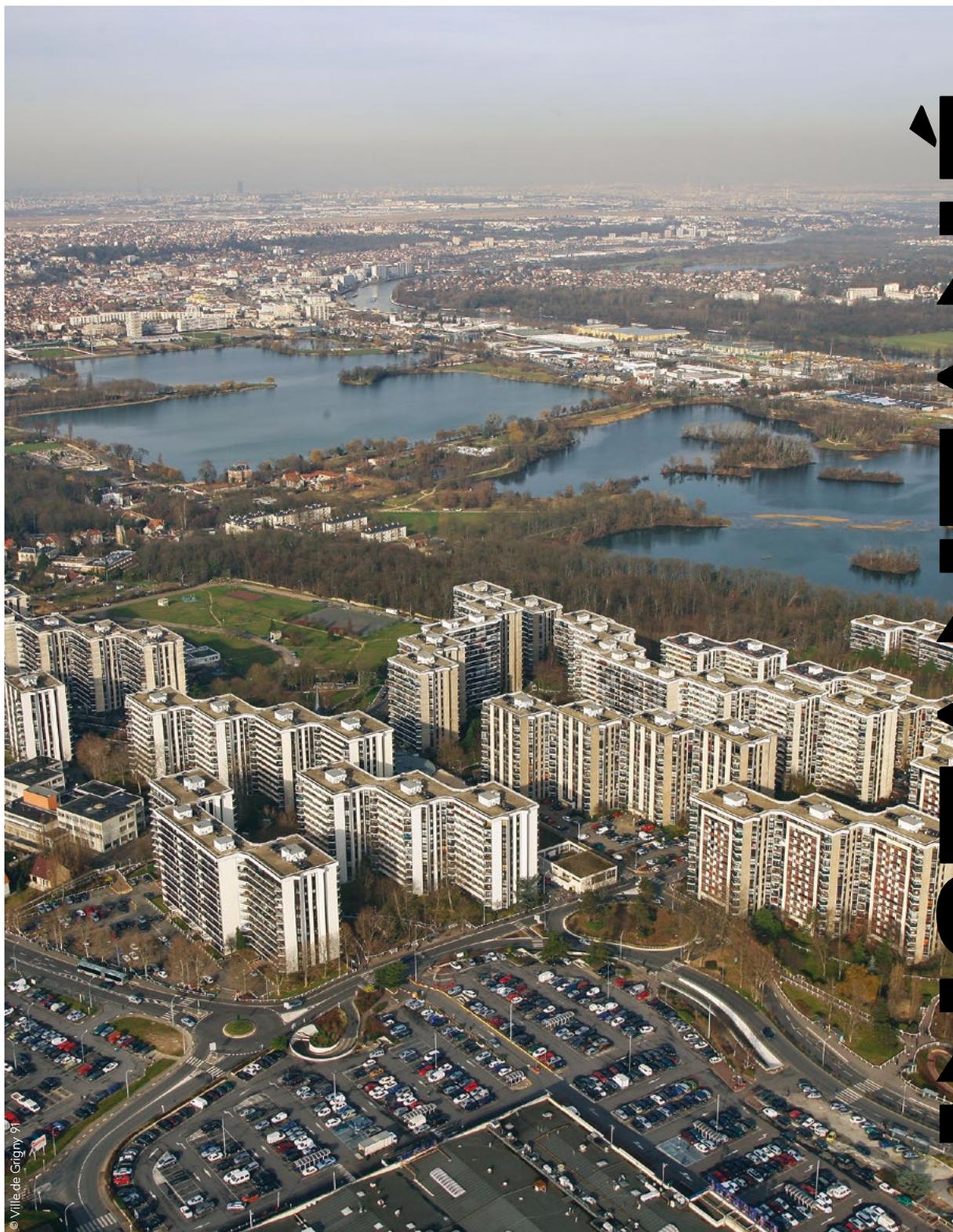
édito

L'année 2020 a été en tout point inédite pour l'Anah. Par la capacité de mobilisation et d'adaptation de l'ensemble des acteurs pour réussir à conserver un haut niveau d'activité, en cette année particulière. Par les résultats exceptionnels qui confirment la dynamique de l'Agence et la montée en puissance de l'intervention sur l'habitat privé existant. Par les engagements pris pour cette année 2021 avec une augmentation du budget et un objectif de 600 000 logements rénovés.

Je souhaite, ici, saluer l'engagement des Agents, de l'ensemble du réseau et des collectivités territoriales engagées. Car nous avons, tous, le souci permanent que chaque ménage, et notamment les plus modestes, puisse être accompagné dans l'amélioration de leur logement. C'est un engagement majeur et indispensable pour ne pas ajouter de la crise sociale à la crise sanitaire.

L'année 2020 a rappelé, s'il le fallait, l'importance du logement dans la vie quotidienne. Aujourd'hui près d'un tiers des ménages vit en copropriété en France. Notre intervention en faveur de la rénovation et du redressement des copropriétés est donc plus que jamais d'actualité. La dynamique forte se poursuit et deux ans après le lancement du Plan Initiative Copropriétés, les résultats sont déjà présents! Lors du Conseil d'administration que j'ai présidé le 10 mars dernier, nous avons également décidé de financements exceptionnels pour la rénovation des copropriétés de Grigny 2. MaPrimeRénov' Copropriétés permettra aussi d'amplifier et d'accélérer la dynamique de rénovation énergétique de toutes les copropriétés, grâce à une aide simple et rapide, accessible à tous les copropriétaires, occupants comme bailleurs, quels que soient leurs revenus.

Le dossier de ces Cahiers de l'Anah le démontre: intervenir pour les copropriétés est un travail collectif et partagé, avec nos partenaires, le réseau de l'Anah et les collectivités territoriales sur le terrain. C'est une mission complexe, qui nécessite de construire des réponses sur-mesure pour s'adapter à chaque territoire. C'est une mission de longue haleine, qui doit s'inscrire dans le temps long pour porter ses effets. Mais c'est une mission essentielle, qui permet une puissante transformation urbaine et une amélioration considérable des conditions des habitants, qui bénéficient ensuite de logements au confort retrouvé, dans des quartiers apaisés.



© Ville de Grigny 97

Le 29 janvier, Jean Castex, Premier ministre, a annoncé le financement à 100 % TTC des travaux d'urgence des copropriétés de Grigny 2. Une intervention pour laquelle l'Anah se mobilise et amplifie son action, en faveur des 17 000 habitants concernés...



“C’est une double mission tout à la fois sociale et environnementale qui anime tous les collaborateurs et le réseau de l’Anah.”

Thierry Repentin

Président du Conseil d'administration de l'Anah

Après quelques mois de présidence de l'Anah, dans un contexte d'urgence écologique, quelle est votre vision de l'Agence ?

T. R. — Historiquement, l'Anah lutte contre le mal logement. C'est son ADN et son identité première. Depuis 1971, elle finance la rénovation, l'adaptation et l'amélioration des logements, d'abord au bénéfice des plus fragiles. C'est donc une mission sociale dont elle est garante. Aujourd'hui, l'Agence est aussi devenue un acteur essentiel de la transition écologique. Elle permet à tous les Français d'engager la rénovation énergétique de leur logement, en apportant une aide financière massive et un accompagnement personnalisé et simplifié.

Être aux côtés de ceux qui en ont le plus besoin et éradiquer les 4,8 millions de passoires thermiques... C'est donc bien une double mission tout à la fois sociale et environnementale qui anime tous les collaborateurs et le réseau de l'Anah. En répondant aux besoins actuels de chacun, elle permet à tous de vivre mieux. Il faut se rendre compte que 85 % des logements de 2050 existent déjà ! C'est donc une priorité absolue d'intervenir sur la ville constituée et l'habitat privé existant.

"Il faut se rendre compte que 85 % des logements de 2050 existent déjà"

— **Thierry Repentin**

Le contexte plus spécifique de la crise sanitaire décuple les attentes autour de l'amélioration de l'habitat ancien. À cet égard, quelles sont les priorités pour l'Agence ?

T. R. — Les attentes des Français sont en effet très fortes, tant la crise sanitaire a mis en lumière l'importance de la qualité des logements. Cela nous montre, s'il en est encore besoin, que le logement privé est au cœur des problématiques sociales, territoriales, environnementales et économiques, essentielles à notre pays. Les enjeux pour l'Agence revêtent

donc un caractère essentiel pour la vie quotidienne. Il nous faut d'abord continuer à répondre finement aux besoins des territoires, parce que les politiques de l'habitat ne peuvent se dessiner de façon uniforme et depuis Paris. Nous travaillons donc dans une relation réinventée avec les collectivités et les services déconcentrés de l'État, pour ciseler et adapter nos réponses aux contextes locaux.

Nous devons ensuite massifier encore davantage la réalisation des travaux, tout en veillant à garantir leur qualité, en maintenant un accompagnement personnalisé aux publics les plus modestes. Nous avons enfin à poursuivre cette transformation digitale au service des usagers, pour nous placer dans une logique d'amélioration continue du service rendu.

L'une des priorités affirmée est celle de la lutte contre le mal logement ?

T. R. — Absolument. Et le fait d'appréhender cette question de manière globale est l'une des richesses des missions de l'Agence. Cela implique d'intervenir sur tous les fronts. Celui de la lutte contre l'habitat indigne pour retrouver des logements de qualité, confortables et accessibles. Celui de la résorption de la vacance pour redonner vie aux quartiers et offrir des logements pour tous.

Il s'agit également de tout mettre en œuvre pour agir sur la performance énergétique des logements, accélérer la lutte contre le réchauffement climatique et redonner du pouvoir d'achat en diminuant les factures énergétiques des habitants. À titre d'illustration, ce sont plus de 200 000 logements concernés en 2020. Enfin notre action en faveur des copropriétés vise à accompagner toutes les situations, de la plus indigente et fragile à celle qui consiste à éviter une spirale infernale de dégradation. En 2020, nous avons ainsi aidé près de 25 000 logements, donc autant de copropriétaires.

Vous évoquez les copropriétés, c'est là aussi une phase d'accélération inédite pour l'Anah ?

T. R. — Le plan Initiative Copropriétés nous permet en effet de compléter efficacement les dispositifs existants pour intervenir sur les copropriétés dégradées. Il constitue également le bon outil pour mobiliser et fédérer de nouveaux partenaires et financements. Ce dispositif, qui a maintenant 2 ans, rencontre un succès inédit auprès des territoires. Une réussite que l'on doit probablement à son caractère sur-mesure, et à cette

souplesse qui sur le plan opérationnel, offre un cadre territorialisé et concerté avec les élus, pour répondre précisément aux difficultés de chaque territoire. Si le succès ne se dément pas, il va même croître ces prochains mois, car pour 2021, les objectifs et moyens sont doublés grâce au Plan de Relance. À cela s'ajoute MaPrimeRénov' Copropriétés qui va permettre de simplifier et massifier la rénovation énergétique des copropriétés. C'est une aide unique, versée au syndicat de copropriétaires. Tout le monde peut en bénéficier, propriétaires occupants comme propriétaires bailleurs, quels que soient leurs revenus. Elle permettra d'inciter à des rénovations plus ambitieuses, tout en portant un souci particulier aux ménages les plus fragiles, qui pourront bénéficier d'une prime complémentaire.

"Nous devons ensuite massifier encore davantage la réalisation des travaux, tout en veillant à garantir leur qualité"

— Thierry Repentin

Avez-vous des problématiques et nouveaux défis spécifiquement liés à l'intervention en copropriété ?

T. R. — Nous avons effectivement plusieurs réflexions en cours, pour aider encore mieux, ou plus, les copropriétés. Je pense notamment à la mise en place d'un observatoire des charges impayées pour suivre plus précisément cette question qui préoccupe de plus en plus les territoires. Nous avons également un travail à mener avec le secteur bancaire pour travailler sur le financement du reste à charge. Nous sommes également attachés à l'objectif de concevoir une stratégie de relogement, notamment pour trouver des solutions sur les territoires tendus.

Les défis et nouvelles approches ne manquent pas pour contribuer à résoudre tous les types de difficultés rencontrées par les copropriétés partout en France.

Vous intervenez d'ailleurs de façon exceptionnelle sur une copropriété emblématique en Essonne ?

T. R. — Grigny 2 connaît une situation tout à fait atypique et fait face à une situation sociale extraordinairement difficile. C'est la 2^e plus grande copropriété d'Europe, avec près de 100 bâtiments et 5 000 logements, hébergeant 17 000 habitants. Nous accompagnons les acteurs locaux à Grigny depuis des années pour maintenir des conditions de vie et de sécurité acceptables pour les occupants de tous les immeubles. Mais habituellement, dans le cadre d'un dispositif Orcod-IN, l'Anah finance tous les travaux d'urgence à 100 % HT. Malgré cette aide conséquente, le reste à charge pour les propriétaires reste trop important et empêche le lancement des travaux. C'est la raison pour laquelle fin janvier, lors du dernier Comité Interministériel des Villes, le Premier ministre a annoncé la prise en charge totale, par l'État et les crédits de France Relance, des travaux d'urgence, afin qu'il n'y ait aucun reste à charge et que les chantiers puissent démarrer au plus vite. C'est la seule façon d'accompagner ces habitants, dont 45 % vivent sous le seuil de pauvreté, vers un environnement plus sain et sécurisé.

Cette situation place l'Agence comme un recours essentiel. Cela témoigne-t-il, plus globalement, d'une montée en puissance de l'intervention de l'Anah sur l'habitat privé ?

T. R. — Nous constatons aujourd'hui une véritable dynamique de l'Agence. Les résultats 2020 illustrent cette activité croissante. Avec près de 250 000 logements rénovés, c'est en effet une augmentation de 59 %, avec 1,42 milliard d'aides distribuées !

Il faut aussi se féliciter de la préservation des grands équilibres dans cette amplification, qui concerne tous les secteurs d'intervention de l'Agence, que ce soit la précarité énergétique, les copropriétés dégradées, l'habitat indigne et l'autonomie.

Le succès de MaPrimeRénov' fait également partie de cette montée en charge ?

T. R. — Si le déploiement de cette aide a été ralenti par la crise sanitaire et le confinement, la montée en puissance est aujourd'hui indéniable. Plus de 150 000 dossiers ont été déposés au premier trimestre 2021, quand 190 000 ont été déposés sur l'ensemble de l'année 2020. Ce dispositif, plus simple et accessible que toutes les autres aides préexistantes, est facilement ap-

proprable. Je pense donc que cette simplicité d'accès contribue à son succès. Un succès qui se mesure en volume, mais également au regard du taux de satisfaction. Les principaux retours d'enquête nous indiquent 90 % de bénéficiaires satisfaits, et 71 % des personnes interrogées déclarent qu'elles n'auraient pas entrepris de travaux de rénovation énergétique sans MaPrimeRénov'. Nous ne pouvons que nous en féliciter.

Avec l'aide MaPrimeRénov', n'est-ce pas aussi une activité économique confortée ?

T. R. ————— L'élargissement de MaPrimeRénov' à tous les ménages et aux copropriétés va inévitablement avoir des répercussions positives sur l'activité des entreprises et des artisans. Sur le terrain, les carnets de commandes se remplissent, et certaines entreprises envisagent d'ailleurs de recruter. C'est un regain bienvenu quand on sait que suite à la crise sanitaire, l'activité avait chuté de presque 9 % en 2020. Ces constats nous confortent dans la conviction que la rénovation énergétique est véritablement au cœur du soutien et de la relance économique. Elle bénéficie de 2,2 milliards d'aides pour l'année 2021, dont 1,7 milliard pour MaPrimeRénov'. C'est un saut quantitatif et qualitatif inégalé. Et je salue l'action de tout un écosystème qui se mobilise chaque jour pour accompagner les ménages, particulièrement les plus modestes. C'est à cela que sert avant tout le budget inédit de l'Anah en 2021. À la sécurité. Au confort. Au mieux vivre de milliers de familles et de propriétaires. •

"Cela signifie que les dépenses d'énergie baissent pour toutes ces familles"

— **Thierry Repentin**

"Les défis ne manquent pas pour résoudre tous les types de difficultés rencontrées par les copropriétés partout en France"

— **Thierry Repentin**

THIERRY REPENTIN
EN QUELQUES MOTS

Thierry Repentin est maire de Chambéry et Vice-président du Grand Chambéry en charge de l'habitat. 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. Il est aujourd'hui président de la Commission nationale SRU.

2,8 millions de propriétaires aidés en 50 ans



1. Article 6 de la loi de Finances rectificative - publication JO du 31/12/1970

2. Opération programmée d'amélioration de l'habitat

3. Opération programmée d'amélioration de l'habitat - copropriétés dégradées

4. Après la signature des décrets d'application de la loi SRU et révision du Règlement général de l'Anah

5. Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux et traitement de l'habitat insalubre rémédiable ou dangereux, opérations de restauration immobilière



**Enjeux
— &
Analyse**

**— Copropriétés,
attention
fragile !**

UNE INTERVENTION SUR TOUS LES FRONTS

Depuis 20 ans, les acteurs publics et privés se mobilisent en faveur des copropriétés et de leur redressement. Aujourd'hui, l'action s'accélère grâce à de nouvelles méthodes d'intervention, des aides, des partenariats, une réforme législative mais aussi de nombreuses initiatives dans les territoires. Tour d'horizon du sujet des copropriétés.



© D.R.

Chaque territoire, chaque copropriété, chaque contexte est spécifique. Pour répondre aux attentes des collectivités, l'Anah aide et intervient sur mesure. Décryptage avec Sébastien Catté-Wagner, directeur du programme « Plan national de traitement des copropriétés fragiles et en difficultés », à l'Anah.

Si vous deviez qualifier l'action de l'Anah pour les copropriétés ?

S. C.-W. ————— L'Agence porte un objectif clair, qui est aussi celui du ministère: remettre sur pied et rénover les copropriétés sur le territoire. Avec le souhait de les aider à retrouver une gestion courante plus saine et les redresser lorsque c'est nécessaire. Nous donnons donc les moyens aux collectivités territoriales de disposer d'une véritable offre diversifiée, pour pouvoir choisir en fonction de leur contexte local. L'enjeu est aussi d'accélérer ce qui est déjà en place avec les Opah-CD (opérations programmées d'amélioration de l'habitat - copropriétés dégradées) ou les plans de sauvegarde (PDS).

Il existe donc une volonté de massification de la rénovation ?

S. C.-W. ————— Tout à fait! Nous devons intensifier le traitement des copropriétés déjà connues. Mais aussi, intervenir au moindre signe de fragilité. C'est indispensable pour éviter ensuite qu'elles soient en grande difficulté. Plus on fait du préventif, plus on évite à la copropriété le cercle vicieux. MaPrimeRénov' Copropriétés va également inciter fortement les copropriétés à réaliser des rénovations énergétiques ambitieuses. Il y a un enjeu

fort à agir sur les 9,7 millions de logements collectifs pour retrouver du confort thermique et réduire la consommation énergétique.

Votre intervention sur les copropriétés se fait sur-mesure, comment est-elle construite ?

S. C.-W. ————— Le plan Initiative Copropriétés a été réalisé en concertation avec les collectivités locales, pour connaître les atouts et inconvénients des dispositifs précédents, et voir ce qui pouvait être amélioré. Pour faire du sur-mesure, nous proposons des aides avec un champ d'intervention le plus large possible. De Saint-Nazaire à Bastia, en passant par les grands ensembles franciliens ou de petites copropriétés périurbaines, chacun peut bénéficier d'un outil adapté. Avec les conseillers territoriaux de l'Anah, nous accompagnons aussi les collectivités en conseil technique, financier, juridique.

Près de deux ans après le lancement du plan Initiative Copropriétés, quel est votre regard sur celui-ci ?

S. C.-W. ————— Je me félicite de l'engagement des territoires et des partenaires. Le Copil du 12 janvier dernier présidée par la ministre en charge du Logement a permis de mettre en place une feuille de route notamment sur la création d'un observatoire des impayés et la professionnalisation des syndicats et administrateurs judiciaires. Le Plan Initiative Copropriétés est entré en 2020 en phase opérationnelle, avec le début des travaux dans plusieurs copropriétés. En 2021, le PIC accélère grâce au Plan de Relance qui double ses moyens et ses objectifs. Son articulation avec MaPrimeRénov' Copropriétés va permettre de créer une dynamique forte en faveur de la rénovation des copropriétés, sur l'ensemble du territoire. •

2
milliards d'euros

C'est le budget de l'Anah dédié au plan Initiative Copropriétés sur 10 ans



LE PLAN INITIATIVE COPROPRIÉTÉS: PRÉVENIR, REDRESSER, TRANSFORMER

3 AXES STRUCTURANTS

01 - Transformer

en accompagnant la démolition et la reconstruction

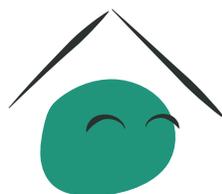
02 - Redresser

les copropriétés dans le cadre d'un projet global de requalification

03 - Prévenir les signes de fragilité et agir avant une situation de dégradation

INTERVENIR SUR LES COPROPRIÉTÉS

- **51 987 logements** rénovés depuis le lancement du PIC
 - **97,4 millions d'euros** d'aides, mobilisés par l'Anah en 2020
 - **202 millions d'euros** en 2021 grâce aux crédits France Relance
-
- **3 milliards d'euros** d'investissement sur 10 ans, dont 2 milliards de l'Anah
 - **14 territoires** en suivi national et de nombreux sites régionaux
 - **Véritable boîte à outils** à disposition des territoires pour construire une réponse sur mesure



MAPRIMERÉNOV' COPROPRIÉTÉS: MASSIFIER LA RÉNOVATION DES COPROS

ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

- 1 seule **aide collective**, versée au syndicat de copropriétaires
- Une aide pour toute copropriété immatriculée, avec au **moins 75 % de résidences principales et réalisant des travaux permettant un gain d'au moins 35 %** réalisés par une entreprise RGE (reconnu garant de l'environnement).
- une AMO obligatoire pour accompagner la copropriété

UNE AIDE SOCLE ET DES COMPLÉMENTS

- Une aide socle : **25 % du montant des travaux**, plafonné à 15 000 € par logement
- **2 bonus** : pour les sorties de passoire énergétique (500 €/logement) et pour les rénovations BBC (500 €/logement)
- **Des aides individuelles** pour les propriétaires occupants modestes et très modestes
- Prise en charge de l'AMO à hauteur de 30 %, avec un plafond de 600 € HT par logement

FAVORISER LA CODÉCISION AVEC LES HABITANTS

L'attention portée à la santé des copropriétés s'est accrue au cours de la dernière décennie. Et depuis deux ans, en complément des dispositifs existants, l'Anah intervient plus efficacement grâce au plan national Initiative Copropriétés. Mais quels sont les facteurs accélérateurs de la dégradation et quelles premières solutions apporter ? Discussion avec **Sylvaine Le Garrec**, sociologue spécialiste des copropriétés et Docteure à l'École d'urbanisme de Paris.



10
millions

C'est le nombre
approximatif
de logements situés en
copropriétés en France

Vous êtes spécialiste des copropriétés et vous parlez parfois de « spirale de dégradation et de précarisation » de certaines d'entre elles. Quels processus peuvent mener à cela ?

S. L. G. ————— Il faut rappeler que c'est aujourd'hui un incontournable de l'habitat privé en France, avec près d'1/3 des ménages qui habitent en copropriétés, une part qui ne cesse d'augmenter. En 1960, seuls 6 % des ménages vivaient en copropriétés. Je rappelle toujours que les problématiques sont loin d'être liées uniquement au lieu et à la paupérisation, elles sont surtout le fait de problèmes de gestion qui se traduisent par un manque ou une absence d'entretien, un montant anormalement élevé des charges par rapport au service rendu et des impayés. Ces trois facteurs centraux s'alimentent les uns les autres. Car le paradoxe est bien là : moins on entretient un immeuble, plus les charges augmentent car cela génère des dysfonctionnements coûteux, et moins les copropriétaires sont enclins à les payer, ce qui aggrave encore les carences d'entretien. La spirale de dégradation s'installe alors. C'est pourquoi les difficultés d'une copropriété ne se résolvent pas en agissant seulement sur le peuplement et le bâti.

Territorialement, quel regard portez-vous sur les copropriétés aujourd'hui ?

S. L. G. ————— Contrairement à l'image que l'on peut avoir, le problème des copropriétés ne se limite pas à celui des grands ensembles. C'est ce qu'a parfaitement exprimé le rapport « Brayé » de l'Anah en 2012 en parlant non plus de « copropriétés en difficulté » mais de « difficultés des copropriétés », y compris pour des petites copropriétés et sur des territoires périurbains voire ruraux. Chaque copropriété a son histoire propre et donc ses freins et leviers spécifiques. Les très

grandes copropriétés ont souvent des difficultés juridiques et de prise de décision, mais en revanche elles bénéficieront d'économies d'échelle lors de travaux.

Quels sont les freins et leviers potentiels en faveur des copropriétés ?

S. L. G. — Je pense que la question des impayés et de la fréquente lenteur de leur recouvrement est un problème majeur. Au-delà des situations individuelles difficiles, cela fragilise la gestion et les décisions en copropriété. Le traitement des dettes est souvent très long aussi. Peut-être pourrait-il y avoir des réflexions autour d'un fonds de solidarité ? De façon générale, les recherches sociologiques montrent toutes que la mobilisation des copropriétaires – en particulier au sein du conseil syndical – est la clé de voûte du redressement et de la bonne santé d'une copropriété. Or, l'intervention publique est particulièrement orientée vers le financement des travaux. Il serait intéressant de voir de plus près les projets venant des copropriétaires eux-mêmes, très ancrés dans le quotidien. Et de leur redonner du pouvoir, avec davantage de codécisions et donc plus de souplesse de la part de l'intervention publique.

Cela pose donc aussi la question de la temporalité ?

S. L. G. — Oui, tout à fait ! Le redressement d'une copropriété en difficulté prend, au mieux, une dizaine d'années, ce qui est considérable à l'échelle de la vie d'un copropriétaire. Il faudrait donc agir différemment, en réalisant des améliorations perceptibles de la gestion et du bâti, tout au long de l'intervention plutôt que de viser une remise à neuf au terme de plusieurs années de planification et de négociation. Car, pendant ce temps d'attente, les copropriétaires et les locataires restent confrontés aux difficultés du quotidien et ont du mal à saisir le sens de l'action publique.

Quelles perspectives pour les prochaines années ?

S. L. G. — Ce qui est positif, c'est la prise de conscience du phénomène depuis plusieurs années et la maturité grandissante de l'ingénierie des territoires sur ces questions. Ils ont de plus en plus envie d'expérimenter des choses, et la diversité des aides du plan Initiative Copropriétés devrait permettre cela. Néanmoins, des facteurs plus structurels sont inquiétants pour l'avenir des copropriétés. Je pense par exemple aux prix de l'immobilier qui évoluent sans aucune corrélation avec la qualité des immeubles. En zone tendue, on peut s'attendre à des plus-values extraordinaires sans faire aucun travaux et à l'inverse, en zone détendue, les travaux d'amélioration ne sont pas toujours rentabilisés du fait d'une dépréciation. À mon sens, il faut aussi mieux encadrer la production neuve de copropriétés où des problèmes de malfaçons ou de commercialisation surgissent parfois très tôt. Enfin, le confinement a aussi révélé des échanges informels dans les copropriétés qui pourraient servir à créer une belle dynamique ! •

"L'intervention publique est particulièrement orientée vers le financement de travaux, souvent ambitieux."



Pour regarder l'interview, flashez ici, sans appli !

SYLVAIN LE GARREC EN QUELQUES MOTS

– C'est par le terrain que Sylvain Le Garrec a commencé à explorer les copropriétés, en tant qu'intervenante insertion et médiation.

– Elle a soutenu sa thèse de doctorat en 2010, à l'Institut d'urbanisme de Paris, sur la démolition d'un grand ensemble aux Bosquets et les problèmes de gestion en copropriété, à Clichy-sous-Bois et Montfermeil (93).

– Elle est désormais sociologue consultante et spécialiste des questions d'habitat et de copropriétés.

– Parmi ses axes principaux de travail : des projets de recherche-action, des missions de conseil, des formations et le développement de démarches innovantes pour favoriser la mobilisation collective des habitants, en copropriétés.

LE PLAN INITIATIVE COPROPRIÉTÉS SUR LE TERRAIN

SEVRAN

Requalifier fortement

L'analyse de Chloé Henry, adjointe au chef du bureau interventions en habitat privé, à l'unité départementale de Seine-Saint-Denis de la DRIHL.

- 50 000 habitants, à 20 km de Paris
- 75 % d'habitat collectif
- 80 % du parc privé réhabilité grâce à l'Anah
- 1 667 sur 2 650 logements de copropriétés en difficulté, sont ou ont été suivis dans le cadre de dispositifs publics d'amélioration de l'habitat

Un territoire qui s'est saisi des enjeux depuis plus de 15 ans

Site national du plan Initiative Copropriétés (PIC), Sevrans a une histoire ancienne d'intervention sur les copropriétés. Dès 2004, les acteurs publics ont décidé de coupler l'intervention sur le parc social et sur le parc privé. Les premières Opah-CD³ ont porté sur 18 copropriétés dans trois quartiers en renouvellement urbain, avec un accompagnement public dès 2007. Des plans de sauvegarde (PDS) ont également été déployés. Le développement du Grand Paris va bénéficier aux deux gares RER de Sevrans et à l'ensemble du territoire. « L'occasion de renforcer la volonté de requalification du parc d'habitat privé, pour trouver une nouvelle attractivité », souligne Chloé Henry.

Sevrans, de la préfiguration du PIC à l'effet levier

Le territoire a fait partie des préfigureurs du PIC. Pour Chloé Henry, « la mise en action des premières mesures, telles que la bonification des aides, a déjà permis de réduire significativement les reste-à-charge des copropriétaires modestes et très modestes. C'est par exemple le cas pour la copropriété Jean Perrin. » Forts de cette expérience, l'intervention publique sera étendue à d'autres sites de la ville et du territoire, y compris dans les autres communes de l'intercommunalité « Paris terres d'envol ».

CE QUI A BIEN FONCTIONNÉ

Le portage ciblé le plus tôt possible dans le processus d'intervention et le soutien de l'Anah pour les travaux dans les parties privatives. Certaines copropriétés se sont aussi mobilisées pour des travaux de performance énergétique, visant même parfois le label BBC (bâtiment basse consommation).



© Stephan Norstic



© Stephan Norstic

SAINT-ÉTIENNE

Multiplier la typologie des interventions

L'analyse de Fabrice Rivat, chef de la cellule amélioration de l'habitat privé à la direction départementale des territoires (DDT) de la Loire.

— 404 000 habitants
à Saint-Étienne Métropole
— 8 800 copropriétés
dans la Loire, soit environ
90 000 logements
— 1 ménage ligérien
sur 4 vit en copropriété

Des enjeux forts sur la dégradation des copropriétés

Saint-Étienne Métropole, site régional du plan Initiative Copropriétés, connaît des problématiques de renouvellement de l'habitat, issues de la déprise industrielle des dernières décennies. « Notre constat sur les copropriétés privées est celui d'une dégradation, essentiellement par manque d'entretien, dans les centres urbains notamment. Nous avons bénéficié du rôle de facilitateur de l'Anah et de la mobilisation des partenaires pour, dans un premier temps montrer concrètement certaines problématiques aux collectivités locales. Parmi les aides du PIC, la bonification travaux et l'aide à la gestion urbaine devraient être bien mobilisées », détaille Fabrice Rivat. À Saint-Étienne, la prise de conscience n'est pas nouvelle, avec des actions lancées depuis 2000: Voc¹, Popac² ou encore Opah-CD³.

Des résultats tangibles

Pour Fabrice Rivat, « les fruits d'une volonté politique sur les copropriétés se ressent dans le traitement des copropriétés. » Un exemple sur la commune de Villars, avec la copropriété de l'Hippodrome et ses 400 logements. L'ensemble montrait des signes de fragilité notamment au niveau des impayés. À l'aide d'un Popac puis d'un PIG (Programme d'intérêt général) portés par Saint-Étienne Métropole, et d'un partenariat actif avec ALEC 42, un programme de travaux de 6 millions d'euros devrait

pouvoir être mobilisé pour des travaux de performance énergétique (isolations, ventilation, changement de menuiserie). Près de 50 % du montant des travaux a pu être pris en charge.

CE QUI A BIEN FONCTIONNÉ

La recherche de montage financier auprès de l'ensemble des partenaires, pour trouver des financements sur-mesure, en fonction de chaque quartier et copropriétés.

METZ

Conjuguer les interventions, dans le cadre d'une Orcod

L'analyse de Marc Schneider, responsable du service Habitat à la direction départementale des territoires (DDT) de Moselle.

— 240 000 habitants
— 732 logements concernés
par l'Orcod signée avec l'Anah,
sur 8 copropriétés
— 1,24 million d'euros de
budget de travaux, engagé
par Metz Métropole
— 80 % le taux d'intervention
avec les aides de l'Anah

Anticiper et diffuser les actions vertueuses

Dès 2005, des programmes de rénovation sont menés à Metz Métropole, site

régional du PIC, dans le cadre de partenariat avec l'Anru (agence nationale pour la rénovation urbaine). « Nous avons toujours eu à cœur de nous tenir prêts face aux évolutions et aux nouveaux dispositifs, mais aussi de prévenir dès l'apparition de fragilités. Cela nous permet d'anticiper avec les acteurs locaux et de limiter les problématiques importantes en copropriétés, qui seront alors plus longues et plus coûteuses à redresser », explique Marc Schneider.

Le PIC, accélérateur de l'intervention

Avec le plan Initiative Copropriétés, notamment la bonification, la gestion urbaine de proximité et le portage ciblé, l'action sur les immeubles va s'intensifier. Et cela alors que plusieurs projets sont déjà en phase opérationnelle. « L'opération de requalification des copropriétés dégradées (Orcod) a permis un engagement de l'Anah à hauteur d'1,74 million d'euros en 2020. C'est important pour faciliter l'intégration de démarches multiples, pour une action plus complète et concertée », souligne Marc Schneider.

CE QUI A BIEN FONCTIONNÉ

L'enchaînement des opérations qui a permis d'acquérir une maturité dans l'ingénierie, et une capacité à savoir gérer de front une action massive, mais aussi ciselée, au plus près des besoins des habitants.

1. Veille et observation des copropriétés.
2. Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété.
3. Opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées.

23 000
LOGEMENTS

sont concernés par
les 14 sites nationaux
du plan Initiative
Copropriétés





© Philippe Stappa & Utopia

Mobilisation générale avec les Orcod-IN

En région parisienne, 3 Orcod-IN (opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national) de France sont pilotées par l'EPFIF (Établissement public foncier d'Île-de-France). Une 4^e Orcod-IN est en cours d'élaboration. Elles concilient interventions massives et un accompagnement sur-mesure des ménages. Décryptage.

+ de
1100
LOGEMENTS

déjà acquis par l'EPFIF,
à Clichy et Grigny

Qu'est-ce qu'une Orcod-IN ?

Créée par la loi ALUR en 2014, elle concerne les ensembles de copropriétés les plus dégradés, et mobilisent des moyens exceptionnels, tant sur le plan humain que financier.

Les Orcod-IN permettent d'intervenir globalement pour redresser ces copropriétés, voire les transformer. Leur titre d'intérêt national est soumis à un décret en Conseil d'État. Pour exemple, l'EPFIF intervient selon trois axes d'intervention

pour les Orcod-IN d'Île-de-France :

- actions opérationnelles d'acquisition, de portage et de gestion,
- accompagnement social et relogement
- lutte contre l'habitat indigne
- pilotage des plans de sauvegarde, des transformations et parfois des travaux d'urgence,
- élaboration et mise en œuvre de projets d'aménagements urbains. Aménagement par le biais de projets urbains, comme à Clichy.

Les Orcod-IN du territoire

– Deux Orcod-IN en cours, à Clichy-sous-Bois et Grigny

À Clichy-sous-Bois, la première Orcod-IN (2015) a permis l'acquisition de près de 700 logements et plus de 220 relogements. Les plans de sauvegarde permettront des travaux dès l'année 2021, suite aux votes des plans de financements. Deux premiers immeubles ont été démolis, et vont laisser place à des constructions neuves. Le projet d'aménagement a démarré. À Grigny, avec l'Orcod-IN lancée en 2017, plus de 480 logements ont été acquis par l'EPFIF dans la copropriété Grigny 2, ainsi qu'un centre commercial. Le plan de sauvegarde actuel vise notamment la scission de la copropriété, la réalisation de travaux d'urgence et l'accompagnement des syndicats. Dans ces deux Orcod-IN, l'Anah et l'EPFIF accompagnent des dispositions de Gestion Urbaine de Proximité.

– Une Orcod-IN lancée début 2020, à Mantes-la-Jolie

Un plan de sauvegarde est en cours et des études pré-opérationnelles démarrent pour 12 autres copropriétés. Des conventions devraient aussi être signées pour aménager les dalles centrales.

– Une future Orcod-IN à Villepinte

Avec un décret prévu pour 2021, le Parc de la Noue (757 logements) à Villepinte deviendra la 4^e Orcod-IN d'Île-de-France. L'enjeu est notamment de lutter contre la déqualification de 15 copropriétés.

Un rôle d'ensemblier pour redresser les copropriétés

L'EPFIF a un rôle d'animateur de partenariats complexes, associant ses équipes, les collectivités, des aménageurs et opérateurs et tous les partenaires du PIC, ainsi que l'Agence Régionale de Santé et les bailleurs. Les Orcod-IN mobilisent le tiers des ressources annuelles de l'Établissement. Les territoires d'Orcod-IN d'Île de France correspondent à d'importants quartier en termes de copropriétés dégradées à traiter. Pour Joëlle Boneu, directrice des Orcod à l'EPFIF, « l'objectif était de se donner tous les moyens de la maîtrise foncière préalable à l'intervention, en achetant massivement et gérant des biens. Nous devons à la fois gérer des interventions lourdes, avec parfois 6 ou 7 plans de sauvegarde sur un même secteur, tout en faisant du sur-mesure en soutenant les ménages, la vie des copropriétés et les syndicats. C'est un travail fin et quotidien d'équilibre entre plusieurs échelles de temps et de projet. Il faut à la fois accompagner les copropriétaires pour se projeter à long terme, mais aussi se mettre à leur place et les accompagner sur le paiement des charges, un désendettement, etc. » •

QUELLE RÉFORME DU DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ ?



Au 1^{er} juin 2020, plusieurs mesures de l'ordonnance copropriétés d'octobre 2019 sont entrées en vigueur. Explications avec Louis du Merle, responsable du pôle juridique de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement).

Issue de la loi ELAN, l'ordonnance vise à améliorer la gestion des immeubles et prévenir les contentieux. Elle permet de clarifier et adapter les règles, avec 3 objectifs :

- **Assouplir le régime de la copropriété**, en mettant en place un régime spécifique pour les petites copropriétés, qui peuvent être gérées plus efficacement avec des règles propres.
- **Faciliter la prise de décision** des assemblées générales, grâce à la participation par correspondance. Un système de passerelle a été étendu pour faciliter la prise de certaines décisions.
- **Donner de nouveaux moyens d'actions** aux copropriétaires. L'ordonnance facilite les travaux d'accessibilité : elle ouvre la possibilité, pour un copropriétaire, de les faire réaliser, à ses frais.

Parole de syndics

« Le vote à distance est une avancée importante pour des points administratifs, mais pour de grands travaux, ce sera plus difficile à formaliser. »

Jean-Charles Albanesi, gérant de cabinet C5JC adhérent à la FNAIM

« Le point qui doit nous occuper est la digitalisation (...). Nous pourrions aller plus loin avec une centralisation numérique de toutes les aides, par un interlocuteur unique. »

Olivier Safar, président de Safar et de la Commission Copropriétés d'Unis

QUELLES SONT LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS ?

Petites copropriétés : une définition a été introduite dans la loi. Dans ce cas, le conseil syndical n'est pas obligatoire.

Syndic : toute copropriété peut désormais recourir à la forme d'un syndicat coopératif.

Conseil syndical : le président du conseil syndical peut exercer une action contre le syndic, en réparation d'un préjudice subi. L'assemblée générale peut déléguer au conseil syndical le pouvoir de prendre seul certaines décisions.

Scission : il n'est plus nécessaire d'obtenir l'avis préalable du maire et l'autorisation préfectorale pour solliciter une division des lots.

Vote en assemblée générale : le vote par correspondance est possible via un formulaire type. Pour les petites copropriétés, le conseil syndical devient facultatif et une décision écrite peut être prise, sous certaines conditions, sans assemblée générale.

L'IMPORTANCE DE LA SENSIBILISATION

L'Anil et les Adil développent une action de sensibilisation et d'information auprès des copropriétaires et des syndics bénévoles. L'enjeu : favoriser la rénovation des copropriétés, en donnant les clés de compréhension sur le fonctionnement des copropriétés. Une boîte à outils (dépliants, modèles-types, etc.) est mise à disposition par les Adil. •

Lien Plus d'informations sur l'ordonnance copropriétés : www.anil.org/aj-reforme-droit-copropriete

85

départements sont pourvus d'une Adil (Agence départementale pour l'information sur le logement), avec au total 1200 lieux d'accueil

450

juristes répondent aux questions des publics

38 000

consultations en 2020, sur le sujet des copropriétés

Le registre des copropriétés : une aide utile à la décision pour les collectivités



Géré par l'Anah, le registre national des copropriétés apporte une information riche sur le parc de copropriétés en France. Avec plus de 475 000 immatriculations, il forme un outil d'identification des fragilités, précieux pour les territoires.

Toutes les copropriétés doivent s'immatriculer dans le registre national des copropriétés. L'agrégation de ces informations permet d'améliorer la connaissance du parc de copropriétés, à différentes échelles. Un véritable soutien à l'intervention de l'Anah et des territoires puisque l'outil répond aux enjeux du plan Initiative Copropriétés, pour identifier et prévenir les copropriétés fragiles. Les collectivités territoriales disposent ainsi d'un panorama précis et à jour de la situation des copropriétés sur leur territoire.

De nouvelles fonctionnalités à disposition des collectivités

En 2019, cet outil a été valorisé auprès des collectivités, pour qu'elles en identifient toutes les potentialités. Une fonctionnalité dite « de catégorisation » a été créée et leur est dédiée. Elle autorise :

- une restitution cartographique du territoire, pour une vision de l'ensemble des copropriétés immatriculées ;
- une recherche par typologie de copropriété (nombre de lots, année de construction, taux d'impayés, etc.) ;
- une carte dynamique pour sélectionner les informations à l'échelle souhaitée (quartier, îlot, copropriété).

Avec cette catégorisation, la collectivité a accès à des fiches détaillées, des rapports synthétiques et des extractions brutes de données, sur un territoire ou sur une copropriété en particulier. De quoi disposer d'éléments précis sur la situation des copropriétés, pour identifier les fragilités, sensibiliser les acteurs et initier des actions. Depuis le 1^{er} janvier 2021, une amélioration de l'ergonomie du site a été réalisée pour faciliter son utilisation et la mise à jour des données.

Lien registre-coproprietes.gouv.fr

La bonne idée : mieux cibler la rénovation énergétique grâce à la data

Lauréate du prix de l'innovation urbaine 2020 « Le Monde Cities » et du 6^e appel à projets « Énergie & Climat » de l'IGNfab, la jeune entreprise U.R.B.S croise savoir-faire numérique dans le traitement de la Data, développement de solution d'aide à la décision et expertise sur la rénovation énergétique et l'habitat.

Son objectif ? Accompagner les collectivités dans la mise en œuvre des politiques de l'habitat. Et notamment, pour la massification de la rénovation énergétique en copropriété par un ciblage précis et qualifié des bâtiments. « Aux côtés des collectivités territoriales, nous mettons en forme toutes les données disponibles sur les bâtiments et les ménages pour identifier les zones d'actions prioritaires, puis enrichir et fiabiliser les données. Nous rendons ensuite l'information pédagogique à l'aide de cartes dynamiques, de carnet d'identité du bâtiment et de tableau de bord du territoire. C'est notamment ce que nous avons fait dans le cadre de Data City et Urban Lab sur les 13^e, 18^e et 19^e arrondissements de la Ville de Paris, ou avec un observatoire sur l'ensemble du département de la Loire » détaillent Maximilien Brossard et Jonathan Villot, co-fondateurs d'U.R.B.S.

Et demain ? « Notre solution IMOPE est opérationnelle et répliquable partout en France. Les données sont mises à jour régulièrement, et nous capitalisons l'information issue des collectivités et acteurs habilités. »

Lien www.urbs.fr

DANS LES TERRITOIRES, UN ENGAGEMENT SUR-MESURE



**Banque
des
Territoires**

Kosta Kastrinidis,
Directeur des prêts de
la Banque des Territoires

"Permettre à chacun, de se loger de façon décente et abordable est une priorité stratégique de la Banque des Territoires. Alors que nous intervenons déjà aux côtés de l'Anah sur les copropriétés dégradées, nous avons décidé d'apporter tout notre soutien au plan Initiative Copropriétés. Dès 2019, avec notre appui capitalistique, CDC Habitat a déployé un outil puissant dédié aux actions de portage et d'aménagement immobilier. Cette année, nous avons élargi notre offre de financement en lançant le Prêt Copropriétés Dégradées, un prêt tout-terrain qui permet de financer tout type d'opérations concourant à la reconstruction, la rénovation et la transformation des copropriétés."



ANRU

"Parmi les 480 quartiers du NPNRU, 150 comportent des copropriétés présentant des degrés divers de difficulté. L'ambition de l'Anru est d'accompagner les collectivités dans l'élaboration d'un projet urbain global qui intègre pleinement les interventions sur ces copropriétés, allant du redressement au recyclage, dans le cadre d'une parfaite complémentarité des outils et financements des deux Agences."

Hélène Le Rai
Chargée de mission Habitat Ancien
et Copropriété à l'Anru (Agence
nationale pour la rénovation urbaine)



Procivis

"Procivis, le réseau des SACICAP, allie performance économique et engagement sociétal. Nous proposons un habitat de qualité, durable, et nous agissons pour que personne n'en soit exclu. Cette vision sous-tend notre partenariat avec l'Anah. Nous aidons les ménages modestes à rénover leur copropriété, en préfinançant les subventions que leur ont accordées les pouvoirs publics, notamment l'Anah."

Yannick Borde
Président
du réseau Procivis



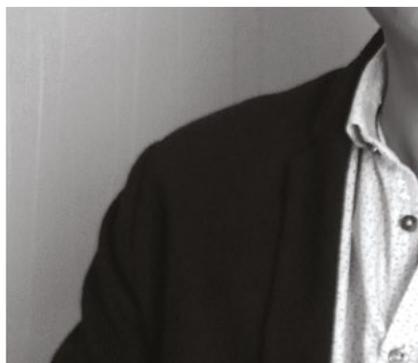
CDC Habitat

"CDC Habitat s'est engagé de manière volontariste dans la mise en œuvre du plan Initiative Copropriétés. À cette fin, le Groupe a créé une filiale, CDC Habitat Action Copropriétés, dédiée à la réalisation d'opérations de portage immobilier et d'aménagement dans les copropriétés à redresser ou recycler. Avec un capital de 100 millions d'euros, cette société a vocation à acquérir environ 5 000 logements dans des résidences situées sur l'ensemble du territoire national."

Arnaud Cursente
Directeur Général Adjoint en charge
des Territoires à CDC Habitat

DÉVELOPPONS LES LOGIQUES D'EXPÉRIMENTATION

Pourquoi faut-il s'affranchir d'une concurrence présentée comme indiscutable entre les territoires ? Comment regarder le dynamisme économique et l'innovation ailleurs que dans les métropoles ? Olivier Bouba-Olga défend, dans ses travaux de recherche, la fin d'une logique de compétitivité pour réhabiliter l'expérimentation et la collaboration entre les politiques publiques. Entretien.



En quoi le prisme « attractivité-compétitivité-métropolisation » nous empêche de regarder autrement le développement local ?

O. B.-O. ————— Le point de départ, c'est effectivement le modèle dominant autour de la métropolisation, qui nourrit les politiques publiques à différentes échelles. Ce discours consiste à revendiquer de soutenir seulement les territoires les plus compétitifs, seuls capables de rivaliser dans la concurrence à l'échelle mondiale. Ce qui ne serait pas un problème pour les autres territoires : soit parce qu'avec la fiscalité assise sur le PIB, cela permet une redistribution de l'État, par les aides sociales, aux territoires plus démunis. Soit en assumant l'existence de deux économies, l'une productive insérée dans la mondialisation, réservée aux métropoles, et l'économie plus « résidentielle », réservée aux autres territoires. On trouve beaucoup cette idée aussi dans la notion de « France périphérique », cette France qui serait à l'écart de l'économie mondialisée et abandonnée par le politique. C'est en fait une analyse néo-marxiste de la lutte des classes, revisitée par l'inscription territoriale.

La métropole n'est donc pas forcément un creuset universel pour penser le développement des territoires ?

O. B.-O. ————— Ce qui rassemble toutes ces thèses, c'est de dire que l'économie mondialisée créative est dans les métropoles et uniquement dans les métropoles. Nous avons donc passé ce discours à l'épreuve des faits et des chiffres, sur l'ensemble de l'emploi, ou sur le sous-ensemble de l'emploi privé, à différentes périodes. Le résultat est sans appel. Certaines grandes villes sont très performantes et d'autres moins, tout comme les villes moyennes ou plus petites. Il n'y donc pas de lien entre la taille de la ville et sa vitalité économique. S'il fallait chercher une fracture, ce serait plutôt entre la partie ouest et sud, sud-est, plus dynamique et la partie nord-est de la France. Mais ce qu'il faut retenir, c'est que l'on trouve de l'économie productive et mondialisée partout.

Vous souhaitez mettre en avant une autre matrice d'observation ?

O. B.-O. ————— L'important est qu'en termes de production de richesses et d'emplois, il faut cultiver l'ensemble des potentialités,

sur l'ensemble des territoires. Il faut le faire où les projets sont intéressants. Il existe une économie hors métropoles qu'il faut valoriser et soutenir. Il convient de prendre acte du fait que le système économique est un système qui se nourrit des interdépendances, des spécialisations des uns ou des autres sans concurrence, où l'enjeu est plutôt celui de la coopération. La concurrence que se livrent les territoires entre eux, par exemple pour attirer les entreprises, conduit inévitablement à un gâchis en termes de ciblage d'argent public, car les entreprises en profitent, c'est à qui mettra le plus d'argent sur la table, entre Bordeaux, Nantes, Lyon ou Toulouse par exemple. C'est un jeu très pervers, parce que si l'on ne joue pas, on est sûr de perdre ! Donc tout le monde joue, et ce qu'on observe tendanciellement, c'est une prise en charge, par le public, d'investissements réalisés jusqu'alors par le privé. C'est le cas lorsqu'il s'agit d'aménagements spécifiques, de gratuité de foncier, ou de prise en charge d'une partie des procédures de recrutement. C'est ce que l'on appelle en économie une course aux armements, et c'est calamiteux en termes d'intérêt général.

Comment en sortir ?

O. B.-O. ————— En instaurant une régulation à l'échelle supérieure par exemple. Pour éviter la concurrence entre les territoires d'une même région, il faut un régulateur à l'échelle régionale. Pour éviter la concurrence entre les régions, il faut un régulateur à l'échelle nationale. Et pour éviter la concurrence entre les pays européens, il faut une régulation à l'échelle européenne. En fait, il convient avant tout d'inciter à la collaboration et la complémentarité.

OLIVIER
BOUBA-OLGA
EN QUELQUES
MOTS

Olivier Boubá-Olga est économiste, chercheur et professeur à l'Université de Poitiers. Ses recherches portent sur l'économie de l'entreprise, l'économie de l'innovation et l'analyse du développement économique local.

« Il existe une économie hors métropoles qu'il faut valoriser et soutenir. Un système qui se nourrit des interdépendances, de spécialisations des uns ou des autres sans concurrence »

En quoi la conjugaison des crises, sanitaire, écologique, économique, qui nous amène à penser « circuits courts », nous aide à rompre avec ce modèle unique de développement local ?

O. B.-O. ————— Cela fait indéniablement évoluer les représentations de la métropole omnisciente et dotée de toutes les qualités. Nous sommes encore aux prémices de la déconstruction du mythe, et il nous faut maintenant nous intéresser plus précisément au phénomène, notamment en examinant de plus près les transformations à l'œuvre, comme les départs des urbains vers des villes moyennes ou des territoires ruraux. On ne peut pas encore en connaître l'ampleur. Ce qu'il faut également retenir de cette crise sanitaire, avec le développement du télétravail pour certaines professions, c'est la déconnexion croissante entre lieux de vie et lieux de travail, qui peut transformer la géographie.

« L'obsession du modèle est encore très présente en matière de développement économique »

Tous ces constats vous conduisent à penser une plus grande adaptation des politiques publiques aux contextes locaux ?

O. B.-O. ————— Le point clé de mes analyses, c'est la reconnaissance de la diversité des territoires, des contextes, des problèmes et des opportunités. Cela implique effectivement une différenciation territoriale des politiques, car les solutions ne sont pas les mêmes partout. Cela signifie aussi qu'on ne peut inventer un modèle générique de développement depuis Paris. Or cette obsession du modèle est encore très présente en matière de développement. Dans les années 90, ce fut ce que l'on appelle le district industriel italien, car on avait repéré, sur des territoires périphériques presque ruraux, de nombreuses PME ayant su résister à la crise des années 70. Une « 3e Italie » qui a alors inspiré le Gouvernement en France dans la mise en

place des « systèmes productifs locaux », avec la DATAR. Quelques années après les Districts, le modèle fut celui des clusters, traduit par la politique des pôles de compétitivité. Le dernier modèle est celui de la Métropole, en espérant le ruissellement. Mais cela ne fonctionne pas car par définition, les contextes sont différents. L'enjeu réside donc dans la différenciation, avec un travail préalable de diagnostic. Il est fondamental de produire de la connaissance pour identifier mieux chaque territoire. Cela permet en outre de croiser les échelles, et d'accompagner les territoires qui ne disposent pas de l'ingénierie pour produire ces diagnostics. C'est un schéma assez vertueux : produire de la connaissance, bâtir une méthode d'analyse, puis donner à voir ce qui s'invente.

La réponse est donc toujours multi-acteurs et multi-échelles ?

O. B.-O. ————— Oui, et nous pourrions ajouter multi-sectorielle. Il faut parvenir à décloisonner entre institutions publiques, tout comme entre public et privé, pour faire du sur-mesure. Je suis favorable à la mise en place de dispositifs d'incitation à la collaboration entre institutions. Des incitations à ce que j'appelle, comme Martin Vanier, l'inter-territorialité. Car tout se joue à des échelles fines, qui effectivement ne coïncident pas avec des périmètres institutionnels. Il conviendrait également de développer les logiques d'expérimentation, tenter des choses sur tel ou tel territoire, évaluer chemin faisant si cela fonctionne, donner à voir ces expérimentations pour que d'autres s'en inspirent. En évitant surtout de chercher un modèle que l'on généraliserait à tous les territoires. L'idée n'est pas de modéliser mais de donner à voir les bonnes pratiques pour inspirer. De proposer une boîte à outils des politiques publiques en quelque sorte, dans laquelle les territoires pourraient piocher ce qui est adapté à leur contexte ! •

« Tout se joue à des échelles fines, qui effectivement ne coïncident pas avec des périmètres institutionnels »

NOS CHANTIERS, NOS SUCCÈS...

247 323

logements rénovés
en 2020, soit 58,8 %
d'augmentation
de l'activité

dont

141 143

avec
MaPrimeRénov'

X Texte: David Monchanin

FORTE DYNAMIQUE POUR LA RÉNOVATION DES LOGEMENTS EN 2020

En 2020, l'Anah a connu un niveau d'activité inédit avec le doublement des logements rénovés par rapport à 2019. Tous les secteurs d'intervention sont concernés: lutte contre la précarité énergétique (+ 79 %), copropriétés dégradées, perte d'autonomie, habitat indigne, conventionnement de logements. Au total, 1,42 milliard d'euros ont été mobilisés par l'Anah pour aider les ménages dans l'amélioration de leur logement. Ces aides ont généré plus de 3,2 milliards de travaux et créé ou préservé 50 500 emplois, non délocalisables. Le budget 2021 de l'Anah démontre une même dynamique, avec 2,7 milliards d'euros. Le gouvernement a ainsi fixé un objectif ambitieux à l'Anah pour 2021: rénover 600 000 logements dont 400 000 à 500 000 grâce à MaPrimeRénov'.

Retrouvez tous les
chiffres clés 2020
sur anah.fr, rubrique
« Publications »



EN 2020, UN VRAI SUCCÈS POUR MAPRIMERÉNOV'!

Lancée il y a plus d'un an, MaPrimeRénov' connaît un succès inégalé auprès des Français et permet d'accélérer significativement la rénovation énergétique des logements et la lutte contre les passoires thermiques. En 2020, ce sont 191690 dossiers MaPrimeRénov' qui ont été déposés sur le site, pour un total de 570 millions d'euros d'aides engagés par l'Anah. Une enquête de satisfaction a été réalisée par Ipsos en janvier 2021 et montre que l'aide est utile, déterminante et fonctionnelle. Ainsi, 71 % des personnes interrogées indiquent que la prime a concrétisé leurs travaux de rénovation énergétique. Plus de 92 % des bénéficiaires sont d'ailleurs satisfaits du montant de l'aide. Un parcours en ligne clair et facile, ainsi qu'un délai de traitement de 15 jours ouvrés ont été mis en place et près de 4 ménages sur 5 en ont été satisfaits. L'aide, ouverte à tous, est aussi plus juste puisque 64 % des bénéficiaires ont des revenus très modestes.



Retrouvez l'enquête de satisfaction sur :
www.anah.fr/mediatheque/publications/publication/media/Mediatheque/voir-publication/3533/

Le lancement officiel et le renforcement de MaPrimeRénov' ont eu lieu le 11 janvier 2021, à Chambéry. En présence d'Emmanuelle Wargon, ministre du logement, les nouvelles mesures ont été présentées pour rendre MaPrimeRénov' accessible à tous.

Plusieurs nouveautés répondent aux objectifs de doubler la rénovation énergétique des logements, en 2021 :

→ **Chaque propriétaire occupant et bailleur** peut déposer un dossier et 100 % des copropriétés sont désormais concernées.

→ **1 nouveau forfait** « rénovation globale » est créé pour les ménages intermédiaires et supérieurs.

→ **2 bonus** peuvent être attribués, un bonus sortie de passoire thermique F ou G et un bonus Bâtiment Basse Consommation. •

UNE BELLE RÉUSSITE COLLECTIVE

Pour la période 2018-2023, l'Anah s'est engagée dans la certification de six années d'exercice comptable, auprès d'un commissaire aux comptes. Pour la troisième année consécutive, les comptes de l'Agence ont été certifiés sans réserve - la plus haute reconnaissance possible. Cette réussite a été permise par une culture du contrôle interne et de maîtrise des risques partagée par l'ensemble des services de l'Agence mais aussi des délégations locales. Dans un contexte d'accroissement significatif des moyens mis à la disposition de l'Agence pour la conduite de ses missions, elle témoigne également de l'importance et de l'attention que l'Agence accorde à une gestion budgétaire et comptable rigoureuse. •

AMÉLIORATION DE LA RELATION USAGERS

Depuis le 1^{er} décembre 2020, les équipes de l'Anah et de l'Ademe s'associent pour améliorer la relation avec les citoyens, grâce à un système de transfert d'appel entre leurs plateformes téléphoniques respectives. L'objectif : permettre d'obtenir plus facilement les réponses aux questions qui concernent les travaux de rénovation de l'habitat. Concrètement, si un appel reçu par l'Ademe concerne les aides de l'Anah, l'appel est transmis immédiatement et en direct aux téléconseillers de l'Anah. Et ceci, sans aucune manipulation nécessaire par le particulier. L'inverse est vrai aussi dans le cas d'un appel à l'Anah pour une question relevant des Espaces conseils FAIRE, par exemple une demande d'information sur la rénovation énergétique. Pour parvenir à cette fluidité, Anah et Ademe ont travaillé ensemble par le biais d'ateliers et d'une harmonisation de leur processus de réponses. Ce dispositif va être pérennisé car les premiers résultats sont très encourageants : l'articulation facilite et accélère le conseil auprès des ménages, ainsi que le suivi des dossiers. •

15%

des appels reçus par l'Anah depuis décembre 2020 viennent du transfert d'appel de l'Ademe, pour une meilleure information des particuliers



En pratique

De la vacance à l'usage collectif en copropriété

Comment réinvestir un ancien local commercial en pied des immeuble pour un usage réservé aux copropriétaires ? Comment acquérir ce lot privatif vacant pour le transformer en un lieu d'usages partagés entre tous les copropriétaires ? Conditions et étapes...

Quoi ?

Un local de rez de chaussée dans une rue de centre-ville, déserté et inactif.

Pourquoi ?

Pour le transformer en lieu à usage collectif de la copropriété, le plus souvent un local à vélos, mais aussi une salle commune ou un lieu de travail partagé pour le télétravail.

Qui ?

Tous les syndicats de copropriétaires (quel que soit l'état de la copropriété), situés dans les 222 villes du programme « Action Cœur de Ville » et/ou en OPAH-RU.

Quel cadre réglementaire ?

L'article 26 de la loi de 1965, qui permet l'acquisition d'un lot privatif pour un usage commun par la copropriété, grâce à une décision à la double majorité, et dans le respect de la destination initiale de l'immeuble.





Quelles aides de l'Anah ?

- **Financement** d'un maximum de **25 % des travaux** dans une limite de **50 000 €** par local.
- Financement possible des expertises complémentaires à hauteur de **50 %** dans la limite d'un plafond de dépenses de **150 000 € HT** (géomètre, expertises technique ou juridique particulières...)

LES ÉTAPES CLÉS

1. **Préparer** minutieusement son projet avec les copropriétaires : études, budget, conseils juridiques...
2. **Faire voter** l'acquisition en AG et acter la vente chez le notaire
3. **Solliciter** une subvention de l'Anah en amont ou pour les travaux de réhabilitation
4. **Adopter** un nouveau règlement intérieur pour le fonctionnement de ce nouvel espace collectif.

1 aide socle et plusieurs bonifications

Selon la situation de la copropriété et les travaux réalisés, MaPrimeRénov' Copropriétés peut être bonifiée avec, en plus, une attention particulière pour les ménages modestes :

- **Une aide socle de 25 %** du montant des travaux, plafonnée à 15 000 € de travaux par logement;
- **1 bonus de 500 €** par logement, en cas de sortie de passoire énergétique F ou G
- **1 bonus BBC** (bâtiment basse consommation) de 500 € par logement, en cas d'atteinte de l'étiquette A ou B.
- **Des financements complémentaires** pour les propriétaires aux ressources modestes et pour les copropriétés fragiles. *

Les bonus et financements complémentaires sont tous cumulables et s'ajoutent à l'aide socle.

Étape 01

Préparer le projet de rénovation énergétique

Après information et conseil, un projet doit être défini avec des types de travaux, des objectifs et un calendrier. Pour être éligibles, les travaux doivent notamment permettre une amélioration significative du confort et de la performance énergétique (au moins 35 %). C'est aussi à cette étape que le syndicat de copropriétaires doit rechercher un opérateur d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Le projet de rénovation se concrétise par le vote des travaux en assemblée générale.

Depuis début 2021, MaPrimeRénov' Copropriétés est l'aide à solliciter pour engager des travaux de rénovation énergétique. Pour simplifier les démarches et les paiements, une seule aide collective est versée directement au syndicat de copropriétaires. Mode d'emploi pour déposer une demande en 6 étapes.

Faire une de MaPrimeRé

Immatriculation, AMO et RGE sont obligatoires

Pour bénéficier de l'aide MaPrimeRénov' Copropriétés, une copropriété doit obligatoirement avoir au préalable été immatriculée par le syndic, sur le registre national : www.registre-coproprietes.gouv.fr. Les travaux de rénovation énergétique doivent également être réalisés par un professionnel qualifié Reconnu Garant de l'Environnement (RGE) et accompagnés par un opérateur d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO). Celui-ci est financé par l'Anah à hauteur de 30 % montant de la prestation.

X Texte : David Monchamin

Étape 06

Recevoir la subvention

Suite au dépôt des factures de fins de travaux la demande de paiement peut être réalisée. Toutes les copropriétés peuvent bénéficier d'acomptes en cours de projet pour le financement des travaux, sous conditions. •

Étape 02

Initier la démarche

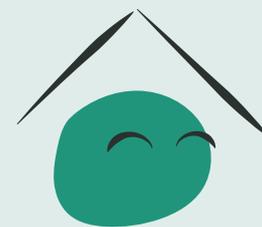
Avant toute démarche, le syndic doit s'assurer que la copropriété est bien immatriculée au registre national des copropriétés (www.registre-coproprietes.gouv.fr), et que les informations sont à jour. Après cela, il peut se rendre sur le site MaPrimeRénov' pour obtenir davantage d'informations et initier sa démarche. Plusieurs informations doivent être transmises ainsi que le statut du demandeur, le code postal, le numéro SIRET, l'année de construction.

Étape 03

Désigner une AMO

La copropriété doit désigner son AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage) qui va l'accompagner dans le montage de son projet. L'espace personnel en ligne permet à la copropriété d'accéder à différentes informations : justificatifs, contacts et une messagerie pour échanger avec son AMO.

mande d'aide nov' Copropriétés



Étape 05

Déposer le dossier MaPrimeRénov' Copropriétés et démarrer les travaux

Sur la base du vote favorable en assemblée générale, l'AMO complète la demande d'aide qui est, ensuite, validée et déposée par le syndic. Les travaux peuvent démarrer dès le dépôt du dossier mais il est conseillé d'attendre la confirmation de l'aide.

Étape 04

Monter le dossier de travaux

Le montage du dossier se fait par l'AMO désignée par la copropriété et regroupe toutes les pièces nécessaires (devis, contrats, informations).

La maîtrise d'ouvrage d'insertion, entre réhabilitation et vocation sociale

Transformer des bâtiments anciens et dégradés pour permettre à des ménages modestes de se loger, tel est l'objectif des opérations de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI). En la finançant, l'Anah permet de mener à bien des démarches complexes tout en garantissant une vocation sociale pour le logement, sur le temps long. Explications.

+16%

d'augmentation du nombre de logements rénovés en maîtrise d'ouvrage d'insertion, entre 2019 et 2020.

Jusqu'à 60%

du coût des travaux subventionnés par l'Anah, contre 35 % pour un propriétaire bailleur particulier

45 000€

la subvention moyenne par logement, en maîtrise d'ouvrage d'insertion

LE RÉGIME D'AIDE ANAH POUR LA MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION, COMMENT ÇA MARCHE ?

C'est une aide majorée et délivrée à des organismes en qualité de propriétaires bailleurs à condition d'avoir reçu un agrément MOI. Le régime d'aide dédié à ces organismes leur permet d'être accompagné et de bénéficier d'une prise en charge jusqu'à 60 % du coût des travaux. En contrepartie, l'organisme agréé s'engage à pratiquer, pendant 15 ans, un loyer respectant les plafonds PLAI (niveau de loyer pratiqué dans le parc social) à destination de personnes aux

ressources peu élevées. Les travaux, pour être subventionnés, doivent également permettre aux futurs logements d'atteindre l'étiquette énergétique D au minimum et sans dérogation possible. Le gain énergétique moyen relevé dépasse d'ailleurs les 65 % ces dernières années.

QUELS AVANTAGES POUR LES COMMUNES ?

Pour les collectivités territoriales, les opérations de MOI permettent de produire du logement très social mais sans utiliser plus de foncier. En effet, l'avantage de ce régime d'aide majoré est de permettre la réhabilitation (ou la transformation) de logements ou locaux dégradés, parfois inoccupés depuis plusieurs années. L'aide forme ainsi souvent un déclic pour rénover pour rénover des bâtiments tels que d'anciennes écoles, hôtels, presbytères ou gendarmeries. Avec la maîtrise d'ouvrage d'insertion, la collectivité territoriale bénéficie d'une offre pérenne de logements à vocation sociale pour les plus modestes et dispose d'un bien patrimonial rénové, qui s'intègre dans le contingent de la loi pour la Solidarité et le Renouvellement Urbain (SRU).

DE NOUVELLES PERSPECTIVES TERRITORIALES EN 2021

Ce dispositif a vocation à être mobilisé sur l'ensemble du territoire, que ce soit en zone détendue ou tendue. Il est particulièrement bien identifié dans les communes Action Cœur de Ville où de nombreux projets portent sur la revitalisation et la seconde ou troisième vie donnée à un bâtiment. Le nombre total de logements rénovés en maîtrise d'ouvrage d'insertion a augmenté en 2020 et cette dynamique devrait se poursuivre cette année. Pour cela, l'Anah souhaite amplifier ses actions d'information et de formation auprès des organismes, du réseau de l'Anah et des collectivités territoriales. •

Bientôt, un guide pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion !

En cours de rédaction par l'Anah et plusieurs organismes (Fédération Habitat et Humanisme, Fapil, Soliha, Fondation Abbé Pierre), un guide sortira en 2021. L'objectif ? Donner un langage commun à tous les acteurs et clarifier toutes les démarches, instructions et avantages de la maîtrise d'ouvrage d'insertion et des subventions associées.

AUTONOMIE: COMMENT ADAPTER LES LOGEMENTS ?

LORIENT

Une gestion en régie directe et un accompagnement de tous les instants

Lorient Agglomération a basculé son PIG (Programme d'intérêt général) en régie directe dès 2013. « Nous avons alors redimensionné le service pour tout suivre de A à Z, » confie Judith Fernandez, responsable du service Habitat au sein de Lorient Agglomération. 2 conseillères Habitat, 2 thermiciens et 1 conseillère en économie sociale et familiale ont rejoint l'équipe au fil du temps, tout comme un ingénieur à mi-temps. L'un des volets de leur mission ? Accompagner les personnes en perte d'autonomie dans le réaménagement de leur logement.

UN ACCOMPAGNEMENT DE A À Z

« Nous sommes un guichet unique » détaille Virginie Le Texier, conseillère en économie sociale et familiale en charge

du volet adaptation. Le service habitat s'occupe de tout : définition précise des besoins, visite gratuite d'un ergothérapeute, compte-rendu détaillé des aménagements à prévoir, aide au remplissage en ligne du dossier, demande de subvention et contrôle des équipements après travaux pour s'assurer de la conformité, notamment avec les normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Les bénéficiaires ont seulement à réaliser les demandes de devis avant intervention, devis que le service Habitat contrôle pour s'assurer qu'il remplit les exigences et normes définies par l'Anah et les contraintes techniques.

LA POSSIBILITÉ D'UN PRÊT SOCIAL

Après obtention des subventions, si le reste à charge est encore trop élevé, la spécificité lorientaise consiste à faire appel à un prêt social, dont les intérêts sont pris en charge par la collectivité, en partenariat avec l'antenne locale du Crédit Agricole. « Passé un certain âge, même si vous avez été fidèle client d'une banque toute votre vie, elle peut être réticente à vous prêter de l'argent, explique Judith Fernandez. C'est pourquoi nous avons cherché à concrétiser ce prêt social. »

RASSURER LES PERSONNES

Virginie Le Texier conclut : « Les gens ont souvent besoin d'être rassurés et c'est normal. Il faut accepter de redéfinir son lieu de vie et de laisser des artisans venir chez soi. On les soutient aussi sur ce volet-là, celui de la proximité, du lien. » En moyenne, le service Habitat instruit 70 dossiers chaque année.



Agglomération : Lorient

25 communes

Population : 206 000 habitants

Programmes : 112 000 logements, dont la majorité construite entre 1945 et 1975

“La visite de l’ergothérapeute et le compte-rendu écrit permettent à la personne de se projeter et d’imaginer des aménagements auxquels elle n’avait pas pensé”

Virginie Le Texier, conseillère en économie sociale et familiale à Lorient Agglomération

Département de la Haute-Marne

426 communes

Population : 150 000 habitants concernés par le PIG

30 % de personnes âgées de + de 60 ans

80 % des habitants sont propriétaires de leur logement



“Nous œuvrons pour une adaptation pérenne du logement en aidant les gens à se projeter sur plusieurs années”

Virginie Doyon, responsable du service autonomie insertion logement au Conseil départemental de Haute-Marne

HAUTE-MARNE

Un PIG dédié à l'habitat adapté et à l'autonomie

Porté par le Conseil départemental de la Haute-Marne, le premier PIG (programme d'intérêt général) Habitat Adapté et Autonomie a été lancé au dernier trimestre 2017, pour la période 2017-2019. Grâce aux résultats encourageants (160 dossiers accompagnés), il a été renouvelé sur 2020-2022. Avec un objectif de 300 dossiers. Et la volonté de mener de front prévention et adaptation des logements.

UN BUS POUR INCITER À SE LANCER DANS LES TRAVAUX

« Les deux aspects sont complémentaires, détaille Virginie Doyon, directrice de l'autonomie au Conseil départemental. Le volet prévention permet de faire prendre conscience aux personnes qu'elles doivent aménager leur logement et leur permet de se projeter. » Pour cela, le Bus Autonomie mis en place depuis avril 2018 est un parfait outil. Il sillonne les routes du

département et s'installe à la demande des communes et des acteurs locaux présenter le PIG, les travaux envisageables et les financements possibles (Anah, mais aussi caisse de retraite, conférence des financeurs). Avec 25 sorties et 1000 visiteurs en 2019, il est le premier ambassadeur du PIG et incite à passer à l'action.

SOLIHA 52 EN CHEF DE FILE

Pour déployer son PIG, gérer les demandes et les travaux, la collectivité a fait appel à Soliha 52. Lequel réalise des permanences dans les mairies et des réunions d'informations auprès des artisans locaux, afin de faire connaître le dispositif. En parallèle, le Conseil départemental diffuse l'information dans son magazine. Concrètement, comment un dossier est-il instruit ? « La demande de travaux soumise est déposée sur un Google Drive et je dois la valider avant que le montage des dossiers ne soient transmis à l'Anah pour l'obtention des subventions, » détaille Diamba Diawara, cheffe de projet Conférence des financeurs au sein du Conseil général. Si des complications techniques existent, alors un comité technique se charge de les examiner. Une fois le montage financier validé, le propriétaire com-

mande les travaux auprès des artisans, les réceptionne et établit l'attestation de service fait en lien avec Soliha 52. « Soliha est toujours présent, à chaque étape, complète Virginie Doyon. Ils sont tenus de visiter le logement avant la demande d'aide auprès de l'Anah. Et aussi après, pour s'assurer que tout est conforme à la commande de travaux passés par le propriétaire et au dossier de financement déposé avant que la demande de paiement ne soit effectuée. » C'est aussi Soliha qui rassemble toutes les pièces nécessaires à l'instruction du dossier (diagnostic, rapport d'ergothérapeute, GIR).

562 000 € DE SUBVENTIONS ANAH

Autre atout du PIG Habitat Adapté et Autonomie : la possibilité de solliciter un ergothérapeute pour les dossiers complexes, grâce à une convention passée avec le CICAT, le centre d'information et de conseil sur les aides techniques, basé au sein du centre hospitalier de Bourbonne-les-Bains. La convergence de tous ces acteurs vers l'objectif d'accompagner l'autonomie a permis de financer 1,6 million d'euros de travaux sur la période 2017-2019, dont près d'un tiers (562 000 €) ont été subventionnés par l'Anah.

AIN

Une réelle capacité à gérer l'urgence

Le département de l'Ain accorde une attention toute particulière à l'autonomie et à la solidarité. « Le maintien à domicile a toujours été notre priorité n°1 en ce qui concerne le volet habitat sur le parc privé » explique Pierre Useo, responsable du service logement au Conseil départemental, délégué des aides à la pierre depuis 2006.

Dans le cadre de son PIG 2018-2021 et des Opah en cours, le Département poursuit un accompagnement débuté de longue date et confié aux opérateurs Soliha et Urbanis. Une mécanique vertueuse qui a permis de traiter 299 dossiers en 2020, répartis entre le PIG et les Opah, secteurs programmés dans lesquels les EPCI apportent aussi une contribution financière. « Sur les Opah, on parvient quasiment toujours à atteindre le financement des 100 % de travaux subventionnés. Cela est possible grâce aux dérogations du règlement général de l'Anah pour le volet Autonomie, et dans la limite du plafond maximum de travaux subventionnables. » note Perrine Merle, chargée de suivi des différents programmes sur l'habitat privé au Conseil départemental de l'Ain. Dans le cadre du PIG, c'est un peu moins mais les dossiers sont également très bien financés, avec un reste à charge très faible pour les ménages concernés. »

ACCÉLÉRER LES DÉLAIS POUR LES SITUATIONS URGENTES

La collectivité se distingue par sa capacité à gérer l'urgence en des temps exemplaires, à la suite d'une hospitalisation ou d'un accident grave, par exemple le Département s'est en effet donné les moyens de déclencher des travaux sans attendre que les dossiers soient déposés afin de pouvoir réaliser des aménagements, parfois en moins de 15 jours. « Nous avons instauré un système qui permet d'anticiper le retour à domicile dans des délais très courts, détaille Perrine Merle. Normalement, les travaux ne peuvent pas être lancés tant que le dossier complet n'est pas déposé. Mais dans des cas d'urgence et après vérification de l'éligibilité du demandeur, l'opérateur nous alerte et nous indique les travaux prévus. Nous donnons notre accord par retour de mail et cela accélère sensiblement la procédure. » Entre la demande et la visite par l'opérateur, il s'écoule au maximum 72 heures !

ACCOMPAGNER LES SORTIES D'HOSPITALISATION

« Si nous avons défini ce principe, c'est parce que nous avons été confrontés à des situations humaines compliquées auxquelles nous devons répondre, complète Pierre Useo. Sur le département de l'Ain, il existe un centre spécialisé de rééducation dans lequel les habitants arrivent après de graves accidents de la route par exemple. Pour eux, il est compliqué de se projeter. Du jour au lendemain, leur logement nécessite des adaptations. Nous avons des dépôts de dossiers de demandes d'aide après la réalisation des travaux auxquels nous ne pouvions donner

de réponse favorable du fait de la réglementation de l'Anah. Là, on agit, quitte à compléter le dossier ensuite. » Le dispositif a été dupliqué en rénovation thermique avec des procédures accélérées lorsque des chaudières tombent en panne en période hivernale.

DES TRAVAUX RAPIDES

En moyenne, hors procédures d'urgence, l'ensemble d'un dossier d'adaptation d'un logement se termine en 2 à 3 mois. Les travaux concernent majoritairement des transformations de baignoires en douches. Gérée par les opérateurs, la communication sur les dispositifs et les aides fait notamment l'objet de permanences régulières sur les marchés, aux quatre coins du territoire. •

“Dans son rapport après visite, l'opérateur donne parfois des conseils pour le gain énergétique. On pense toujours l'amélioration du logement dans sa globalité.”

Pierre Useo, responsable du service logement au conseil départemental



Agglomération : Ain

393 communes

Population : 657 000 habitants répartis

62 % de propriétaires occupants

Depuis plus de 30 ans, l'Anah intervient aux côtés de la Ville de Bastia et des particuliers pour améliorer l'habitat ancien. Plusieurs opérations programmées ont été mises en œuvre et sont aujourd'hui complétées par le programme Action Cœur de Ville, notamment pour l'identification des copropriétés en situation de fragilité. Reportage autour de la place Vattalapesca, dans le centre-ville historique de Bastia.

À Bastia, vers une revitalisation réussie du centre-ville



01.

En centre-ville de Bastia, certains immeubles privés n'avaient pas connu de rénovation depuis leur construction dans la tradition gènoise, il y a deux voire trois siècles. Des investissements publics importants ont permis, dès 2021, de transformer les logements et les bâtiments. Du côté de la place Vattalapesca, plusieurs dispositifs de l'Anah sont en place: une Opah-RU (opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain) qui est comprise dans le secteur Action Cœur de Ville), et une Opah-CD (copropriétés dégradées) sur la période 2020-2024. Ceci a permis, après analyse de leurs situations foncières, de leur complexité et des diagnostics multi-critères, d'utiliser soit les financements de l'Opah-RU, soit ceux de l'Opah-CD. Une intervention RHI (Résorption de l'habitat insalubre) est également en cours sur certains immeubles.

02.

À côté du port de pêche de Bastia, les immeubles autour de la place Vattalapesca ont connu de nombreuses rénovations. « L'une des grandes réussites des différentes opérations autour de la place, comme dans l'ensemble du centre-ancien, est le travail partenarial entre la Ville, la DDT-M (Direction départementale des territoires et de la mer) Corse, l'opérateur Urbanis, les syndicats de copropriétaires et les entreprises du bâtiment », indique Véronique Vancoillie, responsable du service réhabilitation du centre ancien à la Ville de Bastia. Dans ce secteur, l'intervention publique a bénéficié à de nombreux ménages aux ressources modestes ou très modestes. Certains propriétaires bailleurs se sont aussi engagés sur des loyers maîtrisés, ce qui permet de maintenir les habitants dans le quartier et aussi de le rendre attractif.





03.

Pour les différents acteurs locaux, l'intervention sur le bâti en centre-ancien a été indissociable des transformations de l'espace public. C'est ainsi que le ravalement des façades puis la rénovation de la place Vattelapesca ont conjointement participé à l'amélioration globale de la qualité de vie. Pour Alexandre Delattre, architecte conseil des Opah de Bastia pour le cabinet Urbanis « la vie de quartier qui existe sur cette place grâce aux nouveaux aménagements n'est pas anodine car l'ensemble des entrées d'immeubles se trouvent dans d'autres rues parallèles. La place forme donc à la fois un espace public mais aussi une cour pour les habitants des immeubles ».



04.

« Ici, plusieurs immeubles ont été démolis durant les précédentes Opah et le secteur regroupe des immeubles en cours de rénovation et de restructuration lourde. Aujourd'hui, le fruit de 20 ans de travail est particulièrement visible sur les façades mais aussi dans les logements des propriétaires concernés », explique Véronique Vancoillie.

Pour les 2 Opah 2020-2024
(copropriétés dégradées
et renouvellement urbain)

Coût des opérations :
28,3 millions €

**Subventions Anah
prévues :**
12,1 millions €



05.

Si l'aspect le plus visible des ravalements de façade se trouve dans les couleurs restaurées à l'identique, l'accent est également mis sur la rénovation des ouvertures. Ici, M. Leonelli a bénéficié d'aides de l'Anah pour rénover son logement. « Dans ce secteur historique, les fenêtres doivent impérativement être en bois, nous sommes donc vigilants afin que les changements répondent aux exigences thermiques en vigueur. Une évaluation est d'ailleurs réalisée avant et après travaux dans les logements, pour s'assurer que le gain énergétique est d'au moins 35 % », poursuit Alexandre Delattre.

06.

Pour parvenir à ce changement d'image, des prescriptions architecturales précises ont été intégrées dans les Opah. C'est Alexandre Delattre qui en est le garant : « dans ce secteur patrimonial, la rénovation nous a imposé de réaliser un cahier des charges avec des critères précis sur les enduits et pigments pour les façades, les lauzes pour le toit, le type de fenêtres ou encore la sauvegarde d'éléments historiques dans les cages d'escalier, ou au niveau des frontons et portails. Mon rôle est de coordonner les travaux et projets, mais aussi d'inciter les propriétaires à faire des travaux en expliquant les aides possibles et en accompagnant le montage des dossiers par des visites de logements. »



Pour parvenir progressivement à une rénovation globale de l'habitat en centre-ancien, les acteurs locaux ont aussi sensibilisé les propriétaires. Des réunions de copropriétés ont eu lieu pour chaque immeuble, afin d'informer sur les droits et devoirs, ainsi que pour sensibiliser sur les projets possibles et le patrimoine architectural.

X Texte : David Monchanin
X Photos : Gaëll Kerbaol

07.

Rue Chanoine Letteron, un vaste immeuble (à gauche sur la photo) a connu une rénovation complète dans le cadre de la précédente opération programmée d'amélioration de l'habitat. Les façades ont été intégralement rénovées à l'identique, ainsi que la toiture pour répondre à l'ensemble des enjeux thermiques. Particularité : les toits sont impérativement en lauzes dans le centre-ville et ont donc nécessité d'utiliser des savoir-faire particuliers. Pour Véronique Vancoillie, « les 20 ans d'intervention sur l'habitat ancien nous ont aussi permis de constituer un réseau d'entreprises et de partenaires. Chacun est monté en compétence pour parvenir à un haut niveau d'exigence dans les rénovations. »



08.

Rue du Général Carbuccia, des copropriétés dégradées sont en cours de rénovation, dans le cadre de l'Opah-CD (copropriétés dégradées). La toiture en lauze a déjà été refaite, place désormais aux travaux structurels de planchers et au ravalement de la façade. Fin du chantier prévu en 2022.

Satisfaction pour les aides à la rénovation énergétique

En 2020 et 2021, les services de l'Anah ont lancé trois enquêtes de satisfaction* sur les aides à la rénovation énergétique. Toutes les 3 démontrent une satisfaction élevée des usagers et des performances intéressantes sur les logements et le pouvoir d'achat. Explications.

En juin 2020 et janvier 2021, l'Anah a piloté 3 études auprès du grand public. Elles concernent les aides à la rénovation énergétique MaPrimeRénov', Habiter Mieux sérénité et Habiter Mieux agilité. Les résultats convergent tous vers une satisfaction globale des usagers et démontrent que les trois aides atteignent leur but en finançant des travaux de bonne qualité, avec un gain de confort réel dans les logements.

Les aides financières, un déclic pour les travaux
Près de 3/4 des ménages interrogés n'auraient pas réalisé de travaux sans l'une des 3 aides. Grâce aux aides financières et aux potentiels accompagnements, les ménages se projettent plus facilement dans la réalisation de travaux de gain énergétique. Sans l'aide Habiter Mieux sérénité, 72 % des ménages n'auraient pas pu réaliser ces travaux d'économies d'énergie, et 25 % auraient été contraints de faire moins de travaux.

Gain de confort et économie d'énergie

La quasi-totalité, soit 96 % des ménages, sont satisfaits par les gains de confort dans les logements. Après travaux, 84 % des ménages bénéficiaires de MaPrimeRénov' remarquent une baisse des consommations énergétiques et donc de leur facture énergétique. L'un des enseignements de ces études révèle une prégnance forte des travaux sur les systèmes de chauffage. C'est le cas à 95 % pour Habiter Mieux agilité, mais aussi pour 3/4 des bénéficiaires MaPrimeRénov'.

Des parcours initiaux de travaux différents

Dans un souci d'amélioration continue, les 3 études ont également cherché à savoir comment les ménages s'informaient sur les différentes aides. 24 à 31 % des bénéficiaires se renseignent sur les aides par des recherches personnelles sur Internet. Les médias, la presse et la publicité jouent également un rôle très important. Concernant MaPrimeRénov', près d'1 bénéficiaire sur 2 est informé de l'existence de cette aide par un artisan. Pour la rénovation globale des logements avec Habiter Mieux sérénité, la proximité est importante avec plus de 31 % de ces ménages informés localement et 18 % via un organisme (collectivité, espace Faire, assistance social, Adil**). Cela démontre notamment l'importance de la confiance des ménages dans leurs interlocuteurs de proximité. •

* Les 3 enquêtes portent sur : – **Viaoice**, « Étude de bilan de l'activité Habiter Mieux Agilité (2018-2019) », juin 2020. – **Viaoice**, « Étude de bilan de l'activité Habiter Mieux Sérénité », janvier 2021. – **Ipsos**, « L'opinion des usagers sur le dispositif MaPrimeRénov' », janvier 2021.

** Agence départementale d'information sur le logement

+ de **9**
bénéficiaires sur
10 des 3 aides
à la rénovation
énergétique en sont
satisfaits

+ de
95 %

des usagers sont
satisfaits des
gains de confort
après rénovation
énergétique

97 %

des ménages
déclarent qu'ils
n'auraient pas
réalisé de travaux ou
une rénovation aussi
ambitieuse, sans
l'aide Habiter Mieux
sérénité

De l'importance de l'AMO pour Habiter Mieux sérénité

L'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) est obligatoire pour solliciter une aide Habiter Mieux sérénité. 95 % des ménages sont satisfaits de cet accompagnement. Cela leur permet par exemple de solliciter, sur le conseil des opérateurs, d'autres aides complémentaires à celles de l'Anah pour leurs travaux (collectivité territoriale, caisses de retraite...) L'AMO conduit aussi les ménages à réaliser une rénovation plus ambitieuse. 33 % des bénéficiaires ont ainsi inclus une VMC dans leur projet et 29 % une isolation, alors qu'ils n'avaient pas prévu ces travaux initialement. Des choix qui augmentent ainsi le confort dans le logement et les gains énergétiques et financiers, après travaux.



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



1971 2021 2071

**MIEUX
VIVRE
DEMAIN**
NOUS Y
ŒUVRONS
CHAQUE JOUR
**DEPUIS
50 ANS**

RÉNOVATION
DE L'HABITAT PRIVÉ,
COHÉSION DES
TERRITOIRES,
LUTTE CONTRE
LE MAL LOGEMENT,
TRANSITION ÉCOLOGIQUE.

