

# LES

# CA

# H

# IER

de l'Anah



Décembre 2022 — N° 162 — anah.fr

# S

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

**Dossier**

**Adapter les  
logements,  
une clé vers  
l'autonomie**

**Grand entretien**

Olivier Klein, ministre  
de la Ville et du Logement

**Hors champs**

Hébergement, de  
l'extraordinaire à l'ordinaire

**Reportage photos**

La copropriété Bernadette  
à Metz



# LA STRATÉGIE DU COLLECTIF

## THIERRY REPENTIN

Président du Conseil  
d'administration  
de l'Anah

édito



Ce dernier quadrimestre 2022 fut riche en échanges. Les Rencontres France Rénov' en septembre à Angers et Les Ateliers de l'Anah en novembre nous ont montré à quel point les rencontres sont essentielles. C'est tout l'écosystème qui se mobilise, et nous ne pouvons que nous en féliciter. Face aux défis qui nous animent, ces échanges nous permettent de partager nos expériences et bonnes pratiques, de découvrir toutes les initiatives prises partout dans les territoires, d'interroger les différences de chaque contexte, et de mesurer le chemin parcouru. C'est cela jouer collectif.

Les prochains mois s'annoncent intenses et toujours aussi motivants pour massifier nos aides et toucher le plus grand nombre de nos concitoyens. Avec le nouveau Projet de loi de Finances, et un budget 2023 inédit confié à l'Anah, le Gouvernement réitère sa confiance et compte sur la mobilisation de tout le réseau, partout en France. La mise en place de Mon Accompagnateur Rénov' constitue une brique de plus dans la facilitation et la montée en compétence du parcours des ménages grâce à un accompagnement dans la confiance et la neutralité. L'accompagnateur viendra s'articuler efficacement avec le reste de l'offre de service France Rénov', comme c'est déjà le cas aujourd'hui. C'est aussi cela jouer collectif.

Une autre montée en puissance nous attend. Celle de l'adaptation des logements au vieillissement et la perte d'autonomie. Le dossier de ce nouveau numéro est consacré à cet enjeu sociétal majeur qu'est le virage domiciliaire et la transition démographique. En 2030, la France comptera 21 millions de personnes de plus de 60 ans. Alors si nous avons su déployer une aide simple et lisible avec MaPrimeRénov', nous saurons le faire avec MaPrimeAdapt', pour permettre à tous ceux qui le souhaitent de rester vivre et vieillir sereinement chez eux.

Je vous invite à découvrir ce nouveau numéro des Cahiers, qui, d'une certaine façon, nous rassemble de nouveau pour partager ce qui nous anime chaque jour.

Je vous en souhaite bonne lecture. •

Découvrez

la version digitale  
enrichie ici

urlz.fr/k6Fm





© Gael Kerbaol

À Paris, l'Anah finance l'opération d'humanisation du centre d'hébergement de la Boulangerie à hauteur de 9,4 millions d'euros. Des travaux de réhabilitation et de mise en conformité électrique seront effectués.



© Damien Valente / Terra

# “Le service public du logement, c’est le patrimoine de ceux qui n’ont pas de patrimoine”

**Olivier Klein**

Ministre délégué chargé de la Ville et du Logement

---

Ministre délégué chargé de la Ville et du Logement depuis juillet 2022, Olivier Klein nous livre l’ampleur des crises auxquelles le logement doit faire face. Et compte sur la mobilisation collective et l’expertise primordiale de l’Anah pour accentuer les efforts entrepris.

**Vous avez été nommé Ministre du Logement en juillet dernier. Quelles priorités placez-vous au cœur de votre action ?**

**Olivier Klein** ————— J'ai coutume de dire que je suis Ministre du Logement, mais que je veux être le Ministre du parcours résidentiel. Cela signifie avant tout être attentif à ce que chacun, quel que soit son âge, sa situation familiale ou le moment de sa vie, puisse accéder à un logement abordable, confortable et digne. Il n'existe pas de parcours unique. De l'hébergement transitoire au logement étudiant, social, en location sur le marché libre ou en accession, tous sont des possibilités. Selon les besoins de chacun. Ma conviction, et la priorité de mon action, sera de faire en sorte que le logement ne devienne pas la bombe sociale de demain.

**Comment répondre à la crise du logement ?**

**O.K.** ————— Il faut nécessairement construire plus là où il y a des besoins. Aujourd'hui, le nombre de postulants à un appartement dans le parc social atteint plus de 2 millions et ce n'est pas acceptable. Il faut aussi évidemment rénover, et rénover vite. Rénover l'existant, c'est remettre sur le marché des logements vacants, c'est redonner de la qualité de vie à des ménages dans la précarité, c'est lutter contre la fracture territoriale en redynamisant toutes les centralités et en permettant à tous de vivre mieux. C'est enfin une question de pouvoir d'achat, en limitant le poids des factures énergétiques. Devant l'ampleur de ces crises que nous traversons, climatique, sociale et énergétique, la politique du logement doit être une réponse globale pour nous aider à aller dans le sens de plus de justice sociale, plus de sobriété, et plus de qualité de vie, notamment pour les plus fragiles.

**Dans quelle mesure l'habitat privé, notamment le parc de logements existants, porte-t-il les grands enjeux actuels (ZAN, rénovation énergétique, lutte contre la vacance, autonomie...)?**

**O.K.** ————— Je suis très heureux que la ville et le logement soient de nouveau réunis au sein d'un même ministère. Pour allier l'humain et l'urbain, la ville se pense dans sa globalité, avec toutes ses aménités. Et le logement en premier lieu. La ville, on s'y loge, mais surtout on y grandit, on s'y entraide. On y vieillit. Et je salue ici tout le travail de grande proximité mené par les acteurs, partout en France et au plus près des besoins. L'accompagnement est essentiel et les défis sont nombreux ! Nous devons mobiliser tous les acteurs concernés.

80 % des logements dans lesquels nous habitons en 2050 sont déjà construits. Donc donnons nous les moyens d'inciter, de rénover, de financer. Et pour cela nous avons besoin de tous.

**En quoi l'Anah constitue-t-elle un bras armé essentiel pour atteindre ces objectifs ?**

**O.K.** ————— Le réseau de l'Anah permet d'aller sur tout le territoire au contact des propriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs, et de les accompagner tout au long de leur projet. Je pense bien sûr à tous les Espaces Conseils et les accompagnateurs France Rénov'. Mais au-delà, la mobilisation de tous les acteurs s'organise efficacement, et chacun prend sa part. Je pense à tous les services déconcentrés de l'État et aux autres agences comme l'Ademe\* et l'ANRU\*\*, à tous nos partenaires financeurs, mais également aux milliers de professionnels du bâtiment. Si la qualité des rénovations est au rendez-vous, nous le devons à tous les artisans RGE (reconnu garant de l'environnement) qui, tous les jours, effectuent des travaux dans les logements de nos concitoyens. Tout cela ne serait pas possible sans les collectivités locales, qui sont en première ligne pour accompagner et aider les habitants.

Alors oui, lutter contre la vacance en rénovant les logements, plaider résolument pour une rénovation énergétique aussi massive que qualitative, accompagner la perte d'autonomie dans son logement, reconstruire la ville sur elle-même en rénovant le parc existant... C'est bien d'engagement collectif dont il s'agit. Et l'expertise de l'Anah et sa capacité d'animation sont primordiales.

**"Il faut rénover, et rénover vite, tant l'urgence climatique ne laisse aucun répit."**

— **Olivier Klein**

\* Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

\*\* Agence nationale pour la rénovation urbaine

**Vous avez également une attention toute particulière à la politique de l'habitat privé dans les quartiers prioritaires ?**

**O.K.** — Notre action dans les quartiers est marquée par la volonté de « faire » pour améliorer le quotidien des habitants. Je crois fermement à l'intelligence collective. C'est grâce à elle que nous réussirons à construire des quartiers agréables dans lesquels tous pourront être fiers d'habiter. L'enjeu de la politique de la ville est précisément là : faire en sorte que les habitants des quartiers aient envie d'y rester. Et que d'autres aient envie d'y venir. Il faut changer la ville et changer la vie. L'un ne va pas sans l'autre. C'est par l'état de sa rue, de son école, de son logement que commence l'égalité républicaine. C'est pourquoi toutes les opérations de rénovation urbaine sont indispensables.

**Les logements privés dans ces quartiers prioritaires concentrent-ils des difficultés particulières ?**

**O.K.** — Nous prenons à bras-le-corps, avec l'Anah, la question de l'habitat privé dans ces quartiers, et tout particulièrement l'enjeu de la rénovation des copropriétés. Je suis maire d'une des villes où il y a le plus de copropriétés dégradées. J'en connais les difficultés ! Grâce à l'Anah et ses dispositifs, il est possible de déceler les fragilités avant la spirale de dégradation. Ou d'intervenir pour financer les travaux, qu'il s'agisse de travaux urgents pour rendre salubrité et dignité, ou de rénovation énergétique pour améliorer le confort et desserrer l'étai des factures. Dans ces quartiers prioritaires sévissent encore, aussi, beaucoup de marchands de sommeil, qui profitent de la détresse sociale pour louer des logements tout à fait indignes. Être bailleur

privé emporte des règles et des devoirs. C'est une question de décence. Nous sommes en train d'accélérer les choses. Depuis le mois d'août, les propriétaires bailleurs ne peuvent plus augmenter les loyers des passoires thermiques. Puis à partir de janvier, le cadre devient encore plus coercitif avec l'interdiction pure et simple de mise en location des logements les plus énergivores.

**En quoi la mise en place de France Rénov' en tant que guichet unique est-elle gage de lisibilité, mais également d'efficacité ?**

**O.K.** — 2022 est une année majeure pour la rénovation énergétique, car nous sommes à la croisée des chemins. Il nous faut affronter une crise énergétique exceptionnelle, qui s'ajoute à une urgence climatique que nul n'ose plus aujourd'hui contester. Ma conviction profonde est que nous devons, et que nous pouvons, tenir les échéances fixées par la loi Climat et Résilience. À l'heure d'un premier bilan, nous avons de quoi être fiers des résultats obtenus. France Rénov', ça marche ! Aujourd'hui, partout en France, ce sont 30 000 prises de contacts par mois, et plus de 12 000 conseils prodigués.

Ces efforts se traduisent concrètement en travaux engagés et en aides mobilisées. Un million et demi de ménages a pu bénéficier de MaPrimeRénov' depuis son lancement en 2020, et plus de 160 000 rénovations globales ont été réalisées. C'est la force de ce service public : une expertise accessible à tous, des conseils neutres et gratuits, des aides financières pour répondre à toutes les situations.

**Avec Mon Accompagnateur Rénov', peut-on dire que l'accompagnement du plus grand nombre est au cœur du défi ?**

**O.K.** — Le rythme des rénovations et leur ampleur sont le véritable défi. Après celui de la massification, il faut réussir celui de la performance des travaux. Et l'accompagnement est notre atout, autant que notre enjeu. Cet accompagnement, nous le savons, est efficace à la condition qu'il soit neutre et indépendant. C'est l'un des principes qui a présidé au lancement de cette aventure collective qu'est France Rénov' et c'est l'une des clés de la confiance. Mon Accompagnateur Rénov' sera le tiers de confiance dont les ménages ont besoin pour passer à l'action, vers une rénovation la plus ambitieuse et efficace possible. Ne mentons pas au Français, rénover son logement ne se fera jamais en un claquement de doigts. Mais ils ont à leurs côtés un service public pour faciliter leur parcours et sécuriser leur projet.

**“Pour allier l'humain et l'urbain, la ville se pense dans sa globalité, avec toutes ses aménités. Et le logement en premier lieu.”**

— Olivier Klein

**Vous allez prochainement lancer MaPrimeAdapt'.  
Quels enjeux porte cette nouvelle aide ?**

**O.K.** — Nous sommes tous confrontés à la question du « bien vieillir », pour soi ou pour ses proches. La transition démographique est un enjeu majeur pour notre société. En 2030, la France comptera 21 millions de seniors, soit 3 millions de plus qu'en 2019. Cette transition démographique constitue une opportunité, dès lors que nous savons accompagner l'adaptation des logements. C'est un investissement porteur de sens pour la nation dans son ensemble. À partir de 2024, nous mettons en place une nouvelle aide unique: MaPrimeAdapt', déployée par l'Anah en lieu et place des nombreuses aides existantes. Ce projet répond à la double ambition de faire plus, et faire plus simple. Ce sera un dispositif plus attractif, plus lisible pour les usagers grâce à un portail unique, à l'image de MaPrimeRénov'. Le Président de la République a fixé le cap: 680 000 logements doivent être adaptés dans les prochaines années.

**Pourquoi cette rencontre des politiques du logement et de l'autonomie passe-t-elle par une mobilisation convergente de tous les acteurs concernés ?**

**O.K.** — MaPrimeAdapt' est le fruit d'un diagnostic collectif. L'État s'est fortement mobilisé depuis 2019 pour augmenter le nombre de dossiers d'adaptation des logements financés par les aides de l'Anah et de la Cnav (Caisse nationale d'assurance vieillesse). Avec une augmentation des dossiers aidés de 40 %, il nous faut maintenir cette dynamique. C'est ce que permet le projet de loi de finances, avant même le lancement de MaPrimeAdapt'. Ce budget prévoit une hausse de plus de 35 millions des crédits de l'Anah dédiés au dispositif actuel « Habiter Facile », pour financer jusqu'à 50 000 dossiers. Il faut s'appuyer sur cette dynamique pour articuler encore davantage les politiques du logement et de l'autonomie, grâce à la mobilisation, déjà effective, de tout un écosystème d'acteurs et de professionnels. Entreprises du secteur du bâtiment et de la construction, spécialistes de la domotique et de la télé-assistance, collectivités locales, professions sanitaires et médico-sociales, notamment les ergothérapeutes, organismes de protection sociale, associations d'aidants et représentants de l'État... C'est grâce à la mobilisation de tous que nous réussissons à faire de l'adaptation au grand âge un chantier structurant pour l'avenir de notre pays, et la qualité de vie de nos aînés. •

X Texte: Stéphanie Guillot

**“Un million de ménages  
a pu bénéficier de  
MaPrimeRénov', une aide  
simple, juste et efficace.”**

— Olivier Klein

OLIVIER KLEIN  
EN QUELQUES MOTS

Né le 16 février 1967 à Paris, Olivier Klein est un homme politique français. Élu à la ville de Clichy-sous-bois en 1995 en tant que premier adjoint au maire, chargé de l'enfance et de la jeunesse, il a été élu premier édile en 2011, puis réélu en 2014 et en 2020. Depuis octobre 2017, il était aussi président du conseil d'administration de l'ANRU jusqu'à sa nomination en tant que Ministre délégué chargé de la Ville et du Logement.

**Enjeux**  
— **&**

**Analyse**  
—

**Adapter  
les logements,  
une clé vers  
l'autonomie**





# LA DÉMOGRAPHIE, UNE TRANSITION SILENCIEUSE

En 2030, la France comptera 21 millions de personnes de 60 ans et plus, soit 3 millions de plus qu'en 2019. Ce bouleversement démographique va changer durablement notre société, nos territoires, nos modes de vie et d'habiter. Cette transition a néanmoins tous les critères d'une perspective réjouissante, dès lors qu'on sait l'accompagner. Avec une aspiration sans ambiguïté des Français à bien vieillir chez eux, une partie de l'enjeu réside dans l'adaptation des logements.

## LE VIEILLISSEMENT, UN ÉTAT DE FAIT

Rien n'est plus prévisible que la démographie à 20 ou 30 ans. Et pour cause, les personnes âgées de demain sont déjà nées! Conséquence directe des progrès sanitaires, techniques et sociaux, qu'a connu notre pays au cours du siècle dernier, la transition démographique que nous vivons va profondément modifier l'équilibre de notre pays, dans de nombreux domaines. Le vieillissement ne peut plus être traité par les seules politiques sociales. C'est une véritable vague de fond qui amène à réorienter les politiques publiques, parmi lesquelles celles de l'habitat.

## PRENDRE LE VIRAGE DOMICILIAIRE

La décennie qui s'ouvre connaîtra une explosion du nombre de personnes de 75-84 ans, conséquence des effets du baby-boom d'après 1945. Les enquêtes sont unanimes: la grande majorité de personnes de cette tranche d'âge, qui commence à être vulnérable mais reste indépendante, émet le souhait de vieillir chez elle. Mais la plupart habite un logement encore inadapté. Un « chez soi » qui présente des risques au quotidien, dès lors que les premières fragilités se muent en une perte d'autonomie plus prononcée. Les

+ de **5**  
**millions**

de personnes  
de 85 ans et + en 2050,  
contre 2 millions  
aujourd'hui

**80 %**

des personnes  
de 65 ans et + souhaitent  
vieillir chez elles

**80 %**

des logements ne sont  
pas réellement adaptés  
en France

Sources : Rapport interministériel  
« Nous vieillirons ensemble »,  
de Luc Broussy et Observatoire  
des logements seniors,  
XERFI, avril 2022

chutes restent les premières causes de mortalité accidentelle chez les personnes âgées.

Puisqu'il vaut « mieux prévenir que guérir », il est nécessaire d'intervenir en amont et de chasser les craintes. Avec 80 % des logements qui ne sont pas adaptés en France, et 80 % du parc de 2050 qui existe déjà, l'objectif est bien une adaptation massive des logements.

## L'ADAPTATION COMME PROJET DE VIE

Bien vieillir chez soi suppose un logement adapté à ses fragilités actuelles et à venir. Tous les acteurs s'accordent à le dire: la condition sine qua non du maintien à domicile, c'est un logement accessible, sécurisé, pratique, connectable. Mais l'adaptation du logement est beaucoup plus complexe, car soumises à de nombreux facteurs exogènes. Elle implique tout l'écosystème qui gravite autour de la personne: l'aide à domicile, qu'elle soit professionnelle ou familiale, les relations sociales, les activités, les habitudes de vie, etc. La notion d'adaptation est dès lors multifactorielle: elle se définit au regard des besoins de la personne (qui peuvent évoluer dans le temps), et nécessite de repenser la conception du logement, ses usages, son environnement.



## 3 QUESTIONS À...

**Luc Broussy**

Président de France Silver Eco  
Directeur général d'EHPA Presse & Conseil  
Co-fondateur du Think Tank Matières Grises

### Quelle est l'ambition de votre rapport « Nous vieillirons ensemble » ? Est-ce un appel à la prise de conscience sur les conséquences du vieillissement ?

**L. B.** — Cette mission, qui m'a été confiée fin 2020, faisait suite à un premier rapport réalisé en 2013 sur l'adaptation de la société au vieillissement. Huit ans plus tard, j'ai pu constater une vraie prise de conscience de nombreux acteurs. En premier lieu des bailleurs sociaux : avec 25 % du parc de logement social occupé par des personnes âgées, ils ont compris l'enjeu et prennent désormais le problème à bras-le-corps. Les élus locaux, notamment ceux de la nouvelle génération, ont aussi pleinement pris conscience qu'en parallèle des révolutions numérique et écologique, la transition démographique nécessitait qu'on s'y intéresse. Plus qu'un appel à la prise de conscience, ce rapport formule des propositions concrètes pour répondre, par une approche holistique, à la question que se pose beaucoup de nos concitoyens : « comment, demain, bien vieillir chez soi ? ».

### Justement, quelles sont les conditions pour bien vieillir chez soi ?

**L. B.** — Il ne suffit pas de répéter que les Français souhaitent vieillir chez eux, il faut rendre ce souhait possible. La première condition est bien sûr de bénéficier d'un logement adapté. Et un logement adapté, ce n'est pas seulement une douche de plain-pied et des barres de maintien. C'est aussi un logement accessible (y compris depuis l'extérieur), pratique, connecté, adapté aux aidants et aux personnels soignants susceptibles d'y intervenir un jour. Au-delà du logement, la deuxième condition pour vieillir chez soi c'est que ce logement se situe dans une ville accueillante, inclusive, sécurisée. Cela passe par une réflexion sur la voirie, sur le mobilier urbain, sur les passages piétons... Enfin, la troisième

condition, c'est la mobilité. Pas d'autonomie en effet si on ne peut pas se déplacer d'un point à un autre, pour faire ses courses, pour se promener, pour tout simplement rompre son isolement.

Je pense donc que c'est la notion même de « chez soi » qui doit évoluer. Rester « chez soi » supposera parfois de changer de logement pour un « chez soi » plus adapté, plus proche des commerces et de la vie sociale.

### Quelles évolutions s'imposent aux politiques publiques ?

**L. B.** — En prenant le sujet via le logement et la ville, on sort de la seule approche médico-sociale, qui ne voit la personne âgée que comme un objet de soins, pour rentrer dans un paradigme beaucoup plus large. Aujourd'hui, sur les territoires, les maires ou les présidents de Métropoles redeviennent des acteurs majeurs du vieillissement. Pour construire une sorte « d'Agenda 21 de la longévité », tous les adjoints ou vice-présidents (logement, transport, culture, sport, urbanisme...) doivent travailler de manière transversale. La transition démographique n'est plus seulement l'affaire de l'adjoint aux seniors.

Mais cela suppose de revoir de fond en comble la politique d'adaptation des logements au vieillissement pour en faire, comme en Grande-Bretagne, un pilier des politiques publiques. Le système actuel est trop complexe et peu lisible. C'est pour le refondre entièrement que j'ai proposé la création d'un dispositif, MaPrime Adapt', que le Président de la République a repris. Olivier Klein, Ministre du Logement, a d'ailleurs annoncé le 11 octobre dernier que cette prime entrera en vigueur en 2024 et qu'elle sera gérée par l'Anah. J'ai toute confiance en l'Anah et en sa directrice générale pour relever ce défi qui, n'en doutons pas, constitue un virage fondamental dans notre approche du bien vieillir. •

**“On ne doit plus être dans une politique sectorielle, mais totalement panoramique”**

X Texte : Lucie Breuil

**Liens**

- Découvrez l'interview en vidéo : [urlz.fr/k9hc](http://urlz.fr/k9hc)

# IMPULSER LE VIRAGE DOMICILIAIRE



opérations programmées  
(Opah ou PIG) sur  
876 comportent au moins  
un volet autonomie

## Un savoir-faire historique

L'histoire des interventions de l'Anah est résolument liée à l'évolution de notre société. Lors de sa création en 1971, l'Agence est chargée de promouvoir une politique renouvelée de l'amélioration de l'habitat, qui visait alors à généraliser les éléments de confort dont la présence de salles de bain et de toilettes intérieures. 20 ans plus tard, l'Anah crée l'Opah\* « développement durable » destinée à assurer la durabilité des logements, ce qui passait, entre autres, par leur adaptation pour les personnes âgées ou en situation de handicap. « Avec une première aide à l'adaptation dès les années 1990 pour les propriétaires occupants, le sujet n'est donc pas neuf pour l'Agence », initie Louise Faure, chargée de mission autonomie et cheffe de projet MaPrimeAdapt'.

## Impulser sur les territoires

Au fil des années, le savoir-faire s'est étendu dans les territoires. À travers le déploiement des Opah et les PIG\*\*, l'Anah a proposé un socle qui a permis aux collectivités de s'investir sur ces sujets. « Leur rôle est primordial du fait de leur proximité avec les usagers, explique Anne Douvin, directrice de programme MaPrimeAdapt'. Lorsque l'Anah contractualise avec les territoires, elle les accompagne pour conduire des études et bien

Depuis ses débuts, l'Agence s'engage en faveur d'un habitat contemporain et confortable et centre ses interventions sur les publics vulnérables. Une genèse qui fait aujourd'hui de l'Anah l'opérateur naturel pour impulser l'adaptation des logements. Retour sur un savoir-faire avec la cellule MaPrimeAdapt' à l'Anah.

cerner les besoins, tant du point de vue du bâti que de son occupation ». « C'est à cette échelle que se met en place un accompagnement efficace, des actions proactives envers les habitants, parfois un abondement des subventions de l'Agence, pour aider le plus de ménages possibles à réaliser tout leur parcours de travaux » ajoute Louise Faure.

Aujourd'hui sur les territoires, 736 opérations sont dédiées à l'adaptation ou comportent un volet autonomie. Et leur impact n'est plus à démontrer : 90 % des dossiers Habiter Facile ont été accompagnés par une AMO\*\*\* dans le cadre d'une opération programmée.

## Raisonnement global

Les points d'entrée de France Rénov' sont d'excellents leviers pour sensibiliser à l'accessibilité et à l'adaptation. Les sujets de rénovation énergétique et d'adaptation des logements sont connexes. En effet, 15 % des dossiers autonomie font d'ailleurs l'objet d'une rénovation énergétique en parallèle, que la demande initiale ait portée sur l'une ou l'autre des thématiques. Selon Anne Douvin, elles sont complémentaires. « Le vieillissement et les économies d'énergie sont deux enjeux prégnants pour la population. L'adaptation traite de la qualité des usages, tandis que la rénovation énergétique est un sujet

plus structurel sur la pérennité du bâti. Le double projet amène le ménage à réfléchir à l'ensemble de ses usages et à se projeter sur le long terme, en raisonnant à la fois sur l'accessibilité, le confort, les économies d'énergie ou encore la valorisation du bien. » •

\* Opération programmée d'amélioration de l'habitat

\*\* Programme d'intérêt général

\*\*\* Assistance à Maîtrise d'ouvrage

## La dynamique Habiter Facile



« Habiter Facile » est le nom du dispositif actuel de l'Anah pour adapter le logement au vieillissement ou au handicap. Le nombre de logements adaptés ces trois dernières années dépasse les 20 000 logements, jusqu'à 28 000 en 2022. Habiter Facile s'adresse aux ménages modestes et très modestes et justifiant d'une perte d'autonomie (GIR 1 à 6). Il permet de financer jusqu'à 50 % du montant des travaux.

# FAIRE MIEUX AVEC MAPRIMEADAPT'

À partir de 2024 sera mise en place une nouvelle aide unique, appelée MaPrimeAdapt'. Elle sera déployée par l'Anah en lieu et place des aides actuelles. Ce projet répond à une ambition simple : permettre au plus grand nombre de vieillir chez soi.



## AMPLIFIER ET SIMPLIFIER

**L'objectif :** massifier le nombre de logements adaptés dans tous les territoires. MaPrimeAdapt' sera plus attractive, avec une aide incitative pour réduire le plus possible le reste à charge des ménages.

MaPrimeAdapt' remplacera les aides de l'Anah (Habiter Facile), de la Cnav\* et le crédit d'impôt, pour permettre au ménage de ne mobiliser qu'une seule aide. Le parcours sera simplifié, grâce à un portail unique plus lisible et plus ergonomique pour les usagers.

Pour porter ce dispositif, le gouvernement a choisi de renouveler sa confiance envers l'Anah. Avec ce déploiement, l'Agence pourra s'appuyer sur 50 ans d'expérience d'accompagnement des ménages les plus fragiles et de distribution d'aides financières.

« Il s'agira de bâtir un parcours d'aide sans couture, réellement plus simple, plus rapide, plus lisible pour les usagers, et je sais pouvoir compter sur l'expérience de l'Anah en la matière. »  
Olivier Klein, Ministre chargé de la Ville et du Logement

« La mise en synergie des compétences de l'Anah avec celles de la Cnav et des autres partenaires, contribuera à bien cerner tous les besoins de ce public vulnérable. C'est ce à quoi nous nous employons en 2023 auprès du ministère, pour la conception de cette nouvelle aide. »

Valérie Mancret-Taylor, directrice générale de l'Anah

## PRÉVENIR ET ACCOMPAGNER

**Le principe :** agir le plus en amont possible, avant que la perte d'autonomie ne devienne une réalité. Dans cette logique préventive, MaPrimeAdapt' serait centrée sur les personnes de 70 ans et plus, aux revenus modestes et très modestes, sans condition de GIR (Groupe iso-ressources correspondant au niveau de perte d'autonomie). Des pistes sont explorées pour répondre aussi aux situations de handicap ou de perte d'autonomie précoce.

Pour ce public très vulnérable, les conditions d'accompagnement seront étudiées de manière extrêmement forte. Le recours à une évaluation en début de parcours serait également renforcé, pour assurer des projets personnalisés et durables.

## Premier acte en 2023

Sur la base de ces grandes orientations, l'année 2023 est consacrée à calibrer au mieux ce futur dispositif. Les réflexions sont interministérielles (ville et logement, transition écologique et cohésion des territoires, solidarités et autonomie, économie et finances) et la concertation se poursuit avec l'ensemble des acteurs, dont l'Anah, la Cnav, la CNSA (Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie). Ces derniers conserveront un rôle fondamental de prévention et d'information.

MaPrimeAdapt' sera effective en 2024. Et, parce qu'il y a urgence à agir, le volume d'aides augmente dès 2023. Le projet de loi de finances permet de renforcer encore la dynamique d'Habiter Facile, pour un doublement de la force de frappe. •

« Nous viserons en 2023 le financement de 40 000 à 60 000 adaptations complètes de logements occupés par des personnes âgées dans le parc privé. »  
Valérie Mancret-Taylor, directrice générale de l'Anah

\* Caisse nationale d'assurance vieillesse

# POUR UNE APPROCHE MULTIDIMENSIONNELLE

Ils sont 15 000 en France. À mi-chemin entre le social et le médical, les ergothérapeutes accompagnent les personnes âgées ou en situation de handicap pour favoriser leur autonomie. Expert reconnu de la rééducation et de la réadaptation, il est un médiateur de confiance pour le ménage, un partenaire essentiel pour accélérer l'adaptation des logements dans notre pays. Rencontre avec Anne-Laure Baron, ergothérapeute chez Soliha Pays-de-la-Loire, qui nous parle de sa mission.



© Digiency

## Quel est votre rôle en tant qu'ergothérapeute ?

**A.-L. B.** ————— J'apporte des conseils personnalisés sur les aménagements à entreprendre, pour qu'une personne âgée ou en situation de handicap puisse rester chez elle en toute autonomie. Il s'agit d'évaluer ce qu'il est possible de faire, pour bien orienter le projet. Les conseils de l'ergothérapeute sont adaptés aux besoins actuels de la personne mais aussi ceux à venir. Cette notion d'anticipation est importante, pour favoriser un maintien à domicile qui soit le plus durable possible. Nos conseils doivent aussi être réalistes sur un plan budgétaire. Car le plus ambitieux des projets, s'il n'aboutit pas pour des raisons financières, n'améliorera pas la situation.

## Qu'évaluez-vous durant le diagnostic ?

**A.-L. B.** ————— Les situations sont très différentes d'une personne à une autre, selon ses capacités motrices et cognitives, son degré d'autonomie, ses interactions sociales, ses habitudes de vie, la présence d'aidants ou non... La visite à domicile est avant tout un temps d'échange, avec la personne mais aussi avec un proche aidant, s'il y en a. Je les questionne sur les antécédents médicaux et je réalise un bilan d'autonomie : une évaluation des habitudes de vie, mise en regard des répercussions potentielles des problèmes de santé sur le quotidien.

Puis on évalue l'environnement : on fait le tour du logement pièce par pièce. Souvent, la personne (ou son aidant) nous sollicite pour un projet précis. Mais on visite systématiquement l'ensemble du logement pour apporter un regard neuf sur tous les aménagements qui pourraient lui faciliter la vie. On peut conseiller aussi sur les équipements et accessoires innovants et on sensibilise aux bonnes pratiques gestuelles.

## Comment l'accompagnement se poursuit-il ensuite ?

**A.-L. B.** ————— Cette visite est la première marche d'un travail d'équipe. Nous établissons un rapport de préconisations, puis nos collègues « conseillers habitat » prennent le relais en tant qu'AMO\*. Ils accompagnent le ménage dans le suivi du projet et les demandes de subventions.

## Quelle est la plus-value de votre intervention ?

**A.-L. B.** ————— Notre profession, à mi-chemin entre le médical et le social, nous confère une vision globale essentielle pour des conseils personnalisés et durables. Nous savons anticiper l'évolution d'une pathologie ou l'avancée dans l'âge, ce qui est primordial pour distinguer les besoins à court terme relevant de l'urgence, de ceux à moyen ou long terme. Souvent, tout ne peut pas être réalisé en une seule étape. Cela dépend du budget de la personne mais aussi de ce qu'elle est en capacité d'accepter ou non. En tant que professionnel de santé, nous avons aussi la compétence pour identifier d'autres facteurs de risques, suite à quoi nous pouvons alerter, orienter vers les bons professionnels, notamment vers le CLIC\*\*. La force de ce réseau fait aussi notre plus-value.

## N'est-ce pas aussi une question de confiance ?

**A.-L. B.** ————— Bien sûr, car nous apportons une vision neutre et dénuée de tout conflit d'intérêt. Lors de l'évaluation, notre discours est bien perçu, la confiance s'installe et le projet est accepté plus facilement. Cette adhésion des personnes est essentielle, car elles doivent rester actrices de leur projet de vie ! •

20%  
des chutes

se font dans  
la chambre

\* Assistance à maîtrise d'ouvrage

\*\* Centre local d'information et de coordination gériatrique

# LE RÉSEAU DES ARTISANS PLUS PRÊT QUE JAMAIS

Le bien-être et le maintien à domicile des personnes fragilisées touchent tous les Français, dans tous les territoires. Artisans et professionnels du bâtiment sont déjà mobilisés pour l'adaptation des logements. Avec MaPrimeAdapt', le temps est venu de massifier ces projets. Aujourd'hui plus que jamais, le secteur du bâtiment est en ordre de marche pour relever le défi.

## L'ARTISANAT AU PLUS PRÈS DES USAGERS

Dans le secteur du bâtiment, l'activité se constitue essentiellement de petites entreprises artisanales et locales. Pour ces professionnels qui interviennent chaque jour au plus près des habitants, il s'agit d'être pédagogue, lisible et explicite. C'est d'autant plus le cas en s'adressant à des publics âgés, souvent éloignés de l'environnement numérique et avec parfois des déficiences visuelles ou auditives. La place de l'aidant comme deuxième interlocuteur est également à ne pas négliger. Ce public présente aussi une plus grande vulnérabilité face aux entreprises malveillantes.

Aujourd'hui, il existe des labels propres à chacune des fédérations (Handibat – Capeb\*, Qualibat – FFB\*\*) et des labels locaux, qui structurent le réseau autour de l'adaptation. Tout l'enjeu réside désormais dans la constitution d'une bonne couverture territoriale pour ces interventions de qualité. Quant à la maîtrise des risques tout au long du processus,

elle sera aussi au cœur des réflexions dans la conception de MaPrimeAdapt'.

## DES OPPORTUNITÉS ÉCONOMIQUES POUR LES TERRITOIRES

Seul secteur à avoir connu une croissance post crise, le bâtiment regroupe des métiers essentiels pour relever les défis de la sobriété énergétique et du maintien à domicile. Les politiques publiques d'aides à la rénovation, et la communication qui les accompagne, ont permis de mettre en tension tout un réseau de professionnels. Elles ont contribué à augmenter les capacités d'intervention des entreprises: le réseau s'est structuré et redimensionné très vite pour répondre à la massification des rénovations. Cette vivacité démontre qu'il sera possible de pourvoir aux besoins engendrés par l'amplification des projets d'adaptation.

\* Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment

\*\* Fédération française du bâtiment

« Pour nos 50 000 entreprises, qui regroupent artisans, TPE, PME jusqu'aux grands groupes nationaux, le travail autour de l'adaptation des logements se mène depuis plusieurs décennies déjà, avec notamment des formations qui n'ont cessé de s'adapter à ces nouveaux besoins. On constate aujourd'hui un véritable élan autour de MaPrimeAdapt', et c'est tant mieux car il reste des millions de logements à rendre accessibles. Secteur en pleine croissance, le bâtiment a prouvé qu'il a l'expérience, mais aussi les moyens de relever le défi. Comme la rénovation énergétique, l'adaptation des logements va générer du chiffre d'affaires pour les entreprises, du développement pour les territoires, des emplois pour la population, des opportunités de carrières pleine de sens pour les jeunes. »

Olivier Salleron, président de la Fédération française du bâtiment (FFB), lors de la table ronde du colloque « Silver Économie au service de MaPrimeAdapt' » organisé le 11 octobre 2022 par la Filière Silver Économie.

## Les principales difficultés soulevées par les seniors

- 1 Présence de marches
- 2 Sanitaires inadaptés
- 3 Logement trop grand
- 4 Encombrement/ logement trop étroit

X Texte: Lucie Breuil

# « Bien vieillir » dans la région Grand Est

En région Grand Est, une personne sur trois aura plus de 60 ans en 2040. Cette transition démographique, la DREAL a souhaité en faire une opportunité. Pour repenser les modes d'habiter de nos aînés, renforcer les solidarités, apporter un nouvel élan à l'économie locale. Depuis 5 ans, elle mène une démarche de partage pour impulser les bonnes initiatives autour du bien vieillir et de l'épanouissement des seniors. Armelle Lajaunie, chargée de mission "stratégie habitat" à la DREAL Grand Est, présente cette initiative.



Christine Sinaud

**« Il fait bon vivre à Xertigny pour les seniors. Nous avons tous les services de proximité dans le centre-bourg et le tissu associatif et d'entraide est très dynamique. Ce contexte explique que les seniors dans leur grande majorité ne se sentent pas isolés, et souhaitent vieillir à domicile. »**  
Emmanuelle Perona, adjointe au maire de Xertigny et déléguée aux affaires sociales

## Penser global autour du bien vieillir

La démarche « Habitat et vieillissement » a été initiée en 2017, en réponse aux projections démographiques qui se profilaient. « La région Grand Est connaît un vieillissement important sur les territoires ruraux mais celui-ci va s'accélérer et s'étendre sur les territoires urbains », explique Armelle Lajaunie. La DREAL<sup>1</sup> a réalisé un diagnostic prospectif régional et un panorama de toutes les solutions de logements pour les seniors, existantes ou émergentes. « De nouveaux modes d'habiter intermédiaires, entre le vieillir chez soi et l'accueil en institution, apparaissent. Mais les seniors souhaitent majoritairement vieillir à domicile. Cette tendance, nous l'observons à travers l'action de l'Anah en faveur de l'adaptation des logements, en croissance constante depuis le début des années 2010 à l'échelle du Grand Est. »

## Partager une boîte à outils

De ce diagnostic a émergé une boîte à outils, mise en ligne sur le site de la DREAL. Enrichie en permanence, elle vise à accompagner les décideurs et acteurs de terrain dans leurs politiques locales en faveur du bien vieillir. « Avec plusieurs clés d'entrée, la boîte à outils propose des fiches pour faciliter la mise en place d'actions à l'échelle locale. Chacune recense des informations utiles et des retours d'expérience en abordant la question du vieillissement sous tous ses aspects ».

Un outil global et des initiatives locales que la DREAL a pris soin de valoriser,

notamment lors d'un séminaire régional dédié. « Ce temps d'échanges et de partage s'est révélé essentiel pour créer du lien entre les acteurs, leur donner envie d'aller plus loin et d'expérimenter autour du bien vieillir. »

## Déclinaison innovante à Xertigny

Suite au séminaire, la DREAL a répondu à un appel à projet lancé par le PUCA<sup>2</sup> pour soutenir les initiatives de recherche-action. « Une bonne dynamique de réseau était engagée, nous avons aisément monté un partenariat avec la DDT 88<sup>3</sup>, l'Université de Lorraine et la commune de Xertigny, dans les Vosges. » L'objectif de cette approche croisée ? Analyser les trajectoires résidentielles des seniors et évaluer la prise en compte du vieillissement dans les politiques d'aménagement et de service à la population. Les chercheurs spécialisés en sociologie des territoires ont enquêté auprès d'une trentaine de seniors et d'acteurs locaux, puis 3 forums sont venus enrichir les travaux. Ils ont abouti à la réalisation d'une publication scientifique et à des préconisations pour une meilleure prise en compte du vieillissement dans les politiques publiques. « À travers cette étude de cas, nous avons souhaité envisager le vieillissement comme une source de dynamisme pour la vie locale et non comme un facteur de déclin ». •

**Liens** - Boîte à outils DREAL : [urlz.fr/jVg4](http://urlz.fr/jVg4)  
- Film Xertigny - Bien vieillir dans un territoire rural : [urlz.fr/jYnF](http://urlz.fr/jYnF)

1. Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement  
2. Plan urbanisme construction architecture  
3. Direction départementale des Territoires

# PROCIVIS ET L'ANAH MAIN DANS LA MAIN



Existant depuis 2008, le partenariat entre Procivis et l'Anah a connu une véritable accélération en 2018. Avec un engagement fort : celui de l'avance, par Procivis, des aides de l'Anah à destination des ménages modestes. Les subventions sont ainsi versées dès le début des travaux. État des lieux et perspectives avec le Président de Procivis, Yannick Borde.



400  
millions d'euros  
d'accompagnement entre  
2018-2022, dont une grande  
partie dédiée aux avances

## THÉMATIQUES

"Ce qui nous a rapproché de l'Anah ? Les thématiques que nous partageons. À savoir la lutte contre la précarité énergétique, la sortie de l'insalubrité et l'adaptation au vieillissement, qui est un sujet qui va s'accélérer dans les prochaines années."

## LOGIQUE

"Au fil des années, nous nous sommes rendus compte que notre engagement sociétal et les populations que l'on visait étaient les mêmes que l'Anah, à savoir les propriétaires occupants mais aussi les propriétaires bailleurs. C'est donc naturellement que nous avons conventionné avec l'Anah en nous engageant à intervenir prioritairement auprès des ménages concernés par les plafonds de ressources fixés par l'Anah."

## AVANCE

"C'est le cœur de notre partenariat avec l'Anah. Généralement, lors de l'accompagnement de travaux, les fonds publics arrivent lorsque les chantiers sont terminés ou en passe de l'être. Grâce au partenariat avec l'Anah dans le cadre d'« Habiter Mieux », l'Agence nous délègue la

subvention que nous avançons aux ménages. Nous récupérons les subventions une fois les dossiers passés dans le circuit de validation. Cela évite aux bénéficiaires de faire l'avance."

## AVENIR

"La convention, qui arrive à échéance fin 2022 va être renouvelée. Il existe de grandes attentes de la part des élus et des partenaires institutionnels. Ce partenariat nous mobilise particulièrement et nous a fait accélérer le volume d'interventions sur le parc privé existant. Dans la nouvelle convention, nous allons passer de 370 millions à 500 millions d'euros engagés, pour franchir un nouveau seuil."

## COOPÉRATION

"Le principe d'avance est parfaitement assumé par les équipes de l'Anah, comme par les chargés de mission sociale de notre réseau. Les maîtres d'œuvre techniques, que sont Soliha, Urbanis et Citémétrie, connaissent également le dispositif. L'ensemble de cette chaîne d'acteurs du financement du parc privé fonctionne très bien."

## Procivis

Acteur de l'économie sociale et solidaire, Procivis œuvre dans l'accession sociale. L'organisation du réseau repose sur des sociétés, les SACICAP. Ces Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété ont pour mission d'aider les accédants à la propriété et les propriétaires occupants modestes. Avec un objectif : permettre à chacun de vivre dans un logement où il se sent bien.

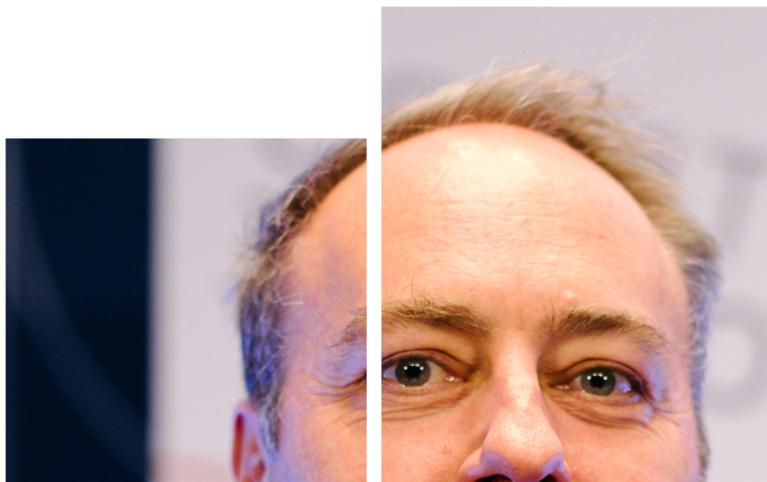
## ENJEU

"Avec ce partenariat, nous avons mis en place des montages fluides, sécurisé les aides publiques et amélioré le quotidien des propriétaires. Avec l'Anah, nous avons donc fait le bon choix."

# HÉBERGEMENT, DE L'EXTRAORDINAIRE À L'ORDINAIRE

---

En moins de 40 ans, l'augmentation de la demande et du nombre de places d'hébergement en France, en a fait une composante majeure de la politique du logement. Un constat que fait le sociologue Julien Damon dans son ouvrage *Aux frontières du logement ordinaire*.



**Votre dernier ouvrage, *Aux frontières du logement ordinaire*, montre la diversité des profils des personnes hébergées. Que nous apprend cette disparité ?**

**Julien Damon** ————— En dehors du lien avec les politiques publiques, les principaux hébergés sont les personnes qui vivent gracieusement chez des proches et des amis, soit un Français sur sept. Pour l'hébergement en lien avec les politiques publiques, qui concerne environ deux millions de personnes, le plus gros contingent est celui des personnes âgées dans les Ehpad, soit 600 000 individus. Cela montre que l'hébergement n'est pas réservé aux personnes défavorisées mais qu'il s'adresse à des profils variés comme les sans domicile, les personnes en situation de handicap, les jeunes travailleurs, les étudiants... Ce sont des personnes qui, parce qu'elles n'ont pas assez de revenus ou parce qu'elles se retrouvent en situation de handicap ou de dépendance, ne peuvent pas ou ne peuvent plus vivre dans un logement. Ce qui les réunit est de signer des contrats de séjour, qui diffèrent en fonction des hébergements, mais qui, au contraire des locataires et des propriétaires, leur interdisent d'héberger gracieusement une autre personne.

**Vous soulignez le financement croissant de l'hébergement. De quelle manière cette évolution vient-elle bousculer sa place dans les politiques publiques ?**

**J. D.** ————— L'hébergement qui était un sujet marginal il y a trois ou quatre décennies pour les politiques et les finances publiques mais aussi pour l'image des personnes concernées, ne l'est plus. Il est désormais une priorité. En équivalence de dépense publique, la politique d'hébergement équivaut à 20 % de la politique du logement quand elle ne valait que quelques % il y a une trentaine d'années. L'évolution est quantitative mais aussi qualitative. Quantitativement, les efforts se sont portés vers les personnes les plus défavorisées avec notamment l'augmentation des places dans les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) pour les personnes défavorisées. Les 2500 places mises à disposition pour les demandeurs d'asile en 1990 sont aujourd'hui devenues plus de 100 000. Le vieillissement de la population et l'al-

**“ La politique d'hébergement équivaut à 20 % de la politique du logement. ”**

longement de l'espérance de vie sont quant à eux venus renforcer les besoins de places en Ehpad. Qualitativement, les choses se sont améliorées même si cela ne veut pas dire qu'il ne reste pas des efforts à faire. Il y a une quarantaine d'années, des vieillards mourraient encore dans la misère dans un asile. De gros efforts ont été faits pour l'amélioration des hébergements, à laquelle ont contribué des aides comme celles de l'Anah. Même le champ sémantique a évolué. Avant on parlait beaucoup de lit, de foyer, de centre, aujourd'hui les établissements ont leur propre nom et se nomment généralement résidence. Et dans ces résidences, grâce au contrat qui les lie avec leur hébergeur, les personnes ont le droit d'être écoutées, de faire entendre leur parole d'usager.

**Ces publics ne sont-ils pas sur-segmentés pour penser l'offre d'hébergement ?**

**J. D.** ————— Cela dépend. Certains ont besoin d'un accompagnement et d'un hébergement spécifique comme les femmes battues et les mineurs non accompagnés, notamment car ils ne parlent pas français. Pour d'autres, c'est moins le cas. Prenons l'exemple de l'hébergement d'une femme enceinte, devrait-elle quand elle aura accouché rejoindre une résidence pour famille monoparentale ? Cela peut être compliqué à gérer dans son parcours personnel. L'offre d'hébergement, qui est associée à un accompagnement spécifique en fonction des personnes concernées, est très variée. Une femme seule avec un enfant pourra se retrouver dans un hôtel comme dans une résidence. Pour les hébergés c'est parfois un peu une loterie. C'est la même chose pour les personnes âgées dépendantes. Il n'est pas facile pour l'État de contrôler l'ensemble de l'offre médico-sociale.

**La frontière entre logement et hébergement, qui reste excluante comme vous le montrez dans votre ouvrage, n'est-elle pas appelée à devenir de plus en plus ténue ?**

**J. D.** ————— Il y a de plus en plus de liens entre les deux secteurs. L'hébergement est devenu une composante principale des problématiques de logement. Les choses évoluent mais en termes d'organisation, de droits, de satisfactions, ce n'est pas encore totalement ancré dans la manière de faire. Alors que, par exemple, l'occupant d'un logement social et celui d'une

**“ Le statut juridique du lieu ne devrait pas conditionner l'accompagnement. ”**

résidence sociale ont des points communs. Le statut juridique du lieu ne devrait pas conditionner l'accompagnement. Le caractère excluante de l'hébergement est notamment rendu visible par la logique de fonctionnement de la statistique publique sur le logement ordinaire qui exclut la plupart des personnes hébergées de son champ. Les personnes dans les Ehpad échappent par exemple à la statistique publique sur les enquêtes dédiées aux conditions de logement. On en est encore là car la mesure n'a pas été prise de l'importance que revêt aujourd'hui le volume de population concernée, à un instant T certes mais aussi à n'importe quel moment de la vie de chacun. On considère encore que c'est extraordinaire alors que c'est ordinaire.

**Cela pose la question de l'inclusion...**

**J. D.** ————— L'inclusion, c'est habituellement la question de l'intégration dans le milieu de travail ordinaire des personnes en situation de handicap. Pour ce qui concerne le logement, cela consiste à tout faire pour que les personnes défavorisées arrivent le plus rapidement possible à accéder à un logement. C'est la politique du « logement d'abord » déployée depuis la fin des années 2000. Or, le paradoxe est que plus on parle de « logement d'abord », plus on fait d'hébergement du fait de la pression de la demande issue de personnes aux portes du logement mais qui doivent passer par l'étape hébergement. On ne prend pas pleinement le virage de l'inclusion. La situation des Ehpad l'illustre aussi avec l'expression du virage domiciliaire, c'est-à-dire de l'encouragement à rester chez soi le plus longtemps possible. Plus on parle de ce virage, plus on continue à construire des Ehpad. Plus on parle d'inclusion et plus on crée des conditions spécifiques.

X Texte : Aude Ristat

JULIEN DAMON  
EN QUELQUES MOTS

**Sociologue spécialisé sur les questions de la pauvreté et de protection sociale, il est professeur associé à Sciences Po et conseiller scientifique de l'École nationale supérieure de Sécurité sociale (En3s). Ancien directeur des études à la Caisse nationale des allocations familiales (Cnaf), il a également été chef du service Questions sociales au Centre d'Analyse Stratégique. Il est l'auteur d'une trentaine d'ouvrages.**

# FRANCE RÉNOV' S'AFFICHE DANS LES MÉDIAS



De septembre à décembre, la campagne « France Rénov' : la rénovation énergétique pour tous ! » s'est déployée massivement dans les médias grand public. Programmes courts télé, inserts presse dans la presse quotidienne régionale et nationale, témoignages de bénéficiaires diffusés à la radio ou encore bannières publicitaires pour le web... Découvrez-la en images!



## PRESSE

Presse nationale



## TÉLÉ

Programmes courts  
La Minute Rénov'

france•2 france•3

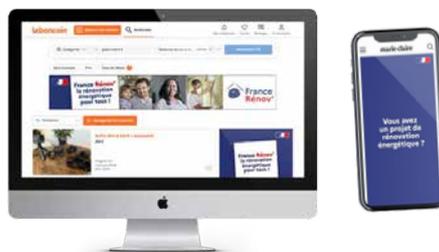


Presse régionale



## DIGITAL

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



## RADIO

Spots publicitaires  
3 spots-témoignages

Chroniques  
3 chroniques  
d'une minute



## LES RENCONTRES FRANCE RÉNOV' 2022



Bienvenue aux Rencontres France Rénov' ! Les 13 et 14 septembre derniers, à Angers, les Rencontres France Rénov', premières du nom, ont réuni près de 900 personnes en présentiel ! À distance et en visio, 300 spectateurs supplémentaires ont pu assister à trois séances plénières et 20 ateliers. Les sujets abordés ? Relation usager, auto-rénovation ou encore lutte contre la fraude ont rythmé les 48 heures de ces rencontres.

### LES ATELIERS 2022

Partageons nos savoir-faire

1

thème phare :

**La qualité au cœur  
de la qualité de vi(II)e**

**650  
participants**

aux ateliers de l'Anah le 17 novembre  
(400 en distanciel et 250 en présentiel)

4

**ateliers**

Transformer l'existant pour améliorer  
la qualité d'habiter :

[urlz.fr/JU9e](http://urlz.fr/JU9e)

Accompagner les collectivités locales  
dans l'amélioration du cadre de vie :

[urlz.fr/JU9i](http://urlz.fr/JU9i)

Accompagner les habitants vers des  
rénovations de qualité

[urlz.fr/JU9j](http://urlz.fr/JU9j)

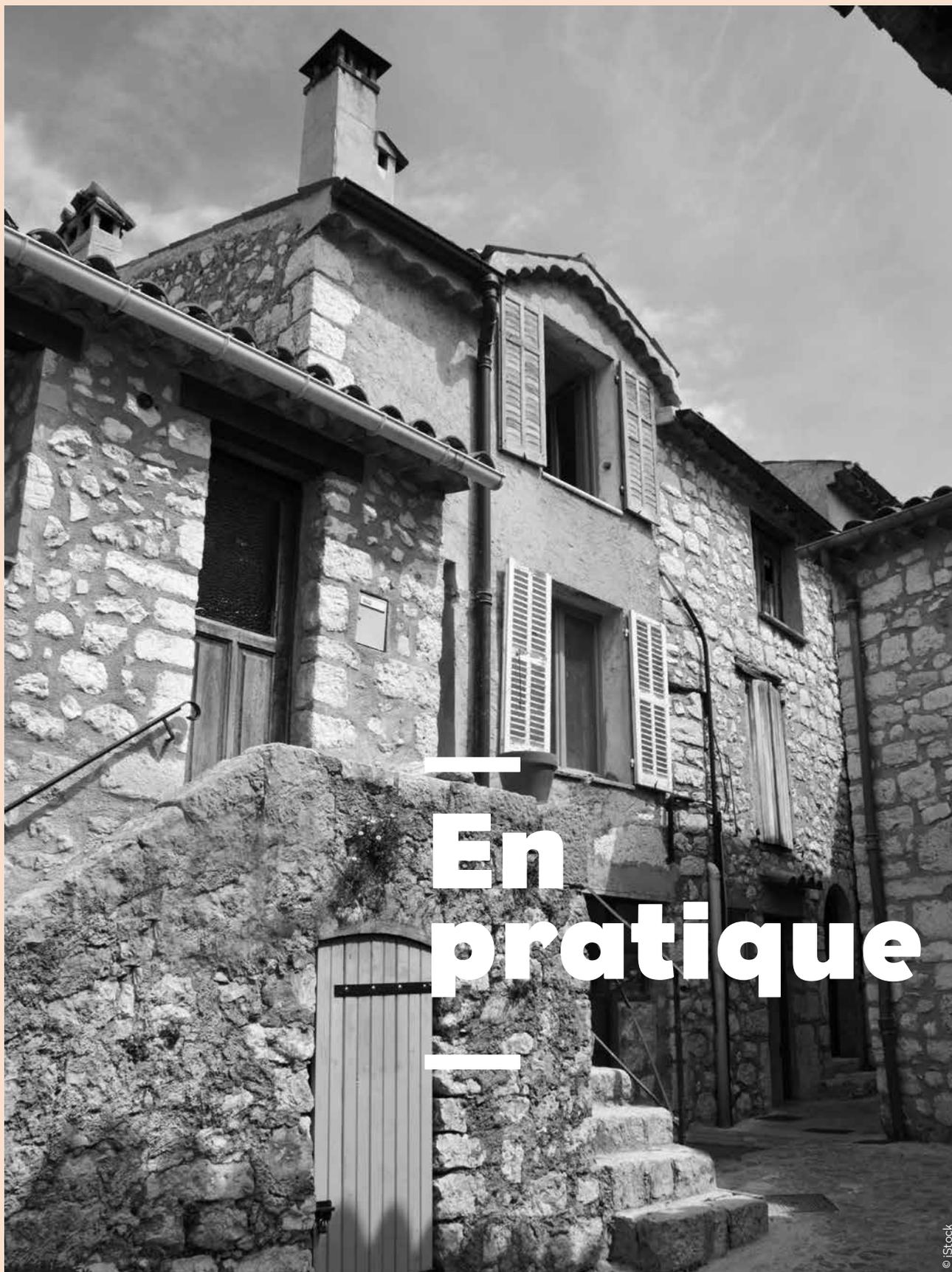
Promouvoir la qualité d'habiter :

[urlz.fr/JU9z](http://urlz.fr/JU9z)

2

**plénières**

- Des territoires engagés pour l'amélioration de l'habitat privé
- L'habitat au cœur d'une qualité de vie plus sobre



—  
**En  
pratique**  
—

---

Pour rénover massivement les logements, la loi Climat et Résilience prévoit la généralisation de l'accompagnement des ménages. Une grande avancée écologique et sociale portée par l'Anah, à travers la mise en œuvre de Mon Accompagnateur Rénov'. Ce nouveau statut s'adresse dès le 1<sup>er</sup> janvier 2023 aux opérateurs historiques déjà en exercice. Et, parce qu'il est nécessaire de renforcer l'offre pour accompagner tous les Français, Mon Accompagnateur Rénov' s'ouvrira aux acteurs privés. Pour s'assurer des compétences, de la neutralité et de l'indépendance de chacun, ils devront suivre une procédure d'agrément stricte et encadrée. Mode d'emploi pour déposer une demande.

---



## Étape 1

### LA PLATEFORME FRANCE RÉNOV' COMME PREMIÈRE MARCHÉ

En se connectant sur [france-renov.gouv.fr](https://france-renov.gouv.fr), le candidat à l'agrément trouvera toutes les informations sur les missions de Mon Accompagnateur Rénov' et les procédures pour le devenir. Courant 2023, le site contiendra aussi un lien renvoyant vers la plateforme de demande d'agrément.

# Devenir Accompa Rénov'

## Qui peut demander l'agrément ?

- Les Espaces Conseil France Rénov', les opérateurs Anah agréés au titre du CCH\*, les structures concourant à la mise en œuvre d'une opération programmée (collectivité en régie ou opérateur missionné par la collectivité).  
→ Ces opérateurs dits historiques sont réputés agréés au 1<sup>er</sup> janvier 2023. En avril 2023, l'ouverture de la plateforme leur permettra de déposer une demande d'agrément selon une procédure allégée. Au 1<sup>er</sup> septembre 2023, ils devront être agréés pour pouvoir exercer en tant que Mon Accompagnateur Rénov'.
- Toute personne morale et physique à qualité d'architecte, qualification auditeur énergétique, certification RGE offre globale, société de tiers financement.  
→ Pour devenir Mon Accompagnateur Rénov', ces opérateurs pourront déposer une demande d'agrément à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2023.

\* Code de la Construction et de l'Habitation

## Étape 2

### DÉPÔT DE LA DEMANDE

Le demandeur crée son espace candidat sur la plateforme d'agrément. Il renseigne toutes les informations demandées et joint les pièces justificatives concernant ses compétences, son niveau d'activité, ses conditions d'indépendance et ses capacités financières. Il déclare les territoires sur lesquels il est en capacité d'intervenir, sur justificatifs.

## Étape 3

### INSTRUCTION DE LA DEMANDE

La demande est orientée vers le service instructeur au sein des services déconcentrés de l'État. Celui-ci vérifie les critères d'éligibilité à l'agrément. Une attention particulière est portée au respect des conditions de neutralité, de probité et d'indépendance. En cas de dossier incomplet, le demandeur peut être contacté pour compléter les informations. Il a alors un mois pour répondre, période durant laquelle le délai d'instruction est suspendu.

# Mon accompagnateur

## Étape 3 bis

### AVIS SIMPLE DU CRHH

Le service instructeur soumet la demande au(x) CRHH (Comité régional de l'habitat et de l'hébergement) concerné(s) par le périmètre d'intervention déclaré. Celui-ci émet un avis simple, en opportunité, et sur le périmètre d'intervention du candidat. Le CRHH a 2 mois pour se prononcer, au-delà de quoi l'avis est réputé favorable.

## Étape 5

### EXERCICE ET CONTRÔLE

Le candidat devient opérateur agréé. Désormais, Mon Accompagnateur Rénov' peut être mis en relation avec un ménage, sur orientation par un Espace Conseil France Rénov' ou sur sollicitation directe. Avant chaque projet d'accompagnement, un contrat sera signé entre lui et le particulier, l'engageant à réaliser les missions socles qui lui incombent en tant que Mon Accompagnateur Rénov'. Des contrôles seront réalisés pour vérifier le bon respect de ces engagements.

## Étape 4

### DÉLIVRANCE DE L'AGRÉMENT (OU REJET DE LA DEMANDE)

La demande d'agrément est instruite sous un délai de trois mois (dont les 2 mois impartis au CRHH, voir étape 3bis) après le dépôt de la demande, sous réserve de dépôt d'un dossier complet. Le demandeur est notifié de la décision par mail, ou peut directement la consulter via son espace candidat, sur la plateforme d'agrément. En cas de non-retour, le silence vaut rejet.

# Un outil pour élargir le panel des aides de l'Anah

ARGENTEUIL

34

copropriétés

3 406

logements

35 M€

de subventions travaux  
et ingénierie des  
dispositifs pour l'Anah

Les opérations de requalification de copropriétés dégradées (Orcod), qu'elles soient de droit commun ou d'intérêt national, permettent de rassembler tout un écosystème d'acteurs autour de la table. Et de solliciter plus largement les aides de l'Anah et celles des collectivités. Explications.

« C'est une Orcod d'intérêt métropolitain portée par l'ensemble des partenaires, » précise Latifa Hadj Brahim, directrice en charge du pilotage des actions de l'amélioration de l'Habitat pour Argenteuil. La convention partenariale, signée en septembre 2022 après trois années d'échanges, prévoit un engagement exceptionnel de l'Anah sur 10 ans.

L'Orcod est conduite sous maîtrise d'ouvrage de l'EPT\* Boucle Nord de Seine par délégation de la Métropole du Grand Paris, avec une forte implication de la Ville d'Argenteuil. La volonté municipale est de poursuivre ce projet dans la continuité du Plan copropriété initiée par la ville en 2005, avec des agents de terrain qui connaissent parfaitement le sujet et restent le contact privilégié, en proximité directe avec les copropriétés. Alexandra Foustoul, cheffe de projet copropriété a en charge la mise en œuvre de cette Orcod.

## À CHAQUE SITUATION, UNE RÉPONSE SPÉCIFIQUE

L'ambition est d'agir en s'adaptant systématiquement aux contextes spécifiques, ce qui est rendu possible par la mise en œuvre d'un cadre de gouvernance associant, outre la commune, l'EPT et la Métropole, tous les partenaires impliqués, notamment la Région, la Banque des Territoires, l'Anah et l'État.

## De nouveaux outils développés par l'EPFIF

Pour l'EPFIF\*\*, le traitement des copropriétés dégradées ne passe pas uniquement par la mise en œuvre des Orcod-IN franciliennes. D'autres dispositifs ont ainsi été créés pour accompagner les territoires désireux d'avancer sur le sujet. En partenariat avec CDC Habitat, l'EPFIF a ainsi mis en place une filiale de portage de redressement consacrée aux copropriétés en difficulté, appelée « ACIF - Agir pour les copropriétés en Île-de-France », afin de pouvoir intervenir sur d'autres territoires. Un centre de ressources a également vu le jour pour notamment valoriser et partager les pratiques opérationnelles de l'EPFIF en matière de copropriétés.

« En effet, si nos copropriétés n'ont pas le même niveau de dégradation et ne cochent pas tous les prérequis, certaines sont néanmoins fragiles, et nous nous devons d'anticiper avant d'assister au déclenchement d'une spirale infernale. L'Anah, via sa délégation locale, s'engage à nos côtés dans cette stratégie, avec la volonté d'optimiser les financements, tout en travaillant de façon très pointue, au cas par cas. »



## INNOVER COLLECTIVEMENT POUR S'ADAPTER

« Ce cadre nous permet plus d'innovations dans les dispositifs, » explique Alexandra Foustoul. Grâce à l'Anah, Argenteuil va donc pouvoir challenger les dispositifs existants et tenter des expérimentations. « Nous restons bien entendu dans le cadre réglementaire mais avec l'objectif de réfléchir collectivement à cette mutation que l'on observe aujourd'hui, dans laquelle les schémas classiques avec études pré-opérationnelles et dispositifs afférents ne sont peut-être pas les seuls moyens d'agir désormais » conclut Alexandra Foustoul. Affiner à la marge pour trouver de nouvelles solutions, c'est donc tout le défi pour Argenteuil. Avec un objectif affiché : que les 34 copropriétés puissent bientôt, reprendre leur chemin, seules et sans aides. ●

\* Établissement Public Territorial

\*\* Établissement public foncier d'Île-de-France

## Orcod-IN : c'est quoi la différence ?

Dans la lignée d'une Orcod de droit commun, une Orcod d'Intérêt National (IN) s'adresse aux territoires où les problématiques de copropriétés dégradées sont majeures. Des études de préfiguration et d'impact justifient alors la prise d'un décret en Conseil d'État afin de créer une Orcod-IN. Un EPF d'État peut alors être désigné pour piloter et mettre en œuvre cette opération, en mobilisation des financements propres (fiscalité dédiée). En Île-de-France, sur les 4 territoires concernés par une Orcod-IN (Mantes-la-Jolie, Grigny, Clichy-sous-Bois et Villepinte), l'EPFIF assure la direction des projets. « Il existe très clairement un partenariat étroit avec l'Anah, explique Joëlle Boneu, directrice générale adjointe de l'EPFIF. Au niveau des financements mais aussi de l'attention portée aux problématiques qui se posent et aux évolutions éventuelles du règlement général de l'Anah pour avancer du mieux possible. Nous travaillons beaucoup ensemble. »

# À la rencontre de tous les publics

En roulotte, en itinérance ou sur les réseaux...  
De Narbonne à la Moselle en passant par  
Chambord, les territoires imaginent de  
nouvelles manières d'aller à la rencontre  
de nombreux ménages pour les informer.

Plus d'infos

x



## NARBONNE La roulotte itinérante de Narbonne

En plein cœur de Narbonne (11), la Maison de l'Habitat et du Développement Durable est le guichet unique pour les 37 communes du Grand Narbonne. Espace labellisé France Renov', elle regroupe de nombreux partenaires, tels que l'Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil), le Point d'Information Médiation Multiservices (PIMMS), l'Architecte des Bâtiments de France, pour proposer un accueil et un accompagnement adaptés à chaque besoin.

« À la Maison de l'Habitat, nous œuvrons pour que chaque habitant du territoire, qu'il soit près de Narbonne ou plus loin, puisse trouver des réponses pour son projet de rénovation » explique Stéphanie Surjus, responsable Habitat au Grand Narbonne.

Cette volonté d'aller vers les habitants les plus éloignés, l'équipe l'a concrétisée depuis 3 ans. « La roulotte est née du constat que des communes de l'agglomération sont situées à plus de 40 minutes d'ici. En tant que service public, nous de-

vions aller vers ces habitants, se remémore Lucie Stievenard, coordinatrice de la Maison de l'Habitat. On a expérimenté dès 2019 notre principe d'itinérance. Des communes volontaires nous ont d'abord accueilli très simplement, avec des tables, un barnum... Et comme cela fonctionnait bien, on s'est dit qu'il nous fallait un « totem », pour être facilement reconnaissable. C'est donc avec les partenaires que nous avons co-conçu notre roulotte. » Depuis son lancement, la roulotte a déjà réalisé 22 déplacements !

### DES ÉVÉNEMENTS À LA CARTE

Dans sa version basique, la petite roulotte en bois propose des informations ludiques et concrètes autour de la rénovation du logement. L'objectif de ces rendez-vous, c'est d'apporter en complément un service sur-mesure, selon les besoins locaux. « Nous préparons chacun de nos déplacements avec les élus, pour adapter nos services et choisir les intervenants. Par exemple, pour une commune souhaitant sensibiliser un public scolaire aux écogestes, la Maison de l'Habitat embarquera un service du Grand Narbonne ou un partenaire proposant une animation dédiée. »



En un seul et même endroit, sur un marché par exemple, les habitants (et les professionnels locaux) peuvent s'informer sur tous les sujets autour de la rénovation, la maîtrise et l'économie de l'énergie, l'adaptation du logement à la perte d'autonomie. Des petits services de bricolage sur le pouce sont aussi proposés! « Nous nous déplaçons systématiquement avec un Bricobus, porté par les Compagnons Bâtitisseurs. Des interventions très courtes sont réalisées le jour de l'itinérance: fixer des étagères, réparer un enduit qui tombe par exemple »

### TOUCHER TOUS LES PUBLICS

La vocation de la roulotte: privilégier le contact humain. À l'heure de la dématérialisation massive, c'est le moyen idéal pour lutter contre la fracture numérique. Pour Lucie Stievenard, aller à la rencontre des habitants permet aussi de nouer une relation de confiance et de proximité plus forte. « Nous touchons des publics qui ne savent pas vers qui se tourner, et qui ne se seraient jamais déplacés spontanément jusqu'à la Maison de l'Habitat. Notre présence leur signifie concrètement qu'il existe un service public simple, accessible, proche d'eux ». Une initiative collaborative qui donne toute sa force au service public. •

## GRAND EST

# La rénovation en « live »

**Comment sensibiliser le public à la transition énergétique? Comment expérimenter de nouveaux modes d'interpellation? Zoom sur une expérience originale dans l'Est de la France, avec un Facebook « live » testé pendant un an.**

À l'initiative de l'Ademe\*, du Plan Bâtiment Durable et de l'Anah, les EX-PÉRÉDOS ont été lancées afin de faire émerger de nouvelles idées en faveur de la transition écologique. Parmi les pro-

jets d'innovation sociale retenus en 2021, figurait un Facebook « live ». Anthony Gontard, Conseiller France Rénov', en est l'instigateur. Il revient sur ce programme en expliquant « être parti du constat que, depuis le début de la crise sanitaire, les webinaires se sont multipliés. Beaucoup de sujets sont intéressants mais personnellement, après une journée de travail, je n'ai pas l'énergie de regarder un programme de 2 h. Étant par ailleurs un utilisateur de la plateforme Twitch, où les sujets d'actualité sont de plus en plus prégnants, j'ai imaginé lier les 2 concepts. »

### DES « LIVES » POUR ÉVEILLER LES CURIOSITÉS

Ainsi est né le Facebook « live » « Le quart d'heure de la réno » sur la page de la Communauté de Communes Sarrebourg Moselle Sud, likée par 1200 personnes. Chaque premier mercredi du mois, Anthony a donné rendez-vous aux abonnés pour échanger sur une thématique définie à l'avance: nouveau Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), aides financières, confort d'été ou encore outils pour évaluer la rentabilité d'une installation photovoltaïque ou comparer différents systèmes de chauffage. « L'objectif consiste autant à faciliter la vie des personnes présentes en répondant en direct à leurs questions, qu'à éveiller leur curiosité sur un sujet méconnu. Avec toujours la volonté de générer de la prise de rendez-vous » explique Anthony qui détaille le format: « Quinze minutes, ça peut paraître court, mais cela laisse néanmoins le temps de répondre à 3 ou 4 questions de manière précise et circonstanciée. »

### UNE AUDIENCE MESURÉE

En 9 Facebook « live », de juillet 2021 à mars 2022, une moyenne de 7 à 15 personnes en simultanée s'est connectée à chaque session. Un public encore modeste, mais qui ne surprend pas Anthony: « Nous n'avions pas beaucoup déployé de communication, hormis les annonces de « lives » une semaine avant chaque diffusion, et une information dans un bulletin papier de la collectivité en janvier. Nous sommes sur un territoire

de 45 000 personnes, avec une importante fracture numérique, donc potentiellement peu de monde disponible. »

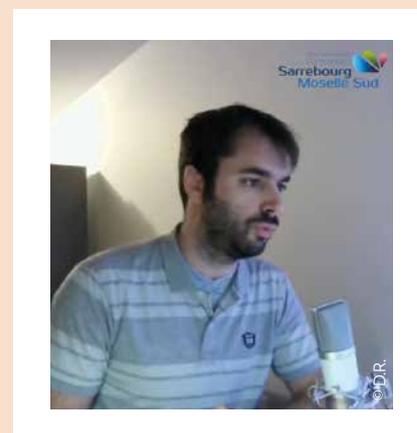
**« L'enjeu consiste surtout à prouver que si cela fonctionne ici, c'est possible partout en France! »**

### UNE INITIATIVE À DUPLIQUER?

Convaincu par les visionnages en replay (entre 30 et 50 par session), Anthony souhaite diffuser son concept auprès des autres Conseillers France Rénov': « Au fil des « lives », nous avons réalisé un habillage graphique que je diffuse auprès de mes collègues, en même temps que je leur explique le principe du « live » et que je les aide à paramétrer le logiciel de streaming. »

Autre axe de travail pour Anthony: la diversification du format. « Je suis davantage tenté par un format un peu plus long, de 45 minutes à une heure dans lequel il serait possible, par exemple, de déposer en direct un dossier MaPrimeRénov' ou une demande de certificats d'économie d'énergie, afin de montrer en direct précisément toutes les étapes. » •

\* Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie



X Texte: Vincent Huchon

Plus  
d'infos

×



# GRAND CHAMBORD

## Une Maison de l'Habitat itinérante

Grand Chambord d'un côté. Beauce Val de Loire de l'autre. Deux territoires voisins, et, au fil des années, une vision partagée de l'habitat, afin d'agir en cohérence. D'où la mise en place d'une entente intercommunautaire sur cette thématique. « Depuis 2013, il existait des actions (Opah\* au Grand Chambord, programme Habiter Mieux en Beauce Val de Loire) et nos PLH\*\* respectifs, témoigne Chrystel Daniel, responsable du service Habitat et Transition écologique. Au fur et à mesure, nous avons perçu la nécessité de structurer davantage un service d'accompagnement global des usagers. Et d'offrir un panel de services complet, pour les renseigner sur toutes les aides disponibles. » Ainsi a germé l'idée de la Maison de l'Habitat avec des études de préfiguration lancées en 2017, le recrutement d'un collaborateur à temps plein début 2020 et l'ouverture – retardée, Covid oblige – de l'espace, en septembre de la même année.

**ENTENTE  
INTERCOMMUNAUTAIRE  
GRAND CHAMBORD  
VAL DE LOIRE**

**46**

communes

**40 000**

habitants

**11 000**

emplois



C'est Julien Denis, recruté pour l'occasion, qui est aux manettes pour renseigner les usagers du territoire. La particularité : chaque mercredi et jeudi, il se déplace et assure des permanences dans plusieurs communes. « Les élus ont souhaité de la proximité et c'est ce que nous avons cherché à faire avec ces points de rendez-vous au cœur des territoires », explique Chrystel Daniel. « Auparavant, poursuit Julien Denis, les usagers faisaient face à une multitude d'acteurs. Nous les avons rassemblés et structurés. Je suis désormais l'unique porte d'entrée. Les gens m'appellent ou viennent me voir et je les renseigne. Je suis là pour les aiguiller vers la bonne personne, sans qu'ils ne perdent de temps. »

### UNE SEULE MAISON POUR TOUTES LES QUESTIONS

Physiquement ou au téléphone, Julien Denis écoute, renseigne, aiguille, documente... La Maison de l'Habitat est au service de chaque habitant désireux d'améliorer son logement, quel que soit son projet (travaux, recherche, construction) et ses ressources. « Ce qui fait notre force, c'est de travailler tous ensemble. Je n'ai pas besoin de dire à mon interlocuteur qu'il doit contacter telle ou telle structure, je le fais pour lui. » Un gain de temps considérable qui facilite la vie des usagers.

### UN PARCOURS TRÈS COMPLET

Cette Maison de l'Habitat itinérante intègre également un suivi personnalisé jusqu'à la fin du parcours des propriétaires. « La nouveauté, c'est véritablement l'accompagnement complet des ménages, détaille Julien Denis. Avec Soliha et l'Adil\*\*\*, présents dès qu'il le faut lors des permanences, mais aussi avec Centre-Val-de-Loire Énergie, nous sommes actifs sur les plans technique et financier, de la définition du projet aux demandes de devis et de subventions. »

**802**

mails reçus

**2 033**

appels traités

**177**

rendez-vous

**408**

demandes sur la  
rénovation énergétique

Du 1<sup>er</sup> septembre 2020  
au 31 décembre 2021

### SENSIBILISER POUR SE FAIRE CONNAÎTRE

Grâce à de multiples formats, tels qu'un stand à l'événement « Faites pour le climat », une présentation de la Maison de l'Habitat aux artisans du territoire, des réunions avec les acteurs sociaux et de l'autonomie, l'équipe ne ménage pas ses efforts pour assurer la notoriété du dispositif. Pari réussi puisque les chiffres des 16 premiers mois d'existence indiquent une moyenne de 5 appels par jour et près de 200 rendez-vous (lire ci-dessus). •

\* Opération programmée d'amélioration de l'habitat

\*\* Plan local de l'habitat

\*\*\* Agence départementale d'information sur le logement

---

L'immeuble se dresse singulièrement dans le paysage messin, aux numéros 1 et 3 de la rue du Béarn. Du haut de ses 15 étages, la copropriété Bernadette est composée d'un seul lot. 94 appartements, à l'histoire tourmentée. Érigé en 1969, l'immeuble a dû faire face à une succession d'importants impayés de charges. Cela a entraîné l'endettement du syndicat des copropriétaires, ainsi qu'un manque chronique d'investissement et d'entretien. Placée en plan de sauvegarde en 2015 (plan reconduit sur 2020-2024), la copropriété Bernadette se remet progressivement dans le droit chemin.

---

# À Metz, la copropriété Bernadette change de look



## 01.

Depuis l'ordonnance du tribunal de janvier 2014, un administrateur judiciaire a été nommé, chargé d'assainir les comptes et de redresser les finances. Des premiers travaux ont alors été engagés : mise en sécurité, avec respect des normes incendie, puis ravalement, en urgence, puisqu'un arrêté de péril avait été pris après la chute d'un morceau de parement lors d'un orage. C'est ensuite le chantier d'isolation extérieure qui a été lancé. Lequel vient de s'achever.

## 02.

Pour isoler par l'extérieur, de par la configuration du site, l'option polystyrène collé n'était pas envisageable. Autour de l'immeuble, c'est donc un épais matelas qui est venu s'appliquer : un bardage puis de la laine de verre ont été apposés, pour une épaisseur totale de 25 cm. Théoriquement, ces travaux devaient apporter une baisse de consommation énergétique globale de l'ordre de 30 %.



**03.**

« Ces travaux d'isolation extérieure vont offrir un vrai confort physique, nos appartements ne sont plus des passoires, ils sont correctement isolés » se réjouit Jacqueline Offant, présidente du Conseil syndical depuis 10 ans. Elle explique que la deuxième tranche de travaux devrait concerner le chauffage et les évacuations d'eaux.

« Mais nous allons attendre car les coûts sont élevés et, malgré les aides de l'Anah, le reste à charge est conséquent pour tous les copropriétaires » confie celle qui en a eu pour 7 000 € lors des travaux d'isolation extérieure.



**04.**

De chez lui, la vue est imprenable. « Sans doute l'une des meilleures de Metz », s'amuse Gérard André. Et pour cause, il est au 15<sup>e</sup> et dernier étage! Pour celui qui a acheté son F4 de 100 m<sup>2</sup> il y a 24 ans, le chantier d'isolation par l'extérieur était « indispensable. Le revêtement n'était pas adapté, on sentait l'air s'engouffrer dans les appartements. En plein hiver, il faisait à peine 18 degrés, voire même moins! » Pour lui, « le gain de chaleur devrait être indéniable et apporter de la plus-value au bien ».

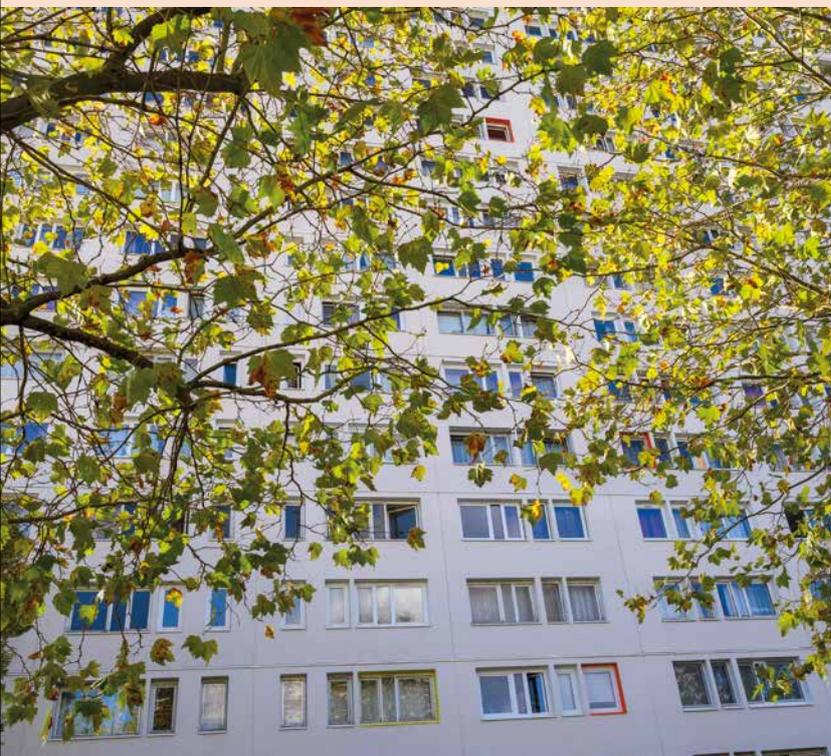
**05.**

À respectivement 64 ans et 66 ans, Michel et Josianne Kuhner aiment leur copropriété, où ils sont propriétaires d'un T4 au 6<sup>e</sup> étage depuis... 35 ans! « On y est bien, ce sont de beaux appartements et on est contents que des travaux viennent embellir la résidence et améliorer notre confort. » Un chantier pour lequel, après déductions des aides de l'Anah et de leur caisse de retraite, leur reste à charge s'est élevé à 6 000 euros. À leurs yeux, « un coût important mais nécessaire ».



**06.**

Au 9<sup>e</sup> étage, Danièle Reb salue les travaux d'isolation extérieure, dont elle a ressenti le bénéfice dès cet été : « Lors des vagues successives de grosses chaleurs, j'ai eu beaucoup moins chaud que les années précédentes », témoigne celle qui est propriétaire de son T5 de 108 m<sup>2</sup> depuis 35 ans. « Les travaux entrepris donnent aussi un aspect beaucoup plus beau à la résidence, plus agréable à regarder désormais » sourit-elle.



**07.**

Désormais, Gérard André se projette sur les autres travaux, ceux des conduits de chauffage et d'évacuation d'eaux. « Les canalisations des cuisines et des sanitaires sont régulièrement bouchées, notamment dans les étages inférieurs, il devient là aussi indispensable de procéder aux remplacements des conduits d'évacuation, » explique-t-il. Un chantier pour lequel des études vont être menées en 2023 avant des travaux en 2024-2025.

**08.**

Un travail pourrait aussi être envisagé sur les parties communes de l'immeuble, où un embellissement avec reprise des peintures devrait avoir lieu. Côté isolation, 90 à 95 % des appartements sont déjà équipés de double-vitrage (des travaux réalisés au fur et à mesure par les propriétaires). Cela permet de minimiser les déperditions de chaleurs. La copropriété Bernadette n'aura donc pas de frais à engager sur ce volet dans les prochaines années. •



# Diagnostic de performance énergétique : les évolutions à venir

7,2  
millions

C'est le nombre de logements classés F et G en France, et qualifiés de « passoires thermiques » en 2020\*\*

450 kWh

C'est le seuil d'énergie finale par m<sup>2</sup> de surface habitable et par an en dessous duquel doit se situer un logement loué, au 1<sup>er</sup> janvier 2023

Le DPE (diagnostic de performance énergétique) poursuit son évolution. Après une récente interdiction d'indexation des loyers des logements les plus énergivores, place aux mesures sur les possibilités de location, dès janvier 2023. Revue d'effectif des changements récents et à venir.

## 2022 : LES LOYERS DES LOGEMENTS F ET G NE PEUVENT PLUS AUGMENTER

Tous les baux d'habitation contiennent une clause d'indexation. Elle permet chaque année de réviser le loyer, en se basant sur l'IRL\*, publié de manière trimestrielle par l'INSEE. Depuis fin août 2022, il n'est plus possible d'augmenter les loyers des logements des classes F et G.

## 2023 : LA MAJEURE PARTIE DES LOGEMENTS G INTERDITS À LA LOCATION

C'est la loi du 8 novembre 2019 relative à l'Énergie et au Climat qui a fixé l'échéance : à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023, les logements qui affichent plus de 450 kWh d'énergie finale (par m<sup>2</sup> de surface habitable et par an) ne pourront plus être mis en location. C'est-à-dire les logements les plus énergivores de la catégorie G. Une mesure qui s'appliquera en cas de changement de locataire : le bail pourra alors être reposité seulement si les travaux d'amélioration ont été effectués. La mesure ne remettra pas en cause les baux en cours.

\* Indice de référence des Loyers

\*\* Source : Observatoire national de la rénovation énergétique, juillet 2022

## 2025, 2028, 2034... DE NOUVELLES ÉTAPES

D'ici moins de trois ans, de nouveaux critères entreront progressivement en compte. Selon la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, le bailleur sera en effet tenu de remettre au locataire un logement décent répondant à un niveau de performance minimal au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

- Logements G définitivement interdits à la location au 1<sup>er</sup> janvier 2025
- Logements F interdits à la location au 1<sup>er</sup> janvier 2028
- Logements E interdits à la location au 1<sup>er</sup> janvier 2034

À noter que les locations touristiques ne sont pas concernées par cette mesure. Et que les départements et territoires d'outre-mer ont quant à eux trois ans supplémentaires pour se mettre en conformité pour les étiquettes F et G (non concernés par la classe E). •

## Une obligation légale

Lors de la vente ou la mise en location d'un logement en France métropolitaine, un DPE doit obligatoirement être établi. Hormis lorsque le bien est amené à être occupé moins de 4 mois par an. Effectué par un diagnostiqueur professionnel certifié, le DPE permet d'évaluer la consommation d'énergie des logements et leurs émissions de gaz à effet de serre. Étude de l'isolation et de la ventilation du logement, qualité des fenêtres, matériaux des murs, exposition... Tout cela permet de détailler les déperditions thermiques et de classer le bien dans l'une des 7 catégories, de A à G. A étant la moins consommatrice en énergie et G la plus énergivore.  
En savoir plus : [urlz.fr/jFJq](http://urlz.fr/jFJq)

## Programmes complexes de l'habitat privé

# Le financement des chefs de projet

Une étude a été menée par l'Anah en 2022 pour apprécier les effets du cofinancement de chefs de projets dans les collectivités locales. Cette évaluation quantitative et qualitative a permis d'asseoir l'efficacité du dispositif et pérenniser ces subventions en ingénierie délivrée aux collectivités locales. En effet, les chefs de projet veillent aux engagements pris dans le cadre des opérations programmées, et renforcent l'efficacité de l'action de l'Agence dans les territoires.

Le financement de postes de chefs de projets par l'Anah, pour accompagner les collectivités engagées dans des programmes complexes en matière d'habitat privé et notamment dans le cadre de programmes de revitalisation, a été sollicité de façon importante ces 3 dernières années. En 2022, la montée en puissance du programme Petites Villes de Demain (PVD) et le renouvellement du programme Action Cœur de Ville (ACV), ont conduit l'Agence à lancer l'évaluation de ce dispositif, afin de mesurer l'impact de ce financement. Afin, aussi, de recenser les besoins en information, formation ou encore mise en réseau de ces chefs de projets. Quelles sont leurs attentes ? Quelles sont les bonnes (et mauvaises) pratiques à l'œuvre ? L'animation locale autour de l'habitat est-elle suffisante à leurs yeux ? Autant de questions dont les réponses permettent à l'Anah et aux collectivités de mieux orienter leurs réponses.

## L'intérêt des collectivités en forte hausse

Preuve de l'engagement croissant de l'Anah dans la revitalisation, le cofinancement des postes de chefs de projet a fortement augmenté entre 2018 et 2021 avec les programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain. La mission du chef de projet est stratégique dans la réussite des opérations complexes (Opah-RU, Opah-CD, PLS, Orcod...). Le chef de projet intervient principalement sur le parc privé mais également sur des actions locales comme

l'aménagement des espaces extérieurs, la revitalisation commerciale et de services, la requalification des équipements publics etc. Il a pour mission la coordination de l'ensemble des acteurs (État, Action Logement, Banque des Territoires...) et assure le suivi des outils opérationnels de maîtrise des engagements de l'Anah en concertation avec les services instructeurs en direction départementale des territoires ou collectivité.

## Quels axes d'évolution pour l'Anah ?

- Accompagner davantage les chefs de projet dans la mise en œuvre de dispositifs complexes ;
- Mieux communiquer autour des programmes ;
- Ajuster davantage les dispositifs aux caractéristiques des territoires ;
- Exercer un meilleur pilotage des chefs de projets et du suivi de leurs actions. •

## Ce qu'il faut en retenir

- Les chefs de projet interviennent principalement sur une seule commune et sur des Opah en phase opérationnelle ;
- Ils sont rompus à l'exercice en collectivité et aux dispositifs existants ;
- La majorité des chefs de projet interrogés ont une formation initiale en urbanisme-aménagement ou sciences humaines de niveau bac+5 ;
- La majorité (8 répondants sur 10) est intégrée dans des réseaux d'échanges, et bénéficie de formations ;
- Véritables « chefs d'orchestre », leur entrée en poste génère un effet levier sur la revitalisation ;
- Le cofinancement reste pertinent, permettant une montée en compétences du territoire, et le portage politique est primordial pour renforcer la démarche et l'inscrire dans une action globale.

344

postes de chefs de projet cofinancés en 2021 par l'Anah (dont 137 au titre d'Action Cœur de Ville)

112

chefs de projet ont répondu à l'enquête en ligne, réalisée fin 2021-début 2022 (et 30 d'entre eux ont ensuite complété leurs réponses par un entretien téléphonique)

4

journées territoire organisées afin de rencontrer les principaux partenaires des chefs de projets à Bastia, Fougères agglomération, Anjou Bleu Communauté, Communauté de communes Lodévois et Larzac)

83 %

des postes des répondants ont été créés après 2018

43 %

des activités des répondants sont consacrées à l'habitat (et 21 % au commerce)

