

Observation et statistiques

Juin 2020



Amélioration de l'habitat privé *Bilan d'activité de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) en Pays de la Loire Année 2019*

SOMMAIRE	2
L'essentiel	3
1) Les résultats régionaux	4
1-1) Bilan et évolution du nombre de logements subventionnés	4
1-2) Bilan et évolution des consommations de crédits	7
2) Analyse détaillée de l'activité par territoire de gestion	11
2-1) Bilan et évolution des logements subventionnés par public bénéficiaire (PO/PB)	11
2-2) Bilan et évolution des consommations de crédits par public bénéficiaire (PO/PB)	16
2-3) Les résultats par thématique prioritaire de l'Anah	20
3) La lutte contre la précarité énergétique : focus sur le programme Habiter Mieux	30
3-1) Positionnement de la région dans la mise en œuvre du programme	31
3-2) Les résultats par territoire de gestion	32
4) La lutte contre les fractures territoriales : état des lieux des opérations programmées et état d'avancement du plan Action Coeur de Ville	35
4-1) Etat des lieux des opérations programmées	35
4-2) Etat d'avancement du plan Action Coeur de Ville	40
5) La lutte contre les fractures sociales : point sur le conventionnement	41
6) Les perspectives 2020	44

L'essentiel

2019 aura été une année exceptionnelle.

Les Pays de la Loire, comme les autres régions françaises, ont enregistré des résultats records avec l'accélération du programme Habiter Mieux (HM) suite à la révision des primes gouvernementales « Coup de pouce - économie d'énergie ».

Au total, 11 368 logements ont été subventionnés pour des travaux d'amélioration dont plus de 11 200 au titre de l'une des priorités d'intervention de l'Anah (lutte contre l'habitat indigne et dégradé, adaptation des logements à la perte d'autonomie, rénovation énergétique et traitement des copropriétés). Parmi ces logements, environ 9 200 ont fait l'objet de travaux de rénovation énergétique soit le double des objectifs et deux fois le volume de logements rénovés au cours de l'exercice précédent.

Ces résultats sont d'autant plus remarquables que 2018 était déjà considérée comme la meilleure année de réalisation du programme Habiter Mieux depuis son lancement, en 2011.

Si le dispositif Habiter Mieux Agilité (HMA) a indubitablement tiré profit de cette dynamique (61 % des logements HM), les autres dispositifs – Habiter Mieux Sérénité (HMS) et Habiter Mieux Copropriété – ont résisté grâce à la mobilisation des acteurs locaux pour promouvoir une rénovation globale et performante. Bien que le nombre de logements correspondant soit en recul, il reste relativement élevé, comparable au niveau de 2017 (3 603 logements en 2017 et 3 611 logements en 2019).

Comme le détaillera le présent bilan, tous les territoires de gestion de la région ont rempli leurs objectifs en termes de rénovation énergétique. En revanche, les résultats sont plus variables sur les autres enjeux prioritaires que sont la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, les copropriétés et dans une moindre mesure, l'adaptation à la perte d'autonomie.

1) Les résultats régionaux

En 2019, l'Anah a pour objectif d'améliorer 120 000 logements sur l'ensemble de la France soit 15 % de plus qu'en 2018. Les ambitions en termes de rénovation énergétique, inscrites au programme Habiter Mieux, sont conformes aux engagements pris dans le cadre du plan de rénovation énergétique des bâtiments avec la réhabilitation de 75 000 logements. La hausse des objectifs ainsi observée entre 2018 et 2019 s'explique essentiellement par le doublement des logements à adapter en application du « Plan Grand Age et Autonomie » (30 000 logements en 2019 contre 15 000 en 2018).

Pour les Pays de la Loire, les objectifs notifiés sont en légère baisse avec 6 990 logements à améliorer (- 0,2 % par rapport à 2018) dont 4 790 au titre du programme Habiter Mieux (- 8%).

Cette évolution - alors que le contexte général est à la hausse – tient au recentrage des objectifs copropriétés et à la priorité donnée aux sites inscrits au plan national Initiative Copropriétés. La région ne comptant aucune copropriété sous suivi national, les objectifs sont passés de 847 logements en 2018 (500 logements en copropriétés fragiles et 347 logements en copropriétés en difficulté) à 130 logements en 2018 (120 logements en copropriétés fragiles et 10 en copropriétés en difficulté). Toutefois, le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CR2H) du 7 février 2019 a acté le principe de financer tous les projets en copropriétés, déjà identifiés par les territoires de gestion, à savoir 111 logements en copropriétés dégradées et 131 logements en copropriétés fragiles.

L'ensemble des résultats présentés ci-après sont une analyse des données consolidées, extraites de l'outil Infocentre Anah.

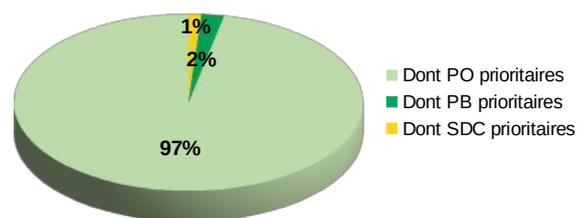
1-1) Bilan et évolution du nombre de logements subventionnés

En 2019, **11 368** logements ont obtenu un financement de l'Anah dont :

- **10 863** logements occupés par leur propriétaire (propriétaire occupant : PO). Majoritaire, le public des PO a vu son poids s'accroître un peu plus en 2019 (+ 6 points) pour atteindre 96 % des logements aidés. En un an, le nombre de logements concernés a bondi de 86 %. Comme il le sera développé plus loin, cette hausse tient à la forte mobilisation du dispositif Habiter Mieux Agilité (HMA), ouvert seulement aux PO. Les diverses offres commerciales, adossées aux primes « Coup de pouce économies d'énergie » (isolation ou pompe à chaleur à partir d'1€), ont rendu l'aide HMA très attractive dans la mesure où elle est la seule aide de l'Anah cumulable ;
- **255** logements en location dans le parc privé (propriétaire bailleur : PB). Contrairement aux PO, le nombre de logements PB enregistre un recul pour la deuxième année consécutive (- 2% par rapport à 2018). Il représente 2 % de l'ensemble des logements aidés ;
- **250** logements en copropriétés via une aide aux syndicats (SDC). Comme pour les PB, les logements en copropriétés accusent une nouvelle baisse (- 31 % par rapport à 2018). Pour rappel, sont comptabilisés ici les logements en copropriétés fragiles, en copropriété en difficulté ainsi que ceux situés dans des copropriétés ayant réalisé des travaux d'accessibilité.

Parmi les logements améliorés, 1/3 sont localisés en secteur programmé (cf. chapitre 4). Cette proportion, qui est l'exact inverse de celle relevée jusqu'à présent, doit être nuancée. Elle ne reflète pas de la réalité du maillage territorial en opérations programmées et résulte des règles d'imputation des logements HMA. En effet, ces derniers sont systématiquement comptabilisés en secteur diffus même s'ils se trouvent sur une commune couverte par une OPAH ou un PIG.

Répartition des logements prioritaires financés en 2019



Pour mémoire, des aides, « non prioritaires », peuvent exceptionnellement être distribuées par l'Anah :

- aux propriétaires très modestes pour la mise en conformité des installations d'assainissement non collectif (sous réserve d'une aide de l'Agence de l'Eau) ;
- aux copropriétaires modestes pour des travaux en parties communes de copropriété, pour les copropriétés en difficulté (situées dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) copropriétés dégradées ou à volet copropriétés, dans un plan de sauvegarde ou une opération de requalification des copropriétés dégradées).

Pour les propriétaires bailleurs, les aides liées au changement d'usage de locaux ne sont pas considérées comme prioritaires. Il en est de même pour les aides aux syndicats de copropriétés relatives aux travaux d'accessibilité.

Evolution du nombre de dossiers financés, par public, depuis 2014

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Evolution 2014-2019	Evolution 2018-2019
PO	5 085	5 063	4 267	4 954	5 856	10 863	114%	86%
PB	204	212	235	288	260	255	25%	-2%
SDC	159	103	82	392	367	250	57%	-32%
Total dossiers financés	5 448	5 378	4 584	5 634	6 483	11 368	109%	75%
<i>Dont PO prioritaires</i>	5 022	5 045	4 246	4 933	5 786	10 840	116%	87%
<i>Dont PB prioritaires</i>	196	193	226	249	245	233	19%	-5%
<i>Dont SDC prioritaires</i>	109	103	0	49	127	133	22%	5%
Total dossiers prioritaires	5 327	5 341	4 472	5 231	6 158	11 206	110%	82%
% des dossiers prioritaires	98%	99%	98%	93%	95%	99%		

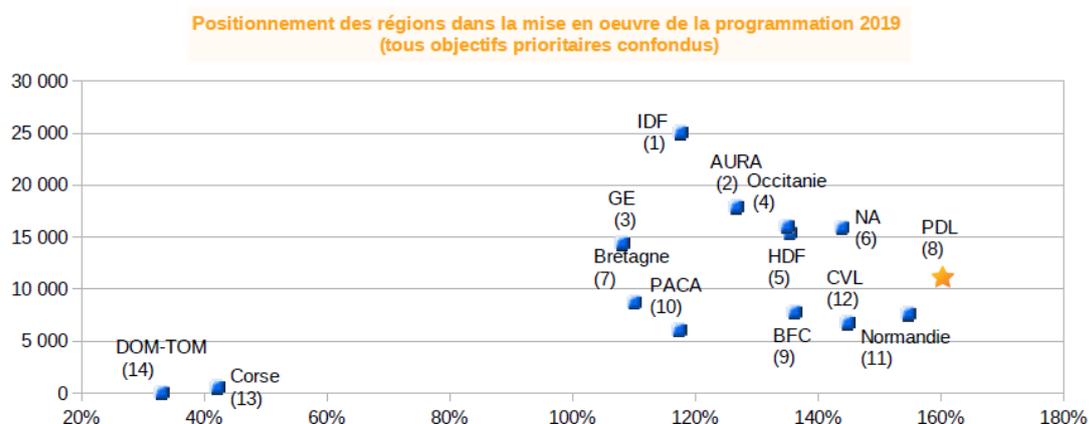
Au vu de la forte augmentation des logements aidés, le taux de réalisation des objectifs globaux dépasse **160 %** (rapport entre le nombre de logements prioritaires et l'objectif de 6 990 logements à améliorer). Il était de 88 % en 2018 pour un volume de logements près de deux fois moindre.

Comme l'illustre le graphique de la page suivante, la dynamique constatée en région Pays de la Loire s'est manifestée sur l'ensemble de la France. A l'exception des DOM-TOM et de la Corse, toutes les régions affichent des taux de réalisation supérieurs à 100 %. Au total, ce sont près de 154 000 logements qui ont été améliorés en 2019 soit 28 % de plus que les objectifs initialement fixés et une croissance de 70 % par rapport au réalisé 2018.

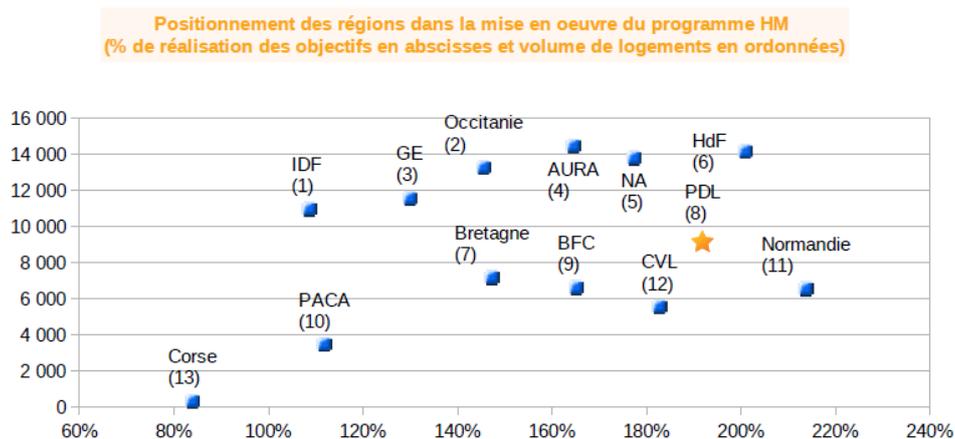
Sur l'ensemble des logements financés, 11 206 l'ont été au titre de l'une des priorités de l'Anah pour lesquelles des objectifs ont été fixés :

- lutte contre l'habitat indigne et dégradé ;
- adaptation des logements à la perte d'autonomie ;
- lutte contre la précarité énergétique ;
- traitement des copropriétés.

Pour plus de détails sur la répartition des logements par priorité d'intervention voir le point 2-3) du chapitre 2.



Le programme Habiter Mieux (cf. chapitre 3), qui concentre 82 % des réalisations en Pays de la Loire, a connu une accélération sans précédent avec près de 9 200 logements rénovés soit deux fois plus qu'en 2018 et deux fois les objectifs régionaux (4 790 logements). Sur l'ensemble de la France, ce sont ainsi environ 117 000 logements qui ont fait l'objet de travaux de rénovation énergétique.



1-2) Bilan des consommations de crédits

Pour mener à bien les objectifs qu'elle s'est fixée et accompagner leur augmentation (+15%), l'Anah a majoré sa capacité d'engagement de 9 % par rapport à l'exercice antérieur. Le budget d'intervention 2019 (partenariats opérationnels exclus¹) est ainsi passé de 798,1 M€ à 873 M€, répartis en 3 dotations :

- 850 M€ pour l'amélioration des logements de l'habitat privé ;
- 8 M€ pour l'humanisation des centres d'hébergement ;
- 15 M€ pour la résorption de l'habitat insalubre (opérations types RHI/THIRORI²).

Les deux dernières étant stables, c'est la première dotation, finançant l'amélioration de 120 000 logements, qui concentre les moyens supplémentaires.

L'enveloppe notifiée à la région en début d'exercice s'élevait à 53,191 M€. Malgré des objectifs en diminution, elle est en hausse de 11 % afin de renforcer le soutien aux territoires engagés dans des projets de réhabilitation de leur parc et de revitalisation (financement de chefs de projets, d'études pré-opérationnelles ou de prestations de suivi-animation d'opérations programmées).

Cette enveloppe a fait l'objet d'une première répartition infra-régionale, en février. Très rapidement, face à l'accélération des dépôts de dossiers HMA et des engagements financiers, plusieurs territoires de gestion se sont trouvés sous tension. Plus tôt que les années passées, il a fallu leur accorder une ouverture à 100 % de leur dotation compte tenu de leur avancement dans la réalisation du programme HM, du niveau de consommation des crédits et du volume de dossiers en instance. Le Département de Maine-et-Loire, Laval Agglomération, La Roche sur Yon Agglomération et le Département de la Vendée ont été les premiers à disposer de la totalité de leur enveloppe en juin 2019. Les autres ont suivi en septembre.

Cette mesure, prise au niveau régional et à dotation globale constante, a été une réponse de court terme. En effet, les prévisions de fin de gestion communiquées durant l'été par les territoires ont confirmé l'insuffisance de l'enveloppe régionale initiale de 53,191 M€ et ont justifié une demande de crédits complémentaires auprès de l'Anah centrale (demande de 7 M€).

Plusieurs régions exprimant des besoins, le conseil d'administration de l'Anah a adopté le 9 octobre 2019 un budget rectificatif abondant de 110 M€ le budget d'intervention initial. En parallèle et en prévision de la réforme du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), ce même conseil d'administration a validé un ajustement du régime de l'aide HMA, applicable dès le 10 octobre. Celui-ci fixe un plafond de dépenses subventionnables de 8 000 € pour tout type de travaux à l'exception des chaudières à gaz pour lesquelles un plafond de 2 400€ HT est retenu.

Dans ce cadre, les Pays de la Loire ont obtenu 10,743 M€ de crédits supplémentaires auxquels s'est ajoutée une réserve de 803 000 € pour le financement de travaux en copropriétés en difficulté sur Nantes Métropole. En décembre, d'autres compléments de crédits ont été notifiés pour un montant de 3,175 M€ en vue d'engager un maximum de dossiers HMA avant la fin de ce dispositif, en janvier 2020³.

Au total, plus de 14,7 M€ sont venus abonder la dotation initiale régionale. La totalité de l'enveloppe de 67,9 M€ a été consommée ce qui représente un niveau d'engagements de 20,3 M€ supérieur à 2018 (+43%).

1 Les partenariats opérationnels sont des accords conclus avec divers acteurs tels que SOLIHA ou l'UNPI. Ils représentent une enveloppe de 1,1 M€.

2 RHI : résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux – THIRORI : traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière

3 A compter du 1^{er} janvier 2020, aucun dossier HMA ne peut plus être déposé. Toutefois, la totalité des dossiers déposés avant le 31 décembre 2019 n'ayant pu être engagés, une période complémentaire d'instruction et de paiement a été ouverte en 2020. Une enveloppe spécifique, distincte de la dotation attribuée pour les objectifs 2020, a été réservée. Elle s'élève à 4,3 M€ pour les Pays de la Loire.

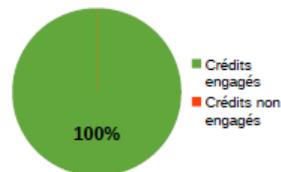
→ Bilan financier

68,4 M € de crédits engagés

+ 20,3 M€ / à
2018 (+ 43%)

**Dotation régionale : 67,9 M
(dotation initiale de 53,191 M€)**

. 64,5 M€ de subventions travaux
(+ 46% à 2018)
. 3,4 M€ de financement ingénierie
(montant constant)



**Dotations spécifiques sur autres
enveloppes Anah non
réparties entre régions :**

534 942 € pour 2 opérations de
résorption habitat insalubre.

Les 64,5 M€ de crédits Anah pour travaux ont été répartis de manière suivante entre les publics :

- **58 M€** pour les propriétaires occupants soit 90 % de l'enveloppe. Sans surprise, c'est sur ce public que s'est concentrée la hausse des engagements de 20 M€ en un an ;
- **4,6 M€** pour les propriétaires bailleurs soit 7 % de l'enveloppe consommée. Le poids des PB dans les engagements réalisés est de nouveau en recul (13 % en 2017 puis 11 % en 2018). Le montant des engagements est en baisse de 8 % par rapport à 2018 et de 14 % par rapport à 2017 ;
- **1,9 M€** au titre des aides aux syndicats de copropriétaires soit 3 % de l'enveloppe. Les engagements ont triplé comparativement à 2018.

De manière générale, ces évolutions sont conformes à celles observées au niveau national. La prépondérance des engagements PO est toutefois plus marquée que sur le reste de la France (90 % en Pays de la Loire contre 81 % en moyenne nationale).

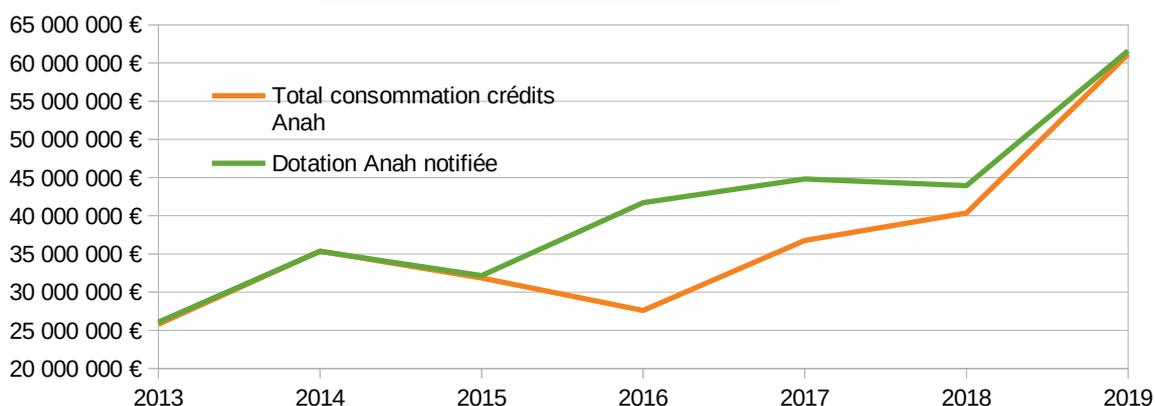
	2014	2015	2016	2017	2018		2019		Evolution 2014-2019 (hors primes)	Evolution 2018-2019 (hors primes)
					hors primes HM	avec primes HM	hors primes HM	avec primes HM		
PB	3 679 116 €	3 558 215 €	3 853 356 €	4 960 063 €	4 670 118 €	5 019 620 €	4 281 388 €	4 609 890 €	16%	-8%
PO	29 519 047 €	25 472 721 €	22 201 189 €	29 366 655 €	33 343 386 €	38 536 542 €	52 947 992 €	57 999 003 €	79%	59%
SDC	326 480 €	861 932 €	23 761 €	410 611 €	471 030 €	610 530 €	1 884 466 €	1 917 466 €	477%	300%
ingénierie	1 853 299 €	1 968 554 €	1 528 312 €	2 033 155 €	1 853 492 €	3 407 653 €	2 054 070 €	3 385 026 €	11%	11%
Total consommation Crédits Anah	35 377 942 €	31 861 422 €	27 606 618 €	36 770 484 €	40 338 026 €	47 574 345 €	61 167 916 €	67 911 385 €	73%	52%
Dotation Anah notifiée	35 340 000 €	32 178 000 €	41 700 000 €	44 821 000 €	43 929 594 €	50 835 594 €	59 794 470 €	67 912 480 €	69%	36%

Le tableau ci-dessus représente l'évolution des engagements au cours des dernières années (tous dossiers y compris ceux non prioritaires). Pour les exercices 2018 et 2019, les montants sont affichés avec et sans prise en compte des primes Habiter Mieux de manière à permettre la comparaison sur les années antérieures (NB : les parts variables ingénierie « HM » ont également été déduites dans le même souci de comparaison).

Pour mémoire, le Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) qui finançait uniquement les primes HM, a disparu en 2018 avec la fin du programme d'investissement d'avenir (PIA) « action rénovation thermique des logements privés ».

Depuis, les régions disposent non plus de deux enveloppes mais d'une dotation unique incluant les primes Habiter Mieux. En 2018, la circulaire de programmation Anah avait fixé l'enveloppe dédiée aux primes à 6,906 M€. En 2019, en l'absence de pré-fléchage de crédits dans la circulaire de programmation, une enveloppe indicative a été déterminée au niveau régional, au regard des objectifs, de la dotation globale et des montants moyens de subvention. Elle était de 6,318 M€. Au terme de l'exercice, plus de 5,4 M€ de primes à la rénovation énergétique ont été versées aux PO, PB et aux syndicats de copropriétaires.

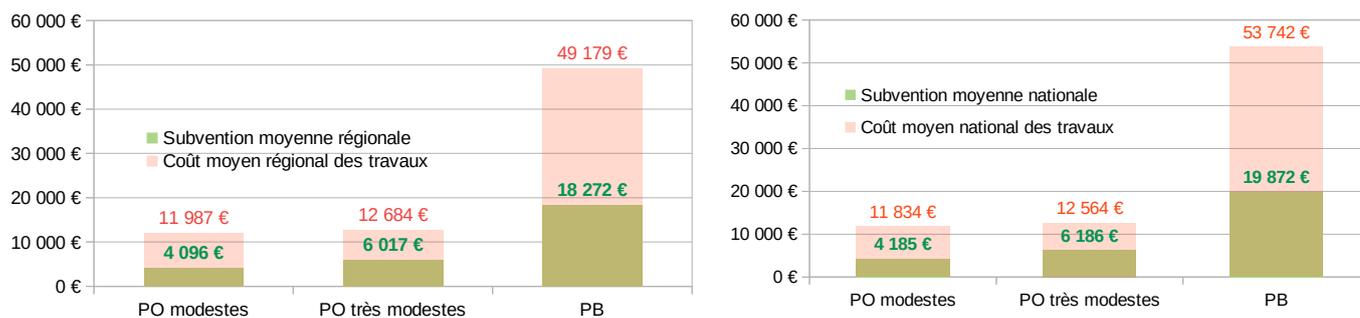
Evolution des engagements réalisés au regard des dotations notifiées (hors primes HM)



Dans la région, le montant moyen des subventions versées (hors primes Habiter Mieux), toutes priorités confondues, est de :

- **4 874 € pour un logement appartenant à un PO.** Il est en baisse de 14 % soit environ 820 € de moins comparativement à 2018. La moyenne sur les 5 années précédentes était de 5 532 €. Ce décrochage résulte directement de la montée en charge du dispositif HMA dont le montant moyen de subvention reste relativement plus faible que HMS ;
- **16 790 € pour un logement appartenant à un PB.** Alors qu'il était en progression constante depuis 2016, ce montant amorce un recul de 7 % par rapport à l'exercice antérieur et retrouve son niveau de 2015. En moyenne, de 2014 à 2018, la subvention régionale allouée s'élevait à 17 304 € ;
- **7 538 € pour un logement en copropriété.** Parmi les 250 logements financés, 46 % ont fait l'objet de travaux d'accessibilité représentant moins de 1 % des engagements dédiés aux copropriétés. L'essentiel des engagements (97%) se sont concentrés sur les travaux en copropriétés en difficulté (45 % des logements financés) pour un montant moyen d'aide de 16 774 €. Celui-ci est trois fois supérieur à celui observé en 2018. S'agissant des logements en copropriétés fragiles, une seule opération de 22 logements a été engagée en 2019 pour une subvention moyenne par logement de 1 860 € (cf. [chapitre sur les copropriétés](#)).

Comparaison des coûts et subventions moyens (primes HM incluses):



En Pays de la Loire, les subventions de l'Anah couvrent en moyenne 42 % du coût des travaux réalisés par les PO et les PB soit 2 points de moins qu'en 2018. Cette érosion s'observe également sur le reste de la France avec un taux de couverture passant de 45 % en 2018 à 44 % en 2019.

Les PO très modestes, coeur de cible de la politique de l'Agence, bénéficient dans la région du meilleur taux de couverture (47%) devant les PB (37%) et les PO modestes (34%).

L'inflexion du coût des travaux, déjà relevée en 2018 avec le lancement de HMA, s'est accentuée pour les logements de PO. En Pays de la Loire, les coûts de travaux diminuent de 15 % pour les PO, modestes comme très modestes. La baisse est davantage marquée au niveau national sur le public PO modestes (- 19%). Cette diminution des travaux n'a pas induit une amélioration du taux de subventionnement en raison d'une diminution plus prononcée encore du montant de subvention (- 22 % pour les PO modestes en Pays de la Loire et - 24 % en France).

S'agissant des PB, leur taux de subventionnement s'améliore de 1 point au niveau national, évoluant de 36 % à 37 %. La région qui se singularisait jusqu'alors par un taux de subventionnement supérieur (40 % en 2018) affiche désormais un taux équivalent suite à une baisse de 5 % des montants moyens de subvention attribués.

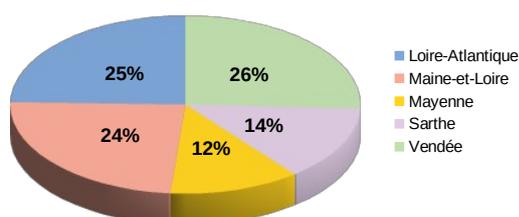
2) Analyse détaillée de l'activité par territoire de gestion

En 2019, **9 188** logements ont été financés en Pays de la Loire au titre de l'une des priorités d'intervention de l'Anah.

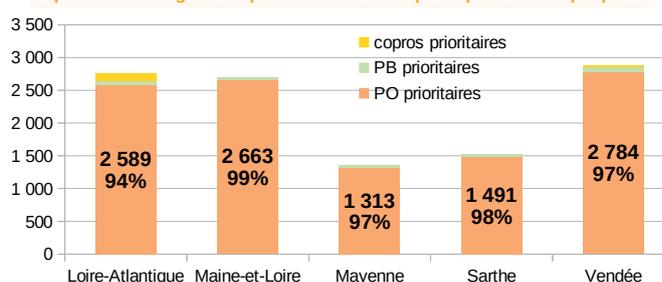
La Loire-Atlantique, qui en concentrait jusqu'alors la part la plus importante, a vu celle-ci reculer de 5 points entre 2018 et 2019, passant de 30% à 25%. La Vendée enregistre désormais le plus grand nombre de réalisations avec 2 879 logements aidés (+ 86 % en un an soit 26 % de l'ensemble). Toutefois, les volumes de logements ont plus fortement augmenté en Maine-et-Loire (+ 108%) et en Sarthe (+ 178%). Leur poids a progressé de 3 points pour le premier et de 5 points pour le second.

Si les résultats sont également positifs en Mayenne (+ 51 % par rapport à 2018), leur évolution est moins rapide de sorte que la part du département passe de 15 % à 12 %. Cette part n'en est pas moins conforme à celle que représente la Mayenne dans la répartition des objectifs initiaux.

Répartition des logements prioritaires financés par département



Répartition des logements prioritaires financés par département et par public



2-1) Bilan et évolution des logements subventionnés par public bénéficiaire prioritaire (PO/PB)

L'accélération des dépôts de dossiers HMA, au-delà des prévisions initiales, a conduit l'Anah à adopter, en octobre, un budget rectificatif et à notifier des enveloppes complémentaires aux régions (cf. chapitre précédent – point 1-2 sur le bilan des consommations de crédits). La révision des dotations attribuées aux territoires de gestion qui a suivi, s'est accompagnée d'un ajustement des objectifs au regard des prévisions de réalisation, communiquées lors de l'enquête de fin de gestion.

Le tableau ci-dessous présente les taux de réalisation en mettant en vis-à-vis ceux établis à partir des objectifs initiaux et ceux calculés à partir des objectifs révisés.

	PO prioritaires	PB prioritaires	copros prioritaires	Total des logts financés	Rappel des objectifs initiaux	% de réalisation	Objectifs révisés (base enquête)	% de réalisation
NM	723	11	111	845	837	101%	880	96%
CARENE	288	22	0	310	242	128%	320	97%
Etat 44	1 578	20	0	1 598	1 100	145%	2 130	75%
Loire-Atlantique	2 589	53	111	2 753	2 179	126%	3 330	83%
ALM	399	3	0	402	229	176%	402	100%
CD 49	2 264	29	0	2 293	1 284	179%	2 178	105%
Maine-et-Loire	2 663	32	0	2 695	1 513	178%	2 580	104%
Laval Agglo	309	6	0	315	139	227%	319	99%
Etat 53	1 004	36	0	1 040	732	142%	1 137	91%
Mayenne	1 313	42	0	1 355	871	156%	1 456	93%
LMM	433	19	0	452	316	143%	484	93%
Dpt 72	1 058	14	0	1 072	627	171%	1 081	99%
Sarthe	1 491	33	0	1 524	943	162%	1 565	97%
La RsYA	287	7	0	294	180	163%	284	104%
CD 85	2 497	66	22	2 585	1 416	183%	2 800	92%
Vendée	2 784	73	22	2 879	1 596	180%	3 084	93%
Pays de la Loire	10 840	233	133	11 206	7 102	158%	12 015	93%

NB : l'Anah a fixé un objectif total de 6 990 logements pour la région. Cependant, le comité de l'administration régionale (CAR) et le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CR2H) ont validé, en février 2019, le principe de pouvoir engager toutes les opérations en copropriétés identifiées soit 131 logements en copropriétés fragiles et 111 logements en copropriétés en difficulté (contre des objectifs notifiés par l'Anah de respectivement 120 et 10 logements). De fait, la somme des objectifs de chaque territoire (7 102 logements) est supérieure à l'objectif de 6 990 logements.

Tous les territoires de gestion ont rempli voire dépassé leurs objectifs globaux initiaux. Si le Maine-et-Loire, la Sarthe et la Vendée affichent des taux supérieurs à la moyenne régionale, c'est en Mayenne, sur le territoire de Laval Agglomération, que le taux de réalisation est le plus élevé (objectifs doublés).

Six délégataires se positionnent au-dessus de la moyenne régionale : Angers Loire Métropole, le Département de Maine-et-Loire, Laval Agglomération, le Département de la Sarthe, La Roche sur Yon Agglomération et le Département de la Vendée.

En fin d'année, les objectifs régionaux ont été relevés de 69 % au regard des prévisions transmises par les territoires. Au sein des gestionnaires, les évolutions varient de + 5 % (Nantes Métropole) à + 129 % (Laval Agglomération). Six d'entre eux ont vu leurs objectifs augmenter plus fortement que la moyenne régionale : la délégation de l'Anah en Loire-Atlantique (+ 94%), Angers Loire Métropole (+ 76%), le Département de Maine-et-Loire (+ 70%), Laval Agglomération (+ 129%), le Département de la Sarthe (+ 72%) et le Département de la Vendée (+ 98%).

L'analyse de l'évolution des objectifs permet ainsi de relativiser les résultats relatifs observés sur les territoires.

→ Propriétaires bailleurs : analyse de la réalisation des objectifs par territoire de gestion

Dossiers prioritaires PB	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Evolution 2014-2019	Evolution 2018-2019
NM	23	26	8	9	15	11	-52%	-27%
CARENE	9	15	6	9	15	22	144%	47%
Etat 44	15	23	19	15	16	20	33%	25%
Loire-Atlantique	47	64	33	33	46	53	13%	15%
ALM	10	2	17	4	2	3	-70%	50%
CD 49	48	44	47	33	51	29	-40%	-43%
Maine-et-Loire	58	46	64	37	53	32	-45%	-40%
Laval Agglo	3	10	14	23	3	6	100%	100%
Etat 53/ CD 53 (2019)	25	10	30	19	28	36	44%	29%
Mayenne	28	20	44	42	31	42	50%	35%
LMM	14	11	14	25	7	19	36%	171%
Dépt 72	24	15	10	21	9	14	-42%	56%
Sarthe	38	26	24	46	16	33	-13%	106%
La RsYA	6	13	7	6	11	7	17%	-36%
CD 85	19	24	54	83	88	66	247%	-25%
Vendée	25	37	61	89	99	73	192%	-26%
Pays de la Loire	196	193	226	247	245	233	19%	-5%

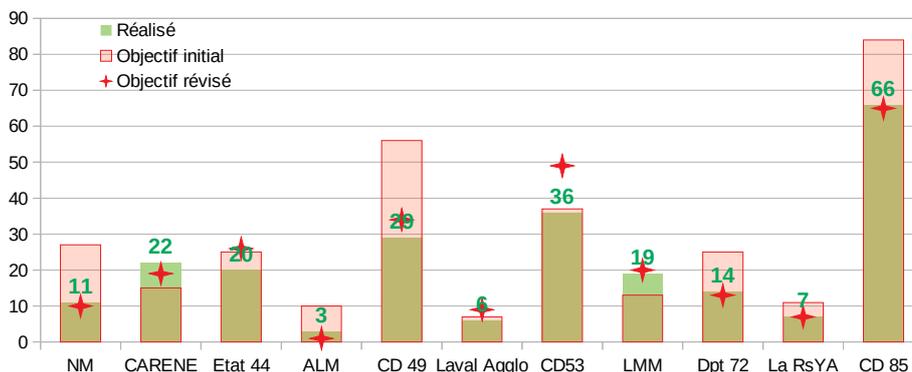
En 2019, **233 logements appartenant à des propriétaires bailleurs ont été financés dans la région au titre de l'une des priorités de l'Anah.** Avec un volume en baisse de 5 % par rapport à l'exercice précédent, la région remplit 75 % de ses objectifs initiaux et 92 % de ses objectifs, après ajustements des prévisions de fin de gestion.

Le Département de la Vendée concentre le plus grand nombre de logements PB financés (28%) même si celui-ci diminue d'un quart comparativement à 2018. Le Département de Maine-et-Loire enregistre, quant à lui, la plus forte baisse avec 29 logements PB subventionnés en 2019 contre 51 en 2018 (43%). Sa part dans les réalisations passe ainsi de 20 % en 2018 à 12 % en 2019.

A noter que les territoires de gestion de la Sarthe affichent des résultats en nette progression après une année 2018, très en-deçà des réalisations passées.

Le graphique ci-dessous met en évidence le taux d'atteinte des objectifs, initiaux et révisés, pour chaque territoire de gestion. La CARENE et Le Mans Métropole sont les seuls à avoir rempli leurs objectifs initiaux, le Département de la Mayenne s'en approchant (97 % des objectifs).

Réalisation des objectifs PB par territoire de gestion (objectifs initiaux et révisés)



NB : 4 logements PB ont fait l'objet d'un financement Anah pour des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie pour un montant moyen de subvention de 2 051 €. Ils n'ont pas été comptabilisés ici dans la mesure où ils ne font pas partie des logements prioritaires pour lesquels des objectifs sont fixés par l'Anah (1 sur le Département de Maine-et-Loire, 2 sur le Département de la Mayenne, 1 sur le Département de la Sarthe).

Les opérations de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)

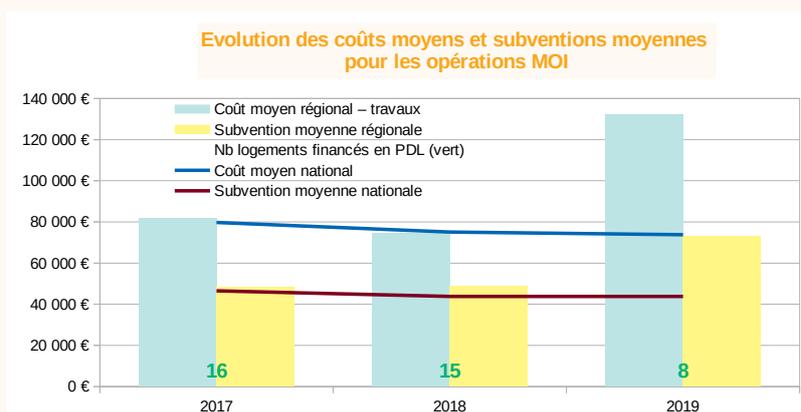
Depuis 2017, l'Anah fixe aux régions des objectifs en termes de logements à réhabiliter sous maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) dans le but à la fois de traiter un habitat ancien dégradé et de développer une offre locative sociale.

Dans ce cadre, les organismes agréés au titre de l'article L 365-2 du CCH peuvent percevoir une subvention de l'Anah, en tant que propriétaires ou titulaires d'un droit réel conférant l'usage des locaux. L'aide est égale à 60 % des travaux subventionnables dans la limite de 1 250 € / m² et de 120 m² par logement. Une prime Habiter Mieux peut être également attribuée si le gain énergétique attendu est d'au moins 35 %. A partir de 2020, ces opérations pourront donner lieu à une bonification portant la prime HM à 2 000 € maximum.

En 2019, l'objectif national relatif aux logements MOI a augmenté de 42 % passant de 180 logements à 255 logements.

En Pays de la Loire, l'objectif n'a pas évolué et était de 25 logements. Il a été atteint à 32 % avec 8 logements financés dont 1 situé en Mayenne (opération localisée à Bourgneuf-la-Forêt, portée par la Société Foncière Terre de Lien) et 7 en Vendée (2 logements à l'Ile d'Elle, 2 à Pouzauges et 3 à St Etienne-du-Bois). Tous émargent au programme Habiter Mieux (gain énergétique estimé de 68,5%). Seuls ceux situés à Pouzauges sont en secteur programmé. Le total des subventions mobilisées s'élève à 583 617 € soit 55 % du montant des dépenses subventionnables et moins de 1 % des engagements de l'année.

Signe de la complexité et de la lourdeur des projets, le volume de logements aidés a été divisé par 2 entre 2018 et 2019. De plus, comme le montre le graphique ci-dessous, les coûts moyens et les subventions moyennes régionales ont été très supérieurs aux montants nationaux de référence (+ 79 % pour les coûts travaux et + 67 % pour les subventions). Ce constat doit conduire à analyser avec la plus grande vigilance les projets et à s'assurer que le dispositif MOI de l'Anah est le bon outil de financement. Il s'agit notamment de s'interroger sur la pertinence et la viabilité des opérations (au regard de leur localisation, du coût des travaux et des possibilités de mise en location).



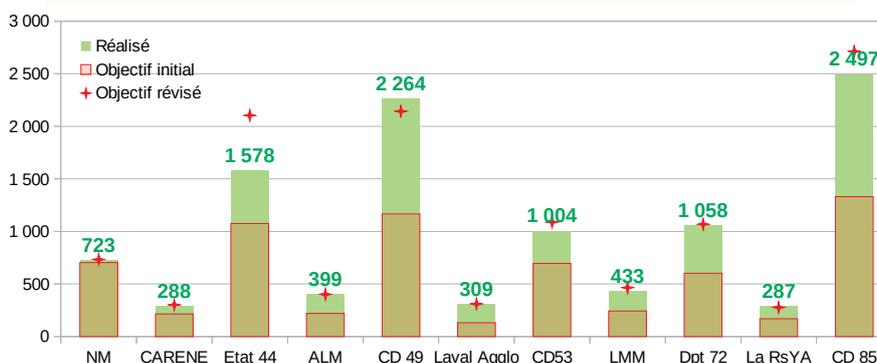
→ Propriétaires occupants : analyse de la réalisation des objectifs par territoire de gestion

En 2019, **10 840 logements de propriétaires occupants ont été financés en Pays de la Loire soit presque deux fois le résultat enregistré en 2018. Le taux de réalisation des objectifs PO atteint 165 %.**

Dossiers prioritaires PO	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Evolution 2014-2019	Evolution 2018-2019
NM	409	498	336	459	668	723	77%	8%
CARENE	216	196	169	200	190	288	33%	52%
Etat 44	810	919	683	815	920	1 578	95%	72%
Loire-Atlantique	1 435	1 613	1 188	1 474	1 778	2 589	80%	46%
ALM	179	169	215	192	181	399	123%	120%
CD 49	1 111	964	741	881	1 060	2 264	104%	114%
Maine-et-Loire	1 290	1 133	956	1 073	1 241	2 663	106%	115%
Laval Agglo	95	110	205	167	136	309	225%	127%
Etat 53/ CD 53 (2019)	515	643	563	638	635	1 004	95%	58%
Mayenne	610	753	768	805	771	1 313	115%	70%
LMM	205	148	163	151	145	433	111%	199%
Dépt 72	422	318	295	383	404	1 058	151%	162%
Sarthe	627	466	458	534	549	1 491	138%	172%
La RsYA	132	120	94	90	160	287	117%	79%
CD 85	928	960	782	957	1 287	2 497	169%	94%
Vendée	1 060	1 080	876	1 047	1 447	2 784	163%	92%
Pays de la Loire	5 022	5 045	4 246	4 933	5 786	10 840	116%	87%

Tous les territoires de gestion présentent une croissance à 2 voire à 3 chiffres entre 2018 et 2019, à l'exception de Nantes Métropole et tous ont dépassé les objectifs qui leur avaient été notifiés initialement. Sept territoires de gestion affichent un taux de réalisation supérieur au taux moyen régional : Angers Loire Métropole, le Département de Maine-et-Loire, Laval Agglomération, Le Mans Métropole, le Département de la Sarthe, La Roche sur Yon Agglomération et le Département de la Vendée.

Evolution des objectifs PO par territoire de gestion (objectifs initiaux et révisés)

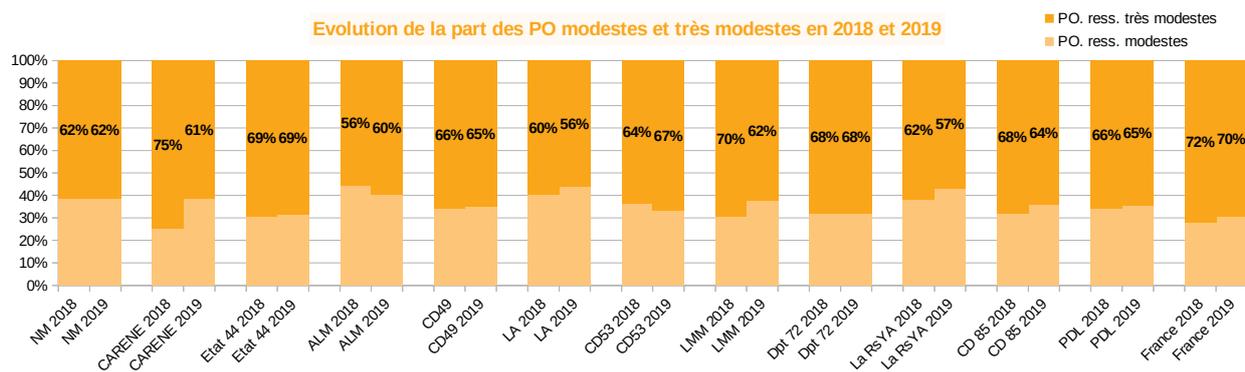


L'action de l'Anah est résolument orientée vers les PO et plus particulièrement, les PO très modestes.

Comme l'illustre le diagramme de la page suivante, ces derniers sont majoritaires et représentent, en moyenne, 2/3 des PO aidés dans la région. Si cette part est en léger repli (- 1 point comparativement à 2018), les fluctuations varient, selon les territoires de gestion, de 0 (Nantes Métropole, délégation de l'Anah en Loire-Atlantique) à plusieurs points (- 7 points sur La Roche sur Yon Agglomération, - 8 points sur Le Mans Métropole et jusqu'à - 14 points sur la CARENE). Angers Loire Métropole et le Département de la Sarthe font figure d'exception avec une progression de la part des plus modestes parmi les PO.

L'infléchissement de la part des PO très modestes s'observe également à l'échelle nationale. Elle peut s'expliquer par la hausse des dossiers HMA, déposés par davantage de ménages aux ressources modestes, moins éloignés du numérique et ne nécessitant pas un accompagnement pour réaliser leurs travaux.

Aucun territoire de gestion n'a une part de PO très modestes comparable à celle enregistrée en France (70 %). Trois gestionnaires s'en rapprochent : la délégation de l'Anah en Loire-Atlantique, le Département de la Mayenne et le Département de la Sarthe.



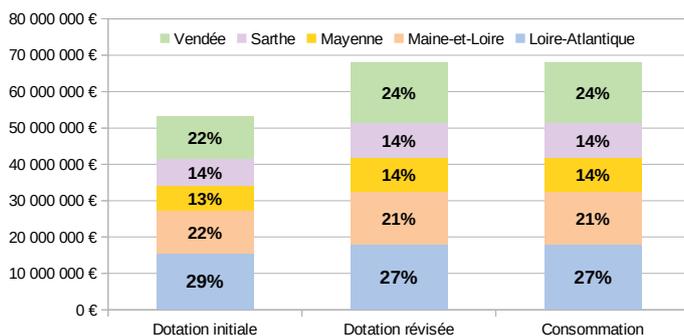
2-2) Bilan et évolution des consommations de crédits par public bénéficiaire (PO/PB)

En 2019, **68,4 M€ de crédits ont été engagés** (+ 20,7 M€ par rapport à 2018) :

- . 67,9 M€ au titre de la dotation régionale ;

- . 534 942 € au titre de la dotation nationale spécifique aux opérations RHI-THIRORI. Ce montant concerne deux opérations : l'une, à Segré (Maine-et-Loire) pour 154 040 € et l'autre, à Fontenay-le-Comte (Vendée) pour 380 902 €.

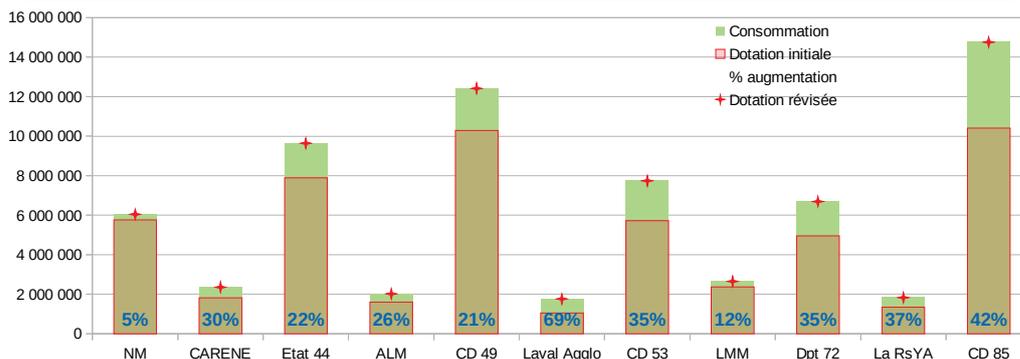
Répartition des dotations et des consommations par département



Des crédits ayant été accordés aux territoires de gestion jusqu'aux derniers jours de l'exercice comptable, le montant de la dotation révisée et le montant des crédits consommés sont quasi identiques (cf. graphique ci-contre).

Si l'ensemble des départements ont obtenu des crédits complémentaires, la Loire-Atlantique et la Sarthe ressortent comme ceux où les abondements ont été plus élevés comparativement aux dotations initiales.

Mesure de la consommation effective des crédits au regard de la dotation initiale (% augmentation en bleu)



→ Propriétaires bailleurs : analyse de la consommation des crédits des dossiers prioritaires par territoire de gestion

Dossiers prioritaires PB	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Evolution 2014-2019	Evolution 2018 - 2019
NM	501 370 €	517 280 €	132 763 €	228 135 €	286 182 €	119 662 €	-76%	-58%
CARENE	159 765 €	209 778 €	109 619 €	115 843 €	185 991 €	252 829 €	58%	36%
Etat 44	296 906 €	472 473 €	482 898 €	521 880 €	349 788 €	371 585 €	25%	6%
Loire-Atlantique	958 041 €	1 199 531 €	725 280 €	865 858 €	821 960 €	744 076 €	-22%	-9%
ALM	213 312 €	57 794 €	114 448 €	99 226 €	74 566 €	82 360 €	-61%	10%
CD 49	833 756 €	756 013 €	826 127 €	534 877 €	965 106 €	406 242 €	-51%	-58%
Maine-et-Loire	1 047 068 €	813 807 €	940 575 €	634 103 €	1 039 672 €	488 602 €	-53%	-53%
Laval Agglo	25 988 €	33 925 €	45 264 €	92 202 €	24 448 €	157 450 €	506%	544%
Etat 53 / CD 53 (2019)	331 536 €	152 155 €	421 513 €	285 053 €	388 333 €	531 117 €	60%	37%
Mayenne	357 524 €	186 080 €	466 777 €	377 255 €	412 781 €	688 567 €	93%	67%
LMM	237 516 €	238 084 €	227 582 €	356 410 €	52 278 €	264 005 €	11%	405%
Dpt 72	391 953 €	230 439 €	193 104 €	383 019 €	132 732 €	183 604 €	-53%	38%
Sarthe	629 469 €	468 523 €	420 686 €	739 429 €	185 010 €	447 609 €	-29%	142%
La RsYA	122 343 €	154 556 €	118 764 €	41 241 €	195 572 €	73 194 €	-40%	-63%
CD 85	376 468 €	515 112 €	1 052 054 €	1 896 070 €	1 786 261 €	1 519 528 €	304%	-15%
Vendée	498 811 €	669 668 €	1 170 818 €	1 937 311 €	1 981 833 €	1 592 722 €	219%	-20%
Pays de la Loire	3 490 913 €	3 337 609 €	3 724 136 €	4 553 956 €	4 441 256 €	3 961 576 €	13%	-11%

NB : pour permettre une comparaison des enveloppes annuelles, les montants indiqués pour les années 2018 et 2019 sont les engagements hors primes Habiter Mieux.

Le total des engagements réalisés dans la région est en baisse pour la seconde année consécutive. Cette inflexion est cohérente avec la diminution du nombre de logements financés (cf. point 2-1) tout en étant plus prononcée (- 11% des engagements contre - 5 % du volume de logements aidés). Elle s'observe sur Nantes Métropole, le Département de Maine-et-Loire et La Roche sur Yon Agglomération.

Dans les autres territoires de gestion, les évolutions sont différentes. Il faut ainsi distinguer :

- les territoires où la baisse des engagements est plus faible que celle du nombre de logements et ce, en raison de l'accroissement du poids des situations relevant de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé (Département de la Vendée) ;
- les territoires où, au contraire, les engagements et le nombre de dossiers sont en progression. Parmi ceux-ci, certains connaissent une hausse plus rapide du volume de dossiers que des engagements (CARENE, délégation de l'Anah en Loire-Atlantique, Angers Loire Métropole et Département de la Sarthe). D'autres (Laval Agglomération, Département de la Mayenne et Le Mans Métropole) voient leur niveau d'engagements s'accroître du fait de la prépondérance des dossiers LHI/TD.

→ Propriétaires occupants : analyse de la consommation des crédits des dossiers prioritaires par territoire de gestion

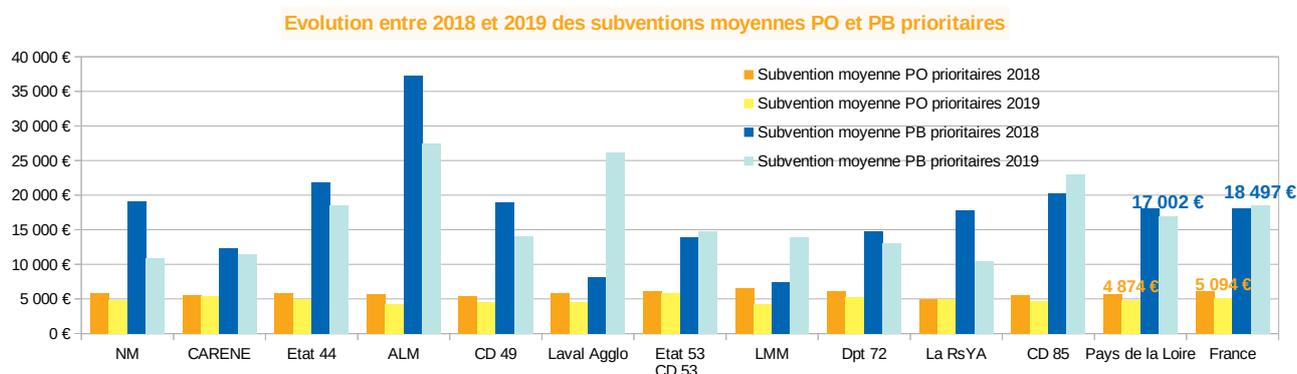
Dossiers prioritaires PO	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Evolution 2014-2019	Evolution 2018 - 2019
NM	1 963 518 €	1 795 074 €	1 473 364 €	2 915 748 €	3 913 646 €	3 456 957 €	76%	-12%
CARENE	1 369 072 €	842 514 €	830 217 €	1 097 988 €	1 056 902 €	1 577 109 €	15%	49%
Etat 44	4 766 449 €	3 934 356 €	3 749 617 €	4 988 129 €	5 324 477 €	7 866 463 €	65%	48%
Loire-Atlantique	8 099 039 €	6 571 944 €	6 053 198 €	9 001 865 €	10 295 025 €	12 900 529 €	59%	25%
ALM	868 059 €	590 883 €	1 065 593 €	1 144 858 €	1 033 712 €	1 669 559 €	92%	62%
CD 49	6 020 621 €	5 185 187 €	3 949 609 €	4 947 649 €	5 679 465 €	10 420 607 €	73%	83%
Maine-et-Loire	6 888 680 €	5 776 070 €	5 015 202 €	6 092 507 €	6 713 177 €	12 090 166 €	76%	80%
Laval Agglo	611 672 €	579 564 €	1 082 297 €	915 479 €	802 754 €	1 415 739 €	131%	76%
Etat 53	3 313 559 €	3 397 270 €	3 137 846 €	4 137 455 €	3 947 471 €	5 918 815 €	79%	50%
Mayenne	3 925 231 €	3 976 834 €	4 220 143 €	5 052 934 €	4 750 225 €	7 334 554 €	87%	54%
LMM	1 315 274 €	983 305 €	815 117 €	1 004 404 €	954 596 €	1 874 665 €	43%	96%
Dpt 72	2 632 602 €	2 167 749 €	1 947 644 €	2 621 173 €	2 495 585 €	5 534 371 €	110%	122%
Sarthe	3 947 876 €	3 151 054 €	2 762 761 €	3 625 577 €	3 450 181 €	7 409 036 €	88%	115%
La RsYA	867 685 €	624 590 €	464 769 €	477 080 €	795 949 €	1 445 449 €	67%	82%
CD 85	5 298 310 €	4 962 401 €	3 640 040 €	5 060 429 €	7 112 025 €	11 657 726 €	120%	64%
Vendée	6 165 995 €	5 586 991 €	4 104 809 €	5 537 509 €	7 907 974 €	13 103 175 €	113%	66%
Pays de la Loire	29 026 821 €	25 062 893 €	22 156 113 €	29 310 392 €	33 116 582 €	52 837 461 €	82%	60%

NB : pour permettre une comparaison des enveloppes annuelles, les montants indiqués pour les années 2018 et 2019 sont les engagements hors primes Habiter Mieux.

Si depuis 2016, le niveau des engagements ne cesse de progresser dans la région, il l'a été, en 2019, à un rythme sans commune mesure avec les années passées (+ 60%). Toutefois, cette évolution reste maîtrisée au regard de l'explosion du nombre de logements aidés via HMA (volume multiplié par 9 en un an).

Un seul territoire de gestion, Nantes Métropole, va à rebours de cette tendance (- 12% d'engagements) du fait de la moindre augmentation du volume de logements aidés (+ 8%).

Autre gestionnaire à se démarquer : La Roche sur Yon Agglomération. Le rythme des engagements financiers y a été plus rapide que celui des logements, le territoire étant le seul par ailleurs à voir croître le montant de subvention moyen PO (cf. diagramme suivant).



En 2019, les subventions moyennes régionales (hors prime HM) sont de 4 874 € pour les PO et de 17 002 € pour les PB. Elles sont en baisse respectivement de 15 % et 6 % comparativement à l'exercice précédent. Si la même évolution est constatée au niveau national pour la subvention PO (-16%), il en va autrement pour la subvention PB, en hausse de 2 % entre 2018 et 2019.

Une analyse à l'échelle infra-régionale fait ressortir par ailleurs les constats suivants :

- les subventions accordées aux propriétaires occupants sont en diminution sur tous les territoires de gestion à l'exception de La Roche sur Yon Agglomération (+ 1%). Les montants varient de 4 184 € (Angers Loire Métropole) à 5 895 € (Département de la Mayenne), trois territoires versant des subventions supérieures à la moyenne nationale (la CARENE, le Département de la Mayenne et le Département de la Sarthe) ;
- compte tenu du faible volume de logements concernés, l'amplitude entre la subvention la plus basse (10 456 € sur La Roche sur Yon Agglomération) et la subvention la plus haute (27 453 € sur Angers Loire Métropole) est beaucoup plus importante pour les propriétaires bailleurs. Quatre gestionnaires se situent au-dessus de la subvention moyenne nationale : la délégation locale en Loire-Atlantique, Angers Loire Métropole, Laval Agglomération et le Département de la Vendée.

Synthèse des financements engagés en 2019 sur les dossiers prioritaires par territoire de gestion

Outre les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs, l'Anah soutient également les copropriétés dans la réalisation de travaux à travers le versement d'aides aux syndicats. Le plan national Initiative Copropriétés, lancé fin 2018, renforce ainsi l'action publique en direction du parc privé collectif dans le but d'enrayer le processus de déqualification (cf. chapitre 5).

Le tableau ci-dessous retrace l'ensemble des financements mobilisés au titre des dossiers prioritaires (PO, PB et syndicats de copropriétaires). Il inclut les crédits d'ingénierie et les primes Habiter Mieux.

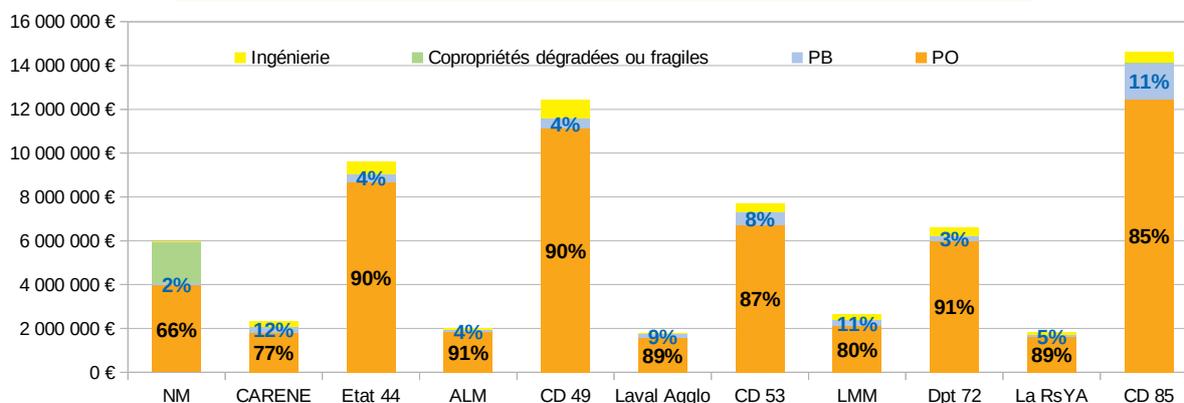
	PO	PB	Copropriétés dégradées ou fragiles	Ingénierie	Ensemble financements sur dossiers prioritaires
NM	3 954 388 €	134 662 €	1 861 880 €	8 980 €	5 959 910 €
CARENE	1 801 218 €	272 329 €		264 602 €	2 338 149 €
Etat 44	8 673 785 €	401 585 €		556 674 €	9 632 044 €
Loire-Atlantique	14 429 391 €	808 576 €	1 861 880 €	830 256 €	17 930 103 €
ALM	1 828 731 €	86 860 €		88 628 €	2 004 219 €
CD 49	11 136 520 €	446 742 €		821 461 €	12 404 723 €
Maine-et-Loire	12 965 251 €	533 602 €	0 €	910 089 €	14 408 942 €
Laval Agglo	1 570 561 €	166 450 €		22 241 €	1 759 252 €
CD 53	6 709 706 €	585 118 €		386 017 €	7 680 841 €
Mayenne	8 280 267 €	751 568 €	0 €	408 258 €	9 440 093 €
LMM	2 102 735 €	291 005 €		238 815 €	2 632 555 €
Dpt 72	6 011 974 €	203 104 €		384 090 €	6 599 168 €
Sarthe	8 114 709 €	494 109 €	0 €	622 905 €	9 231 723 €
La RSYA	1 615 944 €	83 694 €		108 212 €	1 807 850 €
CD 85	12 482 910 €	1 618 529 €	40 924 €	505 306 €	14 647 669 €
Vendée	14 098 854 €	1 702 223 €	40 924 €	613 518 €	16 455 519 €
Pays de la Loire	57 888 472 €	4 290 078 €	1 902 804 €	3 385 026 €	67 466 380 €

En moyenne, dans la région, 86 % des crédits ont été affectés au versement de subventions travaux pour les propriétaires occupants. La proportion était de 80 % en 2018. Sept territoires de gestion consacrent une part plus substantielle encore de leur dotation : la délégation de l'Anah en Loire-Atlantique, Angers Loire Métropole, le Département de Maine-et-Loire, Laval Agglomération, le Département de la Mayenne, le Département de la Sarthe et La Roche sur Yon Agglomération. Nantes Métropole présente à l'inverse la part la plus faible, les copropriétés en difficulté pesant plus de 30 % dans ses engagements.

Les aides aux propriétaires bailleurs représentent environ 6 % des engagements régionaux soit 5 points de moins qu'en 2018. Leur part varie de 2 % (Nantes Métropole) à 12 % (CARENE).

La part des financements dédiés à l'ingénierie est aussi en retrait. De 8 % en 2018, elle est passée à 5 % en 2019, le montant global des engagements restant, quant à lui, stable.

Répartition des engagements réalisés pour les dossiers prioritaires en 2019



2-3) Les résultats par thématique prioritaire de l'Anah

Tout en s'inscrivant dans la continuité des exercices passés, la programmation 2019 de l'Agence intègre des moyens d'actions renforcés et de nouvelles ambitions :

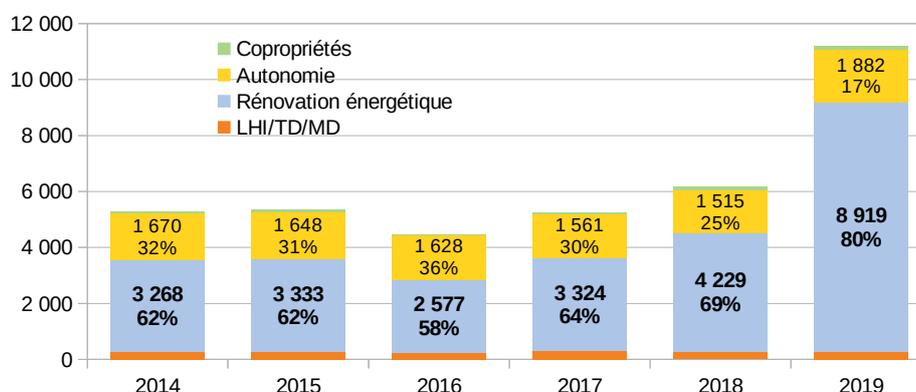
- **lutte contre la précarité énergétique** : maintien de l'objectif annuel de rénovation de 75 000 logements au titre du programme Habiter Mieux avec une revalorisation de l'objectif propre aux copropriétés fragiles (12 000 logements contre 10 000 logements en 2018) ;
- **lutte contre les fractures territoriales** : poursuite du plan national Action Coeur de Ville et accompagnement des collectivités dans la réhabilitation de leur parc de logements existants et la lutte contre l'habitat indigne et dégradé ;
- **lutte contre les fractures sociales** : doublement des objectifs en termes d'adaptation des logements à la perte d'autonomie (plan national « Grand Age et Autonomie ») et mobilisation de l'Anah dans la mise en œuvre du plan Logement d'abord (développement d'une offre locative très sociale dans le parc privé via le financement d'opérations sous maîtrise d'ouvrage d'insertion et via la promotion de dispositifs d'intermédiation locative) ;
- **prévention et redressement des copropriétés** : mise en œuvre du plan national Initiative Copropriétés.

Au total, 11 206 logements ont été financés dans la région au titre de l'une des priorités de l'Anah. Cela représente près de deux fois le volume de logements aidés en 2018 et 160 % des objectifs initiaux fixés.

Evolution des résultats régionaux au cours des dernières années

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Evolution 2014-2019	Evolution 2018 - 2019
PB LHI	20	16	25	28	24	24	20%	0%
PO LHI	64	83	64	81	80	58	-9%	-28%
PB TD	83	89	80	76	75	64	-23%	-15%
PO TD	63	39	35	41	40	47	-25%	18%
PB MD	50	29	56	69	68	79	58%	16%
PB énergie	43	58	63	74	78	66	53%	-15%
PO énergie	3 225	3 275	2 514	3 250	4 151	8 853	175%	113%
PO autonomie	1 670	1 648	1 628	1 561	1 515	1 882	13%	24%
Copropriétés	40	103	4	49	127	133	233%	5%
Total	5 258	5 340	4 469	5 229	6 158	11 206	113%	82%

Répartition des logements financés en Pays de la Loire par enjeu prioritaire



Le graphique ci-dessus met en évidence le coup d'accélération qui a été donné en 2019 à la lutte contre la précarité énergétique (8 logements sur 10). Cela n'a pas obéré le financement des autres thématiques. Le volume des logements adaptés à la perte d'autonomie apparaît en nette progression par rapport à 2018 (+ 24%) et atteint un niveau jamais égalé au cours des dernières années.

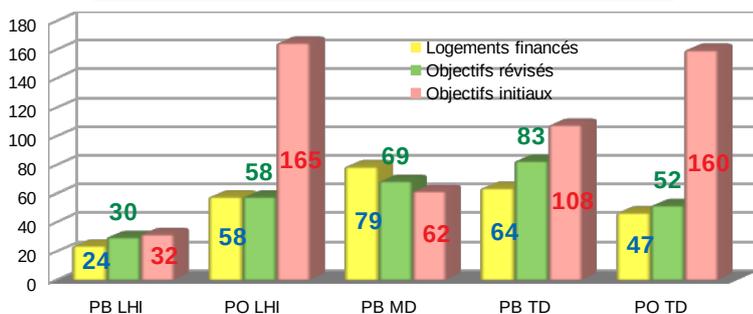
La lutte contre l'habitat indigne et dégradé

En 2019, **272 logements ont été traités en Pays de la Loire** soit 5,8 % de l'ensemble des logements réhabilités en France. Le volume des logements aidés en région est en recul de près de 6 % par rapport à 2018. Les objectifs initiaux sont réalisés, quant à eux, à 52 % (93 % s'il est tenu compte des objectifs révisés). C'est un point de moins que le taux national.

Face à ces résultats, plusieurs explications peuvent être avancées :

- . la forte activité liée aux dossiers de rénovation énergétique rendant moins disponibles les opérateurs ;
- . la complexité technique, sociale et financière des projets (« noyau dur » du parc privé potentiellement indigne) qui nécessite un temps long de préparation et d'accompagnement des ménages ;
- . le coût élevé des opérations et la problématique du financement du reste à charge pour les ménages.

Réalisation des objectifs par public et sous thématique



Le diagramme ci-contre souligne le contraste des résultats selon le public (PO / PB) et la sous-thématique (LHI / moyennement à très dégradé) considérés.

61 % des logements aidés appartiennent à des PB (167 logements contre 105 logements PO).

Les objectifs initiaux se concentrant pour 2/3 sur les logements PO, le taux de réalisation y est moins élevé que pour les PB (32 % pour les PO et 83 % pour les PB). Le même constat s'observe au niveau national avec un taux de réalisation des objectifs PB de 75 % contre 35 % pour les PO.

Sur les 272 logements réhabilités, 82 ont été subventionnés au titre de la LHI (42 % des objectifs initiaux - 93 % des objectifs révisés). Le taux d'atteinte des objectifs est supérieur pour l'habitat dégradé, comptabilisant le plus de logements aidés. Il est de 58 % tous publics confondus, l'intervention sur l'habitat moyennement dégradé enregistrant les meilleurs résultats avec 79 logements traités.

**Montant des engagements réalisés : 6 500 613 € (↓ de 11 % par rapport à 2018)
9,6 % de l'ensemble des crédits engagés en 2019**

La subvention versée dans la région est en moyenne de 23 900 € (primes HM incluses).

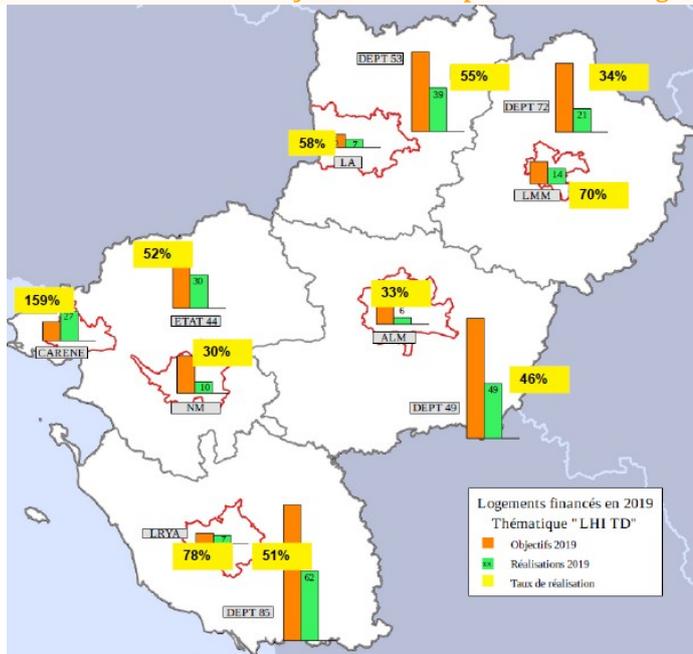
Bien qu'en diminution de 6 % comparativement à 2018, elle est de 1 400 € supérieure à la subvention moyenne nationale. Quelle que soit d'ailleurs la sous-thématique considérée, les subventions régionales se placent au-dessus (écart variant de 800 € à 6 600 € selon les sous-thématiques).

De toutes les aides, celle attribuée aux propriétaires occupants en matière de LHI est la seule à augmenter et de loin, reste la plus haute de la région (27 349 € soit 6 600 € de plus que l'aide moyenne nationale). Pour autant, le volume de logements correspondant diminue significativement (- 28%) avec pour effet direct un recul du niveau des engagements globaux de - 11 % (cf. tableau de la page suivante).

En dépit d'une baisse généralisée du volume de dossiers, il est à noter que les Pays de la Loire ont financé 11 % des logements PB LHI recensés en France et 16 % des logements PB moyennement dégradé.

	Pays de la Loire						France					
	Crédits consommés 2019	Evolution / à 2018	Nb dossiers	Evolution / à 2018	Subvention moyenne	Evolution / à 2018	Crédits consommés 2019	Evolution / à 2018	Nb dossiers financés 2019	Evolution / à 2018	Subvention moyenne	Evolution / à 2018
PB LHI	603 845 €	-6%	24	0%	25 160 €	-6%	4 330 713 €	-26%	215	-23%	20 143 €	-3%
PO LHI	1 586 257 €	-27%	58	-28%	27 349 €	1%	12 904 080 €	-10%	623	-17%	20 713 €	8%
PB MD	1 534 076 €	10%	79	16%	19 419 €	-5%	7 179 340 €	5%	507	3%	14 160 €	2%
PB TD	1 600 425 €	-21%	64	-15%	25 007 €	-8%	54 255 329 €	2%	2 252	1%	24 092 €	1%
PO TD	1 176 010 €	11%	47	18%	25 021 €	-5%	27 399 534 €	13%	1 132	9%	24 205 €	3%
Ensemble	6 500 613 €	-11%	272	-5%	23 899 €	-6%	106 068 996 €	2%	4 729	-1%	22 429 €	3%

Taux de réalisation des objectifs initiaux par territoire de gestion



La révision des objectifs qui s'est opérée en cours d'année, s'est traduite par une baisse des objectifs LHI/TD de l'ordre de 45 %.

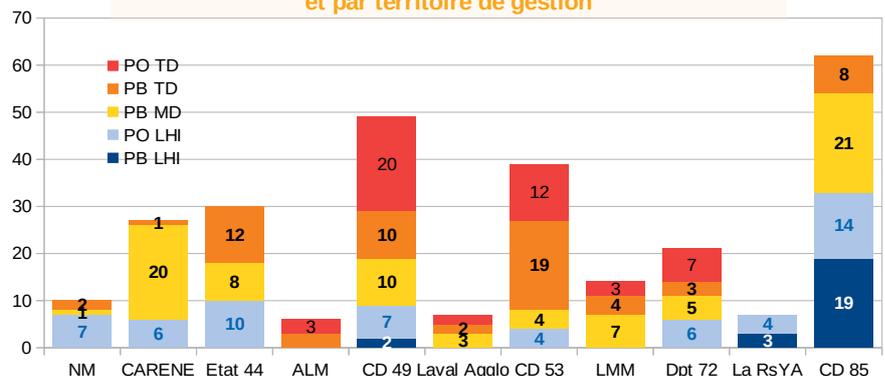
Ces derniers ont toutefois augmenté sur le territoire de la CARENE en adéquation avec ses prévisions de réalisation (objectif actualisé à 25 logements contre 17 logements initialement). Les résultats enregistrés par l'Agglomération nazarienne méritent d'être d'autant plus soulignés qu'ils dépassent non seulement les objectifs initiaux (159%) mais également les objectifs révisés (108%).

Six gestionnaires affichent un taux de réalisation des objectifs initiaux supérieur à la moyenne régionale : la CARENE, Laval Agglomération, le Département de la Mayenne, Le Mans Métropole, La Roche sur Yon Agglomération et le Département de la Vendée.

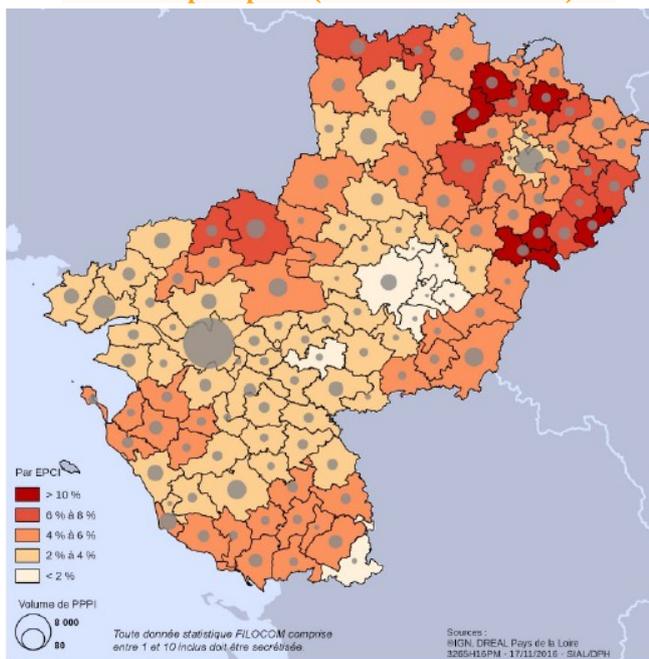
La Loire-Atlantique et la Vendée concentrent chacune un quart des réalisations, devant le Maine-et-Loire (20%), la Mayenne (17%) et la Sarthe (13%). Comparativement à la répartition départementale des objectifs initiaux, il en ressort une sur-représentation de la Loire-Atlantique (+ 5 points) et de la Mayenne (+ 1 point). A l'inverse, le Maine-et-Loire (- 4 points) et la Sarthe (- 2 points) sont sous-représentés. La Vendée présente un positionnement conforme à la programmation.

Le diagramme ci-contre confirme la prédominance des logements traités au titre de la lutte contre l'habitat dégradé. Trois territoires seulement (le Département de Maine-et-Loire, La Roche sur Yon Agglomération et le Département de la Vendée) sont intervenus au titre de la LHI pour traiter des logements de propriétaires bailleurs.

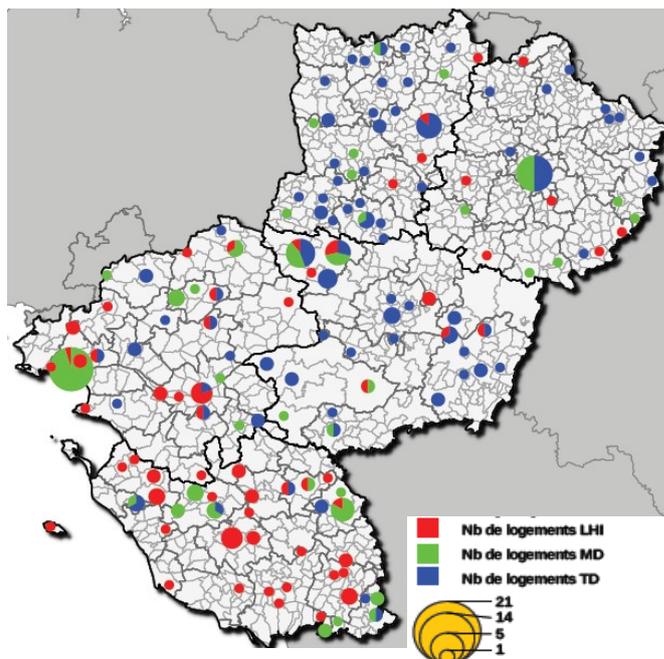
Répartition des logements financés par nature d'intervention et par territoire de gestion



Poids du parc privé potentiellement indigne dans le parc privé (données filocom 2013)



Localisation des logements financés en 2019

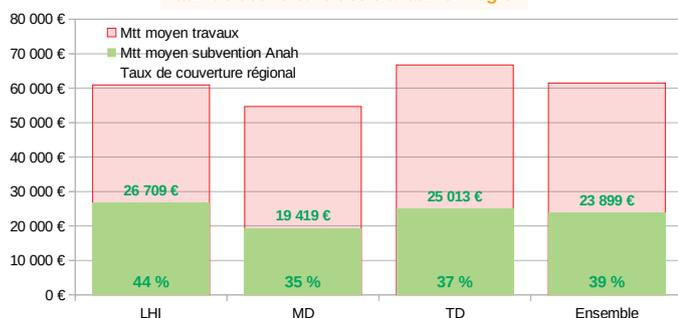


En 2019, 148 communes de la région (12%) ont comptabilisé au moins un logement traité au titre de la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé : 29 se situent en Loire-Atlantique, 25 en Maine-et-Loire, 34 en Mayenne, 22 en Sarthe et 38 en Vendée. Ce dernier département se distingue des autres par le nombre plus important de communes sur lesquelles des logements LHI ont été subventionnés.

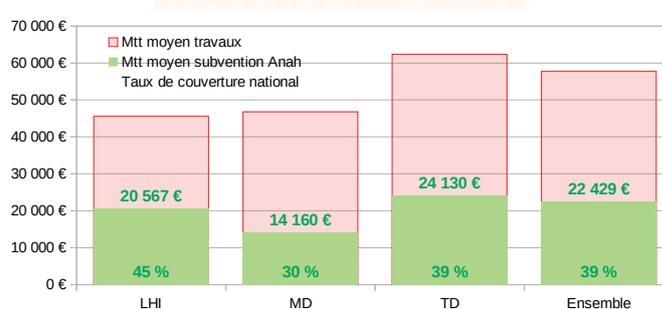
Comparativement à la carte illustrant le poids du parc privé potentiellement indigne (PPPI – données 2013), les résultats observés sur le nord de la Loire-Atlantique et la Sarthe apparaissent en-deça des enjeux que revêtent ces secteurs.

Taux moyen de couverture des travaux par l'Anah de 39 % en région (même taux au niveau national)

Taux de couverture des travaux en région



Taux de couverture des travaux en France



Une analyse plus fine du poids du financement de l'Anah met en évidence une meilleure couverture des opérations relevant de la lutte contre l'habitat indigne et ce, que ce soit en Pays de la Loire ou sur l'ensemble de la France (taux de respectivement 44 % et 45%). Viennent ensuite les projets concernant des logements très dégradés et pour lesquels le coût des travaux apparaît comme le plus élevé. Il dépasse en moyenne les 60 000 € (62 300 € en Pays de la Loire et 66 700 € France entière). Les logements qualifiés de moyennement dégradés présentent le niveau de couverture le plus faible, la région se distinguant cependant par un taux de 5 points supérieur au taux national.

L'adaptation des logements à la perte d'autonomie

85 % des ménages de 60 ans et plus résidant dans le parc privé, l'adaptation de ces logements apparaît comme un enjeu majeur pour préserver, autant que possible, l'autonomie des personnes et repousser ainsi l'âge d'entrer en établissements médicalisés. Engagée depuis plusieurs années sur cette problématique, l'Anah a renforcé, en 2019, son intervention en doublant les objectifs (15 000 logements en 2018 → 30 000 logements en 2019).

En Pays de la Loire, **1 882 logements ont été subventionnés pour des travaux d'adaptation**. Si l'objectif régional n'a pas été atteint (taux de réalisation de 91 %), les résultats n'en sont pas moins très bons eu égard :

- à la hausse de 47 % des objectifs entre 2018 et 2019 ;
- à l'augmentation de 24 % du volume de logements financés (1 515 logements en 2018). La progression est de 18 % au niveau national ;
- au taux national de réalisation, inférieur de 31 points.

A ceci, s'ajoutent 109 de logements de propriétaires occupants qui ont couplé travaux d'adaptation et travaux de rénovation énergétique. Ils étaient 39 en 2018.

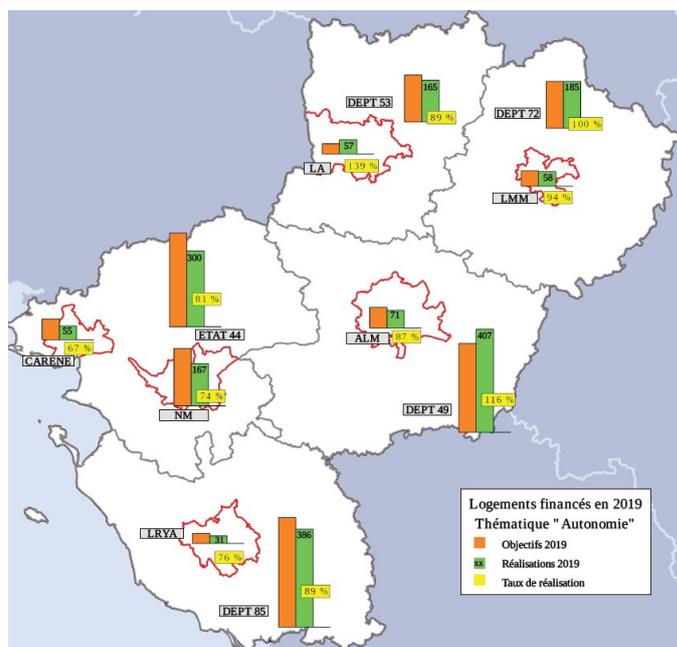
Au total, la région concentre 10 % des logements aidés sur l'ensemble de la France (poids constant depuis 2017).

**Montant des engagements réalisés : 5 455 446 € ( de 29% par rapport à 2018)
8 % de l'ensemble des crédits engagés en 2019**

La subvention versée est en moyenne de 2 900 € (primes HM incluses).

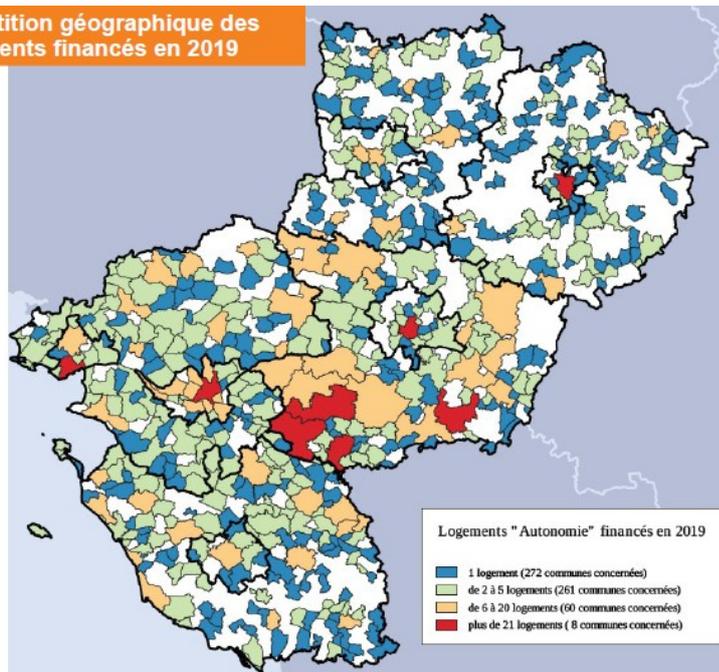
Elle est en hausse de 4 % par rapport à l'exercice précédent mais reste de 490 € inférieure à la subvention moyenne nationale.

Taux de réalisation des objectifs initiaux par territoire de gestion



Trois territoires de gestion ont atteint ou dépassé leurs objectifs : le Département de Maine-et-Loire (116%), Laval Agglomération (139%) et le Département de la Sarthe (100%).

Répartition géographique des logements financés en 2019



Un peu plus de la moitié des communes (51%) n'ont recensé aucun logement adapté via un financement de l'Anah.

Plusieurs zones blanches apparaissent ainsi sur le sud de la Vendée, le nord de la Loire-Atlantique et l'ouest du Maine-et-Loire. Ces zones sont plus étendues et diffuses encore en Mayenne et en Sarthe.

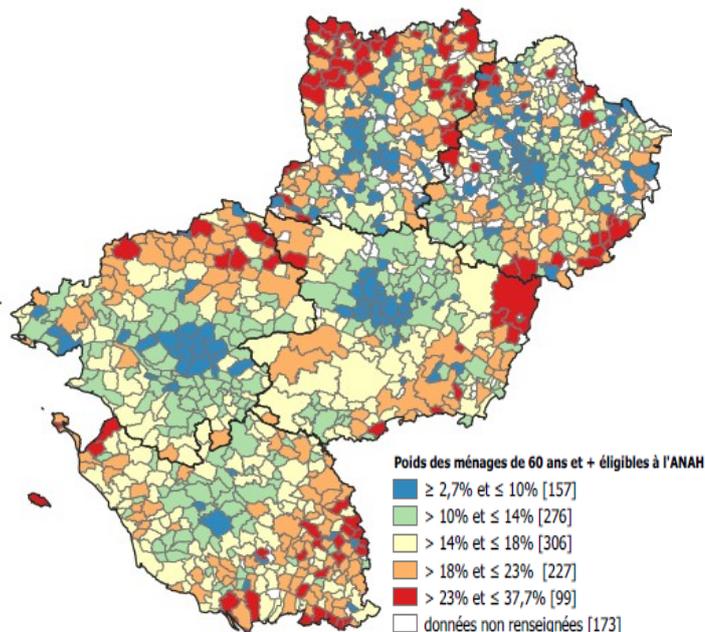
45 % des communes, où des logements ont été financés, n'en comptabilise qu'un seul.

8 communes, déjà identifiées en 2018, ont dénombré plus de 20 logements aidés :

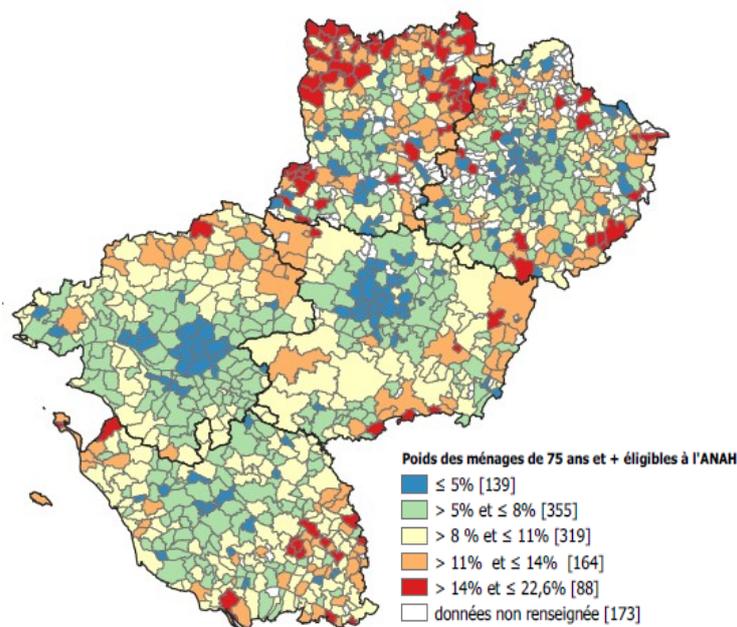
- . St Nazaire et Nantes en Loire-Atlantique ;
- . Angers, Sèvremoine, Cholet, Beaupréau-en-Mauges et Doué-en-Anjou en Maine-et-Loire* ;
- . Le Mans en Sarthe.

* NB : S'agissant des résultats observés en Maine-et-Loire, l'exploitation des données de l'Infocentre Anah ne permet pas de préciser dans le cas des communes fusionnées (Sèvremoine, Beaupréau-en-Mauge et Doué-en-Anjou) si les logements se situent sur une ou plusieurs des communes déléguées.

Poids des ménages de 60 ans et + éligibles Anah dans l'ensemble des ménages



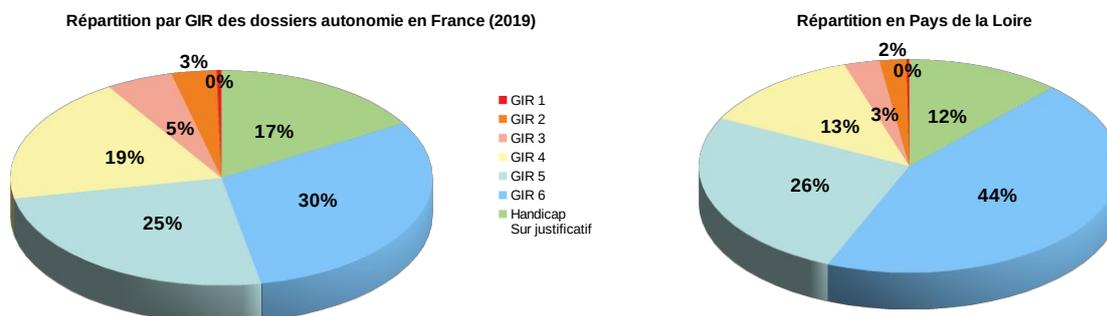
Poids des ménages de 75 ans et + éligibles Anah dans l'ensemble des ménages



Au regard de la composition et du profil des ménages, des territoires à enjeux se dessinent. Le sud de la Vendée, le nord de la Loire-Atlantique, le sud et l'est du Maine-et-Loire, le nord de la Mayenne et le sud est de la Sarthe concentrent une population âgée, éligibles aux aides de l'Anah, relativement plus forte.

Singularité de la région : une forte représentation des publics relevant du GIR 6

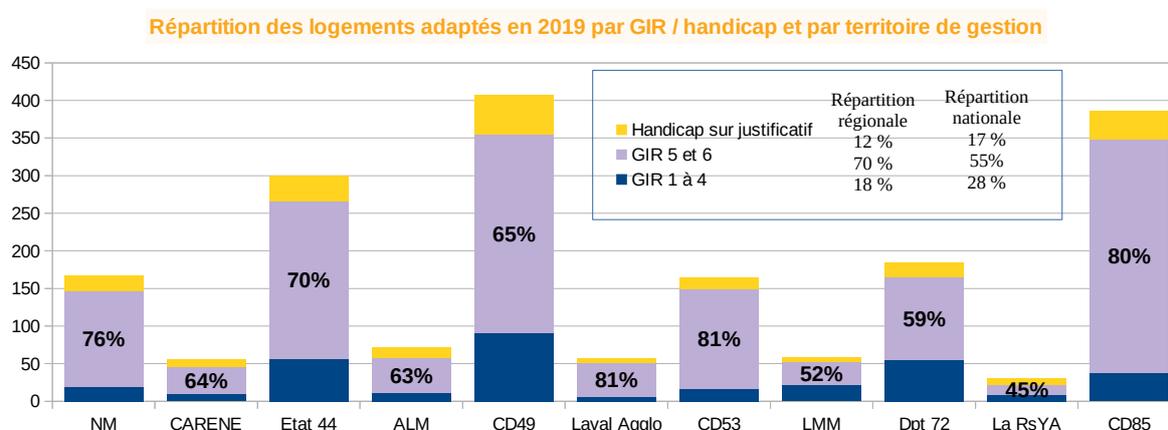
L'analyse du profil des propriétaires aidés révèle que 70 % d'entre eux appartiennent aux groupes iso-ressources (GIR) 5 et 6 regroupant les personnes les plus autonomes. Cette part est de 15 points supérieure à la moyenne nationale. L'écart observé porte plus précisément sur les propriétaires de GIR 6 représentant 44 % des dossiers de la région.



Quatre territoires de gestion affichent une part plus importante encore de ménages des GIR 5 et 6 : Nantes Métropole, Laval Agglomération, le Département de la Mayenne et le Département de la Vendée.

A l'inverse, La Roche sur Yon Agglomération présente une ventilation plus homogène et comptabilise seulement 45 % des publics de GIR 5 et 6. Ce résultat s'explique par le dispositif d'aide spécifique mis en place par l'Agglomération, en 2018, en direction des GIR 5 et 6, éligibles aux aides Anah. Bien que non reconduit en 2019, ce dispositif a toutefois entraîné une moindre mobilisation des subventions Anah. En effet, certains dossiers initiés en 2018 avec une aide de l'Agglomération n'ont pas été basculés vers l'Anah.

La prépondérance accordée dans la région aux deux derniers GIR est un marqueur de politiques locales « préventives », plutôt que « curatives », face au vieillissement de la population. Rares sont les dossiers concernant des GIR 1 et 2 (2 % de l'ensemble des logements financés), leur financement soulevant par ailleurs des questionnements sur la pertinence et l'opportunité d'adapter un logement pour les personnes les plus dépendantes.

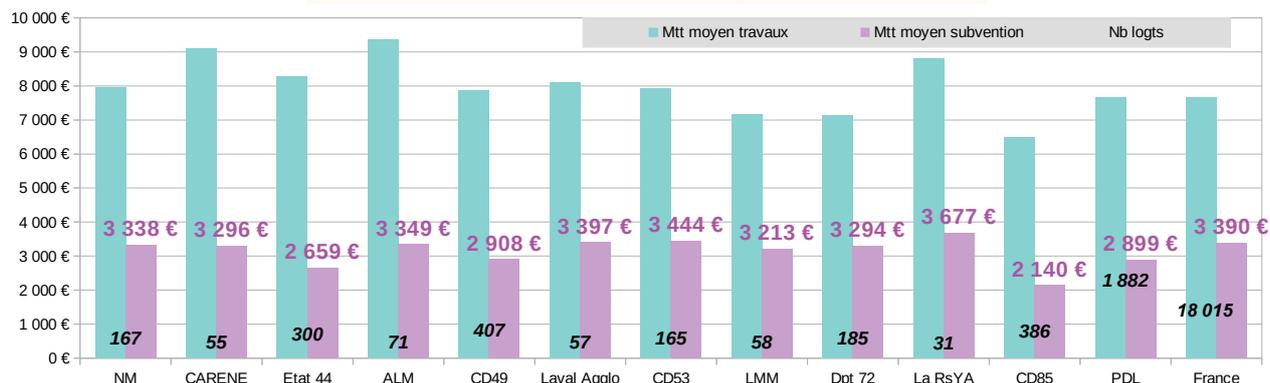


**Taux moyen de couverture des travaux par l'Anah de 38 % en région
(6 points de moins que le taux national)**

Alors que le coût moyen des travaux constaté en Pays de la Loire est proche du coût moyen national (environ 7 600 €), le montant de subvention accordé est lui de 14 % plus faible.

6 territoires de gestion affichent toutefois un taux de couverture des opérations supérieur à la moyenne régionale et pour 2 d'entre eux, un taux supérieur à la moyenne nationale de 44 % : Nantes Métropole (42%), Laval Agglomération (42%), Département de la Mayenne (43%), Le Mans Métropole (45%), Département de la Sarthe (46%) et La Roche sur Yon Agglomération (42%).

**Montant moyen des travaux et subventions des logements financés en 2019
au titre de l'adaptation à la perte d'autonomie, par territoire de gestion**



La prévention et le redressement des copropriétés

Fin 2018, un nouveau plan national, baptisé **Initiative Copropriétés**, a été lancé pour les 10 années à venir.

Placé sous le pilotage de l'Anah, il vise à traiter les copropriétés qui ont été identifiées comme les plus en difficulté, lors d'un recensement mené auprès des préfets de région (684 copropriétés représentant 56 000 logements). Parmi ces copropriétés, 128 (soit environ 23 000 logements) se situent dans un des 14 sites dits « d'enjeu national » au regard du cumul des problématiques rencontrées (dégradation du bâti, précarité des occupants, endettement de la copropriété, dysfonctionnement du syndic, etc.).

L'ambition du plan est de proposer une stratégie « à la carte », qui mobilise des outils d'intervention adaptés à chaque situation. Dans cette optique, des dispositifs d'aide de l'Anah ont été remaniés (revalorisation du montant de l'aide au redressement de la gestion) et de nouveaux ont été créés (gestion urbaine de proximité, financement de travaux d'urgence, bonification de l'aide aux syndicats en cas de co-financement par une collectivité ou une intercommunalité, financement du déficit d'opération pour les copropriétés sous procédure de carence) et ce, afin d'enrayer efficacement et durablement le processus de déqualification.

En Pays de la Loire, il n'y a aucun site d'enjeu national.

Pour autant, des copropriétés présentent des risques de fragilité, de « vulnérabilité » voire pour certaines, des difficultés plus lourdes. C'est la raison pour laquelle, la DREAL des Pays de la Loire a travaillé en interne, en 2018 et 2019, sur l'amélioration de la connaissance du parc de logements en copropriétés à partir d'un croisement des données des fichiers fonciers et du registre d'immatriculation des copropriétés. La connaissance et l'observation étant indispensables avant la définition et la mise en œuvre de toute stratégie, ces données ont été travaillées puis partagées avec l'ensemble des DDT et des délégataires. Certains d'entre eux, à l'instar de Nantes Métropole et d'Angers Loire Métropole, se sont ainsi appuyés sur les travaux de la DREAL pour pouvoir construire et développer leur propre observatoire des copropriétés.

En 2019, l'Anah avait pour objectif de traiter 16 000 logements en copropriétés en difficulté et 12 000 logements en copropriétés fragiles. Elle en a financé respectivement 19 467 (122 % des objectifs) et 2 686 (22%) au terme de l'exercice.

En Pays de la Loire, l'objectif notifié portait initialement sur la réhabilitation de 130 logements (10 en copropriétés en difficulté et 120 en copropriétés fragiles). Mais, compte tenu des projets identifiés par les territoires, le CR2H et le CAR ont validé une programmation 2019 incluant un relèvement des objectifs à hauteur de 131 logements en copropriétés fragiles et de 111 logements en copropriétés en difficulté.

Au total, **133 logements en copropriétés ont été subventionnés dont 22 en copropriétés fragiles (17 % des objectifs) et 111 en copropriétés en difficulté (100 % des objectifs)**. Ce décompte n'intègre pas les copropriétés ayant fait l'objet de travaux pour mise en accessibilité (115 logements pour un montant de 11 778 €).

Le volume des logements est globalement en légère hausse par rapport à 2018 (127 logements).

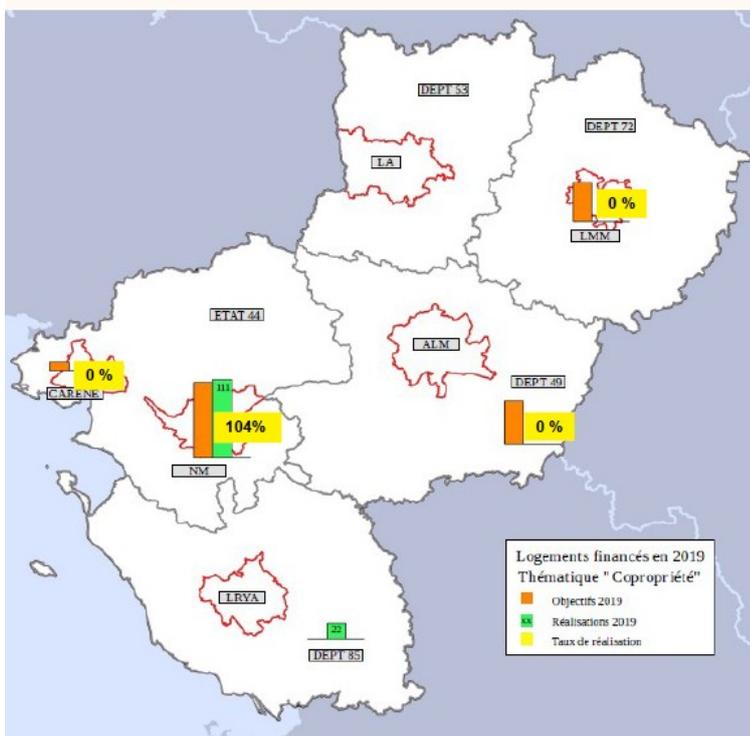
**Montant des engagements réalisés : 1 902 804 € (hors accessibilité)
soit 3 X le montant de 2018
2,8 % de l'ensemble des crédits engagés en 2019**

La subvention moyenne versée au titre des copropriétés fragiles a été d'environ 1 860 €.

L'an dernier, une première opération en copropriétés fragiles avait été financée sur Laval Agglomération pour un montant moyen de subvention au logement de 3 840 €. Tirer des conclusions aujourd'hui sur l'application du dispositif « copropriétés fragiles » serait toutefois précipité et hasardeux. En effet, l'outil n'a été mobilisé que pour deux opérations, concernant des copropriétés aux caractéristiques et taille différentes (22 logements à Pouzauges et 93 logements à Laval).

S'agissant des copropriétés en difficulté, **le montant moyen de la subvention versée s'est élevé à 17 314 €**. Il est très fluctuant d'une année à l'autre et largement dépendant de la nature et de l'ampleur des désordres à corriger (5 581 € en 2018 et 8 872 € en 2017). Il a atteint cependant un des niveaux les plus hauts depuis ces dix dernières années en raison du coût élevé des travaux au logement (deux fois plus qu'en 2018) et du relèvement du taux de couverture (52 % en 2019 contre 37 % en 2018 et 39 % en 2017 par exemple).

Taux de réalisation des objectifs par territoire de gestion



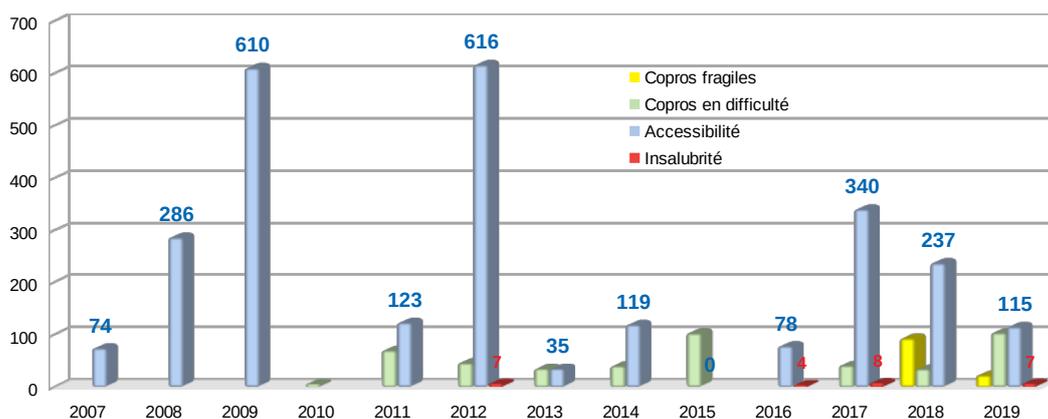
La complexité particulière des opérations en copropriétés (ampleur et nature des travaux, validation des projets par un ensemble de copropriétaires) explique l'abandon ou le report des projets initialement identifiés au moment de la validation de la programmation.

Ainsi, aucun des projets prévus en copropriétés fragiles n'a été réalisé sur la CARENE, le Département de Maine-et-Loire ou Le Mans Métropole. Ils sont repoussés d'une année pour ceux de la CARENE et de Le Mans Métropole.

A l'inverse, un projet non inscrit dans la programmation initiale a pu aboutir et être financé sur Pouzauges, en Vendée.

De même, avec 111 logements réhabilités en copropriétés en difficulté, Nantes Métropole a rempli ses objectifs.

Evolution de la répartition des logements financés en copropriétés dans la région par type d'intervention (aides aux syndicats)



3) La lutte contre la précarité énergétique : focus sur le programme Habiter Mieux

Depuis son lancement, en 2011, le programme de rénovation énergétique, Habiter Mieux, a contribué à la rénovation de **31 671 logements** dans la région des Pays de la Loire dont **9 188 logements en 2019**.

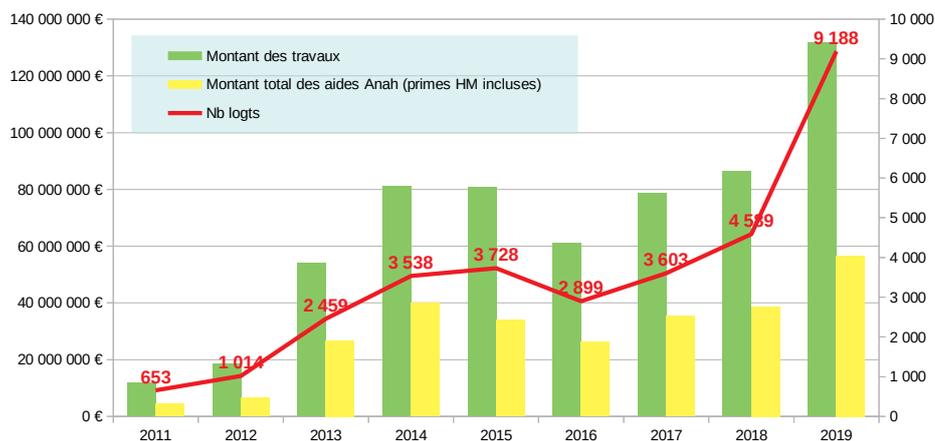
Ce programme a rempli les trois finalités pour lesquelles il a été déployé :

- **finalité sociale** : 268 M€ de subventions ont été versées en 9 ans aux ménages les plus modestes afin de leur permettre d'améliorer leurs conditions de vie, de gagner en confort et de faire des économies d'énergie. 69 % des propriétaires aidés sont des occupants très modestes et 27 % des occupants modestes ;
- **finalité économique** : les projets financés ont permis de générer près de 604 M€ de travaux et de soutenir voire de créer des emplois non délocalisables ;
- **finalité environnementale** : le gain énergétique moyen a été de l'ordre de 42 % (évaluation établie à partir des seuls logements ayant bénéficié d'une prime Habiter Mieux c'est-à-dire exclusion faite des logements Habiter Mieux Agilité pour lesquels aucun seuil de gain énergétique n'est exigé).

Alors que 2018 s'était déjà achevé sur des résultats records (volume de logements en hausse de 27 % par rapport à 2017), l'activité a connu une croissance exponentielle, en 2019, entretenue par les primes Coup de pouce et les nombreuses offres commerciales des obligés et délégataires des certificats d'économie d'énergie (CEE). **Le nombre de logements financés a doublé en un an et a équivalu à près de deux fois les objectifs initiaux (4 790 logements).**

La même dynamique s'est observée au niveau national avec environ 117 000 logements rénovés (taux de réalisation de 156 % des objectifs). La région des Pays de la Loire a ainsi concentré **8 % des logements** aidés en France soit 1 point de mieux que les trois exercices précédents.

Evolution du nombre de logements Habiter Mieux financés en Pays de la Loire



**Montant des engagements réalisés : 56 651 338 € (📈 de 45% par rapport à 2018)
84 % de l'ensemble des crédits engagés en 2019**

La subvention versée au titre de la rénovation énergétique est en moyenne de 6 166 €. Elle est d'environ 300 € inférieure à la subvention moyenne nationale. Toutes deux sont en baisse de 28 % en un an.

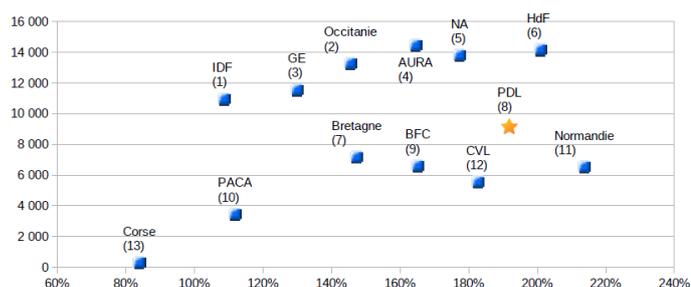
3-1) Le positionnement de la région dans la mise en œuvre du programme

Comme indiqué précédemment, toutes les régions (à l'exception de la Corse) ont dépassé leurs objectifs en termes de rénovation énergétique et ce, en raison de l'explosion des demandes de subvention Habiter Mieux Agilité (HMA). Alors que la part des logements HM financés via ce dispositif était en moyenne de 14,5 %, en 2018, **elle atteint 59 % en 2019**, devançant l'aide « historique », Habiter Mieux Sérénité (HMS).

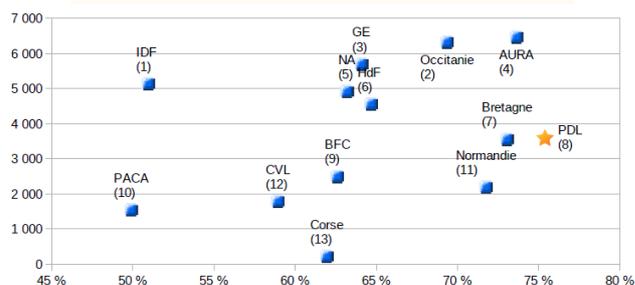
Une corrélation existe entre taux de réalisation du programme et poids des dossiers HMA.

En effet, les régions enregistrant les meilleurs résultats sont aussi celles où la part des dossiers HMA est la plus élevée (66 % en Normandie et 68 % dans les Hauts-de-France). Avec 61 % de logements HMA, les Pays de la Loire font partie de six régions où la part des dossiers est supérieure à la moyenne nationale.

Positionnement de la région dans la mise en oeuvre du programme HM (% de réalisation des objectifs en abscisse et volume des logements en ordonnée)

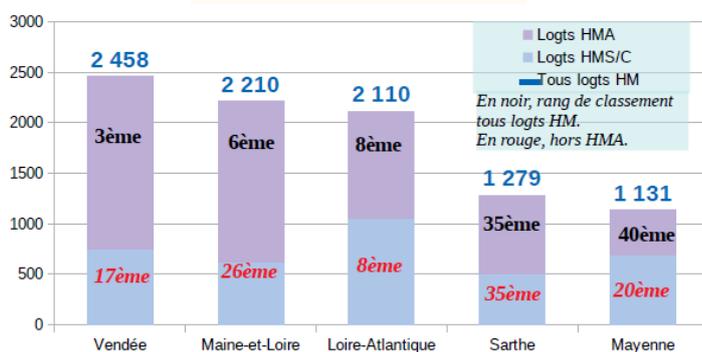


Positionnement des régions dans la mise en oeuvre du programme HM (hors dossiers HMA)



Mais, la région se démarque si ne sont pris en compte que les projets de rénovation globale (HMS) dans l'évaluation de l'atteinte des objectifs (cf. nuage de points de droite). Elle remplit alors 3/4 de ses objectifs avec ces seuls logements et se positionne en tête du classement national.

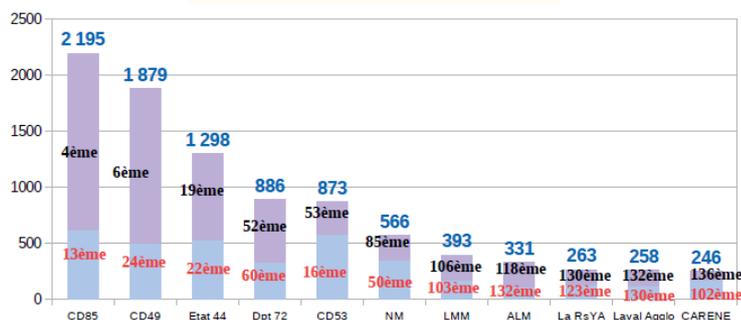
Positionnement des départements



Trois départements de la région se placent dans les 10 premiers au regard du volume de logements HM financés. En 2018, ils n'étaient que deux : la Loire-Atlantique (6ème rang) et la Vendée (8ème rang).

Ce classement qui repose, là encore, pour beaucoup sur les dossiers HMA, est renversé si ne sont considérés que les dossiers HMS. Dans ce cas, la Loire-Atlantique prend la première place, le département comptabilisant en moyenne 50 % de dossiers HMA contre 69 % en Vendée et 72 % en Maine-et-Loire.

Positionnement des territoires de gestion

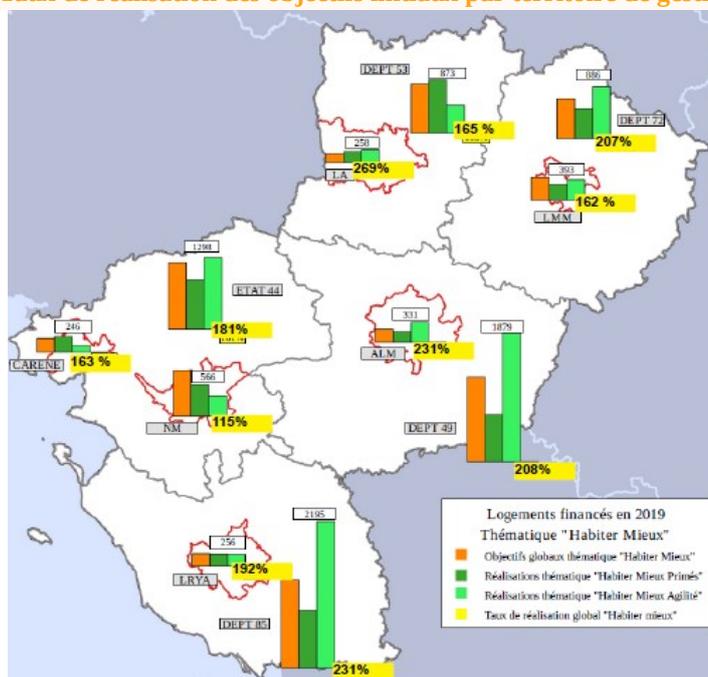


Ce sont plus particulièrement le Département de la Vendée et le Département de Maine-et-Loire qui apparaissent comme les plus dynamiques. Toutefois, les bons résultats du Département de la Mayenne méritent d'être soulignés. Il fait partie des 20 premiers gestionnaires dans la réalisation du programme, exclusion faite des dossiers HMA, poursuivant ainsi positivement la bonne dynamique des années passées en Mayenne.

3-2) Les résultats par territoire de gestion

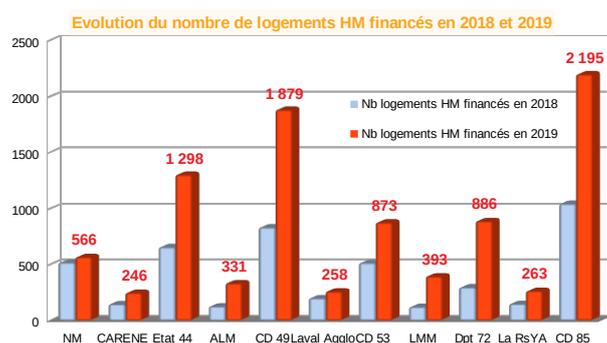
L'ensemble des territoires de gestion ont vu leur activité s'accroître et ont largement dépassé leurs objectifs initiaux (cf. carte de la page suivante). Trois d'entre eux les auraient même atteints sans aucun dossier HMA : la CARENE (taux de réalisation de 115%), Laval Agglomération (125%) et le Département de la Mayenne (109%).

Taux de réalisation des objectifs initiaux par territoire de gestion

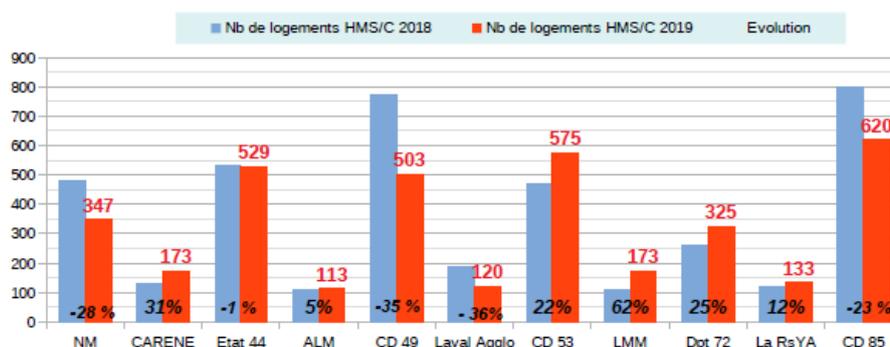


Comparativement à 2018, le nombre de logements financés a doublé dans la région passant de **4 571 à 9 188 logements**.

Nantes Métropole enregistre la progression la plus faible (+ 10%). Le Mans Métropole et le Département de la Sarthe triplent, quant à eux, leurs résultats après une année 2018 en demi-teinte.

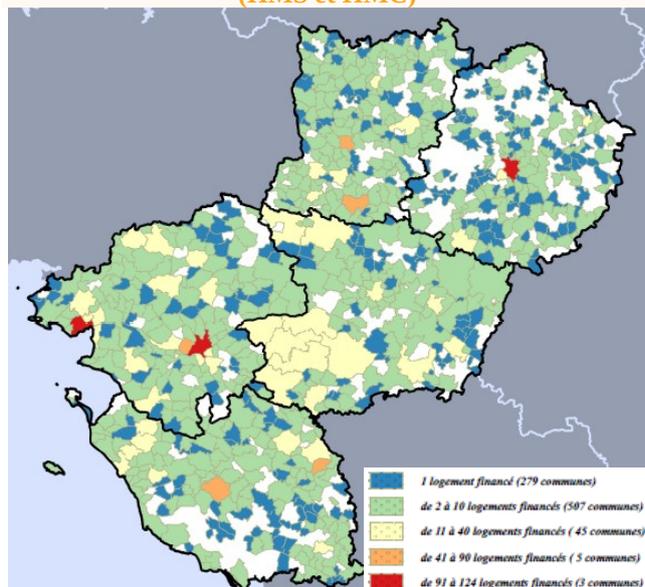


Parmi les logements financés, **3 611 ont donné lieu au versement d'une prime Habiter Mieux** en contrepartie de l'atteinte d'un gain énergétique après travaux (gain d'au moins 25 % pour les logements PO et d'au moins 35 % pour les logements PB ou les bâtiments en copropriétés). Ces logements « primés » étaient encore majoritaires en 2018 (86,5 % des dossiers HM), année à partir de laquelle le dispositif d'aide Habiter Mieux Agilité (HMA) a pris effet. En 2019, ils ne représentent plus que 39 % des réalisations. Leur nombre a diminué de 9 % en un an (niveau de baisse identique sur l'ensemble de la France).



Six gestionnaires vont à rebours de cette évolution et affichent, au contraire, une progression des logements subventionnés au titre de Habiter Mieux Sérénité ou Habiter Mieux Copropriétés (CARENE, Angers Loire Métropole, Département de la Mayenne, Le Mans Métropole, Département de la Sarthe et La Roche sur Yon Agglomération). Elle est le reflet de choix politiques et d'orientations en faveur d'une rénovation globale, impliquant des exigences en termes de performance énergétique.

Répartition des logements « primés » financés en 2019 (HMS et HMC)



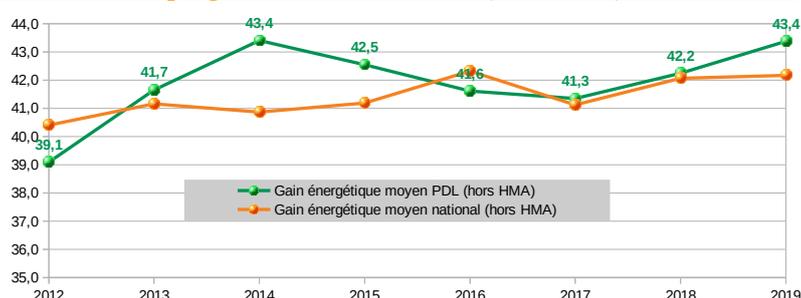
Moins d'un tiers des communes de la région n'ont comptabilisé aucun logement aidé sur leur territoire. La carte ci-jointe fait ressortir des zones « blanches » sur le sud de la Vendée ainsi que sur l'ouest, le nord et l'est de la Sarthe.

Les autres communes recensent pour 94 % d'entre elles, de 1 à 10 logements au plus.

8 communes dénombrent plus de 40 logements rénovés aidés : St Nazaire, Nantes et St Herblain (Loire-Atlantique), Laval et Château-Gontier (Mayenne), Le Mans (Sarthe), La Roche sur Yon et Pouzauges (Vendée).

Le gain énergétique moyen des logements rénovés en 2019 a été de **43,4 %**. Il se situe 1,2 point au-dessus du gain moyen national et est l'un des niveaux les plus élevés constatés depuis la mise en œuvre du programme. Les logements appartenant à des propriétaires bailleurs obtiennent des gains énergétiques de plus de 60 % et les logements de propriétaires occupants, de l'ordre de 42 %.

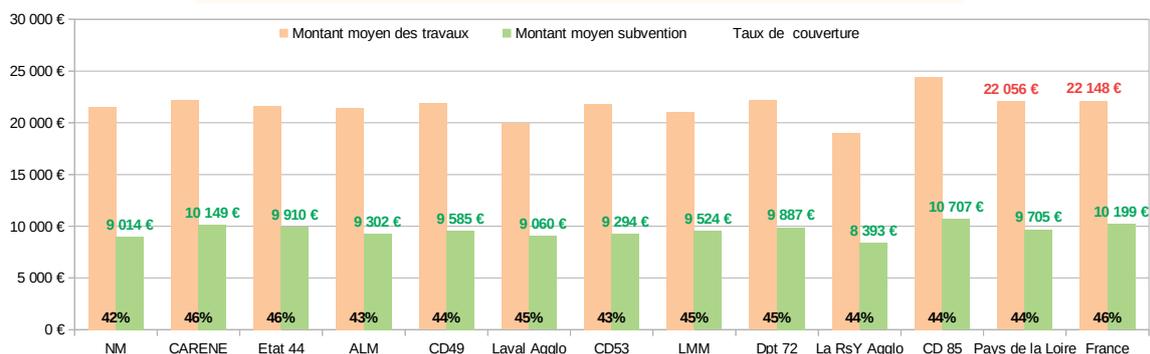
Evolution du gain énergétique des logements aidés au titre du programme Habiter Mieux (hors HMA)



Montants des engagements pour les logements primés : 35 M€ (6 % par rapport à 2018) dont 6,7 M€ de primes Habiter Mieux (7%)

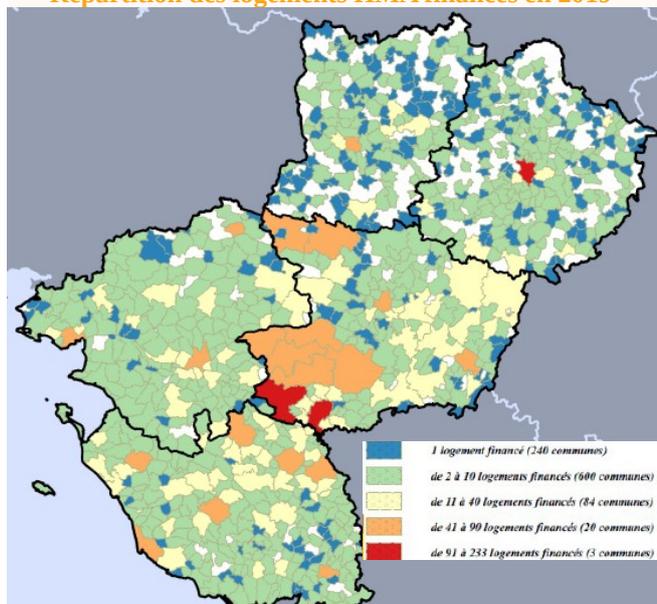
La subvention moyenne régionale des logements primés est de 9 705 €. Bien qu'en augmentation de 3 % par rapport à l'exercice 2018, elle reste de 500 € inférieure à la moyenne nationale. Le montant des travaux étant équivalent à celui du niveau national, la région présente, en moyenne, un taux de couverture des dépenses inférieur de 2 points. La CARENE et la délégation locale en Loire-Atlantique sont les deux seuls territoires de gestion à atteindre le taux moyen national de subventionnement.

Taux de couverture des travaux de rénovation énergétique donnant lieu à une prime HM



En 2019, 5 577 logements, soit 61 % de l'ensemble des logements rénovés en Pays de la Loire, ont bénéficié du dispositif Habiter Mieux Agilité, créé en 2018 pour financer un seul geste de travaux parmi 3 éligibles (isolation des combles, isolation des murs ou changement du système de chauffage). C'est 9 fois plus qu'en 2018.

Répartition des logements HMA financés en 2019



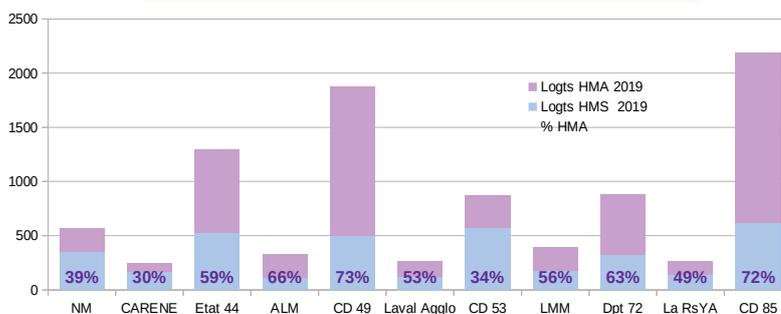
La Vendée qui concentrait 43 % des logements HMA en 2018, reste le premier département en 2019 avec plus de 1 700 logements aidés. Sa part, toutefois, se réduit (31%) suite à la montée en charge du dispositif HMA sur l'ensemble de la région : Maine-et-Loire (29% des dossiers), Loire-Atlantique (19%), Sarthe (14%) et Mayenne (8%). Si le poids de la Mayenne reste stable par rapport à 2018, celui du Maine-et-Loire et de la Sarthe augmente significativement (respectivement + 14 points et + 7 points).

24 % des communes de la région n'ont dénombré aucun logement HMA (pour mémoire, elles sont 32 % à n'avoir aucun logement HMS). 2/3 en ont comptabilisé de 1 à 10.

Comme en 2018, Le Mans, Sèvremoine et Cholet se distinguent par la plus forte mobilisation du dispositif HMA sur leur territoire.

A l'échelle des territoires de gestion, 4 d'entre eux se distinguent en affichant une part de dossiers HMA supérieure à la moyenne : Angers Loire Métropole, le Département de Maine-et-Loire, le Département de la Sarthe et le Département de la Vendée.

Part des logements HM Agilité dans l'ensemble des logements HM aidés par territoire de gestion



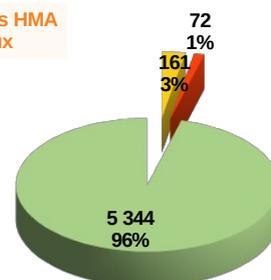
Montants des engagements pour les logements HMA : 21,6 M€ (X 12 en un an)

Une analyse plus fine des dossiers subventionnés confirme la prépondérance, déjà observée en 2018, des interventions pour changement de chaudière ou du système de chauffage (+ 6 points en un an).

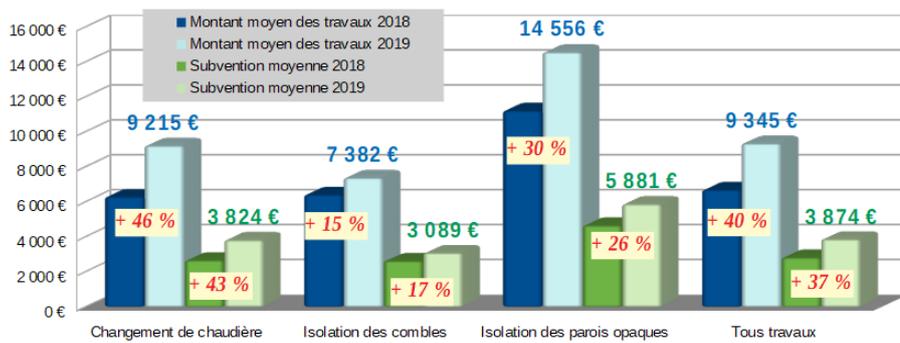
Comme l'illustre le diagramme de la page suivante, l'augmentation de la demande s'est accompagnée d'un renchérissement global des coûts, notamment sur l'installation de chaudières et autres systèmes de chauffage (+ 46 % en un an). Par corrélation, la subvention moyenne régionale est en hausse de 37 %. Sa progression qui été plus forte de janvier à septembre (+ 46%) s'est ralentie à compter d'octobre suite au plafonnement des subventions*. Le taux moyen de subventionnement reste stable, quant à lui, autour de 41 % (taux de 42 % au niveau national).

Répartition des logements HMA par nature de travaux

- Changement de chaudière
- Isolation des combles
- Isolation des parois opaques

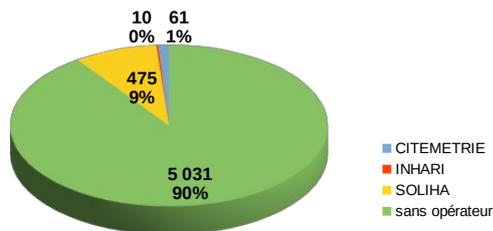


Evolution des coûts et subventions moyens des dossiers HMA entre 2018 et 2019



*Pour mémoire, le CA de l'Anah du 9 octobre 2019 a plafonné à 2 400 € le montant des dépenses subventionnables en cas d'installation d'une chaudière gaz et à 8 000 € HT pour les autres interventions. Cette mesure s'est appliquée pour les nouveaux dossiers déposés à compter du 10 octobre 2019.

Répartition des logements aidés par opérateur ayant accompagné les ménages



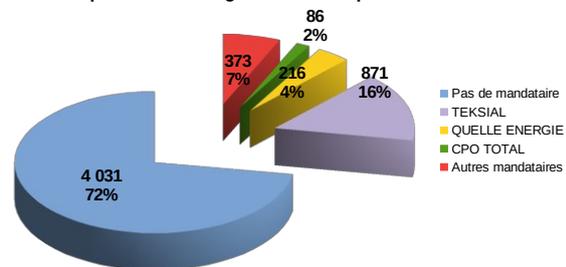
Contrairement à HMS, les propriétaires occupants recourant au dispositif HMA n'ont pas l'obligation de faire appel à un opérateur. Cela a été le cas dans 9 dossiers sur 10.

Quoique minoritaires, les ménages accompagnés ont été plus nombreux en 2019, une majorité d'entre eux (87%) étant suivis par SOLIHA.

Par ailleurs, 28 % des ménages ont confié le suivi de leur dossier à un mandataire, obligé ou délégataire CEE.

TEKSIAL, filiale du Groupe Engie, est le premier d'entre eux (56 % des dossiers sous mandat) devant Quelle Energie (Groupe Effy) et Total.

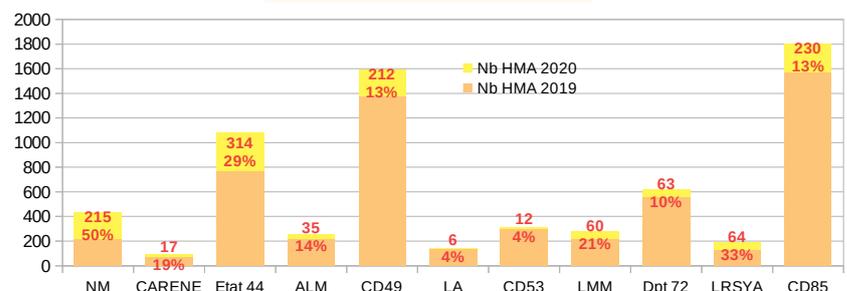
Répartition des logements HMA par mandataire



Aux 5 577 logements financés en 2019, **il convient d'en ajouter 1 228 supplémentaires**, déposés en 2019 et dont l'engagement financier n'a pu être exécuté qu'en 2020. Des crédits spécifiques, distincts de la dotation 2020, ont été attribués pour un montant de 4,3 M€ afin d'apurer les dossiers en attente d'engagement. Ils ont été consommés à hauteur de 71 %.

Quatre territoires concentrent à eux seuls 84 % des logements HMA financés en 2020 : Nantes Métropole, la délégation locale en Loire-Atlantique, le Département de Maine-et-Loire et le Département de la Vendée. Pour Nantes Métropole, cette période complémentaire représente la moitié de l'ensemble des logements HMA subventionnés en 2 ans.

Part des dossiers HMA engagés en 2020



La subvention moyenne pour ces dossiers est de 2 514 €. Elle est en baisse de 1 300 € par rapport à celle accordée pour les dossiers 2019 et ce, en corrélation avec l'évolution des coûts moyens. Le taux de couverture des travaux par l'Anah est de 31 % soit 10 points de moins que pour les dossiers HMA 2019.

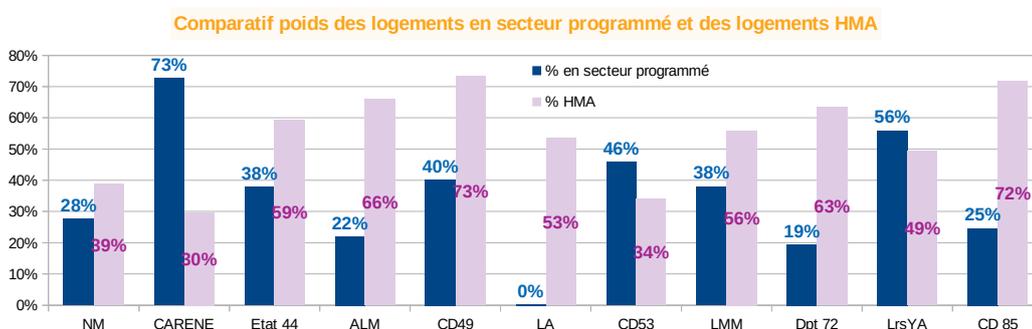
4) La lutte contre les fractures territoriales : état des lieux des opérations programmées et état d'avancement du plan Action Coeur de Ville

4-1) Les opérations programmées

34 % des logements subventionnés dans la région se situent dans l'un des 51 programmes actifs en 2019, certains ayant pris effet ou s'étant terminés dans l'année⁴. Cette proportion est très faible comparativement à celle observée jusqu'alors. En 2018, 62 % des logements financés en région étaient recensés dans une commune couverte par une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou un programme d'intérêt général (PIG).

Ce renversement de valeurs n'est pas propre aux Pays de la Loire. Un même mouvement s'est opéré au niveau national. Toutefois, il y a été moins prononcé, la part des logements financés en secteur programmé se maintenant à 42 %.

La prédominance des réalisations en secteur diffus résulte directement de l'envolée des logements HMA. En effet, même localisés dans une commune couverte par une OPAH ou PIG, les logements correspondants sont automatiquement imputés en diffus. Il importe de souligner que le volume de logements n'a diminué que de 3 % dans la région, comparativement à 2018.



Le graphique ci-dessus confirme la corrélation existante entre la part des logements financés en secteur diffus et le poids des logements HMA. Il met aussi en évidence la diversité et les spécificités de chacun des territoires. La CARENE, le Département de la Mayenne et La Roche sur Yon Agglomération se singularisent ainsi pour avoir subventionné relativement plus de logements en secteur programmé que la moyenne régionale (34%) et que la moyenne nationale (42%). Ils font partie de ceux ayant financé proportionnellement moins de dossiers HMA que la moyenne régionale (61%).

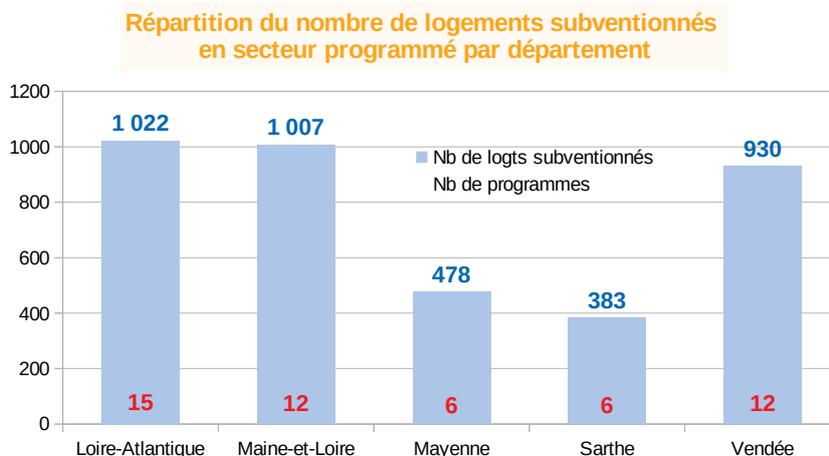
Outre l'influence de HMA, d'autres raisons peuvent être avancées pour expliquer le fléchissement des résultats en secteur programmé dans la région :

- l'absence d'opérations programmées sur Laval Agglomération où la totalité des logements ont été comptabilisés en diffus. Les deux OPAH qui étaient en préparation (dont une OPAH-RU dans le cadre du plan Action Coeur de Ville), ont pris effet au 1^{er} janvier 2020 ;
- le report en 2020 du lancement de nouveaux programmes pour Nantes Métropole, après l'arrêt, en cours d'année, des 2 OPAH Confluence et Bords de Loire. En 2018, moins de 8 % des logements financés sur la Métropole nantaise étaient en diffus. Leur part est passée à 72 % en 2019 ;
- les faibles résultats et taux de réalisation de certains programmes (cf. tableau de la page 40).

⁴ À cette liste s'ajoutent 10 autres programmes, échus avant 2019 et auxquels 88 logements financés en 2019 ont toutefois été rattachés (cf. page suivante)

Financièrement, les subventions aux propriétaires et syndicats de copropriétaires en secteur programmé représentent **30,2 M€**. Ce montant est en hausse de 2,5 % par rapport à 2018 suite à l'augmentation des financements accordés au profit des syndicats de copropriétaires (subventions multipliées par 9 et représentant 6 % des aides versées en secteur programmé).

Parmi les 51 programmes actifs, 22 sont des PIG et 29 des OPAH (dont 3 OPAH à volet renouvellement urbain, 2 OPAH centre-bourg et 2 OPAH à volet copropriétés en difficulté).



En application du décret du 7 mai 2017 et par délégation du préfet de région, la DREAL des Pays de la Loire a rendu 22 avis relatifs à des projets de convention ou d'avenant à des opérations programmées au cours de l'année 2019 :

- 17 avis ont concerné des nouvelles opérations, certaines reconduisant des programmes déjà en place (6 en Loire-Atlantique, 8 en Maine-et-Loire, 2 en Mayenne et 1 en Vendée) ;
- 5 avis ont porté sur des avenants prorogeant la durée du programme (1 en Maine-et-Loire, 2 en Mayenne et 2 en Vendée)

Le tableau de la page suivante détaille le nombre de logements financés par programme et selon la priorité considérée. Il est à noter :

- **le lancement de 14 nouvelles opérations** (9 PIG et 5 OPAH). Elles ont financé 704 logements soit 18 % de l'ensemble des logements en secteur programmé. 23 autres opérations, arrivées à terme en 2019, ont contribué, quant à elles, au tiers des résultats d'où l'importance de les renouveler et de maintenir la dynamique sur les territoires concernés ;
- **une majorité d'opérations placées sous l'animation de SOLIHA** (2/3 des programmes actifs en 2019) devant CITEMETRIE (8 programmes) et HATEIS (5 programmes) ;
- **le financement, en moyenne, de 64 logements par programme** (- 3 logements par rapport à 2018). Avec 84 logements financés en moyenne par programme, le Maine-et-Loire apparaît comme le département le plus actif devant la Vendée (67 logements), la Sarthe (64 logements), la Mayenne (60 logements) et la Loire-Atlantique (45 logements). Ce résultat plus faible en Loire-Atlantique doit être nuancé au vu de ce qui précède concernant le différé du lancement de nouveaux programmes ;
- **l'efficacité du PIG précarité énergétique et adaptation du Département de Maine-et-Loire**. Il totalise le volume le plus élevé de logements financés (609 logements soit 16 % des résultats régionaux et 60 % des logements financés dans le département), toutes thématiques prioritaires confondues, devant

l'OPAH de La Roche sur Yon Agglomération (8%), le PIG de la CARENE (6%) et le PIG du Pays de Retz (5%) ;

- la localisation de 77 % des logements primés Habiter Mieux (hors HMA) en secteur programmé.

Sept programmes ont subventionné plus de 100 rénovations énergétiques sur l'exercice : PIG précarité énergétique du Département de Maine-et-Loire, OPAH de La Roche sur Yon Agglomération, PIG de Le Mans Métropole, PIG de la CARENE, PIG du Pays de Retz, PIG du Pays de Craon et PIG du Pays de Château-Gontier ;

- la localisation de 1/3 des logements PO, 62 % des logements PB et 53 % des logements en copropriétés aidés en secteur programmé. Parmi les 3 908 logements subventionnés en secteur programmé, 62 % appartiennent à des PO très modestes (+ 3 points par rapport à 2018).

Trois programmes ont comptabilisé plus de 10 logements PB : PIG de Le Mans Métropole (19 logements), OPAH de Pouzauges (13 logements) et le PIG de la CARENE (11 logements) ;

- 56 % des logements adaptés à la perte d'autonomie en secteur programmé (1 062 logements).

Le PIG précarité énergétique et adaptation du Département de Maine-et-Loire représente à lui seul 27 % des réalisations (284 logements). Deux autres PIG se distinguent par leurs bons résultats : le PIG du Pays de Retz (66 logements) et le PIG de la CARENE (61 logements) ;

- 79 % des logements traités au titre de la lutte contre l'habitat indigne ou dégradés via une OPAH ou un PIG.

Cette forte proportion est révélatrice de l'effet levier incontestable que peuvent avoir les opérations programmées dans la mise en œuvre de politiques publiques. En matière de lutte contre l'habitat indigne, le déploiement d'une ingénierie dédiée est indispensable pour sensibiliser les élus, développer un réseau de partenaires, repérer les situations et accompagner les ménages. Les PIG, portés au niveau départemental, concentrent 1/3 des réalisations, celui du Département de Maine-et-Loire affichant le meilleur résultat avec 22 logements. Les PIG de la CARENE (17 logements) et de Le Mans Métropole (14 logements) se détachent des autres programmes, sous maîtrise d'ouvrage intercommunal, par leur plus haut niveau de réalisations ;

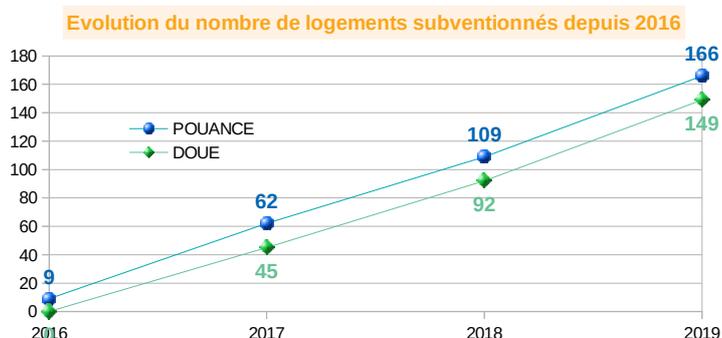
- l'atteinte voire le dépassement des objectifs globaux ou propres au programme HM pour 12 programmes (en vert dans le tableau). A l'inverse, 10 autres programmes (en rouge) ont rempli moins de 50 % de leurs objectifs. Pour certains, à l'instar de l'OPAH de l'Ile d'Yeu ou de l'OPAH de Baugé, les résultats sont à relativiser compte tenu du lancement du programme en cours d'année.

Territoires de gestion	Libellé du programme	Opérateur	Date. début	Date. expiration	Objectifs. lgts subvention nés 2019	dont objectifs. lgts Habiter Mieux	Logts financés en 2019	dont logts Habiter Mieux	dont logts PB	dont logts PO	dont logts LHI+TD+MD PB	dont logts LHI+TD PO	dont logts autonomie PO	Mesure atteinte objectifs globaux	Mesure atteinte objectifs HM
Nantes Métropole	PIG HI MAD ET ENERGIE LABELISE HABITER MIEUX NANTES METROPOLE	SOLIHA	01/09/13	31/12/18	0	0	60	60	1	59	0	0	0		
Nantes Métropole	OPAH COPROPRIETES DEGRADEES CONFLUENCE NANTES REZE	CITEMETRIE	01/11/17	31/10/19	71	11	116	0	0	5	0	0	0	163%	0%
Nantes Métropole	CUNM OPAH BORDS DE LOIRE	SOLIHA	01/08/14	31/07/19	36	0	90	64	0	90	0	3	26	250%	
CARENÉ	PIG DE LA CARENE MULTITHÉMATIQUES	CARENÉ	18/12/14	17/12/18	0	0	6	4	0	6	1	0	1		
CARENÉ	PIG MULTI THÉMATIQUE DE LA CARENE	CARENÉ	01/01/19	31/12/21	280	201	221	165	11	210	11	6	61	79%	82%
Etat 44	PIG GRANDLIEU MACHÉCOUL LOGNE	SOLIHA	01/09/13	31/08/16	0	0	1	0	0	1	0	0	0		
Etat 44	PIG PRECARITE ENERGETIQUE CAP ATLANTIQUE	UFUT	01/08/14	31/12/18	0	0	2	2	0	2	0	0	0		
Etat 44	PIG PAYS DE BLAIN	SOLIHA	23/10/15	31/12/18	0	0	5	3	0	5	0	0	2		
Etat 44	PIG DE LA REGION DE NOZAY	SOLIHA	10/12/16	31/12/18	0	0	7	7	0	7	0	0	1		
Etat 44	PIG CC ERDRE ET GESVRES MULTI THEMES	SOLIHA	01/09/14	31/08/19	79	60	68	42	1	67	1	0	27	86%	70%
Etat 44	PIG DE LA CC ESTUAIRE ET SILLON	SOLIHA	15/04/18	31/12/19	66	46	54	36	0	54	0	0	18	82%	78%
Etat 44	PIG PRECARITE ENERGETIQUE MAINTIEN A DOMICILE PETR DU PAYS DE RETZ	CITEMETRIE	01/03/18	28/02/21	209	144	199	138	0	199	0	0	66	95%	96%
Etat 44	OPAH VOLET RU ET COPROS DEGRADEES REDON 2021	CITEMETRIE	10/10/16	09/10/21	56	41	74	53	3	71	3	0	21	132%	129%
Etat 44	PIG CAP ATLANTIQUE PRECARITE ENERGETIQUE 2021	UFUT	01/01/19	31/12/21	57	57	22	22	0	22	0	0	0	39%	39%
Etat 44	PIG CC DU PAYS D'ANCENIS VOLET PRECARITE ENERGETIQUE PPRT 2021	SOLIHA	01/01/19	31/12/21	106	106	64	64	0	64	0	0	2	60%	60%
Etat 44	PIG PRECARITE ENERGETIQUE MAD CC DU PAYS DE PONT CHATEAU ST GILDES DES BOIS 2021	SOLIHA	01/03/19	31/12/21	81	51	48	25	0	48	0	0	23	59%	49%
Etat 44	PIG PRECARITE ENERGETIQUE MAD EPCI DE NOZAY 2021	SOLIHA	15/03/19	31/12/21	65	45	25	21	0	25	0	0	5	38%	47%
Etat 44	PIG MAINTIEN A DOMICILE PRECARITE ENERGETIQUE CC DE LA REGION DU BLAIN 2021	SOLIHA	15/03/19	31/12/21	30	23	20	15	0	20	0	0	5	67%	65%
Etat 44	PIG LHI 2021	SOLIHA	20/06/19	31/12/21	16	16	10	10	0	10	0	10	0	63%	63%
Etat 44	PIG PRECARITE ENERGETIQUE MAD CC SEVRE ET LOIRE	SOLIHA	10/10/19	09/10/22	20	13	11	7	0	11	0	0	4	55%	54%
Loire-Atlantique					1 172	814	1 103	738	16	976	16	19	262	94%	91%
ALM	OPAH ANGERS LOIRE METROPOLE 2022	CITEMETRIE	09/09/19	31/12/22	85	50	88	55	2	86	2	0	35	104%	110%
CD 49	PIG FONTEVREAU L'ABBAYE	EN REGIE	01/04/18	30/05/19	2	0	1	1	0	1	0	0	0	50%	
CD 49	OPAH DE BEAUPREAU EN MAUGES	CITEMETRIE	01/11/13	30/06/19	48	38	29	14	1	28	0	0	17	60%	37%
CD 49	PIG PRECARITE ENERGETIQUE ET ADAPTATION	CITEMETRIE	01/10/10	07/10/19	308	250	609	336	4	605	3	1	284	198%	134%
CD 49	OPAH DE BEAUFORT EN ANJOU	SOLIHA	01/04/17	31/03/20	55	42	53	33	0	53	0	5	19	96%	79%
CD 49	CD 49 PIG RESORPTION HABITAT DEGRADE ET INSALUBRE	CITEMETRIE	01/05/17	30/04/21	30	30	25	23	9	16	7	15	0	83%	77%
CD 49	OPAH RU CENTRE VILLE SEGRE CENTRE BOURG STE GEMMES	ALTER	21/07/17	20/07/22	39	42	13	9	8	5	7	0	1	33%	21%
CD 49	PIG PRECARITE ENERGETIQUE ET ADAPTATION 2022	CITEMETRIE	15/08/19	15/08/22	202	157	22	15	0	22	0	0	7	11%	10%
CD 49	OPAH CENTRE BOURG DOUE LA FONTAINE ET CC DE LA REGION DE DOUE LA FONTAINE	SOLIHA	01/12/16	21/11/22	64	40	57	23	2	55	0	2	35	89%	58%
CD 49	OPAH CENTRE BOURG DE POUANCE ET CC DE LA REGION DE POUANCE COMBREE	SOLIHA	18/11/16	17/11/22	52	40	57	37	5	52	6	3	21	110%	93%
CD 49	OPAH RU CENTRE VILLE DE BAUGE EN ANJOU	SOLIHA	08/04/19	08/04/23	14	11	1	0	0	1	0	0	1	7%	0%
CD 49	OPAH CC VALLEES DU HAUT ANJOU	SOLIHA	01/04/19	01/04/24	51	42	52	31	0	52	0	0	22	102%	74%
Maine-et-Loire					950	742	1 007	577	31	976	25	26	708	106%	78%
CD 53	OPAH DU SVET DES COEVRONS	SOLIHA	19/04/11	20/04/16	0	0	1	0	0	1	0	1	0		
CD 53	PIG DU PAYS DE CRAON PRECARITE ENERGETIQUE ET HABITAT DEGRADE	SOLIHA	02/01/12	31/12/18	0	0	1	1	0	1	0	0	0		
CD 53	OPAH DE LA CC DU PAYS DE CHATEAU GONTIER	SOLIHA	01/04/18	31/12/20	94	94	112	112	0	112	0	4	0	119%	119%
CD 53	PIG DEPARTEMENTAL PRECARITE ENERGETIQUE LHI DEPARTEMENT	SOLIHA	01/01/17	31/12/20	62	62	13	12	8	5	7	5	0	21%	19%
CD 53	OPAH MAYENNE COMMUNAUTE	SOLIHA	01/01/18	31/12/20	62	47	115	87	9	106	4	0	28	185%	185%
CD 53	OPAH PRECARITE ENERGETIQUE ET LOGEMENTS VACANTS DE LA CC PAYS MESLAY GRETZ	SOLIHA	01/01/18	31/12/20	58	58	44	44	0	44	0	1	0	76%	76%
CD 53	PIG CC COEVRONS ENERGIE ET DEGRADE	SOLIHA	25/04/17	01/04/21	113	109	80	76	5	75	4	1	4	71%	70%
CD 53	OPAH CC DU PAYS DE CRAON	SOLIHA	01/01/19	31/12/21	95	95	114	114	1	113	0	4	0	120%	120%
Mayenne					484	465	480	446	23	457	15	16	32	99%	96%
LMM	PIG HABITAT QUALITE	SOLIHA	01/09/18	31/08/23	286	285	172	171	19	153	11	3	13	60%	60%
Dpt 72	OPAH VILLENEUVE EN PERSEIGNE	SOLIHA	28/12/16	27/12/19	8	7	5	3	2	3	1	0	1	63%	43%
Dpt 72	OPAH C.C. DU SAOSNOIS C.D. 72	SOLIHA	28/12/16	27/12/19	63	52	26	12	1	25	1	0	14	41%	23%
Dpt 72	OPAH CC DE L'HUISNE SARTHOISE	INHARI	08/12/16	08/12/20	87	63	79	47	4	75	3	2	29	91%	75%
Dpt 72	PIG LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE TRES DEGRADE NON DECENT ET PPRT	SOLIHA	22/01/18	31/12/20	30	30	12	12	1	11	1	11	0	40%	40%
Dpt 72	PIG RENOVATION ENERGETIQUE PETR PAYS VALLEE DU LOIR	SOLIHA	03/09/18	02/09/21	104	104	89	88	1	88	0	0	3	86%	85%
Sarthe					578	541	383	333	28	355	17	16	60	66%	62%
La RsY Agglo	OPAH HABITAT QUALITE LA ROCHE SUR YON AGGLO	SOLIHA	05/01/17	31/12/20	171	131	295	263	8	287	4	4	32	173%	201%
CD 85	OPAH VIE ET BOULOGNE	HATEIS	09/12/13	31/12/18	0	0	3	0	0	3	0	0	3		
CD 85	OPAH PAYS DE PALLUAU	SOLIHA	17/02/14	31/12/18	0	0	2	0	0	2	0	0	2		
CD 85	OPAH DU PAYS DE CHALLANS	SOLIHA	01/12/15	30/11/20	141	91	105	59	5	100	4	3	47	74%	65%
CD 85	OPAH CC DU PAYS DE L'HERMENAULT	SOLIHA	01/12/16	30/11/19	23	19	14	10	0	14	0	1	5	61%	53%
CD 85	OPAH RU CC DU PAYS DE FONTENAY LE COMTE	SOLIHA	17/02/14	30/11/19	86	55	89	56	6	83	6	1	38	103%	102%
CD 85	OPAH DU PAYS DE POUAUGES	HATEIS	01/01/17	31/12/19	123	79	125	85	13	90	9	0	39	102%	108%
CD 85	OPAH CC SEVRE AUTISE	HATEIS	23/12/14	31/12/19	66	57	40	30	6	34	6	0	11	61%	53%
CD 85	OPAH CC PAYS DES HERBIERS	SOLIHA	26/02/15	01/03/20	99	71	84	51	7	77	5	0	33	85%	72%
CD 85	OPAH COMMUNAUTE DE COMMUNES OCEAN MARAIS DE MONTS	HATEIS	02/05/17	01/05/20	64	46	42	32	3	39	3	0	9	66%	70%
CD 85	OPAH DE SAINT GILLES CROIX DE VIE	SOLIHA	01/02/16	31/01/21	123	80	100	64	5	95	1	1	37	81%	80%
CD 85	OPAH DE LA CC DE L'ILE DE NOIRMOUTIER	HATEIS	26/03/18	25/03/21	53	43	15	8	0	15	0	0	7	28%	19%
CD 85	PIG CD 85 HABITAT INDIGNE ET DEGRADE 2021	SOLIHA	15/10/18	14/10/21	37	0	15	13	8	7	8	7	0	41%	
CD 85	OPAH DE L'ILE D'YEU	SOLIHA	01/04/19	31/03/22	19	15	6	3	0	6	0	1	3	32%	20%
Vendée					1 005	687	935	674	61	852	46	18	266	93%	98%
Total régional					4 189	3 249	3 908	2 768	159	3 616	119	95	1 328	93%	85%

4-2) La revitalisation des centres-bourgs et centres-villes

Au-delà des opérations programmées (OPAH et PIG), des plans nationaux spécifiques ont été déployés ces dernières années pour réduire la fracture territoriale et redonner de l'attractivité aux centres anciens.

L'appel à manifestation d'intérêt (AMI) centres-bourgs a été le premier d'entre eux en 2014. Dans ce cadre, 54 villes ont été sélectionnées en France dont 2 situées en Pays de la Loire, Doué-la-Fontaine (devenue Doué-en-Anjou après fusion) et Pouancé (devenue Ombrée d'Anjou après fusion). Les conventions, conclues fin 2016 entre l'Anah, les communes et leurs intercommunalités respectives, valent conventions d'OPAH et fixent des objectifs en termes de réhabilitation du parc existant.



En 2019, Pouancé et Doué-la-Fontaine ont comptabilisé exactement le même nombre de logements subventionnés par l'Anah à savoir 57 logements.

Ils représentent un volume d'engagements financiers de 875 380 € (524 468 € pour Pouancé et 350 912 € pour Doué). Le coût moyen au dossier, plus élevé sur Pouancé, se justifie notamment par le financement de 6 logements PB LHI/TD.

	Pouancé	Doué-la-Fontaine
Objectifs à fin 2022	302 logements	320 logements
Objectifs à fin 2019	127 logements	149 logements
Taux de réalisation à date (/ objectifs 2019)	131%	74%
Taux d'avancement du programme	55%	47%

Au total, depuis le lancement de l'AMI centres-bourgs, l'Anah a contribué à l'amélioration de 315 logements pour un montant de subvention de près de 2,5 M€.

Fin 2017, un second plan national, baptisé Action Coeur de Ville (ACV) a été lancé. Il poursuit la double ambition de redynamiser les centres anciens des villes moyennes et de conforter le rôle de centralité de celles-ci sur leur territoire. Ce plan de 5 Mds € mobilise des financements de la Banque des Territoires, d'Action Logement et de l'Anah jusqu'à fin 2022. L'Anah, qui participe à hauteur de 1,2 Md €, intervient sur 3 axes principaux : le financement de l'ingénierie, le soutien à la réalisation de travaux (subventions) et la conduite d'expérimentation.

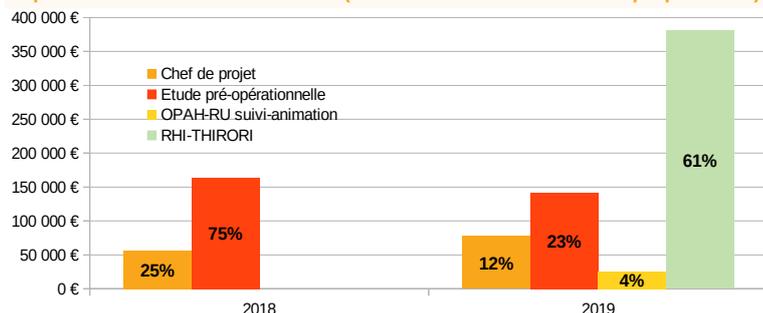
Parmi les villes lauréates, 9 se situent en Pays de la Loire :

- . 2 en Loire-Atlantique : Châteaubriant et Saint Nazaire ;
- . 2 en Maine-et-Loire : Cholet et Saumur ;
- . 1 en Mayenne : Laval ;
- . 2 en Sarthe : La Flèche et Sablé-sur-Sarthe (projet commun) ;
- . 2 en Vendée : La Roche-sur-Yon et Fontenay-le-Comte.

Depuis 2018, 9,8 M€ ont été engagés par l'Anah au profit des villes ACV de la région dont 6,1 M€ en 2019. Ces montants incluent les subventions travaux de droit commun attribuées aux propriétaires. Ces dernières ont contribué à la réhabilitation de plus de 1 000 logements sur la seule année 2019 (soit 1 643 logements en 2 ans).

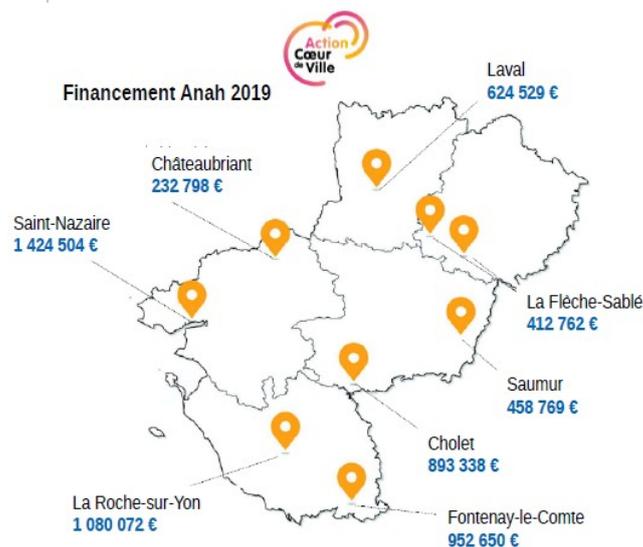
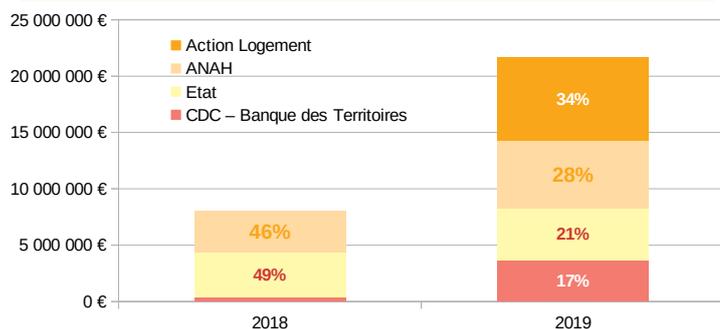
Le graphique ci-dessous compare la répartition des aides de l'Anah en 2018 et 2019, déduction faite des subventions aux propriétaires. 2019 marquant la fin de la phase d'initialisation pour la plupart des projets ACV et leur homologation en ORT (opération de revitalisation des territoires), il en ressort de moindres dépenses liées aux études pré-opérationnelles (- 14 % en 2019) et la mobilisation de nouveaux postes de dépenses (suivi-animation des OPAH-RU, opération RHI-THIRORI de Fontenay-le-Comte).

Répartition des financements Anah (hors subventions travaux aux propriétaires)



Le cofinancement des chefs de projets (nouveau dispositif adopté par le conseil d'administration de l'Anah fin 2017) a été mobilisé pour 4 villes en 2019 (Cholet, Laval, La Flèche et Sablé-sur-Sarthe). Il représente un engagement de 77 510 € en hausse de 38 % par rapport à 2018.

Contributions des partenaires dans la mise en œuvre du plan ACV en termes d'engagements financiers



Perspectives...

L'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), créée par la loi n°2019-753 du 22 juillet 2019 et un décret du 18 novembre 2019, est installée depuis le 1^{er} janvier 2020.

Fusion du Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET), de l'Établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (EPARECA) et de l'Agence du numérique, l'ANCT est notamment chargée de l'animation et du pilotage des programmes nationaux. Une instruction en date du 15 mai 2020 en précise la stratégie, l'offre de service, le rôle des délégués territoriaux (préfets de département) et les modalités de gouvernance, nationale et locale.

Partenaire de l'ANCT, l'Anah est mobilisée dans la mise en œuvre des actions ainsi portées dans les territoires. Une convention pluriannuelle, destinée à fixer les modalités de cette coopération, a été validée par le Conseil d'administration de l'Anah, le 17 juin 2020. Lors de cette séance, plusieurs délibérations contribuant à renforcer les moyens d'intervention de l'Agence ont été adoptées :

- . révision du financement des chefs de projets ;
- . définition du cadre des expérimentations ouvertes par le décret du 22 mai 2019 ;
- . définition des conditions de financement des opérations relevant du dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) et de la vente d'immeuble à rénover (VIR).

Des précisions sont attendues sur le programme ETEHC (Engager la transition écologique pour l'habitat collectif privé).

Dans la lignée d'Action Coeur de Ville, un nouveau programme est appelé à se déployer en 2020. Il cible les villes de moins de 20 000 habitants, hors grands pôles urbains, exerçant des fonctions de centralité pour le territoire et présentant des signes de fragilité (**Petites Villes de Demain**). L'Anah a réservé dans son budget 2020 une enveloppe spécifique de 1 M€ au titre de l'ingénierie.

5) La lutte contre les fractures sociales : point sur le conventionnement

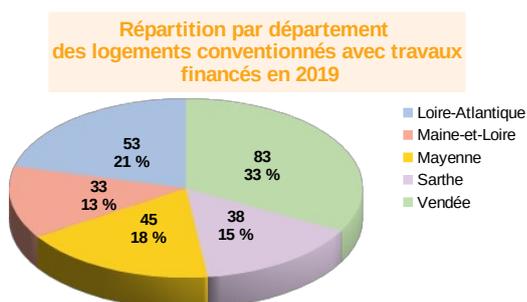
Le « Plan quinquennal pour le Logement d'Abord et la Lutte contre le sans-abrisme » a été lancé en 2018 afin de faciliter l'accès au logement des plus fragiles et de favoriser leur sortie de structures d'hébergement. Dans ce cadre, la mobilisation du parc privé constitue un de leviers d'action majeurs pour développer une offre locative sociale voire très sociale.

L'Anah concourt à la mise en œuvre du plan à travers plusieurs dispositifs :

- **le conventionnement des logements de propriétaires bailleurs avec une incitation à recourir à l'intermédiation locative (IML).** En 2019, un objectif en termes de primes intermédiation locative (PIL) versées a été créé et fixé à chaque région (objectif de 160 PIL pour les Pays de la Loire sur un objectif total de 3 000 PIL). Ces primes d'un montant de 1 000 € sont accordées uniquement aux propriétaires bailleurs dont le logement se situe en zone dite tendue (hors zone C) et sous réserve de confier leur bien pendant une durée minimale de trois ans ;
- **le financement d'opérations sous maîtrise d'ouvrage d'insertion** (cf. page 15). En 2019, 8 logements en MOI ont été subventionnés en Pays de la Loire ;
- **la réhabilitation de structures d'hébergement (dotation spécifique de l'Anah de 8 M€, gérée au niveau national).** Aucun nouveau projet d'humanisation n'a été programmé et financé dans la région.

→ Les logements conventionnés après travaux :

Depuis 2011, tous les logements locatifs subventionnés par l'Anah pour la réalisation de travaux donnent lieu à la signature d'une convention. En contrepartie des aides perçues, le propriétaire bailleur s'y engage, pendant au moins 9 ans, à respecter un niveau de loyer maximal et à mettre son bien en location à des ménages respectant les plafonds de ressources correspondants.



En 2019, 252 nouvelles conventions ont été conclues soit 5 de moins qu'en 2018. Parmi elles, 2/3 concernaient des logements se situant en zone C, 17 % (43 logements) en zone B2 et 15 % (38 logements) en zone B1.

Dans 96 % des cas, les loyers ont été fixés à un niveau dit « social », le nombre de conventions de ce type enregistrant par ailleurs une hausse de 4 % en un an. Seule une convention à loyer intermédiaire (niveau de loyer le plus élevé) a été validée sur le territoire de Le Mans Métropole. Elles étaient au nombre de 3 en 2018.

9 logements ont été conventionnés à un niveau de loyer « très social » (niveau de loyer le plus faible). C'est deux fois moins qu'en 2018. 7 de ces logements sont localisés sur le territoire du Département de la Vendée, 1 sur celui de Laval Agglomération et le dernier sur celui du Département de Maine-et-Loire.

→ Les logements conventionnés sans travaux :

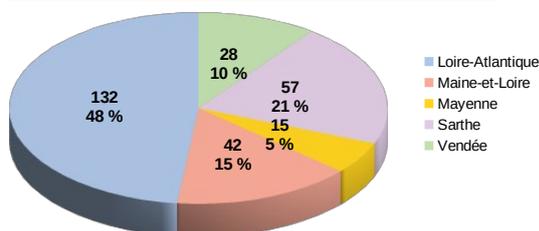
Si l'Anah encourage les propriétaires à améliorer leur bien en vue de leur mise en location, elle passe également des conventions avec des bailleurs n'ayant pas bénéficié d'une subvention travaux. Ces derniers, en s'engageant à respecter les mêmes dispositions (sur une durée non pas de 9 ans mais de 6 ans), peuvent alors prétendre à des avantages fiscaux similaires.

	Déduction fiscale sur revenus fonciers bruts		
	A, A1 et B1	B2	C
Loyer intermédiaire	30%	15%	/
Loyer social et très social	70%	50%	50% uniquement pour les conventions avec travaux
Intermédiation locative	85%		

A noter que la Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 a réintroduit un avantage fiscal pour les bailleurs en zone C, auparavant exclus dès lors que des travaux ont été réalisés.

Dans la région, **274 conventions sans travaux ont pris effet en 2019**. Elles représentent 2/3 de l'ensemble des conventions ayant pris effet dans l'année (409 conventions au total dont 135 conventions avec travaux).

Répartition du nombre de conventions sans travaux ayant pris effet en 2019 par département



Avec 132 conventions sans travaux, la Loire-Atlantique concentre 48 % des conventions de ce type ayant pris effet dans la région. La CARENE dénombre pas moins de 57 conventions sur son seul territoire soit 1/5 des conventions sans travaux de la région.

73 % des conventions sans travaux sont à un niveau de loyer social et 27 % à un niveau de loyer intermédiaire.

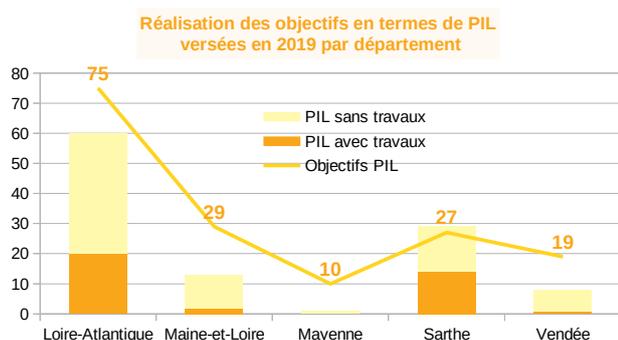
Aucune convention sans travaux à loyer très social n'a pris effet au cours du dernier exercice et ce, probablement en l'absence de différenciation des avantages fiscaux avec les conventions à loyer social. En 2018, 3 conventions sans travaux à loyer très social avaient pris effet.

Le tableau ci-dessous retrace le détail des conventions (avec ou sans travaux) ayant pris effet :

	Conventions avec travaux	Conventions sans travaux	Total des logements conventionnés	% conventions sans travaux	Dont avec loyer très social	dont avec loyer social	dont avec loyer intermédiaire
NM	3	46	49	94%	2	28	19
CARENE	14	57	71	80%	0	48	23
Etat 44	11	29	40	73%	0	37	3
Loire-Atlantique	28	132	160	83%	2	113	45
ALM	3	11	14	79%	0	10	4
CD 49	39	31	70	44%	0	55	15
Maine-et-Loire	42	42	84	50%	0	65	19
Laval Agglo	1	7	8	88%	0	8	0
Etat 53	10	8	18	44%	0	18	0
Mayenne	11	15	26	58%	0	26	0
LMM	6	31	37	84%	1	25	11
Dpt 72	12	26	38	68%	0	38	0
Sarthe	18	57	75	76%	1	63	11
La RsYA	4	13	17	76%	0	17	0
CD 85	32	15	47	32%	0	44	3
Vendée	36	28	64	44%	0	61	3
Pays de la Loire	135	274	409	67%	3	328	78

→ Intermédiation locative :

Parmi les conventions ayant pris effet en 2019, 210 incluaient le recours au dispositif d'intermédiation locative. Pour 76 d'entre elles, une PIL avait été versée. Les logements ouvrant droit à ces primes se situent majoritairement en Loire-Atlantique (59%) et en Sarthe (22%), ces deux départements se distinguant de par la prépondérance des conventions sans travaux sur leur territoire (cf. tableau ci-dessus).



Au total, **111 PIL ont été versées au cours de l'année écoulée (que la convention IML ait ou non pris effet) soit 69 % des objectifs fixés à la région**. La Sarthe est le seul département à avoir atteint ses objectifs avec 29 primes versées.

Si le mode de gestion n'a pas encore été identifié pour 32 logements, 73 autres sont sous mandat de gestion et 6 en location/sous location.

6) Les perspectives 2020

Avec un budget d'intervention de près de 1 Md €, en hausse de 10 %, l'Anah affiche pour 2020 l'ambition de conforter et d'amplifier son action dans les différents dispositifs et plans dans lesquels elle est engagée :

- le maintien des objectifs de rénovation énergétique dans le cadre du programme Habiter Mieux : 60 000 logements seront à rénover soit le même niveau qu'en 2019, exclusion faite des logements HMA. Cet enjeu s'inscrit toutefois dans un nouveau contexte, marqué par la réforme du crédit d'impôt transition énergétique (CITE) et par un éco-système d'acteurs en évolution.

Suite à la transformation du CITE, le régime des aides de l'Anah est modifié sur deux points :

- disparition de HMA à compter du 1^{er} janvier 2020 au profit d'une nouvelle prime, MaPrimeRénov'. Fusion de HMA et du CITE, cette prime sera gérée et versée par l'Anah centrale et non par les délégations locales ;
- création d'une bonification du dispositif HMS. Celle-ci vise à encourager plus fortement la réalisation de travaux dans les logements les plus énergivores (étiquette F ou G), dès lors que les travaux réalisés permettent un gain énergétique d'au moins 35 % et un saut de 2 étiquettes énergétiques. La bonification inclut un relèvement du montant de la prime Habiter Mieux (jusqu'à 4 000 € pour un PO très modeste et jusqu'à 2 000 € pour un PO modeste, un PB ou un logement en copropriété) voire également un relèvement du plafond de dépenses subventionnables pour les PO (30 000 € HT au lieu de 20 000 €).

Outre des questionnements sur l'impact de MaPrimeRénov', d'autres éléments de contexte sont susceptibles d'avoir des effets sur l'activité et la mise en œuvre du programme Habiter Mieux :

- le déploiement du programme SARE (service d'accompagnement à la rénovation énergétique), piloté par l'ADEME ;
- l'obligation de faire appel à des entreprises qualifiées RGE pour tous les dossiers Habiter Mieux à compter du 1^{er} juillet 2020 ;
- le démarrage opérationnel du Plan d'Investissement Volontaire (PIV) d'Action Logement.

- la poursuite de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie avec un objectif ramené à 25 000 logements (contre 30 000 logements en 2019) en raison du déploiement du PIV d'Action Logement et d'une révision du régime des aides de l'Anah ;

- la mobilisation en faveur de la requalification et de la revitalisation des centres anciens : outre la mise en œuvre de l'AMI centre-bourg et du plan Action Coeur de Ville, deux nouveaux programmes sont annoncés : le premier est en faveur des petites centralités (Petites Villes de Demain) et le second vise à lutter contre les logements et les locaux vacants ;

- le renforcement des moyens d'actions en matière de traitement et de redressement des copropriétés (plan Initiative Copropriétés) : hausse des objectifs (+ 3 000 logements en copropriétés fragiles et + 3 000 logements en copropriétés dégradées) et mise en réserve de 20 M€ pour le recyclage des copropriétés en état de carence.

A la date de rédaction du présent rapport, de nouvelles interrogations sur la capacité à mettre en œuvre et à remplir les objectifs 2020 sont soulevées suite à la crise sanitaire dont les incidences économiques restent encore à évaluer. Courant avril, des premières mesures ont été prises par le Gouvernement pour encourager la reprise des chantiers de travaux et aider financièrement les secteurs d'emploi les plus touchés. L'Anah fait partie des partenaires associés dans les travaux de définition du plan de relance, attendu pour la rentrée de septembre.

**Direction régionale de
l'environnement, de
l'aménagement et du
logement**

**Service intermodalité,
aménagement et logement**

**5, rue Françoise Giroud
CS16326
44263 NANTES CEDEX 22
Tel : 02 72 74 73 00**

**Directrice de publication :
Annick Bonneville**

ISSN : 2109-0017