

Amélioration de l'habitat privé

***Bilan régional d'activité de l'Agence nationale
de l'habitat (Anah) en Pays de la Loire
Année 2018***

**OBSERVATION
ET STATISTIQUES**
Collection

n°602



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE



direction régionale de l'environnement, de l'aménagement
et du logement Pays de la Loire

SOMMAIRE	3
<i>L'Essentiel</i>	4
1) Les résultats régionaux	5
1-1) Bilan des logements subventionnés	5
1-2) Bilan des consommations de crédits	7
2) Les résultats par territoire de gestion	10
2-1) Bilan des logements subventionnés par public	11
2-2) Bilan des consommations de crédits	15
3) Les résultats par enjeu prioritaire de l'Anah	19
3-1) Evolution des résultats au cours de ces cinq dernières années	19
3-2) Les résultats 2018 par thématique et par territoire de gestion	20
4) Le programme Habiter Mieux	27
5) Les opérations programmées	32
6) Les logements conventionnés	35
7) La revitalisation des centres-bourgs et centres-villes	37
8) Les perspectives	38

L'Essentiel

En 2018, près de 6 500 logements ont été subventionnés en Pays de la Loire pour des travaux d'amélioration dont 6 158 au titre de l'une des priorités pour lesquelles des objectifs sont fixés par l'Anah (lutte contre l'habitat indigne et l'habitat dégradé, adaptation des logements à la perte d'autonomie, rénovation énergétique et traitement des copropriétés).

Le volume de logements prioritaires aidés progresse de 16 % en un an sous l'effet de la relance du programme de rénovation énergétique Habiter Mieux. Ce dernier, qui concentre 3/4 des objectifs, a enregistré une hausse de 27 %, après une année 2017 placée déjà sous le signe de la reprise (+ 24 % entre 2016 et 2017).

Avec 4 589 logements labellisés Habiter Mieux, 2018 est la meilleure année de réalisation du programme depuis son lancement, en 2011. 620 logements ont bénéficié du dispositif Habiter Mieux Agilité, opérationnel depuis le 1^{er} janvier 2018 (13,5 % des logements Habiter Mieux).

Outre son engagement dans la mise en œuvre du plan Climat, l'Anah a été mobilisée au cours de cette année dans plusieurs autres plans nationaux :

- le plan Action Coeur de Ville : lancé en décembre 2017, il concerne 8 projets dans la région. Dans ce cadre, et pour la première année, des postes de chef de projet ont été co-financés par l'Anah pour un montant de 55 943 € ;

- le plan Initiative Copropriétés : succédant au plan 2015-2018, ce plan entend déployer une véritable stratégie d'accompagnement et de traitement des copropriétés les plus en difficulté, avec des moyens financiers et des dispositifs renouvelés. En Pays de la Loire, si aucune copropriété n'est identifiée dans le plan national, le bilan 2018 démontre l'activité des territoires de gestion et de leurs partenaires pour enrayer le processus de déqualification ;

- le plan Logement d'abord : la réduction de la fracture sociale passe par une mobilisation accrue du parc privé et le développement d'une offre locative sociale voire très sociale.

1) Les résultats régionaux

En 2018, l'objectif de l'Anah est d'améliorer 104 000 logements dont 75 000 au titre du programme de rénovation énergétique Habiter Mieux. Censé se terminer en 2017, ce programme a été reconduit pour 5 ans dans le cadre du Plan de rénovation énergétique des bâtiments et participe pour moitié à l'objectif de traitement des passoires énergétiques qui y est fixé.

Dans cette optique, l'Agence a fait évoluer son régime d'aides, fin 2017 et a introduit une nouvelle offre, Habiter Mieux Agilité.

Réservée aux propriétaires occupants, elle finance un seul type de travaux (changement de chaudière ou de système de chauffage, isolation des combles aménagés ou aménageables et isolation des parois opaques verticales). A la différence de l'offre originelle (dénommée Habiter Mieux Sérénité et assise sur un projet global de travaux), Habiter Mieux Agilité ne fait pas l'objet d'un objectif spécifique. Pour autant, les logements subventionnés sont bien comptabilisés dans les résultats globaux du programme (voir le chapitre 4).

Pour les Pays de la Loire, les objectifs 2018 fixés portent sur l'amélioration de 7 002 logements (- 5 % par rapport à 2017) dont 5 234 rénovations énergétiques (- 25%).

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

1-1) Bilan des logements subventionnés

En 2018, **6 483** logements ont obtenu un financement de l'Anah dont :

- **5 856** logements occupés par leur propriétaire (propriétaire occupant : PO) soit une hausse de 18 % par rapport à l'exercice 2017. Les logements PO représentent 90 % des logements subventionnés. Leur poids s'accroît de 2 points dans les publics aidés ;
- **260** logements en location dans le parc privé (propriétaire bailleur : PB). Leur volume baisse de 9 % ;
- **367** logements en copropriétés via l'aide aux syndicats des copropriétaires (SDC). Leur nombre a diminué de 6 % en un an. Sont comptabilisées sur cette ligne non seulement les copropriétés fragiles ou dégradées mais aussi les copropriétés ayant réalisé des travaux d'accessibilité.

2/3 des logements améliorés se situent en secteur programmé (proportion stable en un an) ce qui démontre l'effet levier positif des opérations programmées ¹ (cf. chapitre 5).

Sur l'ensemble des logements financés, **6 158** l'ont été au titre de l'une des priorités de l'Anah pour lesquelles des objectifs sont fixés à la région :

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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Evolution 2013-2018	Evolution 2017-2018
PO	3 852	5 085	5 063	4 267	4 954	5 856	52%	18%
PB	178	204	212	235	286	260	46%	-9%
SDC	71	159	103	82	392	367	417%	-6%
Total dossiers financés	4 101	5 448	5 378	4 584	5 632	6 483	58%	15%
<i>Dont PO prioritaires</i>	3 468	5 022	5 045	4 241	4 933	5 786	67%	17%
<i>Dont PB prioritaires</i>	175	196	193	224	247	245	40%	-1%
<i>Dont SDC prioritaires</i>	71	159	103	82	389	127	79%	-67%
Total dossiers prioritaires	3 714	5 377	5 341	4 547	5 569	6 158	66%	11%
% des dossiers prioritaires	91%	99%	99%	99%	99%	95%		

¹ OPAH : opération programmée d'amélioration de l'habitat ou PIG : programme d'intérêt général

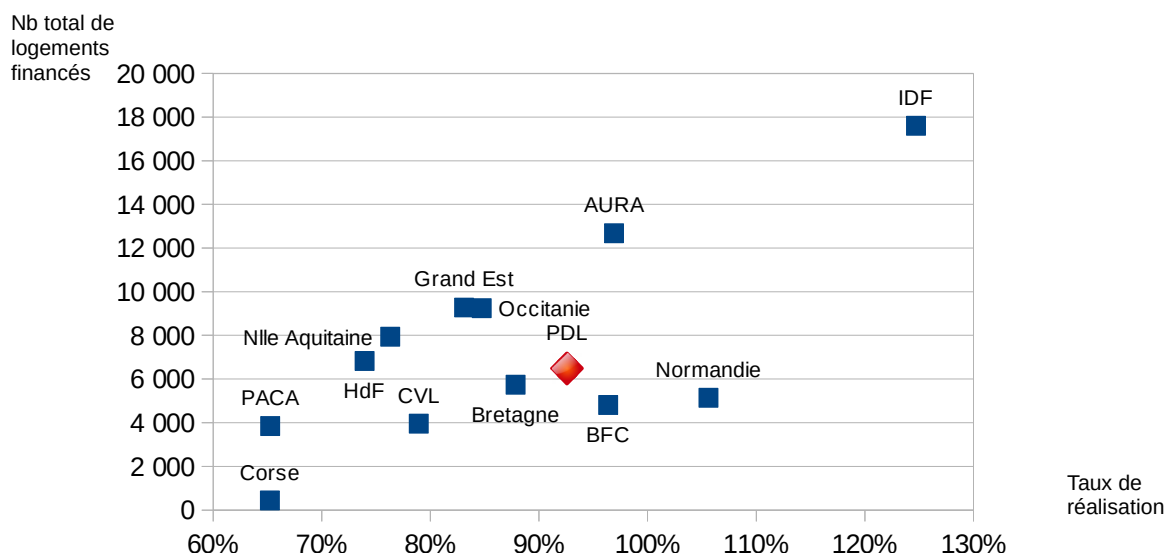
Pour mémoire, des aides, « non prioritaires », peuvent exceptionnellement être distribuées par l'Anah :

- 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.

Le taux de réalisation des objectifs est de **88%** (rapport entre les 6 158 logements prioritaires et l'objectif régional de 7 002 logements). Il est de 12 points supérieur à celui constaté en 2017 avec un volume qui, comme en 2017, connaît une croissance à deux chiffres (+ 16%). Si l'ensemble des logements financés sont pris en compte (à savoir 6 483 logements), le taux de réalisation atteint alors 93 %.

Positionnement de la région Pays de la Loire dans le financement de travaux d'amélioration (prioritaires et non prioritaires)



4 589 logements ont été rénovés au titre du programme Habiter Mieux (4 264 logements PO, 232 logements PB et 93 logements en copropriétés) soit un taux de réalisation de 88 %, identique à celui des objectifs globaux. Comparés à l'exercice 2017, ces résultats sont meilleurs tant en volume (près de 1 000 logements supplémentaires) qu'en taux de réalisation (+ 28%).

1-2) Bilan des consommations de crédits

Jusqu'en 2017, deux dotations distinctes étaient notifiées aux régions en raison des deux sources de financement mobilisées pour le programme de rénovation Habiter Mieux :

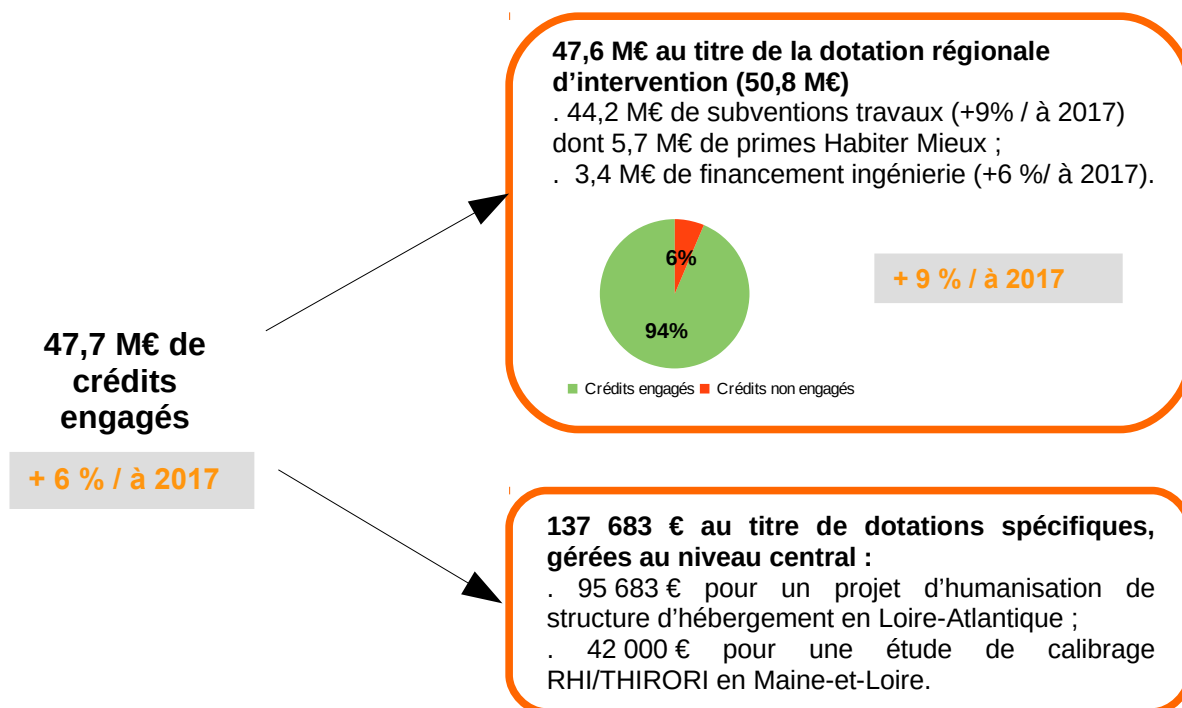
- le budget d'intervention de l'Anah ;
- le Fonds d'aide à la rénovation énergétique (FART), créé par le programme d'investissement d'avenir (PIA) « action rénovation thermique des logements privés », pour financer les primes Habiter Mieux, complémentaires aux subventions Anah.

Le PIA ayant pris fin, le budget d'intervention de l'Anah intègre dorénavant le financement des primes à la rénovation. **En 2018, 106 M€ de crédits ont été réservés sur un budget total d'intervention de 799,2 M€².** Ce budget, en recul de 3 % par rapport à l'exercice antérieur, se décline en trois dotations dont seule la première fait l'objet d'une ventilation entre les régions :

- 776,2 M€ pour l'amélioration des logements de l'habitat privé ;
- 8 M€ pour l'humanisation des structures d'hébergement ;
- 15 M€ pour la résorption de l'habitat insalubre dans le cadre d'opérations RHI/THIRORI³.

La dotation initiale attribuée aux Pays de la Loire s'élevait à 47,734 M€ dont 6,906 M€ au titre des primes HM (-13 % sur un an).

Après une première répartition des enveloppes entre territoires de gestion, en février 2018, une nouvelle programmation a dû être effectuée, début novembre, à enveloppe régionale constante, afin de répondre, en urgence, aux besoins des territoires sous tension. **Plusieurs enveloppes complémentaires ont été obtenues pour un montant total de 3,1 M€, portant ainsi la dotation régionale à 50 835 594 €.**



Les 44,2 M€ de crédits Anah pour travaux ont été répartis de manière suivante entre les publics :

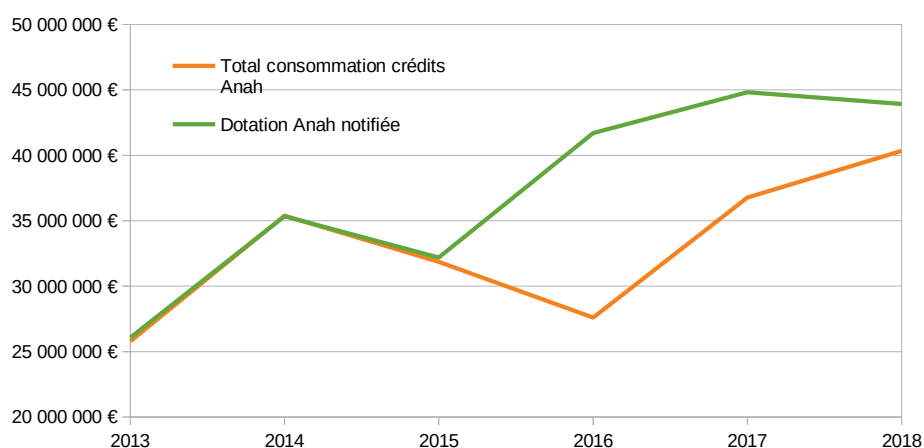
- **38,5 M€** pour les propriétaires occupants soit 87 % de l'enveloppe (*poids en hausse d'un point, avec une progression de 11 % des engagements, primes habiter mieux comprises*) ;
- **5 M€** pour les propriétaires bailleurs soit 11 % de l'enveloppe (*poids en recul de 2 points, avec une baisse de 6 % des engagements*) ;
- **610 530 €** d'aides aux syndicats de copropriétés soit environ 1 % (*poids constant et hausse de 50 % des engagements*).

² partenariats opérationnels de 1,1 M€ conclus avec divers partenaires tels que SOLIHA ou l'UNPI

³ RHI : résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux – THIRORI : traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière

	2014	2015	2016	2017	2018		Evolution 2014-2018 (hors financement HM)	Evolution 2017-2018 (hors financement HM)
					hors financement HM	avec financement HM		
PB	3 679 116 €	3 558 215 €	3 853 356 €	4 960 063 €	4 670 118 €	5 019 620 €	26,9%	-5,8%
PO	29 519 047 €	25 472 721 €	22 201 189 €	29 366 655 €	33 343 386 €	38 536 542 €	13,0%	13,5%
SDC	326 480 €	861 932 €	23 761 €	410 611 €	471 030 €	610 530 €	44,3%	14,7%
ingénierie	1 853 299 €	1 968 554 €	1 528 312 €	2 033 155 €	1 853 492 €	3 407 653 €	0,0%	-8,8%
Total consommation crédits Anah	35 377 942 €	31 861 422 €	27 606 618 €	36 770 484 €	40 338 026 €	47 574 345 €	14,0%	9,7%
Dotation Anah notifiée	35 340 000 €	32 178 000 €	41 700 000 €	44 821 000 €	43 929 594 €	50 835 594 €	24,3%	-2,0%

Comme indiqué en page précédente, la dotation régionale 2018 inclut les primes Habiter Mieux, auparavant financées par le FART. Aussi, pour pouvoir comparer l'évolution de la dotation Anah, toutes choses égales par ailleurs, il a été reporté dans une colonne, pour l'année 2018, les montants engagés, primes HM déduites. Cela vaut aussi pour la ligne ingénierie qui s'appuie notamment sur une part variable, fonction des primes Habiter Mieux.

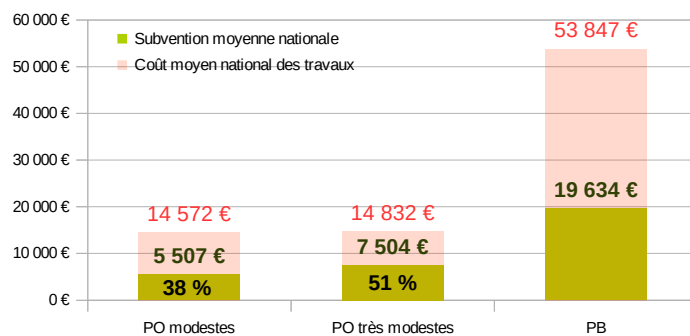
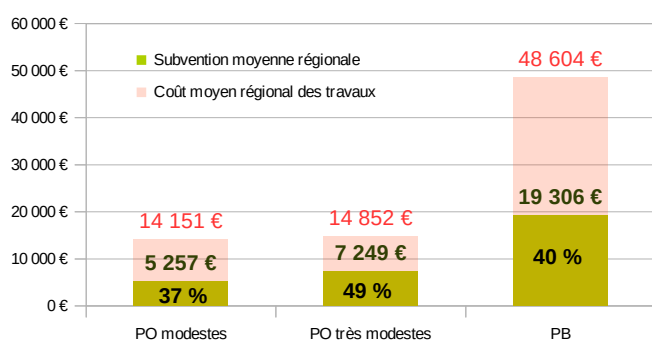


Le décrochage, observé en 2016 entre les crédits engagés et notifiés, tend à disparaître sous l'effet d'une accélération plus forte du rythme des engagements.

Le montant moyen de subvention (hors primes Habiter Mieux) versée dans la région est de :

- **5 694 € par logement pour les PO.** Il diminue d'environ 230 € (-4%) en un an. La moyenne sur les 5 dernières années est de 5 532 € ;
- **17 962 € par logement pour les PB.** Il est en hausse de 4 % (619 € de plus) et se rapproche du niveau de 2014 (18 035 €) qui est le plus élevé de ces 5 dernières années ;
- 1 283 € pour chacun des 367 logements éligibles à l'aide aux syndicats de copropriétaires. Malgré une progression du nombre de dossiers traités, il s'avère encore délicat d'établir une analyse sur le montant moyen de subvention aux syndicats de copropriétaires.

Les graphiques ci-dessous comparent les coûts et subventions moyens régionaux (primes incluses) à ceux observés au niveau national.



En Pays de la Loire, les subventions Anah couvrent en moyenne à hauteur de **44 % les dépenses pour travaux. Les PO très modestes, coeur de cible de la politique de l'Agence, bénéficient du meilleur niveau de subvention (50 %) devant les PB et les PO modestes.**

Si les taux régionaux sont identiques à ceux observés en 2017, ils masquent une baisse des montants moyens de travaux et de subvention pour les PO (- 10 % pour la subvention des PO modestes et - 4 % pour celle des PO très modestes). L'introduction du dispositif Habiter Mieux Agilité peut expliquer cette inflexion, constatée également au niveau national (- 5 % pour la subvention des PO modestes et des PO très modestes).

Singularité de la région par rapport au reste de la France, le taux de subventionnement des PB progresse de 2 points dans la région, pour s'établir à 40 %. Il se place ainsi 4 points au-dessus du taux moyen national avec une subvention moyenne régionale passant de 18 577 € en 2017 à 19 306 € en 2018.

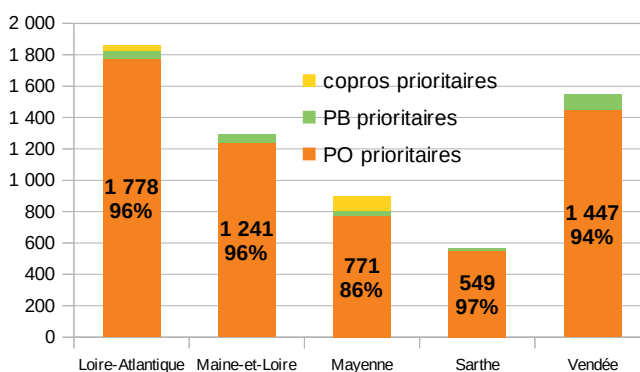
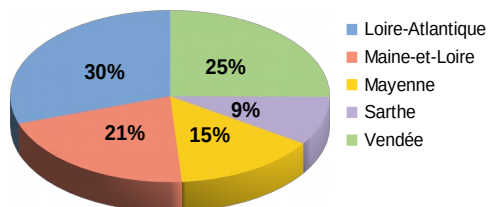
2) Les résultats par territoire de gestion

En 2018, **6 158** logements ont été financés en Pays de la Loire, au titre de l'une des priorités de l'Anah.

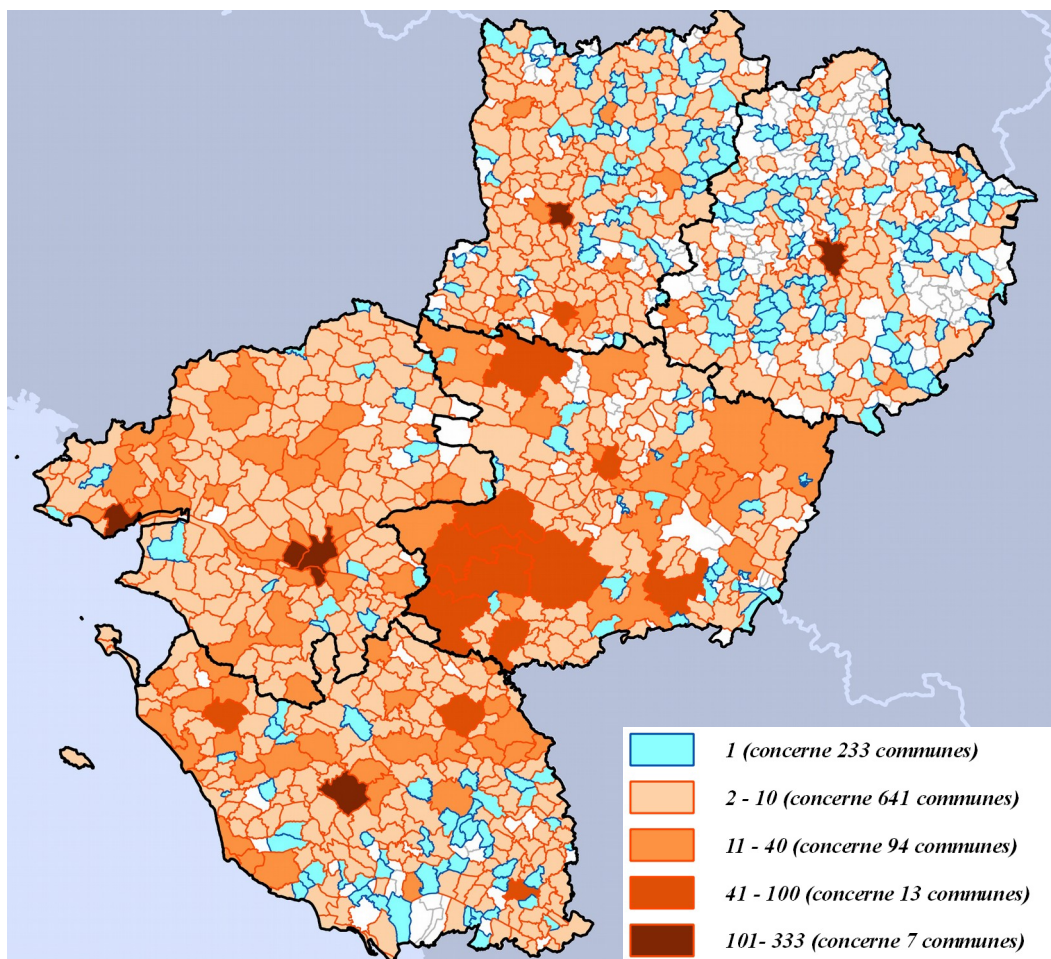
Si la Loire-Atlantique concentre la part la plus importante de logements (près de 1 860 logements), celle-ci est en repli sous l'effet de la croissance de l'activité en Maine-et-Loire (+ 16%) et surtout, en Vendée (+36%). Le département vendéen représente un quart des logements financés (+ 5 points en un an) et celui de Maine-et-Loire, 21 % (+ 1 point).

Comparativement à la répartition des objectifs initiaux, ces deux départements obtiennent des résultats proportionnellement plus élevés (+1 point pour le Maine-et-Loire et + 6 points pour la Vendée).

Répartition des logements financés par département



Répartition des logements financés en 2018 par commune



En 2018, plus de 3/4 des communes ont comptabilisé au moins un logement financé sur leur territoire. Celles sans aucun logement financé se concentrent sur le nord de la région et plus particulièrement sur la Sarthe. Avec la Mayenne, ce département est aussi celui où un plus grand nombre de communes ont recensé 1 seul logement aidé.

Pour la moitié des communes, le volume de logements subventionnés est compris entre 2 et 10 logements. 114 autres communes (soit 9%) affichent des niveaux plus élevés de logements financés, avec, parmi elles, les chefs lieux de département. En raison des fusions et des créations de communes nouvelles, le Maine-et-Loire est le département comptant le plus de communes ayant un volume de logements financés supérieur à 40. Sur Mauges Communauté, à l'ouest du département, ce sont presque toutes les communes qui sont concernées (à l'exception d'Orée d'Anjou).

Les données, qui suivent, présentent le détail des résultats observés sur les 11 territoires de gestion (9 délégataires des aides à la pierre et 2 services de l'État).

2-1) Bilan des logements subventionnés par public

La nécessité d'abonder les dotations de certains territoires de gestion s'est accompagnée d'une révision des objectifs fixés à chacun d'entre eux. Ces objectifs révisés sont basés sur les prévisions de réalisation remontées lors des enquêtes de fin gestion, avec, pour les PO autonomie, un plafonnement à l'objectif initial compte tenu des contraintes budgétaires.

Le tableau ci-dessous détaille les taux de réalisation par territoire de gestion en mettant en vis-à-vis les taux calculés par rapport aux objectifs initiaux et ceux par rapport aux objectifs révisés.

	PO prioritaires	PB prioritaires	copros prioritaires	Total des logts financés	Rappel objectifs initiaux	% de réalisation	Objectifs révisés	% de réalisation (révisé)
NM	668	15	34	717	721	99%	797	90%
CARENE	190	15	0	205	281	73%	241	85%
Etat 44	920	16	0	936	1 072	87%	1 023	91%
Loire-Atlantique	1 778	46	34	1 858	2 074	90%	2 061	90%
ALM	181	2	0	183	293	62%	162	113%
CD 49	1 060	51	0	1 111	1 106	100%	1 075	103%
Maine-et-Loire	1 241	53	0	1 294	1 399	92%	1 237	105%
Laval Agglo	136	3	93	232	198	117%	237	98%
Etat 53	635	28	0	663	765	87%	728	91%
Mayenne	771	31	93	895	963	93%	965	93%
LMM	145	7	0	152	301	50%	196	78%
Dpt 72	404	9	0	413	603	68%	534	77%
Sarthe	549	16	0	565	904	63%	730	77%
La RsYA	160	11	0	171	131	131%	158	108%
CD 85	1 287	88	0	1 375	1 184	116%	1 462	94%
Vendée	1 447	99	0	1 546	1 315	118%	1 620	95%
Pays de la Loire	5 786	245	127	6 158	7 002	88%	6 613	93%

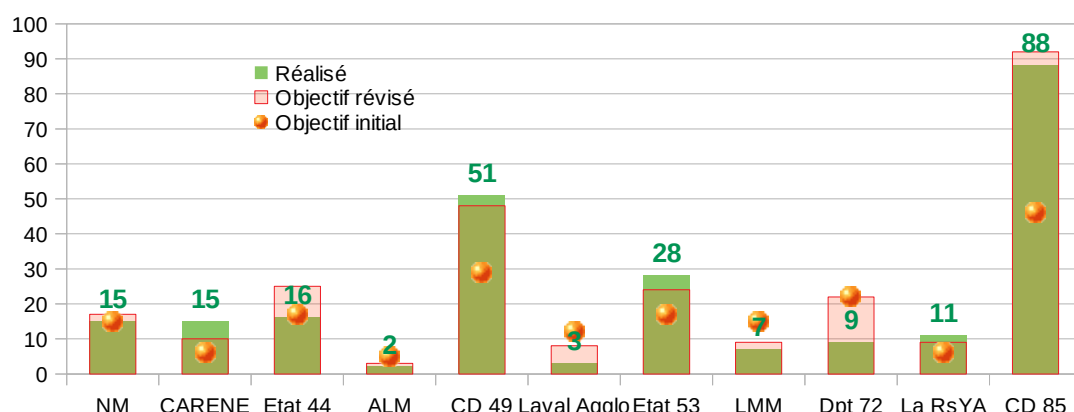
NB : dans les objectifs initiaux, les objectifs liés aux copropriétés dégradées (347 logements) n'avaient pas été répartis ce qui explique la différence entre l'objectif de 7 002 logements à améliorer et le total des objectifs par département (6 655). Les crédits correspondants avaient été mis en réserve.

5 territoires de gestion **affichent un taux de réalisation de leurs objectifs initiaux, égal ou supérieur à la moyenne régionale :**

- Nantes Métropole ;
- le Département de Maine-et-Loire ;
- Laval Agglomération (effet direct du financement d'un dossier en copropriétés fragiles de 93 logements représentant à lui-seul 47 % des objectifs globaux du délégataire) ;
- les deux délégataires vendéens.

Comparés aux objectifs révisés qui ont été relevés pour la majorité d'entre eux (hors le Département de Maine-et-Loire au vu des prévisions annoncées), ces territoires affichent toujours des résultats très positifs. S'agissant d'Angers Loire Métropole et des délégataires de la Sarthe, leur taux de réalisation révisé est supérieur au taux initial de par la diminution de leurs objectifs (- 47 % pour Angers Loire Métropole, - 35 % pour Le Mans Métropole et - 11 % pour le Département de la Sarthe).

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



En 2018, **245 logements appartenant à des propriétaires bailleurs ont bénéficié d'une subvention. Après une période de croissance continue, le volume de logements aidés se maintient à même niveau qu'en 2017.** L'objectif initial de 190 logements a été dépassé (129%) et l'objectif révisé, rempli à 94 %.

Les Départements du Maine-et-Loire et de la Vendée ont subventionné à eux deux 57 % des logements PB de la région.

4 territoires de gestion n'ont pas réalisé leurs objectifs initiaux : Angers Loire Métropole (40 % avec 2 logements financés), Laval Agglomération (25 % avec 3 logements financés), Le Mans Métropole (47 % avec 7 logements) et le Département de la Sarthe (41 % avec 9 logements financés). Ce sont ces mêmes territoires qui enregistrent un repli du volume de logements PB aidés, au cours des cinq dernières et sur la seule année 2018.

Propriétaires bailleurs	2014	2015	2016	2017	2018	Evolution 2014-2018	Evolution 2017-2018
NM	24	29	8	9	15	-38%	67%
CARENE	9	16	6	9	15	67%	67%
Etat 44	15	24	19	15	16	7%	7%
Loire-Atlantique	48	69	33	33	46	-4%	39%
ALM	10	2	17	4	2	-80%	-50%
CD 49	49	46	45	33	51	4%	55%
Maine-et-Loire	59	48	62	37	53	-10%	43%
Laval Agglo	4	10	14	23	3	-25%	-87%
Etat 53	26	18	30	19	28	8%	47%
Mayenne	30	28	44	42	31	3%	-26%
LMM	15	14	14	25	7	-53%	-72%
Dépt 72	27	16	10	21	9	-67%	-57%
Sarthe	42	30	24	46	16	-62%	-65%
La RsYA	6	13	7	6	11	83%	83%
CD 85	19	24	54	83	88	363%	6%
Vendée	25	37	61	89	99	296%	11%
Pays de la Loire	204	212	224	247	245	20%	-1%



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

Depuis 2017, l'Anah fixe aux territoires un objectif de logements à réhabiliter sous maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) afin d'encourager ce type d'opération qui contribue à la fois à la rénovation d'habitat dégradé et au développement d'une offre locative sociale.

En 2017, 16 logements avaient ainsi été financés pour une subvention moyenne de 47 640 €.

En 2018, ils sont au nombre de 25, soit très exactement la cible notifiée à la région. 15 logements se situent en Vendée (3 à Fontenay-le-Comte, 6 à Mache, 4 à St Hilaire de Voust et 2 à Venansault), 8 logements en Loire-Atlantique (2 à St Jean-de-Boiseau et 6 à La Chevallerais) et 2 en Maine-et-Loire (Beaufort-en-Anjou).

20 d'entre eux ont bénéficié d'une prime Habiter Mieux avec un gain énergétique moyen de plus de 56 %.

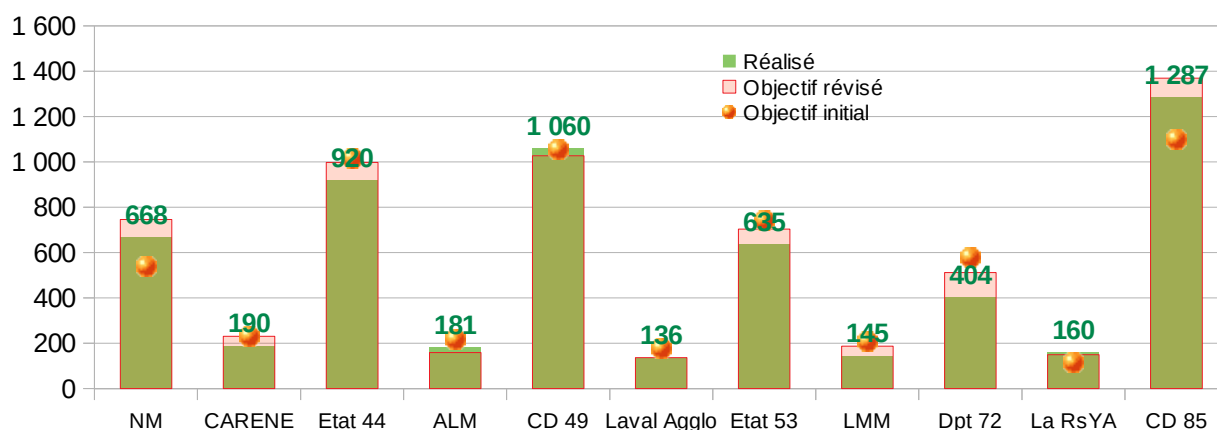
	Nb logements	Montant des travaux subventionnables	Montant des subventions	Montant moyen des travaux	Montant moyen de subvention
Loire-Atlantique	8	291 850 €	208 192 €	36 481 €	26 024 €
Maine-et-Loire	2	54 175 €	25 879 €	27 088 €	12 940 €
Vendée	15	771 572 €	496 457 €	51 438 €	33 097 €
Pays de la Loire	25	1 117 597 €	730 528 €	44 704 €	29 221 €
France	424	15 904 522 €	9 285 799 €	37 511 €	21 900 €

De par la nature, la dimension et la lourdeur des travaux, ces opérations sont souvent très complexes à conduire. Elles représentent moins de 0,5 % des logements subventionnés par l'Anah (taux équivalent en Pays de la Loire).

Peu de bailleurs sociaux sont prêts à s'engager sur la réhabilitation de petits collectifs ou de logements isolés, en milieu rural. Peu d'organismes agréés sont également compétents pour intervenir dans la région. C'est la raison pour laquelle, l'essentiel des projets a été porté par la Foncière SOLIHA BLI (Bâtitteur de logements d'insertion), agréée en juin 2018 pour exercer sur l'ensemble de la région. Elle reprend ainsi les compétences de l'association SOLIHA 85 qui disposait, jusqu'alors d'un agrément de plein exercice sur la Vendée. La localisation des opérations financées en 2018 est directement corrélée à l'extension du périmètre d'intervention de SOLIHA.

Au total, plus de 730 000 € de crédits Anah ont été versés dans la région pour une subvention moyenne de 29 221 €. Comparée à 2017, elle est en forte baisse (- 39%) mais se positionne bien au-dessus de la moyenne nationale (7 321 € de plus). Ces constats doivent cependant être relativisés au vu du faible nombre de logements concernés en Pays de la Loire et du développement récent des projets MOI.

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



En 2018, 5 786 logements de propriétaires occupants ont été financés soit un volume en hausse de 17 % en un an. A l'exception de la Mayenne, tous les départements ont vu leurs résultats augmenter. Si La Roche sur Yon Agglomération se distingue par la plus forte progression (+ 78%), les territoires de Nantes Métropole, Etat 44, Département de Maine-et-Loire et Département de la Vendée conjuguent à la fois une croissance à deux chiffres et des volumes importants. A lui seul le Département de la Vendée concentre 22 % des logements PO financés.

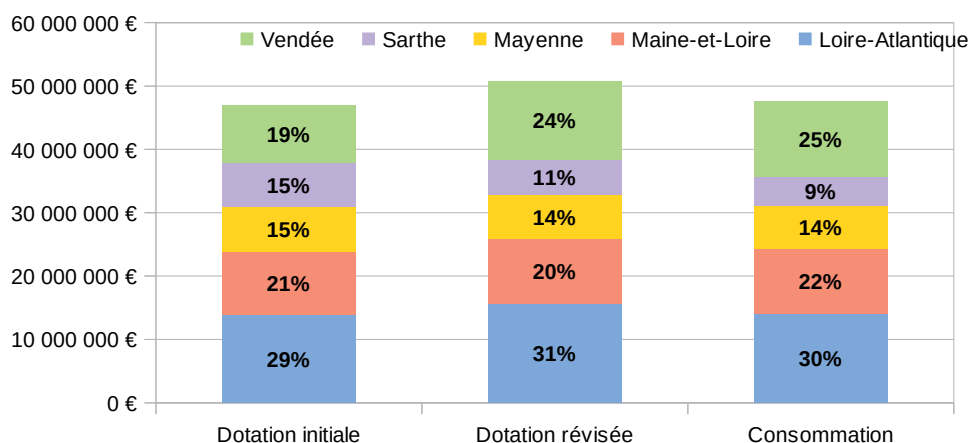
Les objectifs PO initiaux ont été atteints à 97 %. Nantes Métropole, le Département de Maine-et-Loire, la Roche sur Yon Agglomération et le Département de la Vendée ont dépassé leurs objectifs initiaux voire leurs objectifs révisés pour le Département de Maine-et-Loire et La Roche sur Yon Agglomération.

Propriétaires occupants	2014	2015	2016	2017	2018	Evolution 2014-2018	Evolution 2017-2018
NM	438	500	336	459	668	53%	46%
CARENE	228	196	168	200	190	-17%	-5%
Etat 44	811	919	683	815	920	13%	13%
Loire-Atlantique	1 477	1 615	1 187	1 474	1 778	20%	21%
ALM	179	169	215	192	181	1%	-6%
CD 49	1 123	965	740	881	1 060	-6%	20%
Maine-et-Loire	1 302	1 134	955	1 073	1 241	-5%	16%
Laval Agglo	95	110	205	167	136	43%	-19%
Etat 53	516	645	563	638	635	23%	0%
Mayenne	611	755	768	805	771	26%	-4%
LMM	205	148	163	151	145	-29%	-4%
Dépt 72	422	318	295	383	404	-4%	5%
Sarthe	627	466	458	534	549	-12%	3%
La RsYA	132	120	94	90	160	21%	78%
CD 85	936	973	779	957	1 287	38%	34%
Vendée	1 068	1 093	873	1 047	1 447	35%	38%
Pays de la Loire	5 085	5 063	4 241	4 933	5 786	14%	17%

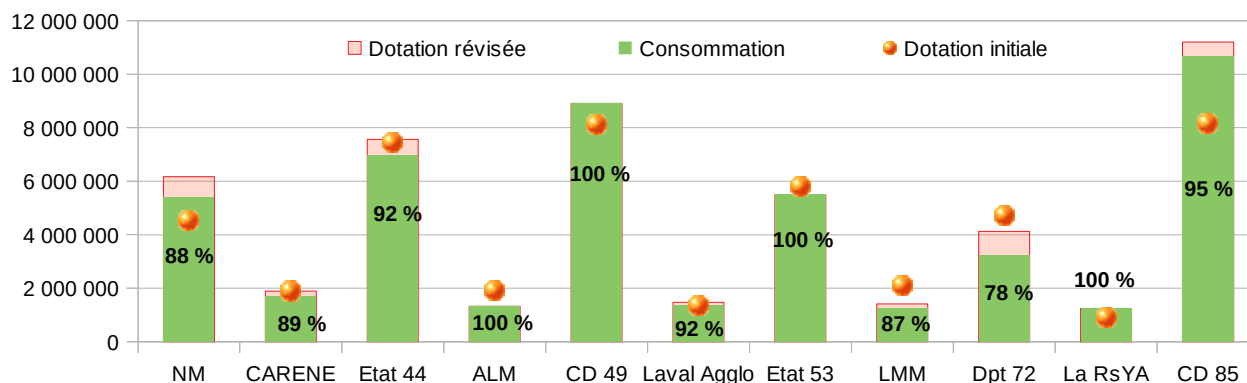
2-2) Bilan des consommations de crédits

47,7 M€ de crédits ont été engagés en 2018 dont 47,6 M€ émergeant à la dotation régionale. 94 % de l'enveloppe mise à disposition (dotations complémentaires incluses) a été consommée.

Répartition des dotations et des consommations de crédits par département



Consommation des crédits Anah par territoire de gestion



Consommation des crédits dédiés aux logements de propriétaires bailleurs par territoire de gestion

Propriétaires bailleurs	2014	2015	2016	2017	2018	Evolution 2014-2018	Evolution 2017 - 2018
NM	621 340 €	557 834 €	140 763 €	245 135 €	302 555 €	-51%	23%
CARENE	159 765 €	223 530 €	160 206 €	149 115 €	209 772 €	31%	41%
Etat 44	296 906 €	484 873 €	506 898 €	561 138 €	367 481 €	24%	-35%
Loire-Atlantique	1 078 011 €	1 266 237 €	807 867 €	955 388 €	879 808 €	-18%	-8%
ALM	213 312 €	57 794 €	115 448 €	100 226 €	86 566 €	-59%	-14%
CD 49	854 033 €	778 564 €	841 812 €	602 710 €	982 404 €	15%	63%
Maine-et-Loire	1 067 345 €	836 358 €	957 260 €	702 936 €	1 068 970 €	0%	52%
Laval Agglo	27 534 €	33 925 €	45 264 €	92 202 €	28 448 €	3%	-69%
Etat 53	349 456 €	218 593 €	451 461 €	325 659 €	448 299 €	28%	38%
Mayenne	376 990 €	252 518 €	496 725 €	417 861 €	476 747 €	26%	14%
LMM	255 665 €	301 933 €	227 582 €	455 448 €	63 376 €	-75%	-86%
Dpt 72	402 294 €	231 501 €	193 104 €	396 276 €	147 462 €	-63%	-63%
Sarthe	657 959 €	533 434 €	420 686 €	851 724 €	210 838 €	-68%	-75%
La RsYA	122 343 €	154 556 €	118 764 €	66 550 €	197 433 €	61%	197%
CD 85	376 468 €	515 112 €	1 052 054 €	1 965 604 €	1 842 324 €	389%	-6%
Vendée	498 811 €	669 668 €	1 170 818 €	2 032 154 €	2 039 757 €	309%	0%
Pays de la Loire	3 679 116 €	3 558 215 €	3 853 356 €	4 960 063 €	4 676 120 €	27%	-6%

NB : pour permettre une comparaison des enveloppes annuelles, les montants exprimés pour l'année 2018 sont ceux engagés, déduction faite de la prime Habiter Mieux.

Hors primes Habiter Mieux, le montant des crédits engagés est globalement en retrait de 6 % dans la région par rapport à 2017. Cette baisse, plus forte que celle observée pour le volume de dossiers (-1 % - cf. page 12), s'explique par la typologie des logements aidés.

Bien que majoritaires, les logements subventionnés au titre de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, ont vu leur part diminuer (70 % en 2017 contre 68 % en 2018) au profit des logements PB énergie. Les montants moyens de subvention étant plus faibles pour ces derniers, les marges financières dégagées ont été plus importantes.

D'un territoire de gestion à l'autre, les évolutions sont très variables :

- Pour cinq d'entre eux, les engagements ont augmenté entre 2017 et 2018. Ils ont progressé plus fortement que le volume des dossiers correspondants pour le Département de Maine-et-Loire et La Roche sur Yon Agglomération et ce, en raison du poids accru des logements LHI/TD. A l'inverse, pour Nantes Métropole, la CARENE et l'État 53, la hausse des crédits a été plus contenue du fait de la part prépondérante des logements PB ;

- Pour les autres, la baisse des engagements n'apparaît pas directement corrélée à l'évolution des dossiers. Si cela se vérifie pour Angers Loire Métropole, Laval Agglomération, Le Mans Métropole et le Département de la Sarthe, il n'en est pas de même pour l'État 44 et le Département de la Vendée. Sur ces deux territoires de gestion, le volume de dossiers PB a en effet progressé de respectivement 7 % et 6 % en un an.

Consommation des crédits dédiés aux logements de propriétaires occupants par territoire de gestion

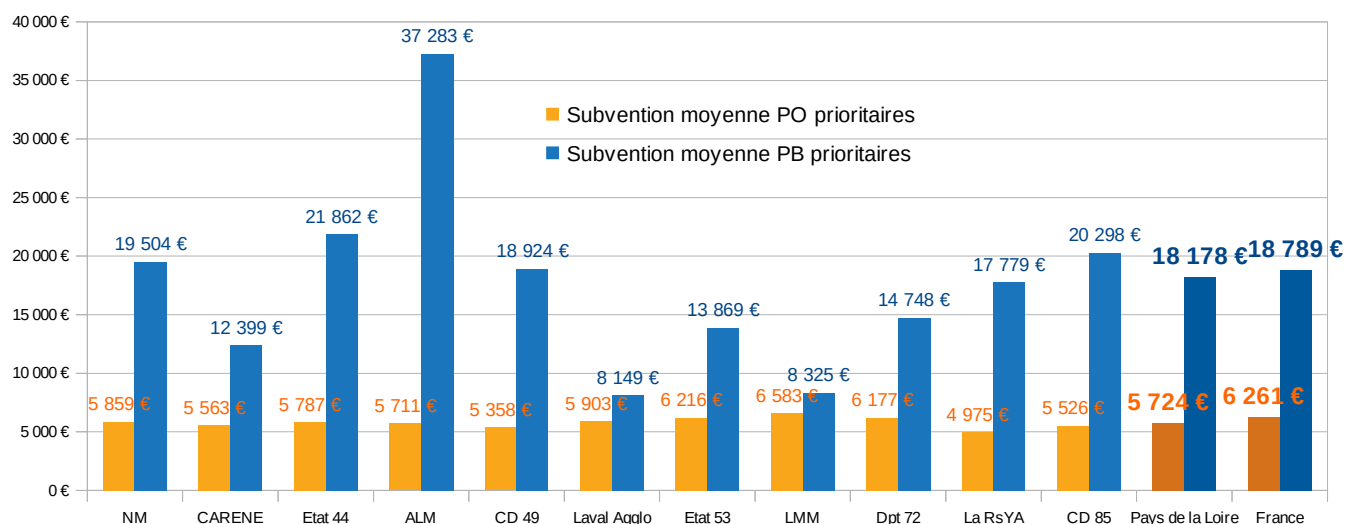
<i>Propriétaires occupants</i>	2014	2015	2016	2017	2018	Evolution 2014-2018	Evolution 2017 – 2018
NM	2 026 380 €	1 827 180 €	1 473 364 €	2 915 748 €	3 932 748 €	94%	35%
CARENE	1 432 739 €	855 016 €	830 217 €	1 097 988 €	1 061 738 €	-26%	-3%
Etat 44	4 770 951 €	3 947 833 €	3 749 617 €	4 988 129 €	5 333 908 €	12%	7%
Loire-Atlantique	8 230 070 €	6 630 029 €	6 053 198 €	9 001 865 €	10 328 394 €	25%	15%
ALM	875 559 €	597 020 €	1 065 593 €	1 144 858 €	1 035 037 €	18%	-10%
CD 49	6 161 268 €	5 358 865 €	3 949 609 €	4 947 649 €	5 727 723 €	-7%	16%
Maine-et-Loire	7 036 827 €	5 955 885 €	5 015 202 €	6 092 507 €	6 762 760 €	-4%	11%
Laval Agglo	624 812 €	582 322 €	1 082 297 €	915 479 €	810 036 €	30%	-12%
Etat 53	3 370 921 €	3 429 603 €	3 137 846 €	4 137 455 €	3 977 581 €	18%	-4%
Mayenne	3 995 733 €	4 011 925 €	4 220 143 €	5 052 934 €	4 787 617 €	20%	-5%
LMM	1 315 274 €	992 610 €	815 117 €	1 004 404 €	954 596 €	-27%	-5%
Dpt 72	2 632 602 €	2 178 761 €	1 947 644 €	2 629 593 €	2 522 248 €	-4%	-4%
Sarthe	3 947 876 €	3 171 371 €	2 762 761 €	3 633 997 €	3 476 844 €	-12%	-4%
La RsYA	867 685 €	624 590 €	464 769 €	477 080 €	797 000 €	-8%	67%
CD 85	5 440 856 €	5 078 921 €	3 685 116 €	5 108 272 €	7 190 771 €	32%	41%
Vendée	6 308 541 €	5 703 511 €	4 149 885 €	5 585 352 €	7 987 771 €	27%	43%
Pays de la Loire	29 519 047 €	25 472 721 €	22 201 189 €	29 366 655 €	33 343 386 €	13%	14%

NB : pour permettre une comparaison des enveloppes annuelles, les montants exprimés pour l'année 2018 sont ceux engagés, déduction faite de la prime Habiter Mieux.

En un an, le montant des engagements consacrés à l'amélioration des logements des propriétaires occupants a progressé de 14 % soit à un rythme légèrement plus lent que celui des dossiers (17% - cf. page 14). Cette maîtrise des enveloppes financières s'observe notamment sur les territoires où l'activité a été la plus forte (Nantes Métropole, le Département de Maine-et-Loire et La Roche sur Yon Agglomération).

A rebours de cette tendance, six territoires de gestion présentent des engagements en baisse et ce, en lien direct avec l'évolution des dossiers financés : la CARENE, Angers Loire Métropole, Laval Agglomération, l'État 53, Le Mans Métropole et le Département de la Sarthe.

Montants moyens des subventions versées aux PO et PB prioritaires par territoire de gestion



En 2018, la subvention moyenne régionale (hors primes Habiter Mieux) est de 18 178 € pour les PB prioritaires et de 5 724 € pour les PO prioritaires. Quel que soit le public considéré, la région se positionne ainsi à des niveaux de subvention inférieurs à ceux observés à l'échelle de la France.

S'agissant des PB, la subvention moyenne régionale varie, selon les territoires de gestion, entre 8 149 € (Laval Agglomération avec 3 logements financés dont 1 moyennement dégradé) et 37 000 € (Angers Loire Métropole avec 2 logements très dégradés). Ces écarts sont à relativiser au regard du volume et de la nature des travaux. La subvention moyenne baisse de 261 € en un an dans la région alors qu'elle augmente de 5 %, en France.

Comme pour les PB, la subvention moyenne régionale des logements PO est en diminution (-218 €) et se positionne en-dessous de la moyenne nationale (-537 €). Le diagramme ne met toutefois pas en évidence des fluctuations aussi marquées entre les territoires de gestion. Pour six d'entre eux, le montant moyen est supérieur à la subvention régionale, avec un dépassement d'au moins 400 € pour l'État 53, Le Mans Métropole et le Département de la Sarthe.

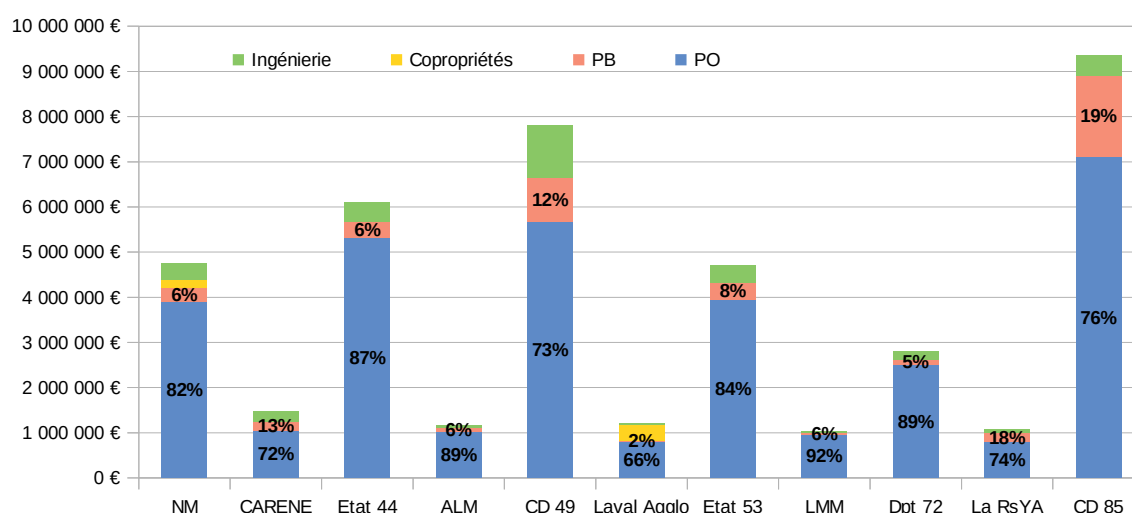
Synthèse des crédits engagés par territoire de gestion

Outre les subventions à destination des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs, l'Anah octroie des aides aux syndicats de copropriété et participe au financement de l'ingénierie des opérations programmées (OPAH ou PIG).

La ventilation des crédits correspondants (hors primes HM) est retracée dans le tableau suivant. Ne sont comptabilisés ici que les subventions allouées aux publics prioritaires (PO, PB et syndicats de copropriétés au titre des travaux en copropriétés dégradées ou fragiles).

	PO	PB	Copropriétés dégradées ou fragiles	Ingénierie
NM	3 913 646 €	292 555 €	189 760 €	362 548 €
CARENE	1 056 902 €	185 991 €	0 €	235 080 €
Etat 44	5 324 477 €	349 788 €	0 €	429 413 €
Loire-Atlantique	10 295 025 €	828 334 €	189 760 €	1 027 041 €
ALM	1 033 712 €	74 566 €	0 €	49 093 €
CD 49	5 679 465 €	965 106 €	0 €	1 163 742 €
Maine-et-Loire	6 713 177 €	1 039 672 €	0 €	1 212 835 €
Laval Agglo	802 754 €	24 448 €	357 190 €	23 863 €
Etat 53	3 947 471 €	388 334 €	0 €	382 603 €
Mayenne	4 750 225 €	412 782 €	357 190 €	406 466 €
LMM	954 596 €	58 278 €	0 €	27 540 €
Dpt 72	2 495 585 €	132 732 €	0 €	178 953 €
Sarthe	3 450 181 €	191 010 €	0 €	206 493 €
La RsYA	795 949 €	195 572 €	0 €	91 133 €
CD 85	7 112 025 €	1 786 262 €	0 €	463 685 €
Vendée	7 907 974 €	1 981 834 €	0 €	554 818 €
Pays de la Loire	33 116 582 €	4 453 632 €	546 950 €	3 407 653 €

Répartition des consommations des territoires de gestion



Dans la région, 80 % des crédits sont destinés aux subventions travaux des propriétaires occupants. Le Mans Métropole se distingue comme le territoire de gestion où la part consacrée est la plus élevée (92%).

Le poids des subventions accordées aux propriétaires bailleurs oscille, quant à lui, entre 2 % (Laval Agglomération) et 19 % (Département de la Vendée), selon les territoires, avec une moyenne régionale de 11 %. Les deux délégataires vendéens ainsi que la CARENE et le Département de Maine-et-Loire mobilisent des crédits proportionnellement plus importants, en adéquation avec le volume de logements aidés. En 2018, le Département de Maine-et-Loire et le Département de la Vendée représentent, à eux deux, 56 % des logements PB financés.

Les financements dédiés à l'ingénierie pèsent, en moyenne, pour 8 %. C'est 2 points de plus qu'en 2017. La CARENE et le Département de Maine-et-Loire se démarquent avec des engagements ingénierie équivalant à 15 % des consommations.

3) Les résultats par enjeu prioritaire de l'Anah

En 2018, l'Anah a confirmé son engagement dans toutes les priorités où elle intervient depuis 5 ans et a contribué activement à la réussite de plusieurs plans nationaux :

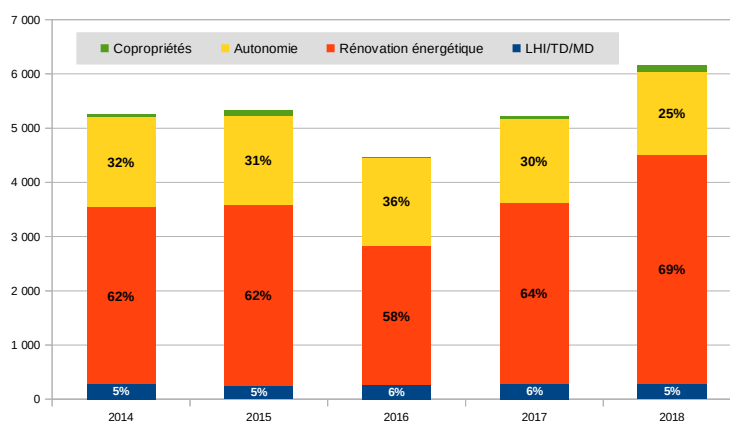
- **le Plan de rénovation énergétique des bâtiments** à travers la reconduction du programme Habiter Mieux dont l'ambition est de traiter d'ici 5 ans, 375 000 passoires énergétiques à raison de 75 000 logements par an ;
- **le Plan Action Coeur de Ville** via la mobilisation des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, le soutien à la remise sur le marché de logements vacants et le co-financement de chef de projet (nouvelle aide) ;
- **le Plan Logement d'abord** en promouvant le développement d'une offre locative sociale voire très sociale dans le parc privé afin de favoriser l'accès à un logement adapté pour les plus modestes ;
- **le Plan Initiative Copropriétés**, lancé en octobre 2018, et pour lequel l'Anah renforce ses moyens d'actions, avec la création de nouveaux dispositifs d'aides ;
- **le Plan Grand Age** destiné à accompagner le vieillissement de la population et pour lequel, l'Anah contribue en doublant ses engagements pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie (vieillesse et handicap).

Au total, 6 158 logements ont été améliorés dans la région au titre des priorités de l'Anah. Alors que le volume de logements aidés avait déjà fortement augmenté entre 2016 et 2017 (+ 22%), il continue sa progression avec une hausse de 18 %. Le taux de réalisation des objectifs atteint ainsi 88 % au terme de l'exercice.

3-1) Evolution des résultats régionaux au cours des cinq dernières années

	2014	2015	2016	2017	2018	Evolution 2014-2018	Evolution 2017 - 2018
PB LHI	20	16	25	28	24	20%	-14%
PO LHI	64	83	64	81	80	25%	-1%
PB TD	83	89	80	76	75	-10%	-1%
PO TD	63	39	35	41	40	-37%	-2%
PB MD	50	29	56	69	68	36%	-1%
PB énergie	43	58	63	74	78	81%	5%
PO énergie	3 225	3 275	2 514	3 250	4 151	29%	28%
PO autonomie	1 670	1 648	1 628	1 561	1 515	-9%	-3%
Copropriétés	40	103	4	49	127	218%	159%
Total	5 258	5 340	4 469	5 229	6 158	17%	18%

Répartition des logements financés par enjeu prioritaire (2014-2018)



Le graphique ci-dessous met en évidence la priorité que revêt la lutte contre la précarité énergétique sur les autres enjeux de l'Anah. En 2018, près de 7 logements aidés sur 10 faisaient l'objet de travaux de rénovation énergétique. L'adaptation des logements à la perte d'autonomie a vu sa part progressivement reculer de 30 à 25 % tandis que celle de l'habitat indigne et dégradé se stabilise autour de 5 %.

3-2) Les résultats 2018 par thématique et par territoire de gestion

1) La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

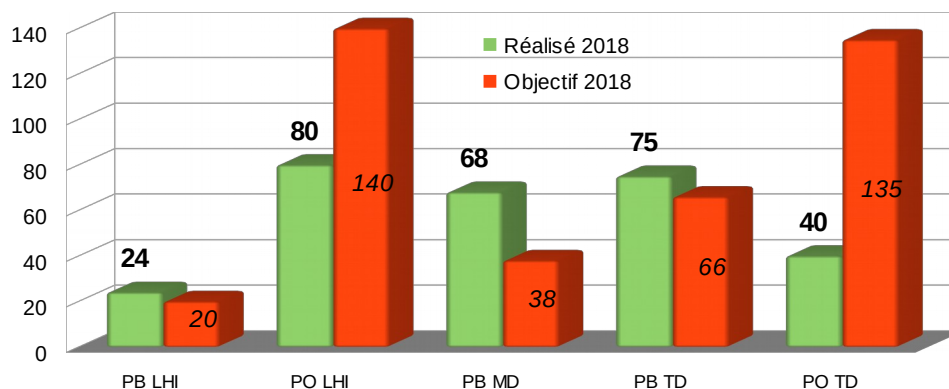
287 logements ont été traités au titre de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé soit un résultat en recul de 3 % par rapport à 2017. Le taux régional de réalisation des objectifs est de 72 % et est supérieur de 20 points au taux national. **Comme en 2017, les logements aidés dans la région représentent 6 % des logements traités sur toute la France.**

Une analyse plus fine révèle des résultats contrastés selon le public (propriétaire bailleur ou occupant) et la thématique considérée (lutte contre l'habitat indigne ou lutte contre l'habitat dégradé).

Alors que les logements mis en location constituent moins d'un tiers des objectifs, ils ont représenté 58 % du volume de logements aidés. Les objectifs ont été dépassés à la fois en matière de lutte contre l'habitat indigne (120%), d'habitat moyennement dégradé (179%) et d'habitat très dégradé (113%). L'essentiel des interventions a porté sur des logements qualifiés de « dégradés » (133 sur 167).

La complexité des dossiers de propriétaires occupants explique le plus faible nombre de logements financés (120) – volume relativement stable par rapport à 2017 (122 logements). Les taux de réalisation sont de 57 % en matière de lutte contre l'habitat indigne et de 30 % en matière d'habitat dégradé soit en moyenne, un taux de 36 % pour les logements PO. Contrairement aux logements locatifs, 2/3 des interventions ont visé la sortie d'insalubrité (80 logements).

Le décalage entre les résultats des PO et des PB s'observe aussi au niveau national. Le taux de réalisation des objectifs est de 35 % pour les PO (1 point de moins que le taux régional) et de 76 % pour les PB.



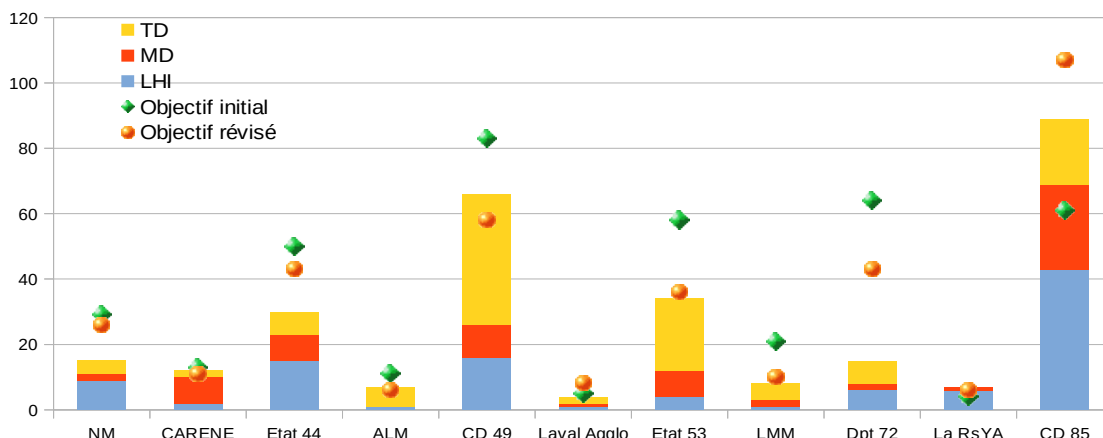
La subvention versée dans la région s'élève en moyenne à 23 872 € (- 2 % par rapport à 2017).

Elle dépasse 25 000 € pour les logements traités dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et pour les logements très dégradés de propriétaires bailleurs. Bien qu'en diminution en un an, ces montants régionaux restent supérieurs à ceux observés au niveau national, quelle que soit la nature des travaux. L'écart est en moyenne de 17 %. Il varie de 12 % (logements très dégradés de propriétaires occupants) à plus de 40 % (42 % pour les logements PO LHI et 49 % pour les logements PB moyennement dégradés).

	Pays de la Loire			France		
	Crédits consommés (hors primes)	Nb dossiers	Subvention moyenne	Crédits consommés (hors primes HM)	Nb dossiers	Subvention moyenne
PB LHI	609 510 €	24	25 396 €	5 559 008 €	281	19 783 €
PO LHI	2 024 444 €	80	25 306 €	13 280 559 €	747	17 779 €
PB MD	1 315 798 €	68	19 350 €	6 371 127 €	492	12 949 €
PB TD	1 922 267 €	75	25 630 €	49 821 772 €	2 232	22 322 €
PO TD	979 379 €	40	24 484 €	22 641 552 €	1 035	21 876 €
Total des dossiers	6 851 398 €	287	23 872 €	97 674 018 €	4 787	20 404 €

Les subventions régionales s'avèrent également plus élevées que les montants moyens retenus pour établir la programmation dans la région et ce, quels que soient les travaux ou le public considérés.

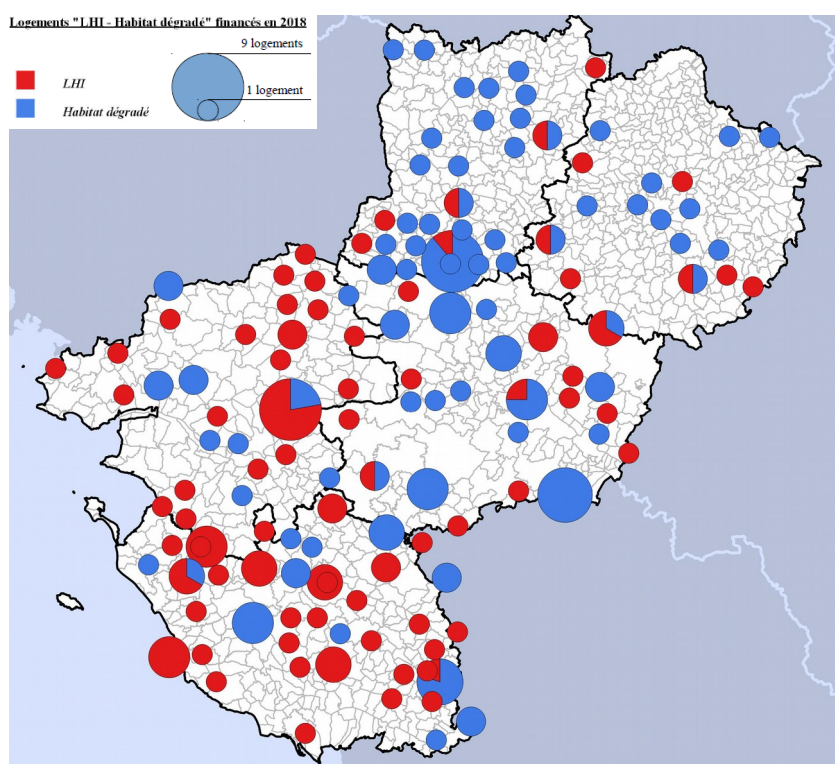
Répartition des logements financés par nature de travaux et par territoire de gestion



Taux de réalisation / objectifs initiaux	52%	92%	60%	64%	80%	80%	59%	38%	23%	175%	146%
Taux de réalisation / objectifs révisés	58%	109%	70%	117%	114%	50%	94%	80%	35%	117%	83 %

Suite à une redistribution des crédits à enveloppe régionale constante, en fin d'année, les objectifs ont été corrigés sur l'ensemble des territoires de gestion sur la base des prévisions de réalisation exprimées (p11). Ils ont été revus à la baisse pour les logements PO (cible passée de 275 à 161 logements à améliorer) et augmentés pour les logements PB (cible passée de 124 à 170). Tous types de travaux confondus, les objectifs ont été relevés uniquement sur Laval (+ 3 logements) et surtout, le Département de la Vendée (+ 46 logements).

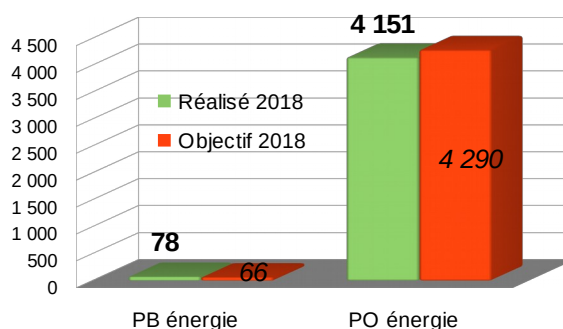
Cinq territoires de gestion affichent un taux de réalisation des objectifs initiaux supérieur au taux moyen régional : la CARENE, le Département de Maine-et-Loire, Laval Agglomération, La Roche sur Yon Agglomération et le Département de la Vendée. Les deux Départements délégataires concentrent à eux seuls plus de la moitié des logements traités au titre de l'habitat indigne ou dégradé. 1/4 des logements dégradés et 41 % des logements indignes subventionnés se situent sur le territoire de gestion du Département de la Vendée. A l'inverse, les délégataires en Sarthe obtiennent les résultats les plus faibles en dépit d'une réduction de leurs objectifs initiaux.



2) La lutte contre la précarité énergétique

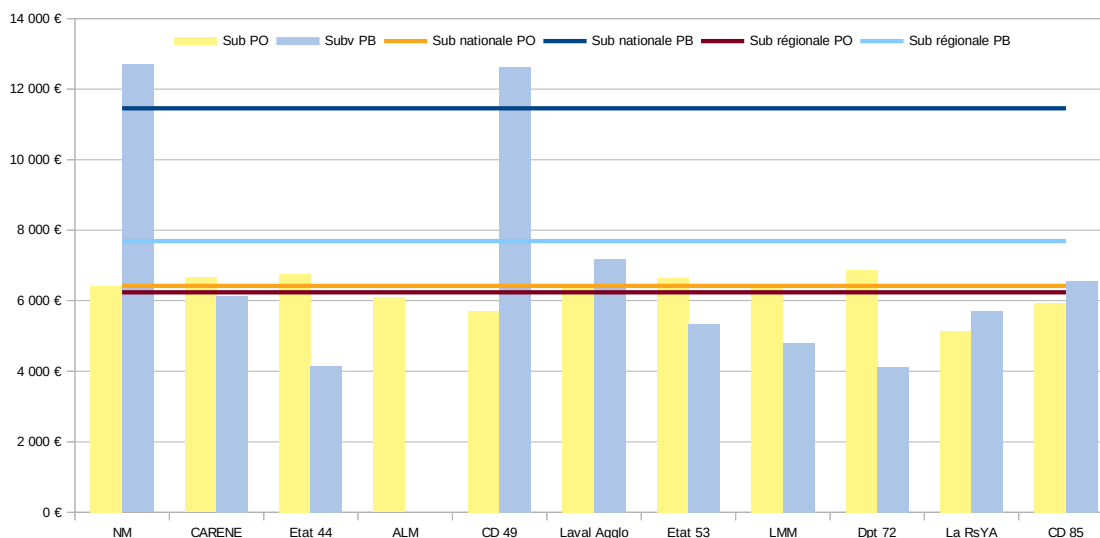
En 2018, **4 229 logements** ont été subventionnés soit 97 % des objectifs régionaux. Ce volume est en progression de 28 % par rapport à l'année précédente, déjà marquée par une croissance à 2 chiffres (+ 29 % entre 2016 et 2017).

La dynamique est soutenue essentiellement par les interventions auprès de propriétaires occupants où se concentrent par ailleurs les objectifs. 98 % des logements aidés sont la résidence principale de leurs propriétaires



La part régionale dans les résultats nationaux reste stable, autour de 8 %.

La subvention moyenne régionale (hors primes Habiter Mieux) est de 6 264 € soit 250 € de moins que la subvention moyenne nationale. Ces subventions moyennes accusent une baisse par rapport à 2017, de l'ordre de 5 % pour la subvention nationale (6 876 €) et de 7 % pour la subvention régionale (6 723 €). En Pays de la Loire, l'aide accordée aux PO s'élève à 6 237 € et atteint 7 693 € pour les PB. Si l'écart est relativement faible avec la subvention nationale dans le cas des PO (526 €), il dépasse 3 700 € pour les PB. Ce différentiel important tend toutefois à se réduire.

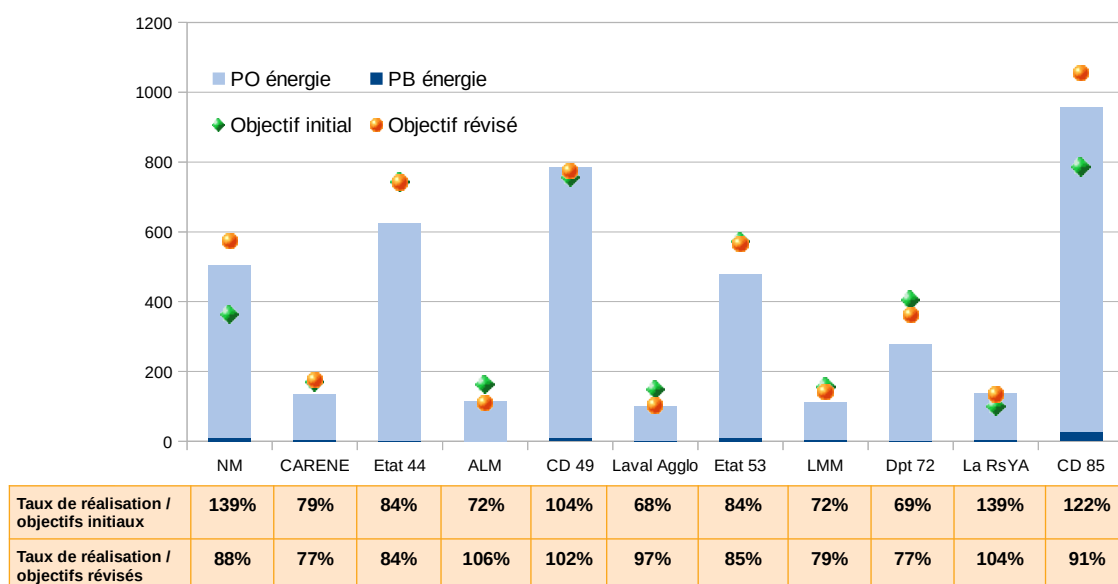


Quatre territoires de gestion (Angers Loire Métropole, le Département de Maine-et-Loire, La Roche sur Yon Agglomération et le Département de la Vendée) ont distribué des subventions aux PO en-deça de la moyenne régionale, la plus basse étant enregistrée sur La Roche sur Yon Agglomération (5 152 €). Le Département de la Sarthe a, quant à lui, versé la plus haute (6 865 €).

Comparées au montant retenu pour la programmation régionale (5 735 €), ils ne sont plus que trois territoires à se positionner en-dessous de la subvention moyenne régionale (le Département de Maine-et-Loire et les deux délégataires vendéens).

S'agissant des aides aux PB, les écarts entre territoires de gestion sont plus grands. La subvention varie de 4 115 €, sur le Département de la Sarthe, à près de 12 700 €, sur Nantes Métropole et le Département de Maine-et-Loire. Ces deux territoires de gestion sont les seuls à dépasser le montant de référence fixé pour la programmation (8 000 €) et présentent, par ailleurs, la plus forte amplitude entre les subventions PO/PB (+ 6 000 €).

Ventilation des logements financés en 2018 par public et par territoire de gestion

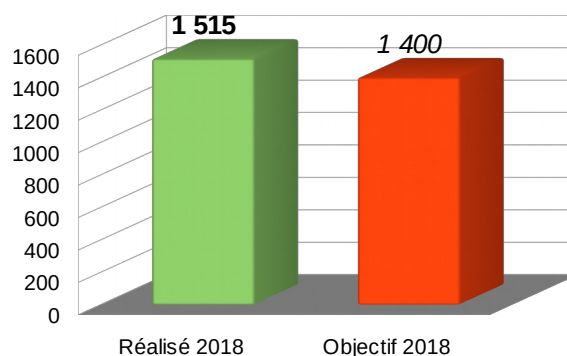


Après redistribution des crédits, les objectifs ont été rehaussés pour 5 délégataires : Nantes Métropole, la CARENE, le Département de Maine-et-Loire, La Roche sur Yon Agglomération et le Département de la Vendée. A l'exception de la CARENE, tous ont rempli et dépassé leurs objectifs initiaux. **56 % des logements financés se situent dans l'un de ces quatre territoires de gestion particulièrement actifs. Ces résultats sont d'autant meilleurs qu'ils concentraient 46 % des objectifs initiaux.**

3) L'adaptation du logement au handicap et à la perte d'autonomie

Accompagner au mieux le vieillissement de la population et permettre aux personnes âgées de rester le plus longtemps possible autonomes dans le logement sont des enjeux que partagent l'ensemble des départements de France.

Même si l'Anah contribue par son action au maintien à domicile, l'objectif national d'adapter 15 000 logements reste en-dessous des besoins. Comme en 2017, le nombre de logements aidés est supérieur (15 298 logements) mais ce dépassement est maîtrisé (+ 2% par rapport à l'objectif contre + 12 % en 2017) en raison de l'annonce en fin d'année 2018, d'un doublement des objectifs 2019.

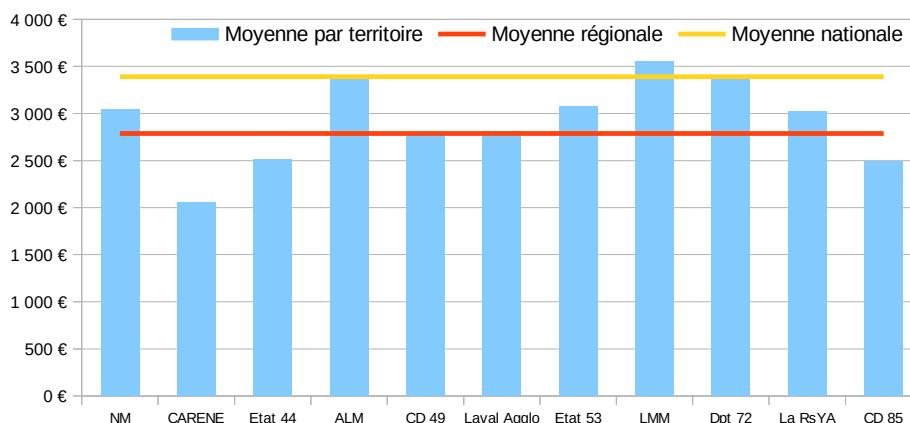


La région représente 10 % des logements adaptés en France. Cette proportion est identique à 2017 alors même que le volume de logements aidés a fléchi de 3 %.

2,6 % des PO énergie ont couplé travaux d'adaptation et travaux de rénovation énergétique en 2018. C'est 1 point de moins qu'en 2017 et 0,7 point plus faible que la moyenne nationale sur l'année.

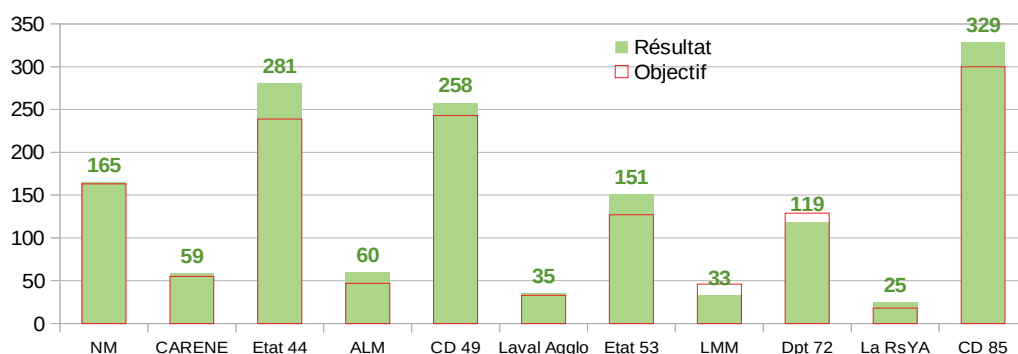
La subvention moyenne régionale est de 2 787 € (+ 27€ par rapport à 2017). Elle est de 213 € inférieure au montant de référence retenu pour la programmation régionale. Seuls quatre territoires de gestion ont alloué une subvention plus faible (CARENE, Etat 44, Département de Maine-et-Loire et Département de la Vendée), avec un minimum de 2 060 € sur la CARENE. A l'autre extrémité, Le Mans Métropole se distingue avec le niveau de subvention le plus haut (3 559 €). Il excède de près de 200 € la subvention moyenne nationale.

Subvention moyenne par territoire de gestion

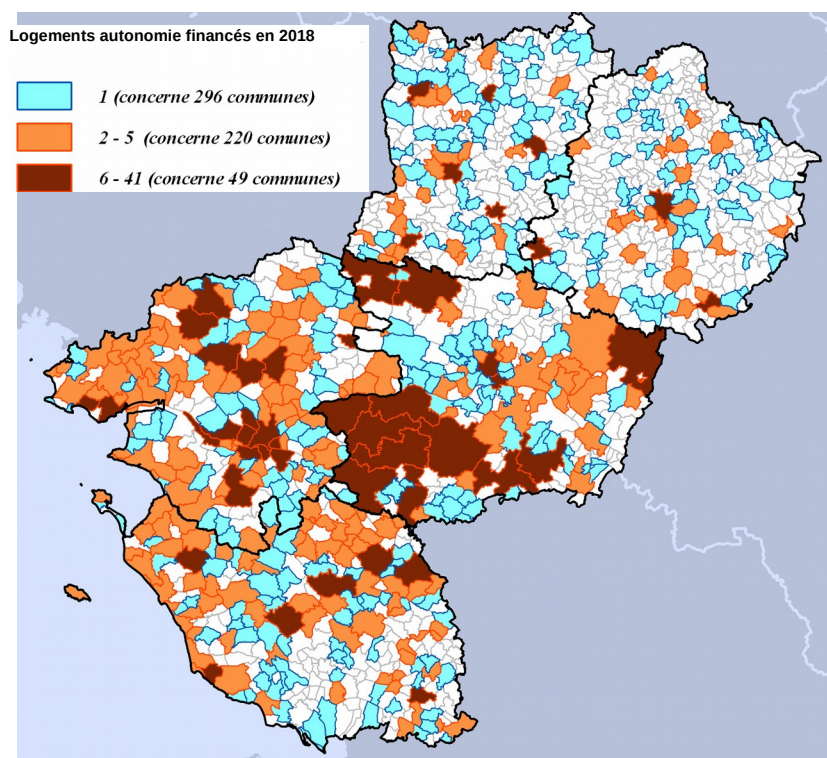


Contrairement aux autres priorités d'action de l'Anah, les objectifs n'ont pas été redéfinis en cours d'année en matière d'adaptation à la perte d'autonomie. A l'exception des deux délégataires sarthois, tous les territoires les ont réalisés voire dépassés.

Répartition des logements financés par territoire de gestion



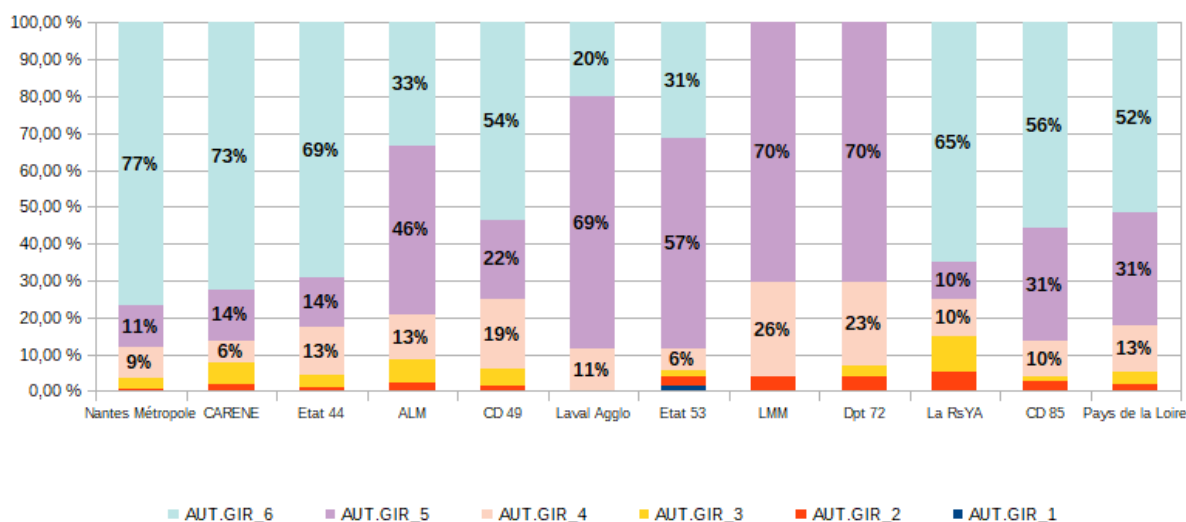
Taux de réalisation	101%	107%	118%	128%	106%	106%	119%	72%	92%	139%	110%
---------------------	------	------	------	------	------	------	------	-----	-----	------	------



Une analyse des logements adaptés en fonction du GIR (groupe iso-ressources) révèle que 83% des propriétaires aidés appartiennent aux GIR 5 et 6 soit les catégories où l'autonomie est la plus grande. Cette proportion est de 65 % sur le reste de la France (28 % de GIR 5 et 37 % de GIR 6).

Le Mans Métropole et le Département de la Sarthe se distinguent pour n'avoir subventionné aucun PO de GIR 6 (population autonome pour tous les actes de la vie courante) alors que cette catégorie est prépondérante sur les territoires de Nantes Métropole, la CARENE, Etat 44, La Roche sur Yon Agglomération et le Département de la Vendée.

Les GIR 1 à 3, correspondant à la plus forte dépendance, représentent, quant à eux, 5 % des logements adaptés dans la région. Cette part atteint 11 % au niveau national.

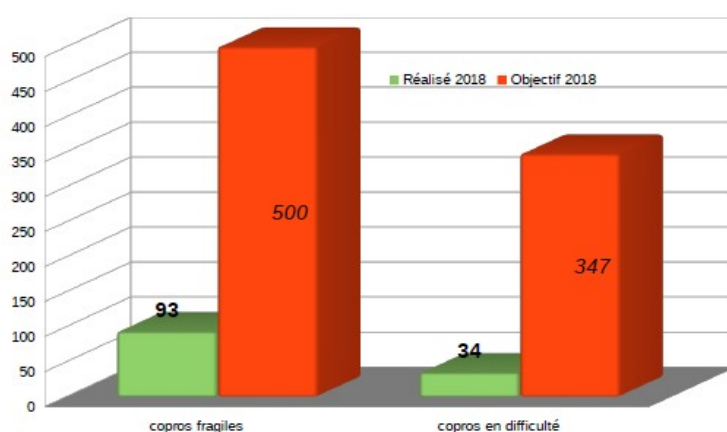


4) Les copropriétés fragiles et en difficulté

En 2018, **127 logements en copropriétés, fragiles et en difficulté**, ont été subventionnés soit 15 % des objectifs initiaux.

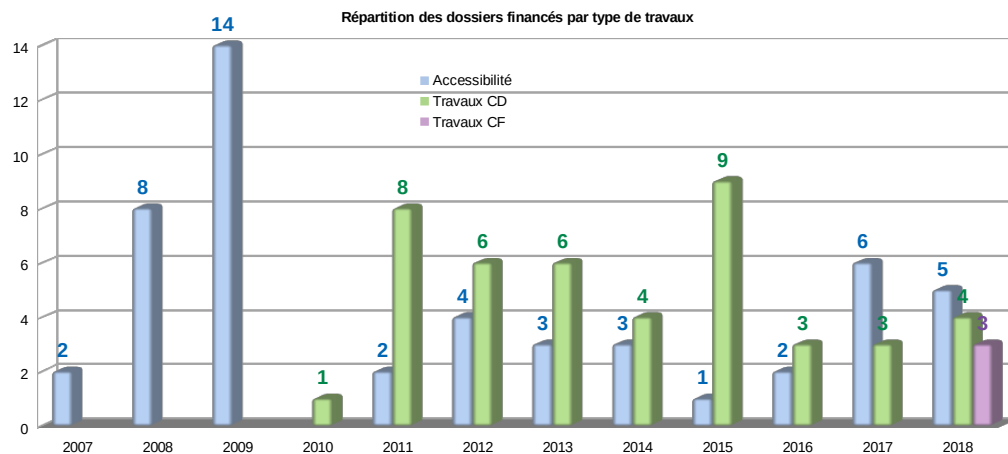
Un premier dossier en copropriété fragile de 93 logements a été financé à Laval pour 357 690 €.

Le projet s'inscrit dans la continuité d'une opération engagée sur une copropriété composée de 5 bâtiments. Les premiers travaux ont été financés en aides individuelles aux copropriétaires.



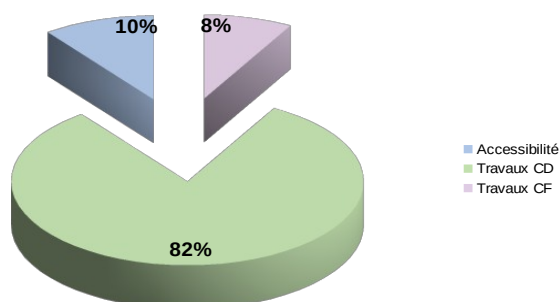
Outre les aides aux syndicats pour travaux en copropriétés dégradées (en difficulté) ou fragiles, l'Anah finance l'accessibilité des logements collectifs. En 2018, ils ont représenté près de 9 % des sommes engagées au titre des aides aux syndicats (52 662 €).

Ce type de travaux fut jusqu'à la fin des années 2000 le seul pour lequel des aides aux syndicats étaient versées dans la région. Ce n'est que dans la décennie suivante, avec la mise en œuvre d'OPAH copropriétés dégradées sur Nantes Métropole et Le Mans Métropole que des projets plus lourds ont été subventionnés (aides aux copropriétés en difficulté) comme l'illustre le graphique en page suivante.



Depuis 2007, 4,3 M€ d'aides aux syndicats ont été versées au total. Si les travaux d'accessibilité représentent une majorité des opérations, leur poids financier est de seulement 8 %. Plus complexes, les projets en copropriétés en difficulté ont mobilisé plus de 80 % des enveloppes.

Répartition par nature de travaux des crédits engagés depuis 2007



4) Focus sur le programme Habiter mieux

Reconduit pour 5 ans, jusqu'à la fin du quinquennat, **le programme Habiter Mieux a permis la rénovation de près de 22 500 logements** en Pays de la Loire, depuis son lancement, en 2011. Après la création en 2017 d'une subvention destinée aux syndicats de copropriétaires, Habiter Mieux Copropriétés, le régime d'aides du programme s'est élargi à une nouvelle offre.

Dénommée Habiter Mieux Agilité, cette aide est réservée aux propriétaires occupants de maisons individuelles souhaitant réaliser un type de travaux parmi les trois identifiés comme les plus performants (isolation des cloisons opaques verticales, isolation des combles non perdus et changement du système de chauffage ou chaudière). Aucun seuil de gain énergétique n'étant fixé, les ménages ne perçoivent pas de prime. S'ils n'ont pas l'obligation d'être accompagnés par un opérateur, le recours à une entreprise labellisée RGE s'impose.

Ainsi, le programme Habiter Mieux repose désormais sur trois dispositifs :



- **Habiter Mieux Sérénité** : aide historique incluant le versement d'une prime complémentaire sous réserve d'atteinte d'un gain énergétique de 25 % après travaux pour les PO (prime égale à 10 % des travaux dans la limite de 2 000 € pour un PO très modeste et 1 600 € pour un PO modeste) et de 35 % pour les PB (prime forfaitaire de 1 500 €) ;



- **Habiter Mieux Agilité** : subvention de 35 % pour un PO modeste ou de 50 % pour un PO très modeste ;

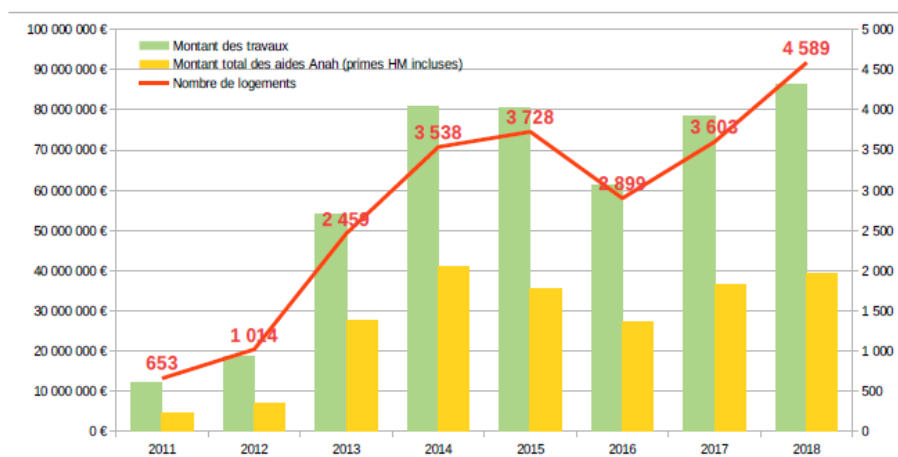


- **Habiter Mieux Copropriétés** : aide comportant un soutien financier pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage (30 % dans la limite de 600 € HT de dépenses par lot d'habitation) et un soutien financier pour la réalisation de travaux (25 % dans la limite de 15 000 € HT de dépenses par lot d'habitation). Une prime de 1 500 € par lot d'habitation s'ajoute dès lors que le gain énergétique estimé est de 35 %.

Au terme de cette 9^{ème} année, le programme enregistre ses meilleurs résultats avec près de 4 600 logements financés et remplit tous ses objectifs :

- **2/3 des ménages aidés entre 2011 et 2017** sont des propriétaires occupants très modestes, 27 % des propriétaires occupants modestes et 5 % des propriétaires bailleurs. Cible privilégiée, les PO très modestes ont bénéficié en moyenne d'une subvention de 9 600 € couvrant pour près de moitié le coût des travaux ;
- **plus de 472 M€ de travaux ont été générés** grâce au programme ce qui a permis de maintenir ou créer des emplois non délocalisables en région ;
- **les travaux réalisés ont amélioré, en moyenne, de 42 %** la performance énergétique des logements, contribuant ainsi à réduire les consommations d'énergie finale et les émissions de gaz à effet de serre. Cette estimation ne tient pas compte du gain énergétique des logements financés dans le cadre du dispositif Habiter Mieux Agilité.

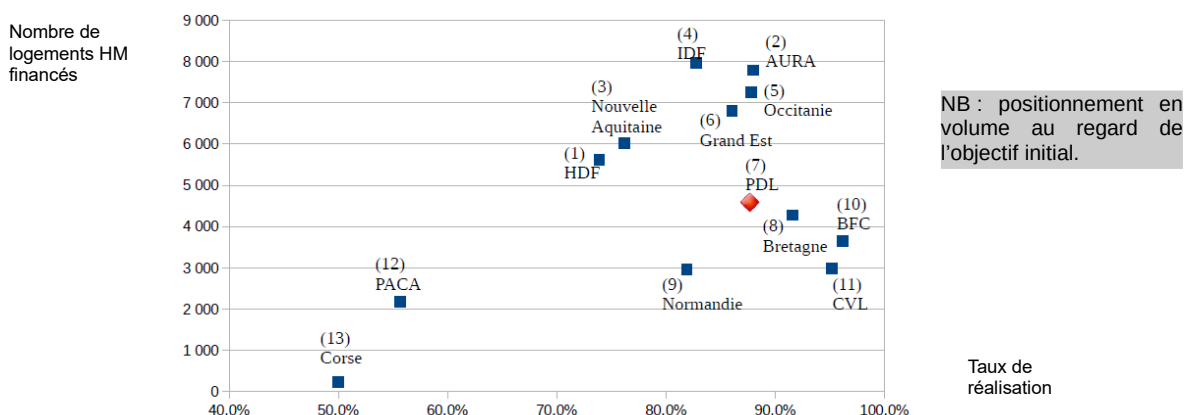
Evolution du nombre de logements Habiter mieux financés en Pays de la Loire



Les résultats 2018 sont d'autant plus positifs qu'ils interviennent après une année 2017 déjà marquée par une forte relance de l'activité (+24 % par rapport à 2016). **Le taux régional de réalisation, de 88 %, est supérieur de 5 points au taux national et de 28 points au taux régional de 2017.**

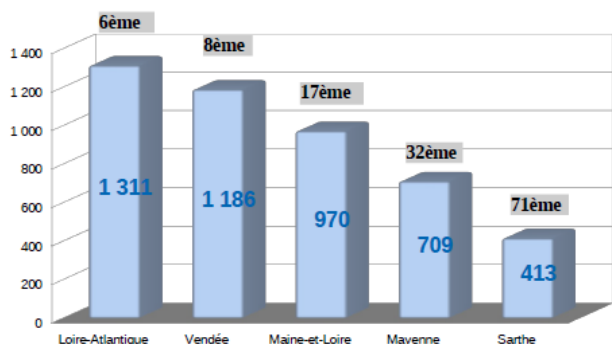
1) Résultats régionaux comparés :

Positionnement des Pays de la Loire en termes de logements Habiter mieux financés et d'atteinte des objectifs en 2018



7 % des logements financés dans le cadre du programme se situent en Pays de la Loire. Cette proportion est stable depuis 2 ans.

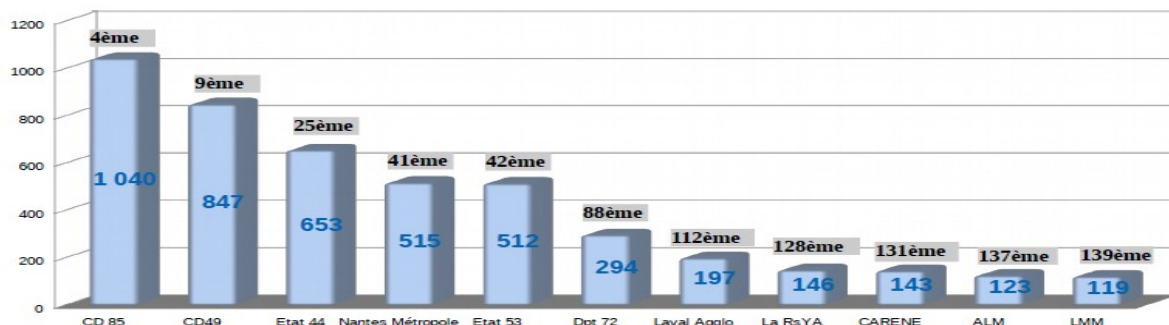
Positionnement des départements dans la mise en œuvre du programme Habiter Mieux en 2018



Si en 2017 le Maine-et-Loire se plaçait derrière la Loire-Atlantique, la Vendée prend la seconde place et fait partie avec la Loire-Atlantique des 10 premiers départements de France. En 2017, ces deux départements étaient au 20ème et 13ème rang.

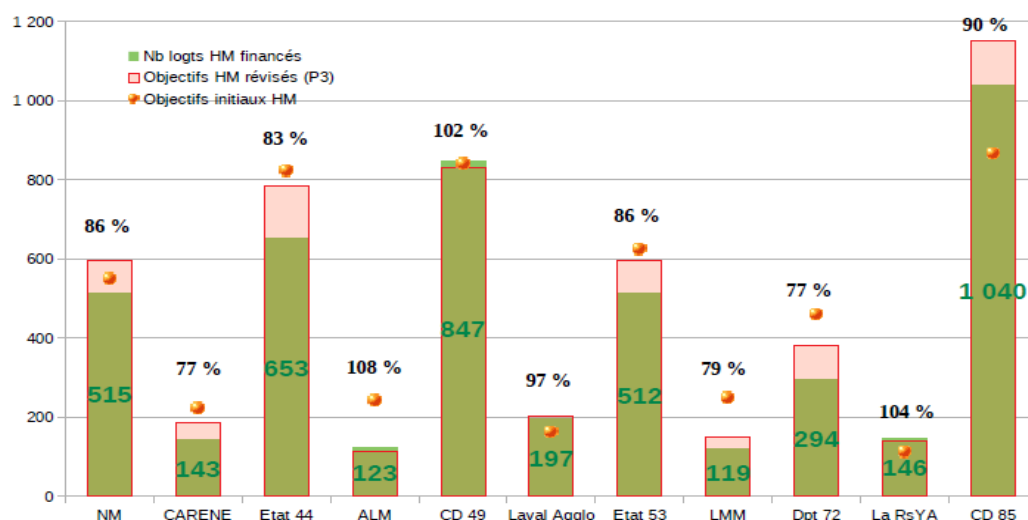
Le diagramme ci-dessous souligne le fort dynamisme des Départements délégataires de Vendée et de Maine-et-Loire.

Positionnement des territoires de gestion dans la mise en œuvre du programme Habiter Mieux en 2018



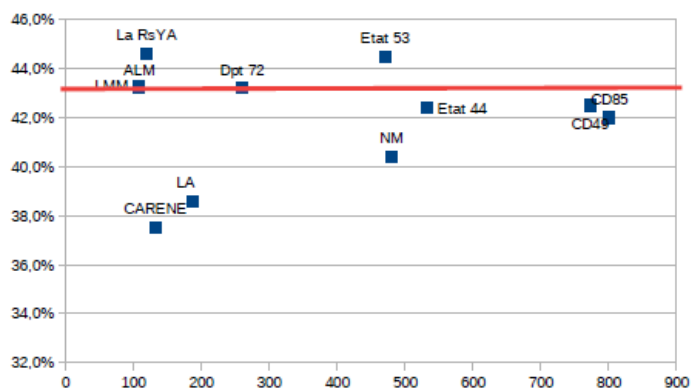
2) Analyse des résultats infra-régionaux :

Le graphique ci-dessous et la carte représentant la localisation des logements rénovés sont le miroir de ceux présentés précédemment (cf. p10). Le Département de Maine-et-Loire, Laval Agglomération et les deux territoires de gestion se détachent avec des taux de réalisation supérieurs à la moyenne régionale. Dans le cas de Laval Agglomération, les résultats ont été boostés par le financement d'une opération en copropriété fragile de 93 logements soit 46 % des objectifs révisés.



Les OPAH et les PIG jouent un effet levier dans la massification des logements subventionnés au titre de la rénovation énergétique. 62 % des logements se situent en secteur programmé. A noter que 66 logements ayant bénéficié du dispositif HM Agilité et comptabilisés « en diffus », sont localisés dans le ressort d'une commune couverte par une OPAH ou un PIG.

Comme en 2017, le gain énergétique moyen est de 42,3 %.



Le gain énergétique des logements primés au titre d'Habiter Mieux est de 42,3 %. Il est identique à celui observé en 2017 et de 0,2 pt supérieur au gain moyen national (les logements HM Agilité n'ont pas été pris en compte).

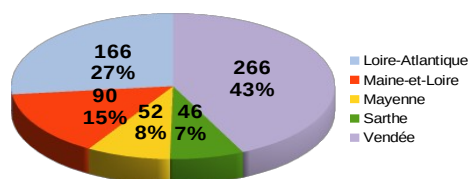
Cinq territoires ont obtenu des gains moyens égaux ou supérieurs : Angers Loire Métropole, Le Mans Métropole, La Roche sur Yon Agglomération, le Département de la Sarthe et l'État 53.

3) Focus sur le dispositif Habiter Mieux Agilité :

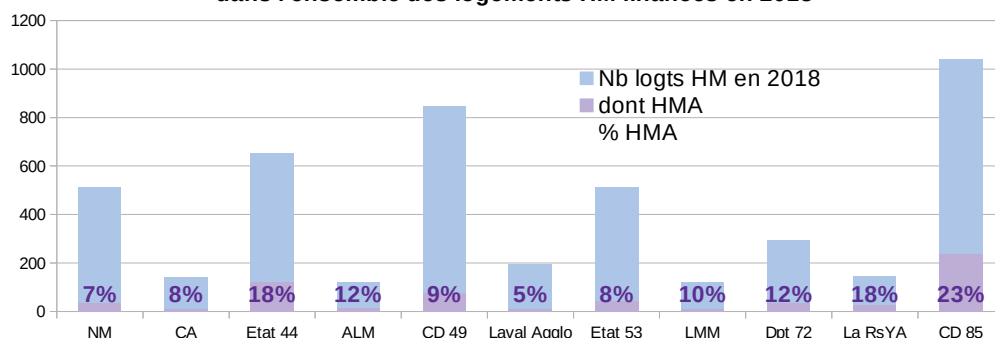
Ce nouveau dispositif d'aide, dédié aux seuls propriétaires occupants, a été mobilisé **pour 620 logements soit 13,5 % de l'ensemble des logements aidés** au titre du programme Habiter Mieux. Au niveau national, le poids d'Habiter Mieux Agilité est de 14,5 %.

Géographiquement, les logements aidés se situent en majorité en Vendée (43%) - département où la part des logements HM Agilité dans la réalisation des objectifs est la plus élevée (en moyenne, 22%).

Ils ne sont que trois délégataires (Nantes Métropole et les deux délégataires vendéens) à afficher une part plus importante que la moyenne régionale.

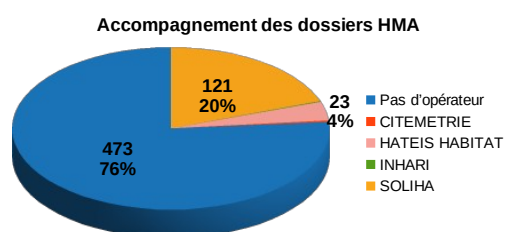


Part des logements HM Agilité dans l'ensemble des logements HM financés en 2018

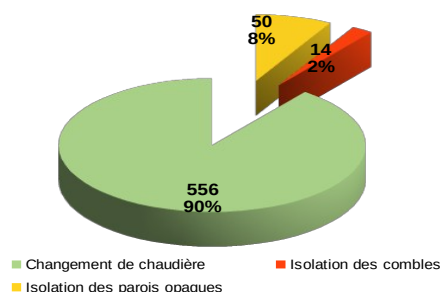


Une des caractéristiques de l'aide HM Agilité est le caractère facultatif de l'accompagnement par un opérateur. Toutefois, 1/4 des ménages ont fait appel à un professionnel (147) .

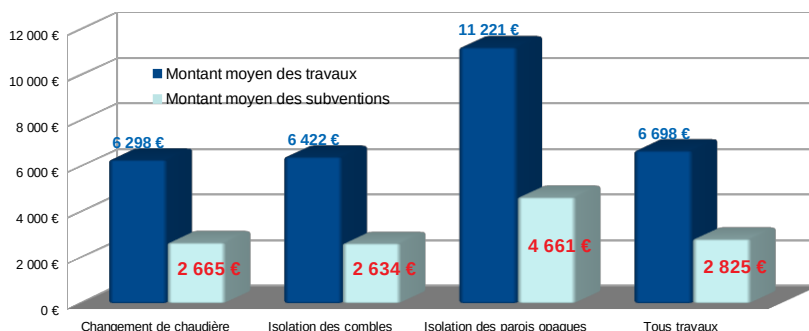
Dans 8 cas sur 10, il s'est agi de SOLIHA.



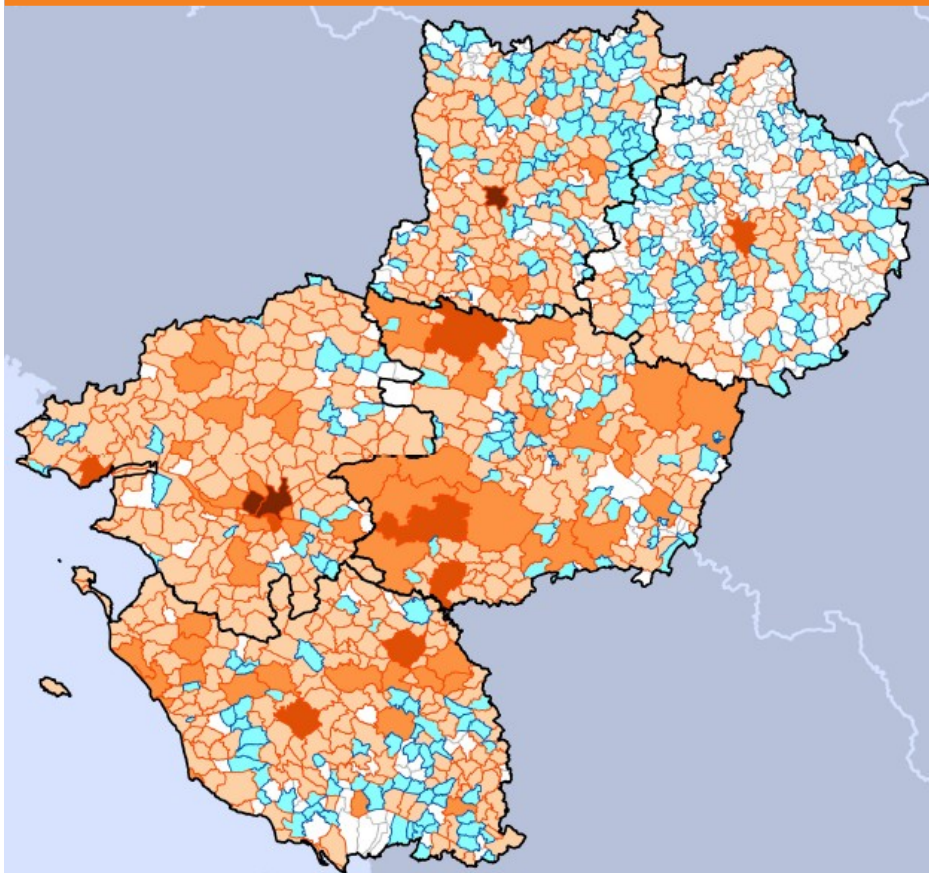
Répartition des dossiers par nature des travaux



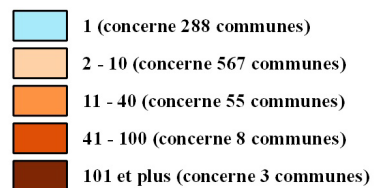
S'agissant de la nature des travaux, elle a porté principalement sur des changements d'équipement de chauffage ou chaudière pour une subvention moyenne de 2 665 € (taux de financement de 42%).



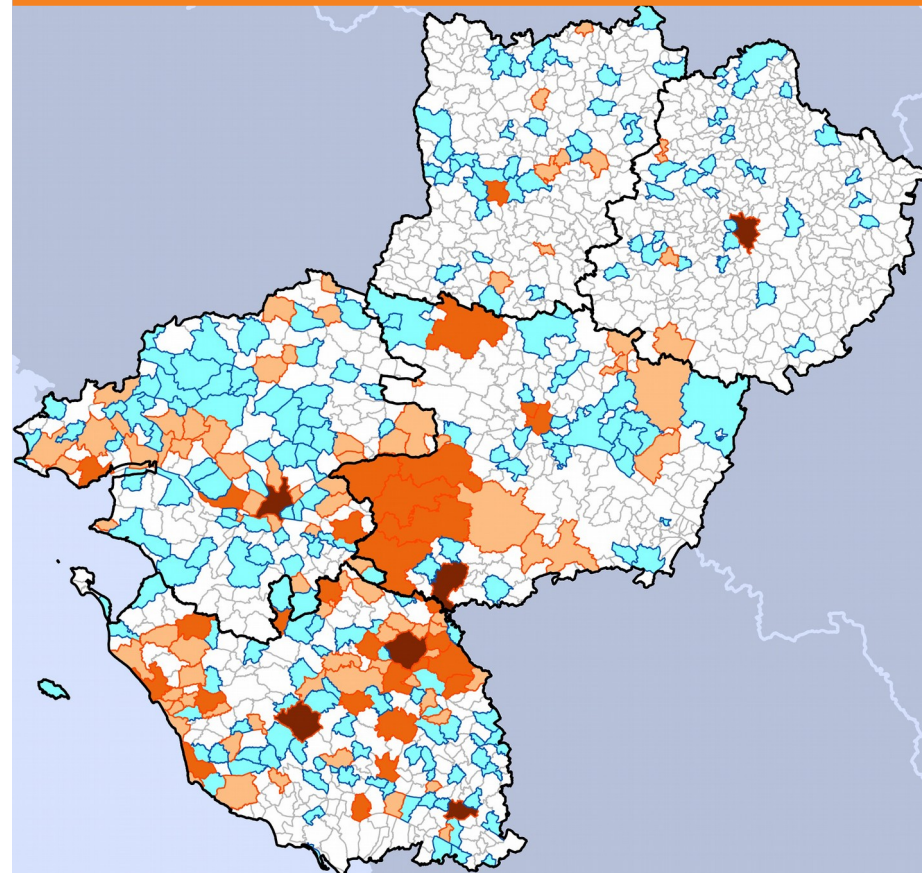
Répartition des logements HM financés en 2018



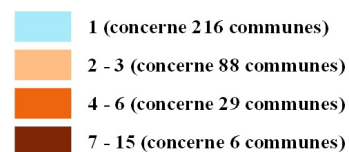
Logements "Habiter Mieux" financés en 2018



Répartition des logements HMA financés en 2018



logements "Habiter Mieux Agilité" financés



5) Les opérations programmées

62 % des logements financés dans la région se situent dans l'un des 60 programmes actifs en 2018, certains ayant pris effet ou se terminant dans l'année. Cette part prépondérante confirme l'effet levier des opérations programmées dans la massification des projets et notamment, dans la mise en œuvre du programme Habiter Mieux. **70 % des logements en secteur programmé sont des logements primés Habiter Mieux.**

Toutefois, cette part est en recul de 5 points par rapport à 2017. Plusieurs raisons peuvent être avancées :

- l'absence d'opération programmée à l'échelle d'Angers Loire Métropole en dehors du PIG de l'ex-CC Vallée Loire Authion, devenue commune nouvelle de Loire-Authion et membre d'ALM depuis le 1^{er} janvier 2018. En 2017, les logements aidés avaient pesé pour 10 % dans les réalisations, en secteur programmé, du département ;
- l'absence de programme également sur les premiers mois de l'année sur Le Mans Métropole. Le PIG Habitat Qualité a démarré en septembre ce qui explique qu'avant cette date, les logements subventionnés ont été enregistrés en secteur diffus. Il peut être souligné les résultats positifs de ce nouveau programme qui ont dépassé les prévisions ;
- les faibles résultats et taux de réalisation de certains programmes (dont ceux de la Sarthe, département par ailleurs peu couvert en OPAH/PIG intercommunaux ou communaux) ;
- le comptage des dossiers HM Agilité en diffus alors même que les logements concernés peuvent être localisés dans une commune couverte par un programme. Ainsi, sur le territoire de gestion du Département de la Vendée, « seulement » 56 % des logements aidés sont en secteur programmé. Cette apparente contradiction, au vu du maillage du département en opérations, trouve sa justification dans le volume élevé des logements HM Agilité. Pour rappel, le Département de la Vendée concentre 39 % des logements HM Agilité financés dans la région, en 2018.

Financièrement, les logements subventionnés en secteur programmé représentent :

- **29,5 M€ de subventions** versées aux propriétaires et aux syndicats de copropriétaires (67 % de l'ensemble des subventions versées). Ce montant a progressé de 24 % en un an ;
- **2,5 M€ de crédits attribués au titre de l'ingénierie.**

16 programmes étaient appelés à se terminer en 2018. Ils ont été ou vont être poursuivis soit à travers un avenant de prorogation lorsque cela est possible soit à travers le lancement d'un nouveau programme. En 2018, et en application du décret du 7 mai 2017, la DREAL des Pays de la Loire a rendu un avis sur 6 avenants et 10 nouvelles conventions.

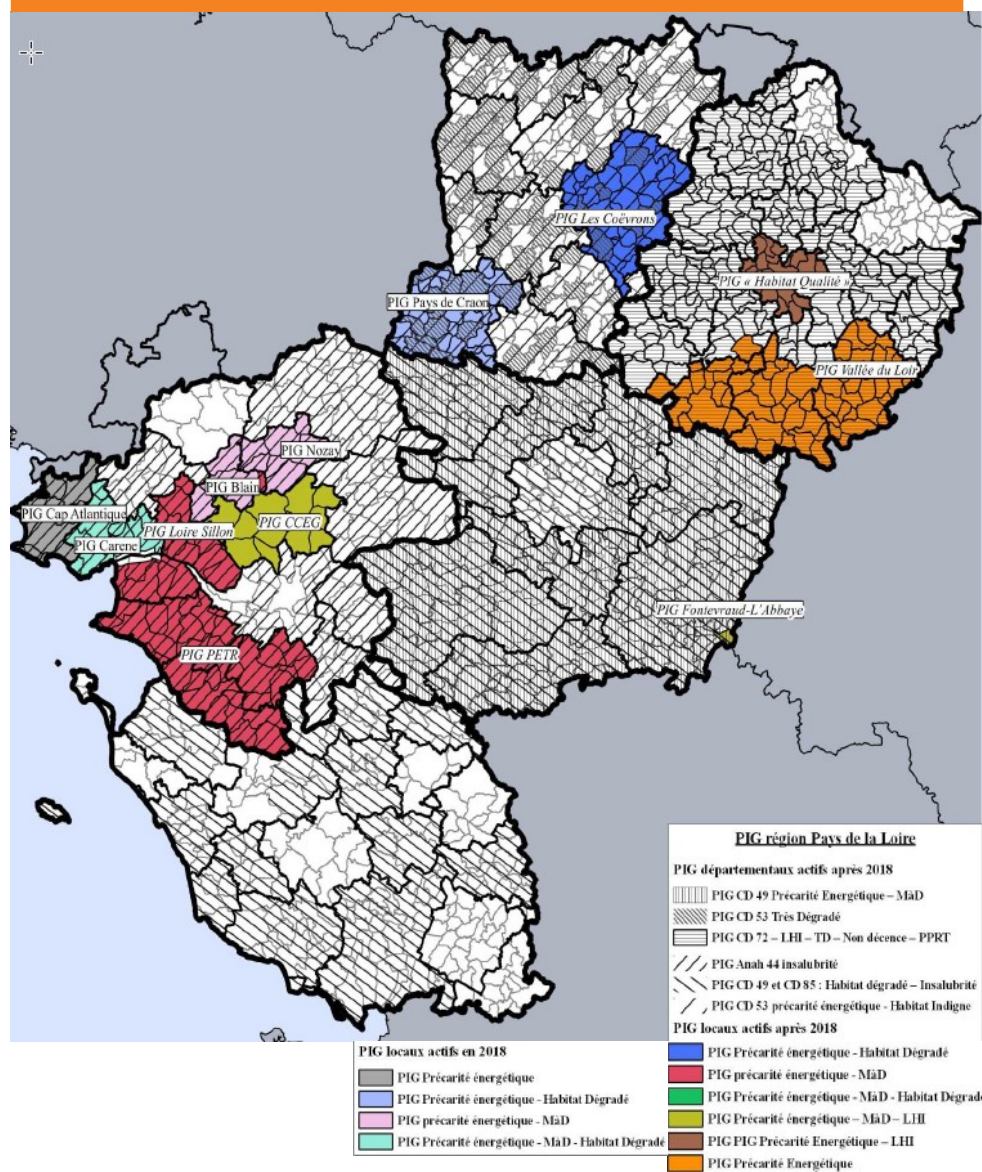
Le tableau de la page suivante détaille le nombre de logements financés par programme.

Il est à noter :

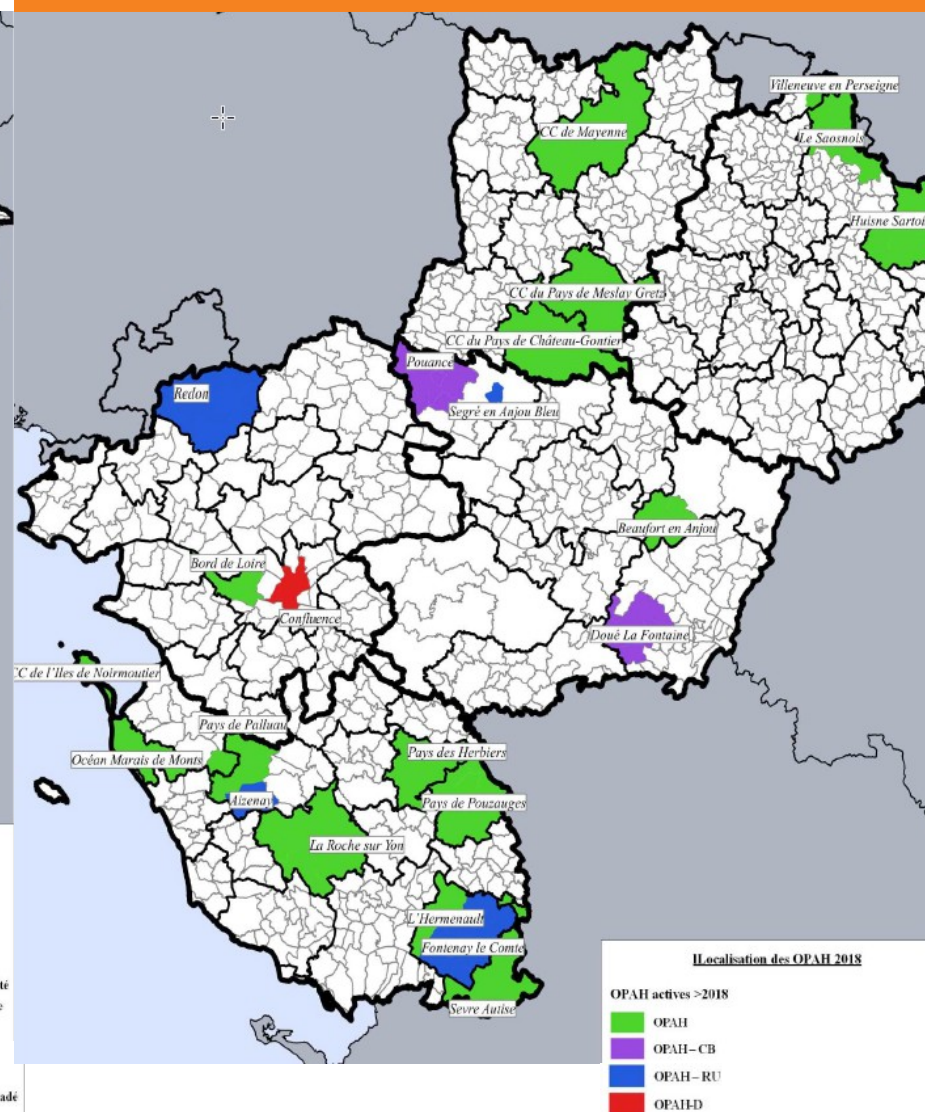
- une moyenne régionale de **67 logements financés par programme** (volume stable par rapport à 2017). Deux programmes se démarquent :
 - . le PIG précarité énergétique et maintien à domicile du Département de Maine-et-Loire qui, avec 693 logements financés, réalise 2/3 des résultats du département et 65 % des logements Habiter Mieux en secteur programmé ;
 - . le PIG Habiter Mieux de Nantes Métropole. Il pèse pour 45 % des réalisations de la Loire-Atlantique en secteur programmé.
- **59 % des logements financés en secteur programmé concernent des PO très modestes ;**
- **70 % des logements financés au titre du programme Habiter Mieux (+ 6 points par rapport à 2017).** L'adaptation des logements à la perte d'autonomie a concerné 23 % des situations et la lutte contre l'habitat indigne et insalubre, 7 %.
- **11 programmes ont démarré en 2018** : 2 en Loire-Atlantique (PIG de la CC Estuaire et Sillon et PIG du pôle d'équilibre territorial et rural du Pays de Retz), 1 en Maine-et-Loire (PIG de Fontevraud L'Abbaye), 3 en Mayenne (OPAH CC Pays de Meslay-Grez, OPAH CC de Mayenne et OPAH CC Château-Gontier), 3 en Sarthe (PIG départemental de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, PIG du PETR Vallée du Loir et le PIG Habitat Qualité de Le Mans Métropole) et 2 en Vendée (PIG départemental de lutte contre l'habitat indigne et dégradé et OPAH Ile de Noirmoutier).

Territoires de gestion	Libellé du programme	Opérateur	Date de début	Date de fin	Objectifs globaux 2018	Dont objectifs HM	Nb logts financés en 2018	Dont nb logts HM	Dont nb logts PO HM	Dont nb logts PB HM	Taux de réalisation global	taux de réalisation HM
Nantes Métropole	OPAH COPROPRIETES DEGRADEES CONFLUENCE NANTES REZE	CITEMETRIE	1/11/2017	31/10/2019	61	13	32	0	0	0	52%	0%
Nantes Métropole	OPAH CONFLUENCE NANTES REZE	CITEMETRIE	1/11/12	31/10/17	0	0	8	3	3	0		
Nantes Métropole	CUNM OPAH BORDS DE LOIRE	SOLIHA	1/8/2014	31/7/2019	58	0	96	67	61	6	166%	
Nantes Métropole	PIG HI MAD ET ENERGIE LABELLISE HABITER MIEUX NANTES METROPOLE	SOLIHA	1/9/2013	31/12/2018	686	459	652	391	384	7	95%	85%
CARENE	PIG DE LA CARENE MULTITHEMATIQUES	CARENE	18/12/2014	17/12/2018	258	151	197	132	120	12	76%	87%
Etat 44	PIG ESTUAIRE ET SILLON	SOLIHA	1/01/16	31/12/17	0	0	9	7	7	0		
Etat 44	PIG DE LA CC ESTUAIRE ET SILLON	SOLIHA	15/4/2018	14/4/2020	32	22	26	21	21	0	81%	95%
Etat 44	OPAH RU ET COPROS DEGRADEES REDON 2021	CITEMETRIE	10/10/2016	9/10/21	210	121	79	56	52	4	38%	46%
Etat 44	PIG PRECARITE ENERGETIQUE MAINTIEN A DOMICILE PETR DU PAYS DE RETZ	CITEMETRIE	1/3/2018	28/2/2021	168	114	137	100	100	0	82%	88%
Etat 44	PIG DE LA REGION DE NOZAY	SOLIHA	10/12/2016	31/12/2018	60	45	51	36	36	0	85%	80%
Etat 44	PIG INSALUBRITE	SOLIHA	2/5/2016	1/5/2019	26	25	15	15	15	0	58%	60%
Etat 44	PIG PAYS DE BLAIN	SOLIHA	23/10/2015	31/12/2018	35	23	29	21	21	0	83%	91%
Etat 44	PIG CC ERDRE ET GESVRES MULTI THEMES	SOLIHA	1/9/2014	31/8/2019	112	84	86	45	44	1	77%	54%
Etat 44	PIG PRECARITE ENERGETIQUE CAP ATLANTIQUE	UNE FAMILLE UN TOIT	1/8/2014	31/12/2018	36	36	18	17	17	0	50%	47%
Etat 44	PIG PAYS DE PONTCHATEAU ST GILDAS ADAPTATION ET ENERGIE	SOLIHA	10/3/2014	9/3/2018	15	9	17	9	9	0	113%	100%
Loire-Atlantique					1 757	1 102	1 452	920	890	30	83%	83%
CD 49	PIG FONTEVREAU L'ABBAYE	CA SAUMUR VAL DE LOIRE	1/4/2018	30/5/2019	16	0	0	0	0	0	0%	
CD 49	OPAH RU CENTRE VILLE SEGRE CENTRE BOURG STE GEMMES	ALTER	21/7/2017	20/7/2022	38	35	22	20	8	12	58%	57%
CD 49	OPAH CA SAUMUR LOIRE DEVELOPPEMENT		01/07/2011	30/06/2015	0	0	1	0	0	0		
CD 49	CD 49 PIG RESORPTION HABITAT DEGRADE ET INSALUBRE	CITEMETRIE	1/5/2017	30/4/2021	30	30	37	34	19	15	123%	113%
CD 49	OPAH LOIRE LONGUE	SOLIHA	1/10/2012	30/09/2017	0	0	4	3	0	3		
CD 49	OPAH DE BEAUFORT EN ANJOU	SOLIHA	1/4/2017	31/3/2020	25	25	43	35	35	0	172%	140%
CD 49	OPAH REVITALISATION CENTRE BOURG DOUE LA FONTAINE ET CC DE LA REGION DE DOUE LA FONTAINE	SOLIHA	1/12/2016	21/11/2022	57	36	47	35	29	6	82%	97%
CD 49	OPAH REVITALISATION DU CENTRE BOURG DE POUANCE ET CC DE LA REGION DE POUANCE COMBREE	SOLIHA	18/11/2016	17/11/2022	42	33	47	35	31	4	112%	106%
CD 49	PIG AMELIORATION DE L'HABITAT DE LA COMMUNE LOIRE AUTHION	CITEMETRIE	16/11/2015	1/10/2018	16	10	17	15	15	0	106%	150%
ALM	OPAH DE BEAUPREAU EN MAUGES	CITEMETRIE	1/11/2013	31/12/2018	55	43	77	54	54	0	140%	126%
CD 49	OPAH MAUGES SUR LOIRE	SOLIHA	15/7/2013	14/7/2018	51	41	44	30	30	0	86%	73%
CD 49	OPAH CC DE BAUGEOIS VALLEE	SOLIHA	1/3/2013	28/2/2018	7	5	12	9	8	1	171%	180%
CD 49	OPAH CC CANTON DE NOYANT	SOLIHA	15/2/2013	12/2/2018	6	5	14	10	10	0	233%	200%
CD 49	PIG PRECARITE ENERGETIQUE ET ADAPTATION	CITEMETRIE	1/10/2010	7/10/2019	271	142	693	511	503	8	256%	360%
Maine-et-Loire					614	405	1 058	791	742	49	172%	195%
Etat 53	OPAH DE LA CC DU PAYS DE CHATEAU GONTIER	SOLIHA	1/4/2018	31/12/2020	94	94	88	87	87	0	94%	93%
Etat 53	OPAH PRECARITE ENERGETIQUE ET LOGEMENTS VACANTS DE LA CC DU PAYS MESLAY GRETZ	SOLIHA	1/1/2018	31/12/2020	58	58	28	28	28	0	48%	48%
Etat 53	OPAH MAYENNE COMMUNAUTE	SOLIHA	1/1/2018	31/12/2020	62	47	84	59	52	7	135%	126%
Etat 53	PIG PAYS DE MAYENNE	SOLIHA	1/01/2014	31/12/17	0	0	2	2	2	0		
Etat 53	PIG CC COEVrons ENERGIE ET DEGRADE	SOLIHA	25/4/2017	24/4/2020	70	66	68	66	63	3	97%	100%
Etat 53	PIG DEPARTEMENTAL PRECARITE ENERGETIQUE LHI DEPARTEMENT	SOLIHA	1/1/2017	31/12/2019	62	62	6	6	5	1	10%	10%
Etat 53	PIG CHATEAU GONTIER	SOLIHA	1/3/2014	31/3/2018	30	0	19	19	19	0	63%	
Etat 53	PIG DU PAYS DE CRAON PRECARITE ENERGETIQUE ET HABITAT DEGRADE	SOLIHA	2/1/2012	31/12/2018	98	98	69	69	69	0	70%	70%
Mayenne					474	425	364	336	325	11	77%	79%
LMM	PIG HABITAT QUALITE	SOLIHA	1/9/2018	31/8/2023	57	57	31	31	27	4	54%	54%
Dpt 72	PIG RENOVATION ENERGETIQUE PETR PAYS VALLEE DU LOIR	SOLIHA	3/9/2018	2/9/2021	31	31	6	6	6	0	19%	19%
Dpt 72	PIG DEPTAL LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET DEGRADE	SOLIHA	22/01/15	31/12/17	0	0	1	1	0	1		
Dpt 72	PIG DEPTAL LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE TRES DEGRADE NON DECENT ET PPRT	SOLIHA	22/1/2018	31/12/2020	30	30	12	12	8	4	40%	40%
Dpt 72	OPAH C.C. DU SAOSNOIS C.D. 72	SOLIHA	28/12/2016	1/12/2019	47	38	16	11	11	0	34%	29%
Dpt 72	OPAH VILLENEUVE EN PERSEIGNE	SOLIHA	28/12/2016	27/12/2019	6	6	2	2	2	0	33%	33%
Dpt 72	OPAH CC DE L'HUISNE SARTHOISE	INHARI	8/12/2016	7/12/2019	86	62	41	28	27	1	48%	45%
Sarthe					257	224	109	91	81	10	42%	41%
La Roche sur Yon Agglo	OPAH HABITAT QUALITE LA ROCHE SUR YON AGGLO	SOLIHA	5/1/2017	31/12/2020	171	131	274	146	135	11	160%	111%
CD 85	OPAH DE LA CC DE L'ILE DE NOIRMOUTIER	HATEIS HABITAT	01/01/2013	31/12/2017	0	0	5	5	5	0		
CD 85	OPAH DE LA CC DE L'ILE DE NOIRMOUTIER	HATEIS HABITAT	26/3/2018	25/3/2021	49	39	14	10	10	0	29%	26%
CD 85	OPAH RU AIZENAY	HATEIS HABITAT	01/01/2016	18/04/2021	7	0	2	2	0	2	29%	
CD 85	OPAH COMMUNAUTE DE COMMUNES OCEAN MARAIS DE MONTs	HATEIS HABITAT	2/5/2017	1/5/2020	64	46	51	40	36	4	80%	87%
CD 85	OPAH DU PAYS DE POUZAUGES	HATEIS HABITAT	1/1/2017	31/12/2019	123	79	116	77	69	8	94%	97%
CD 85	OPAH CC DU PAYS DE L HERMENAUT	SOLIHA	1/12/2016	30/11/2019	21	17	16	9	9	0	76%	53%
CD 85	OPAH DE SAINT GILLES CROIX DE VIE	SOLIHA	1/2/2016	31/1/2019	88	68	99	69	65	4	113%	101%
CD 85	OPAH DU PAYS DE CHALLANS	SOLIHA	1/12/2015	30/11/2020	110	72	140	96	90	6	127%	133%
CD 85	OPAH CC PAYS DES HERBIERS	SOLIHA	26/2/2015	1/3/2020	100	66	99	70	64	6	99%	106%
CD 85	OPAH CC SEVRE AUTISE	HATEIS HABITAT	23/12/2014	31/12/2019	66	57	48	37	32	5	73%	65%
CD 85	OPAH PAYS DE PALLUAU	SOLIHA	17/2/2014	31/12/2018	47	0	35	24	16	8	74%	
CD 85	OPAH RU CC DU PAYS DE FONTENAY LE COMTE	SOLIHA	17/2/2014	17/2/2019	0	0	80	57	48	9		
CD 85	OPAH VIE ET BOULOGNE	HATEIS HABITAT	9/12/2013	31/12/2018	0	0	58	47	41	6		
CD 85	PIG DPT HABITAT INDIGNE ET DEGRADE	SOLIHA	6/6/2013	6/6/2018	33	33	14	14	9	5	42%	42%
CD 85	PIG CD 85 HABITAT INDIGNE ET DEGRADE 2021	SOLIHA	15/10/2018	14/10/2021	8	0	10	10	7	3	125%	
Vendée					887	608	1 061	713	636	77	120%	117%
Pays de la Loire					3 989	2 764	4 044	2 851	2 674	177	101%	103%

PIG actifs



OPAH actives



6) Les logements conventionnés

Depuis le 1^{er} janvier 2011, tous les logements locatifs subventionnés par l'Anah pour la réalisation de travaux, sont soumis à la signature d'une convention.

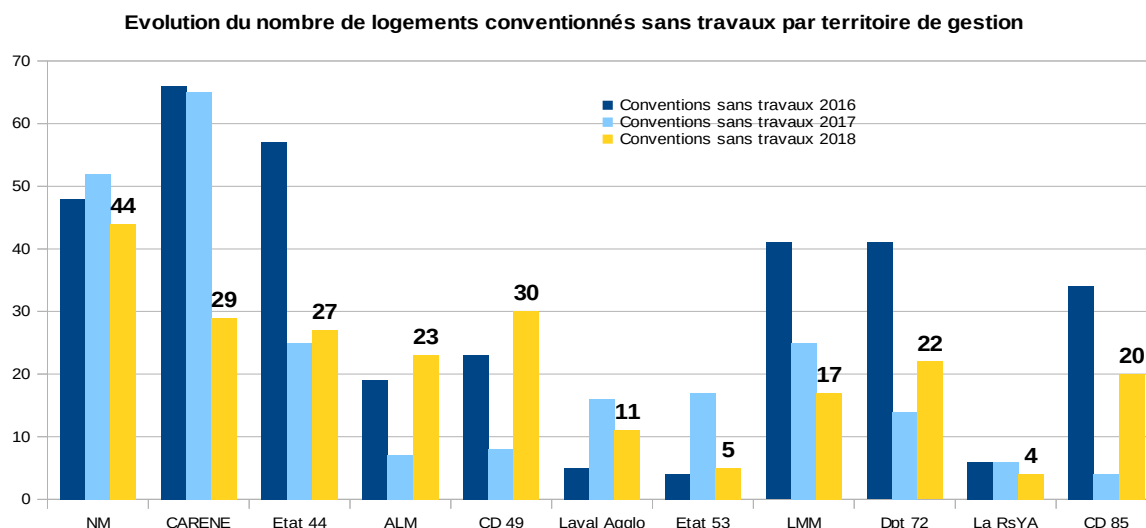
Celle-ci fixe des niveaux de loyers pouvant être de 3 catégories : intermédiaire (niveau le plus élevé), social ou très social (niveau de loyer le plus bas). Les propriétaires signataires s'engagent pour une durée minimale de 9 ans de mise en location. En fonction du niveau de loyer retenu, de la composition familiale des locataires et de la localisation du logement, les ressources des occupants ne doivent pas excéder un certain plafond. Ce plafond est révisé chaque année pour tenir compte de l'évolution de l'indice des prix à la consommation.

D'autres propriétaires bailleurs peuvent s'engager à respecter les mêmes dispositions (durée minimale de 6 ans) et obtenir les mêmes avantages fiscaux sans que des travaux n'aient été réalisés et subventionnés par l'Anah. Ces **conventions dites « sans travaux »** représentent **près de 3/4 des conventions** ayant pris effet en 2018.

En contrepartie, les propriétaires bénéficient d'un abattement fiscal sur leurs revenus fonciers bruts selon les modalités suivantes (dispositif Louer abordable⁴ défini par la loi de finances rectificative pour 2016).

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

Dans la région, l'absence d'avantage fiscal en zone C (hors intermédiation locative) faisait craindre un coup d'arrêt du conventionnement sans travaux. La chute de 31 % du volume de ce type de conventions en 2017, par rapport à 2016, tendait à corroborer ces prévisions. Mais, en 2018, le nombre de conventions sans travaux, ayant pris effet, se stabilise (232 conventions contre 239 en 2017).



Cinq territoires de gestion se distinguent par une hausse du nombre de conventions ayant pris effet entre 2017 et 2018 : l'État 44, Angers Loire Métropole, les Départements de Maine-et-Loire, de Sarthe et de Vendée. Malgré des chiffres en baisse sur Nantes Métropole et la CARENE, la Loire-Atlantique concentre 43 % des conventions sans travaux.

4 L'article 162 de la loi n°2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique réintroduit un abattement de 50 % en zone C, sous réserve de réalisation de travaux, pour les conventions signées à compter du 1^{er} janvier 2019.

Le tableau ci-dessous retrace le détail des conventions (avec ou sans travaux) ayant pris effet en 2018, avec le niveau de loyer pratiqué :

	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	44	47	94%	1	18	28
CARENE	0	29	29	100%	1	21	7
Etat 44	4	27	31	87%	1	22	8
Loire-Atlantique	7	100	107	93%	3	61	43
ALM	2	23	25	92%	0	18	7
CD 49	20	30	50	60%	0	21	29
Maine-et-Loire	22	53	75	71%	0	39	36
Laval Agglo	2	11	13	85%	0	13	0
Etat 53	11	5	16	31%	0	16	0
Mayenne	13	16	29	55%	0	29	0
LMM	9	17	26	65%	1	23	2
Dpt 72	11	22	33	67%	0	33	0
Sarthe	20	39	59	66%	1	56	2
La RsYA	2	4	6	67%	0	6	0
CD 85	28	20	48	42%	0	45	3
Vendée	30	24	54	44%	0	51	3
Pays de la Loire	92	232	324	72%	4	236	84

Au total, 324 conventions ont pris effet soit 37 de moins qu'en 2017. Les conventions sans travaux sont majoritaires : leur part s'est accrue de 6 points comparativement à l'exercice précédent. Elles représentent même 9 conventions sur 10 en Loire-Atlantique. De manière générale, les agglomérations comptent relativement plus de conventions sans travaux ayant pris effet.

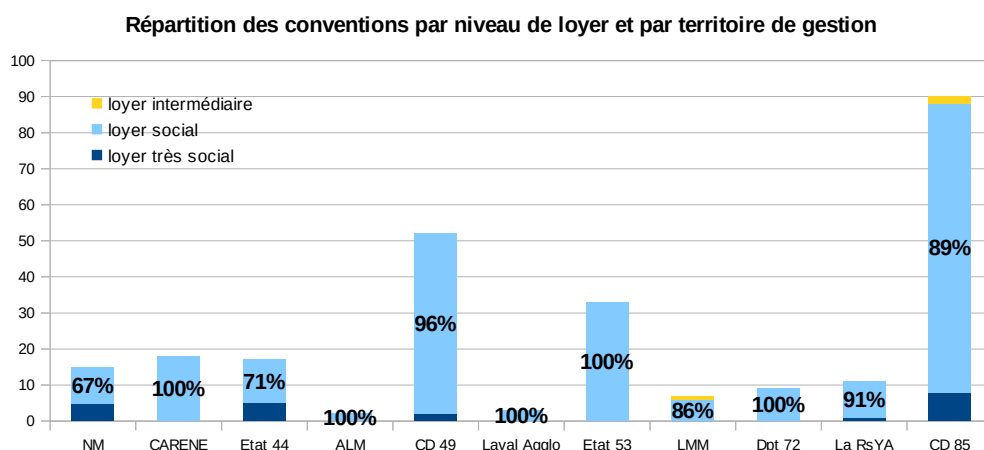
33 % des conventions concernent un logement localisé en Loire-Atlantique.

La répartition des conventions par niveau de loyer pratiqué est relativement stable par rapport à 2017 : 73 % des conventions fixent un loyer social, 26 % un loyer intermédiaire et 1 % un loyer très social.

Outre l'analyse des conventions ayant pris effet, il convient d'observer l'évolution des nouvelles conventions conclues avec des propriétaires en contrepartie d'une subvention pour travaux. Celle-ci marque un repli de 8 % comparativement à 2017 avec 245 conventions signées.

Dans 9 cas sur 10, les loyers ont été fixés au niveau de loyer social. Plus d'un tiers des logements correspondants se situent sur le territoire de gestion du Département de la Vendée.

Le conventionnement très social concerne, quant à lui, 21 dossiers (6 de moins qu'en 2017) répartis entre les territoires de Nantes Métropole, l'État 44, le Département de Maine-et-Loire, La Roche sur Yon Agglomération et le Département de la Vendée. Ce type de conventionnement représente 8 % des logements conventionnés avec travaux. Les logements à loyer intermédiaire sont marginaux avec seulement 3 conventions signées (1 sur Le Mans Métropole et 2 sur le Département de la Vendée). Ils étaient au nombre de 8 en 2017.



7) La revitalisation des centres-villes et centres-bourgs

Après l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) centres-bourgs de 2014, un plan national « Action Coeur de Ville » a été lancé, fin 2017, pour soutenir la revitalisation des centres des villes moyennes. Ce plan pluriannuel de 5 Mds € mobilise des financements de la Caisse des dépôts, d'Action Logement et de l'Anah, jusqu'en 2022.

222 villes ont été sélectionnées au terme d'une consultation conduite dans chaque région. 8 projets se situent en Pays de la Loire : Châteaubriant, St Nazaire, Cholet, Saumur, Laval, La Flèche/Sablé (binôme), Fontenay le Comte et Sablé.

L'Anah contribue à hauteur de 1,2 Md d'€ dans la mise en œuvre de ce plan et ce, au travers de 3 axes :

1/ ingénierie (140 M€) :

- 25 M€ pour le co-financement de chef de projet (nouvelle aide adoptée par le conseil d'administration de l'Anah lors de sa séance du 29 novembre 2017) ;
- 50 M€ pour le co-financement de dépenses d'études ;
- 65 M€ pour le suivi-animation de programmes.

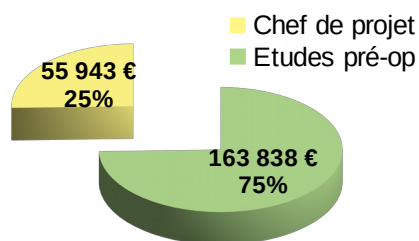
2/ travaux (1,04 Md €)

- 1 Md € pour la réhabilitation, l'amélioration énergétique et l'adaptation des logements et des immeubles (PB, PO et syndicats de copropriétaires) ;
- 40 M€ pour le traitement de l'habitat indigne.

3/ expérimentations (20 M€)

Pour cette première année, **219 000 €** ont été engagés en Pays de la Loire dont 1/4 de crédits pour le financement des postes de chef de projet sur Châteaubriant, Saumur, Cholet et Fontenay.

Si aucun projet travaux n'a encore été subventionné, des études pré-opérationnelles ont été initiées, avec le soutien de l'Anah, sur plusieurs villes (Laval).



L'enveloppe dédiée aux expérimentations n'a pas donné lieu à engagements, en 2018. En juin 2019, le conseil d'administration de l'Anah doit délibérer sur les modalités précises d'éligibilité, d'instruction et de financement de ces expérimentations.

Retour sur... le colloque régional du 18 octobre 2018

Avant même le lancement du plan national, la DREAL avait pour projet de rassembler en 2018 les acteurs locaux autour de la question de la revitalisation des centres-bourgs et ce, dans la continuité de son séminaire avec les DDT en 2017.



La mise en plan d'Action Coeur de Ville s'est présentée comme une opportunité pour organiser un événement élargi à toutes les centralités, quelle que soit la taille de la commune, dès lors qu'elles sont impactées par les effets d'une déqualification (manque d'attractivité économique, fermeture de commerces et de services, dégradation du bâti et des logements, isolement numérique ou manque de transports). Au-delà du simple constat des problématiques, l'objet d'un tel colloque était de mettre en avant les expériences initiées et les solutions mobilisables selon les territoires.

La journée s'est déroulée le 18 octobre, à Doué-en-Anjou, une des deux villes lauréates de l'AMI centres-bourgs et a rassemblé près de 220 participants (élus, techniciens, services de l'État).

Des vidéos des interventions et les supports de présentation sont disponibles sur le site internet de la DREAL.

8) Les perspectives 2019

Si l'action de l'Anah s'inscrit dans la continuité, le conseil d'administration du 29 novembre 2018 a validé un renforcement des moyens d'actions de l'Agence afin que son intervention soit à la hauteur des enjeux des différents plans nationaux :

- **le plan de rénovation énergétique et le plan Climat** : stabilité des objectifs du programme Habiter Mieux (75 000 logements) ;
- **la feuille de route Grand âge et autonomie** : doublement du volume de logements subventionnés pour l'adaptation à la perte d'autonomie ;
- **le plan Initiative Copropriétés** : mobilisation des dispositifs existants et création de nouvelles aides pour enrayer le processus de déqualification des copropriétés les plus en difficulté (renforcement de l'ingénierie, financement de travaux d'urgence, majoration des aides de l'Anah en cas de financement d'une collectivité, gestion urbaine de proximité) ;
- **le plan Logement d'abord** : introduction d'un nouvel objectif relatif à l'allocation de primes intermédiation locative (PIL) pour promouvoir le développement d'une offre locative très sociale, adaptée aux plus fragiles ;
- **le plan Action Coeur de Ville et les politiques de revitalisation des territoires** : accompagnement des territoires dans la transformation des conventions-cadres ACV en conventions ORT (opérations de revitalisation des territoires) ; poursuite des actions de lutte contre l'habitat indigne et mobilisation des procédures coercitives à l'égard des marchands de sommeil ; définition d'une stratégie de lutte contre la vacance. Par ailleurs, il est prévu un assouplissement des règles de co-financement des postes de chef de projet afin que soient subventionnés les agents non mobilisés à temps complet (et a minima à 50%).

Au-delà de la confirmation des orientations prioritaires de l'Agence, seront à suivre avec attention :

- ✓ **l'évolution du programme Habiter Mieux, et plus particulièrement celle de l'aide Habiter Mieux Agilité.** En effet, début 2019, un dispositif de prime à la conversion de chaudière (« Coup de pouce chauffage ») s'est mis en place pour aider les ménages à se doter d'équipements plus performants et économes. De par son cumul possible avec Habiter Mieux Agilité, une forte hausse des demandes de subvention est d'ores et déjà observée ;
- ✓ **la mise en œuvre du nouveau dispositif fiscal en faveur de la rénovation de logements en centre ancien dégradé (dit « Denormandie ancien »).** Créé par la loi de finances pour 2019 (article 226), il offre une réduction d'impôt variant de 12 à 21 % selon la durée d'engagement de location. Pour en bénéficier, le propriétaire doit réaliser des travaux représentant au moins 25 % du coût de l'opération, dans la limite de 300 000 € de dépenses. Un décret doit préciser le type des travaux ouvrant droit à réduction. Les loyers sont conventionnés au niveau des loyers intermédiaires. Les territoires visés sont les communes couvertes par une ORT ainsi que les villes Action Coeur de Ville et des plans nationaux de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) ;
- ✓ **l'extension de Louer Abordable en zone C en application de l'article 162 de la loi ELAN.** Afin de soutenir les actions de revitalisation et lutter contre la vacance, une déduction fiscale de 50 % est accordée aux conventions signées à compter du 1^{er} janvier 2019 sous réserve de la réalisation de travaux (et donc d'un engagement sur 9 ans) et d'un conventionnement à un niveau de loyer social voire très social ;
- ✓ **la poursuite de la démarche de modernisation de l'activité de l'Anah avec la finalisation de la dématérialisation des demandes d'aide.** L'objectif est d'atteindre 100 % de dématérialisation pour les dossiers faisant l'objet d'un accompagnement. Après le déploiement, en 2018, du service en ligne aux demandes des PO et copropriétés, il est prévu, en 2019, une ouverture aux demandes des PB. Celle-ci s'effectuera en deux temps avec une mise en ligne d'ici la fin du premier semestre, pour les conventions sans travaux et d'ici la fin de l'année 2019, pour les conventions avec travaux.

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

5 rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 NANTES Cedex 2
Tél : 02 72 74 73 00
Fax : 02 72 74 73 09

Directeur de publication :
Annick BONNEVILLE

ISSN : 2109-0025