

2042H22SG

Observation et statistiques

Bilan régional d'activité de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) en Pays de la Loire Année 2021

SOMMAIRE	2
L'essentiel	3
1) Les résultats régionaux	4
1-1) Bilan et évolution du nombre de logements subventionnés	5
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
Focus sur les opérations de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)	14
2-2) Bilan et évolution des consommations de crédits par public bénéficiaire (PO/PB)	17
2-3) Les résultats par thématique prioritaire de l'Anah	22
3) La lutte contre la précarité énergétique :	33
3-1) Positionnement de la région dans la mise en œuvre du programme Habiter Mieux	34
3-2) Résultats par territoire de gestion	35
Focus MaPrimeRénov' : les données-clef de l'année 2021	39
4) La lutte contre les fractures territoriales : état des lieux des opérations programmées et état d'avancement des plans nationaux de revitalisation des centres anciens	41
4-1) Etat des lieux des opérations programmées	41
4-2) La revitalisation des centres-bourgs et centres-villes	45
5) La lutte contre les fractures sociales : point sur le conventionnement des logements locatifs	48
6) Les perspectives 2022	51

L'essentiel

2021 se clôt sur un bilan régional exceptionnel.

Ni la crise sanitaire et économique que connaît le pays depuis 2 ans ni l'extension de MaPrimeRénov' (MPR) à tous les propriétaires occupants, sans conditions de ressources, n'ont enrayé la dynamique régionale de réhabilitation du parc de logements privés.

Au terme de l'année écoulée, pas moins de 54 800 logements ont été subventionnés par l'Anah pour des travaux d'amélioration dont 6 708 logements dans le cadre de la programmation régionale pour laquelle des objectifs et des dotations sont fixés.

Les Pays de la Loire font ainsi partie des régions les plus actives avec une progression de 28 %, en un an, du nombre de logements rénovés via le programme Habiter Mieux. Celui-ci enregistre même le plus haut niveau de rénovations globales et performantes jamais atteint depuis son lancement en 2011 (hors Habiter Mieux Agilité).

La conscientisation du défi climatique et la hausse du prix de l'énergie expliquent en grande partie la forte demande aujourd'hui exprimée par les ménages. Au-delà de la rénovation énergétique, ce sont l'ensemble des politiques d'intervention prioritaires de l'Anah qui ont vu leur activité s'intensifier : lutte contre l'habitat indigne (+ 28%), adaptation des logements à la perte d'autonomie (+ 48%), copropriétés (251 logements aidés contre seulement 4 en 2020).

Le présent document revient en détail sur les résultats régionaux et leur déclinaison par territoire de gestion.

1) Les résultats régionaux

En 2021, l'Anah a vu ses capacités budgétaires changer d'échelle suite à l'intégration des crédits dédiés à MaPrimeRénov' (MPR) et aux abondements du plan de relance. Le budget initial, de 2,6 Mds €, a ainsi augmenté de 170 % par rapport à celui de 2020 avec deux priorités :

- **la lutte contre la précarité énergétique et l'accélération des rénovations.** L'aide MaPrimeRénov' (MPR), gérée au niveau national, est étendue à partir du 1^{er} janvier 2021 à tous les propriétaires occupants, quelles que soient leurs ressources. Les propriétaires bailleurs en deviennent éligibles, quant à eux, à compter du 1^{er} juillet de la même année ;
- **la lutte contre les fractures sociales et territoriales** à travers le soutien au déploiement de divers plans nationaux (Action Coeur de Ville, Petites Villes de Demain, plan national de Lutte contre le logement vacant, plan Initiative Copropriétés, plan Logement d'abord).

Grâce à cette enveloppe, l'objectif est d'améliorer 624 193 logements dont 567 000 logements dans le cadre de travaux de rénovation énergétique, financés soit par MPR (500 000 primes hors MPR Copropriétés) soit par le plan Habiter Mieux (67 000 logements).

Pour les Pays de la Loire, l'objectif initial est en hausse de 4 % avec 6 008 logements à réhabiliter dont 3 875 rénovations énergétiques au titre du programme Habiter Mieux. Les objectifs évoluent différemment selon les publics :

- **hausse de 13 % des objectifs spécifiques aux logements appartenant à des propriétaires bailleurs (PB).** Même s'ils représentent une part marginale dans l'ensemble des objectifs (moins de 6 % des objectifs régionaux), leur progression traduit la volonté de l'Agence d'accompagner les politiques de revitalisation des centres anciens et de contribuer à la réalisation des plans nationaux de lutte contre les fractures sociales et territoriales ;
- **forte augmentation des objectifs régionaux initiaux en matière de copropriétés qui, de 309 logements à améliorer en 2020, passent à 826 logements en 2021 (+ 167 % en un an).** Elle s'explique par l'extension, en 2021, de l'aide Habiter Mieux Copropriétés (devenue MaPrimeRénov' Copropriétés) à toutes les copropriétés souhaitant entreprendre des travaux de rénovation énergétique, qu'elles soient « fragiles¹ » ou non. En 2021, la part des copropriétés dans les objectifs régionaux initiaux était de 14 % soit 6 points de plus qu'en 2020 ;
- **baisse de 7 % des objectifs propres à l'amélioration de logements de propriétaires occupants (PO).** Ce repli touche toutes les thématiques : lutte contre l'habitat indigne et dégradé (- 11 %), lutte contre la précarité énergétique (- 8 %) et adaptation des logements à la perte d'autonomie (- 8 %). Il tient, en partie, à un recentrage de l'intervention de l'Anah sur les logements les plus énergivores puisque, à compter de 2021, l'exigence de gain énergétique après travaux est portée à 35 % (et non plus 25 %). Les PO n'en restent pas moins le coeur de cible des interventions de l'Anah puisqu'ils concentrent 80 % des objectifs.

Compte tenu de la forte activité enregistrée dans la région, des dotations complémentaires de crédits ont été allouées et ont conduit à réviser les objectifs. Toutes priorités confondues, ils représentent 6 532 logements à améliorer (+ 9 % par rapport aux objectifs initiaux).

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

1 Est considérée comme fragile, une copropriété présentant soit un taux d'impayés de charges de copropriétés de plus de 8 % dans le budget N-2 voté ou située en quartier de renouvellement urbain. Avant 2021, l'aide HM Copropriétés était réservée aux seules copropriétés reconnues comme fragiles par l'Anah.

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

En 2021, **54 800 logements** ont bénéficié d'une subvention de l'Anah dans la région pour des travaux d'amélioration (201,2 M€) :

- **48 092 logements ont obtenu une aide MaPrimeRénov' (MPR)**, gérée au niveau national, pour la réalisation de travaux dits « simples » ou mono-gestes, par distinction avec les projets de rénovation globale et performante du programme Habiter Mieux (7 % de l'ensemble des dossiers MPR financés en France). En un an, leur volume a été multiplié par 4 dans la région, après l'ouverture du dispositif à de nouveaux ménages ([voir focus pages 39 et 40](#)) ;

- **6 708 logements ont été aidés dans le cadre de la programmation** pour laquelle des objectifs et des dotations sont notifiés, chaque année, à la région. Avec une progression de 28 % des logements subventionnés, en un an, les Pays de la Loire font partie des régions les plus dynamiques et dépassent largement leurs objectifs.

Parmi les logements aidés :

- **6 058 sont occupés par leur propriétaire (PO)**. Ils représentent 90 % des dossiers engagés et enregistrent une progression de 22 % par rapport à 2020, hors dossiers Habiter Mieux Agilité² ;
- **399 logements appartiennent à des propriétaires bailleurs**. Leur nombre augmente de 45 % avec une même dynamique d'activité sur le volet lutte contre l'habitat dégradé et sur le volet lutte contre la précarité énergétique. Ils représentent 6 % de l'ensemble des logements prioritaires financés (+ 1 point par rapport à 2020) ;
- **251 logements en copropriétés via une aide aux syndicats (SDC)**. Si les résultats ne sont pas à la hauteur des objectifs fixés, ils sont cependant très encourageants au regard du bilan de 2020 (une seule copropriété de 4 logements a été subventionnée) et sont révélateurs de l'impulsion donnée par MPR Copropriétés. En effet, 98 % des logements en copropriétés aidés relèvent de MPR Copropriétés.

3/4 de ces logements se situent dans l'un des programmes opérationnels, sous maîtrise d'ouvrage intercommunale ou départementale (OPAH : opérations programmées d'amélioration de l'habitat ou PIG : programme d'intérêt général). Ce constat confirme l'effet levier des dispositifs d'animation territoriale et la nécessité de les maintenir et de les renforcer ([cf. chapitre 5](#)).

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. A noter que le CA de l'Anah, dans une délibération du 8 décembre 2021, assouplit sa position. L'aide peut être délivrée en complément soit d'une aide de l'Agence de l'Eau soit (et c'est la nouveauté) d'une aide d'une collectivité ;*
- *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.

2 En 2020, le dispositif Habiter Mieux Agilité (HMA) disparaît en fusionnant avec le crédit d'impôt transition énergétique (CITE) pour créer MaPrimeRénov' (MPR). Cependant, des dossiers, déposés en toute fin d'exercice 2019, ont encore pu faire l'objet d'un financement HMA en 2020. Ils étaient au nombre de 1 224 dans la région Pays de la Loire.

Evolution du nombre de dossiers financés, par public, depuis 2017

	2017	2018	2019	2020*	2021	Evolution 2017-2021	Evolution 2021-2020
PO	4 954	5 856	10 863	6 182	6 102	23%	-1%
PB	288	260	255	317	418	45%	32%
SDC	392	367	250	4	259	-34%	6375%
Total dossiers financés	5 634	6 483	11 368	6 503	6 779	20%	4%
<i>Dont PO prioritaires</i>	<i>4 933</i>	<i>5 786</i>	<i>10 840</i>	<i>6 172</i>	<i>6 058</i>	<i>23%</i>	<i>-2%</i>
<i>Dont PB prioritaires</i>	<i>249</i>	<i>245</i>	<i>233</i>	<i>275</i>	<i>399</i>	<i>60%</i>	<i>45%</i>
<i>Dont SDC prioritaires</i>	<i>49</i>	<i>127</i>	<i>133</i>	<i>4</i>	<i>251</i>	<i>412%</i>	<i>6275%</i>
Total dossiers prioritaires	5 231	6 158	11 206	6 451	6 708	28%	4%
% des dossiers prioritaires	93%	95%	99%	99%	99%		

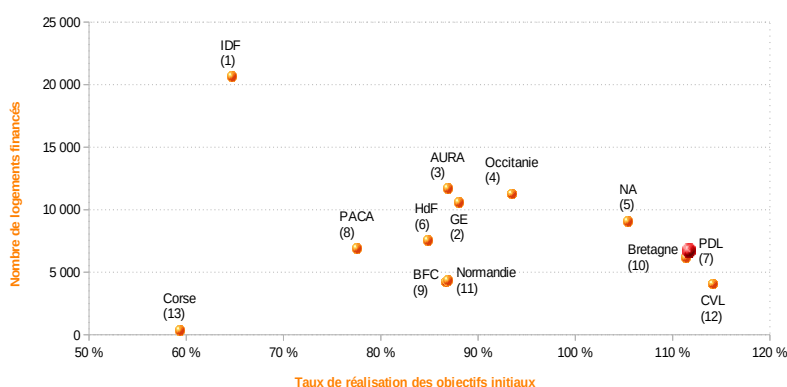
NB : le tableau ci-dessus intègre les logements HMA dans les logements prioritaires financés en 2020 même s'ils ne font plus l'objet d'objectifs. Abstraction faite des 1 224 logements concernés par HMA en 2020, il est bien constaté une hausse de 22 % du volume de logements prioritaires appartenant à des propriétaires occupants (et non un repli de 2 %) entre 2020 et 2021.

Avec une progression de 28 % en un an, la région a largement dépassé les objectifs initiaux qui lui avaient été fixés (taux de réalisation de 112 %). Elle dépasse même de 3 % les objectifs révisés, définis en cours d'exercice, après obtention de dotations complémentaires auprès de l'Anah centrale.

Comme l'illustre le graphique ci-contre, les Pays de la Loire font partie des régions les plus dynamiques, toutes thématiques confondues.

Au total, ce sont près de 104 000 logements qui ont été améliorés dans les différentes régions de France et en Outre-Mer au titre de l'une des priorités d'intervention de l'Anah soit une hausse de 18 % en un an et 84 % des objectifs nationaux.

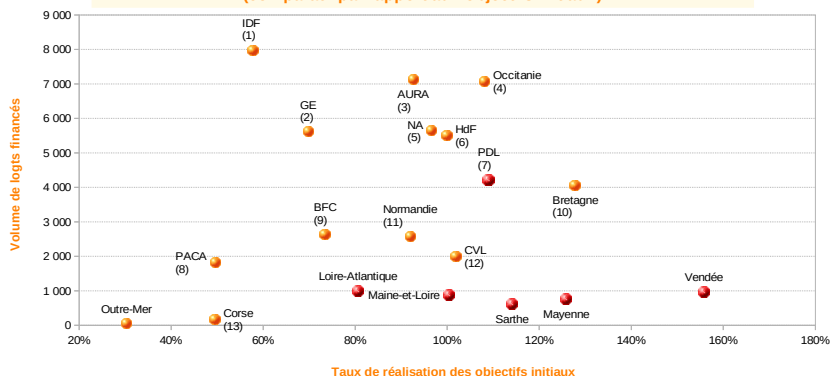
Positionnement des régions dans la mise en oeuvre de leurs objectifs initiaux Anah (toutes thématiques confondues)



Comme il le sera détaillé dans le [chapitre 3](#), le programme de rénovation énergétique Habiter Mieux, qui concentre 2/3 des logements aidés, enregistre, en 2021, le plus haut niveau de logements jamais subventionnés dans la région, depuis son lancement en 2011.

France entière, ce sont plus de 57 000 logements qui ont été subventionnés pour des travaux de rénovation globale soit 85 % des objectifs.

Positionnement des régions dans la mise en oeuvre du programme Habiter Mieux et de MPR copropriétés (comparatif par rapport aux objectifs initiaux)



1-2) Bilan des consommations de crédits

Suite à l'intégration des crédits dédiés au dispositif MPR et au plan de relance, le budget initial d'intervention de l'Agence s'est fortement accru en un an, passant de 963,6 M€ en 2020 à 2 604,2 M€ en 2021 (partenariats opérationnels exclus³).

4 dotations distinctes, et non plus 3, composent désormais le budget :

- une dotation en faveur de l'amélioration de l'habitat privé : 1 118,2 M€ (+ 18 % par rapport à 2020) ;
- une dotation pour l'humanisation des centres d'hébergement : 11 M€ (+ 3 M€ par rapport au budget 2020, dans le cadre de la mise en œuvre de France Relance. Dans une délibération du 2 décembre 2020, le conseil d'administration de l'Anah a parallèlement revu son régime d'aides afin de majorer les subventions à destination des établissements de plus petite capacité) ;
- une dotation pour la résorption de l'habitat insalubre (opérations types RHI/THIRORI⁴) : 15 M€ (montant stable) ;
- une nouvelle dotation pour la gestion de MPR : 1 460 M€ (NB : l'instruction et la gestion des dossiers concernés sont assurées par l'Anah centrale. Aucun crédit n'est délégué aux régions sur cette ligne).

L'enveloppe, notifiée à la région en début d'exercice, s'élevait à 63,808 M€ et a été répartie entre les territoires de gestion à l'issue du CAR et du CR2H plénier de février.

Bien qu'en hausse de 11 % par rapport à la dotation initiale 2020, l'enveloppe régionale s'est très rapidement trouvée insuffisante face à l'intensification de l'activité et à l'accélération subséquente du rythme des engagements. Pour les gestionnaires les plus avancés, il a ainsi été nécessaire d'ouvrir la totalité de leur enveloppe, dès le printemps, dans le souci de maintenir les dynamiques locales et de ne pas compromettre la suite de l'exercice.

En dépit de cette mesure, plusieurs d'entre eux (Angers Loire Métropole, le Département de Maine-et-Loire, Laval Agglomération et le Département de la Vendée) ont sollicité un abondement de crédits que la DREAL a relayé à l'Anah centrale, lors de l'enquête de fin de gestion et de programmation 2022. Les crédits en réserve nationale devant être distribués, courant octobre, au terme du dialogue de gestion entre l'Anah et les DREAL, le CAR a validé, en urgence, le 10 septembre, une répartition modificative de la dotation régionale pour répondre aux besoins des territoires en tension.

Le 18 octobre, une dotation révisée de 73,3 M€ (+ 15 % par rapport à la dotation initiale 2021) a été notifiée par la directrice générale de l'Anah. Elle inclut une enveloppe de 5,1 M€ de crédits liés au plan de relance et strictement dédiés, en 2021, au financement des actions suivantes : prestation d'ingénierie dans les communes lauréates du plan Petites Villes de Demain (PVD), expérimentations de ravalement de façades ou de transformation de pieds d'immeubles, aides aux travaux et assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) des copropriétés éligibles à l'aide MPR Copropriétés. Aucune fongibilité n'étant possible entre les crédits relance et le reste de l'enveloppe régionale, des demandes de crédits complémentaires ont de nouveau été adressées à l'Anah centrale pour engager les nombreux dossiers de subvention travaux de particuliers.

Ainsi, ce sont au total près de 75 M€ de crédits qui ont été affectés à la région (70 M€ de crédits de droit commun et 5,1 M€ de crédits relance) soit une majoration de 14 % par rapport à la dotation initiale. Les crédits de droit commun ont été consommés en totalité tandis que 2,1 M€ de crédits relance ont été restitués. En un an, le niveau des engagements financiers a bondi de 42 % (+ 21,4 M€).

³ Les partenariats opérationnels sont des accords conclus avec divers acteurs tels que SOLIHA ou l'UNPI. Ils représentent une enveloppe de 1,1 M€.

⁴ RHI : résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux – THIRORI : traitement de l'habitat insalubre rémissible ou dangereux et des opérations de restauration immobilière

→ Synthèse des crédits engagés en 2021



74 M€ de financements Anah pour les Pays de la Loire (hors MPR)

Dotation régionale révisée (DR) : 75 M€

Crédits consommés : **72,9 M€ (97% de la DR)**

=> dont 67 M€* au titre des subventions travaux soit 92 % des consommations (+ 45 % en un an) ;
=> dont 5,8 M€ au titre des prestations d'ingénierie soit 8 % des consommations (+ 15%).



2,8 M€ des crédits consommés émergent au plan de relance.



Dotations spécifiques mobilisées (gestion nationale) :

. 14 604 € pour une étude préalable d'humanisation d'une structure d'hébergement au Mans (Les Toits du Coeur) ;

. 1 066 648 € pour 2 opérations RHI/THIRORI : l'une à Chemillé pour 43 260 € et l'autre à Ombrée d'Anjou pour 1 023 388 €.

*Les 67 M€ de crédits Anah pour travaux ont été répartis de manière suivante entre les publics :

- **56,8 M€** pour les propriétaires occupants soit 84,7 % de l'enveloppe consommée. Sans surprise, c'est sur ce public que s'est concentrée la hausse des engagements constatée entre 2020 et 2021 (+ 16,5 M) ;
- **9 M€** pour les propriétaires bailleurs soit 13,5 % de l'enveloppe. Le montant des engagements progresse de 52 % (+ 3,1 M€) ;
- **1,1 M€** au titre des aides aux syndicats de copropriétaires soit 1,8 % de l'enveloppe. Après une année 2020, très impactée par la crise sanitaire, les résultats, obtenus en matière de copropriétés, sont positifs et prometteurs pour le prochain exercice.

	2017	2018		2019		2020		2021	
		hors primes HM	avec primes HM	hors primes HM	avec primes HM	hors primes HM	avec primes HM	hors primes HM	avec primes HM
PB	4 960 063 €	4 670 118 €	5 019 620 €	4 281 388 €	4 609 890 €	5 494 686 €	5 981 686 €	8 332 651 €	9 065 654 €
PO	29 366 655 €	33 343 386 €	38 536 542 €	52 947 992 €	57 999 003 €	34 304 355 €	40 326 471 €	46 649 119 €	56 776 942 €
SDC	410 611 €	471 030 €	610 530 €	1 884 466 €	1 917 466 €	33 368 €	33 368 €	931 326 €	1 181 826 €
ingénierie	2 033 155 €	1 594 552 €	3 407 653 €	2 054 070 €	3 385 026 €	3 117 112 €	5 100 992 €	3 731 226 €	5 845 787 €
Total consommations Crédits Anah	36 770 484 €	40 079 086 €	47 574 345 €	61 167 916 €	67 911 385 €	42 949 521 €	51 442 517 €	59 644 322 €	72 870 209 €
Total consommations hors Habiter Mieux Agilité	36 770 484 €	38 294 451 €	45 789 710 €	39 561 116 €	46 304 585 €	39 870 341 €	48 363 337 €	59 636 126 €	72 862 013 €
Dotation finale notifiée	44 821 000 €	43 929 594 €	50 835 594 €	61 594 470 €	67 912 480 €		53 357 871 €		74 948 488 €

Le tableau ci-dessus représente l'évolution des engagements au cours des 5 dernières années (tous dossiers y compris ceux non prioritaires). A partir de 2018, les montants sont affichés avec et sans prise en compte des primes Habiter Mieux de manière à permettre la comparaison avec 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 à la rénovation énergétique du programme Habiter Mieux.

→ Subvention moyenne par logement

Dans la région, le montant moyen des subventions versées, toutes priorités confondues, est de :

- **7 690 € hors primes rénovation énergétique (Habiter Mieux, bonus basse consommation ou sortie de passoire énergétique) pour un logement appartenant à un PO. Il est de 9 362 € primes incluses soit environ 250 € de moins que la subvention moyenne nationale constatée.** En deux ans, la subvention régionale « socle » (hors primes), accordée aux PO, a progressé de 58 % en raison de l'évolution de la réglementation Anah et de la majoration, au 1^{er} janvier 2020, du plafond de travaux subventionnables pour les projets de rénovation énergétique (30 000 € au lieu de 20 000 €). L'introduction d'un dispositif de bonification de la prime Habiter Mieux en 2020⁵ puis de bonus, complémentaires à cette prime, en 2021, explique la hausse observée ;

- **20 584 € hors primes rénovation énergétique pour un logement appartenant à un PB (22 421 € primes comprises soit + 8,4 % par rapport à la subvention moyenne nationale).** Ce montant augmente de 18 % en un an avec une moyenne de subvention régionale de 18 486 € sur la période 2017-2021 ;

- **3 698 € pour un logement en copropriété (4 696 € primes comprises).** Le nombre de logements en copropriétés financés étant très fluctuant d'une année à l'autre et l'ampleur des travaux l'étant tout autant selon l'état du bâti, une comparaison des subventions annuelles n'est pas significative. En 2021, 251 logements en copropriétés ont bénéficié d'un financement de l'Anah dont 193 logements situés dans une copropriété dite « saine », 52 logements dans une copropriété « fragile » et 6 logements dans une copropriété en difficulté. En 2020, seule une copropriété en difficulté de 4 logements avait été subventionnée pour un montant moyen de subvention au logement de 8 342 € ([cf. point sur les copropriétés – p 30 et suivantes](#)).

→ Niveau de couverture des dépenses travaux par les aides Anah

En moyenne, tous ménages confondus (propriétaires occupants et propriétaires bailleurs), les subventions accordées par l'Anah en 2021 ont contribué à couvrir **49 % des dépenses liées au projet de travaux**. Ce taux s'est amélioré en 2 ans, après un repli observé en 2019, année de plein déploiement du dispositif Habiter Mieux Agilité⁶ (taux de 43 % en 2019).

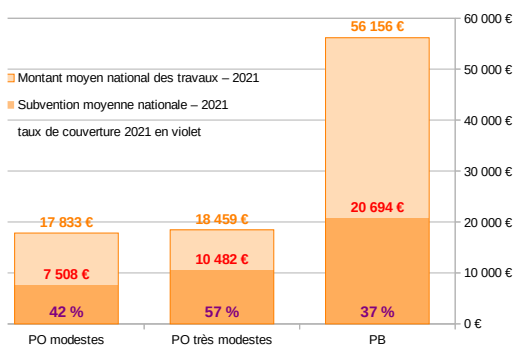
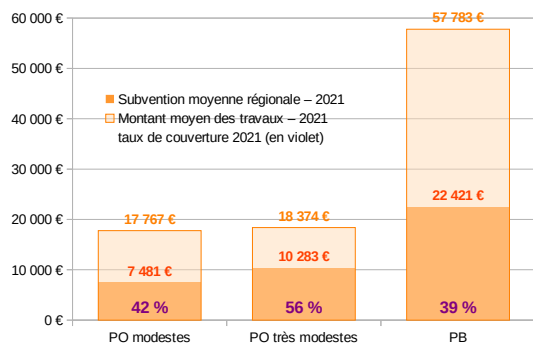
Les propriétaires occupants très modestes, coeur de cible de la politique de l'Anah, sont ainsi les premiers bénéficiaires des révisions du régime d'aides, opérées en 2020 et 2021, en vue de bonifier les subventions à la rénovation énergétique. Le niveau de couverture des dépenses qui était de 48 % en 2019 est passé à 52 % en 2020 pour s'établir à 56 % en 2021. A titre de comparaison, il est de 57 % en moyenne sur l'ensemble de la France.

Dans une moindre mesure, le niveau de subventionnement s'améliore également pour les propriétaires occupants modestes (+ 6 points entre 2019 et 2021) et atteint 42 % (identique au taux national).

S'agissant des propriétaires bailleurs (6 % des publics prioritaires financés en 2021), s'ils affichent le niveau de couverture le plus faible (39 % soit 2 points de plus par rapport à 2019), le montant de l'aide attribuée équivaut au double de celui versé aux propriétaires occupants comme l'illustre le diagramme de la page suivante. Il est également de 8 % supérieur au montant de l'aide moyenne nationale attribuée à ce public.

5 Bonification de la prime HM pouvant s'élever à 2 000 € pour un ménage modeste ou 4 000 € pour un ménage très modeste si les travaux réalisés portent sur des logements étiquetés F ou G, avant travaux, obtenant un gain énergétique d'au moins 35 % et un saut d'au moins 2 classes énergétiques.

6 Habiter Mieux Agilité a été mis en place en 2018. Au terme de cette première année, 620 logements avaient été financés dans la région. L'année suivante, ils étaient près de 5 580.

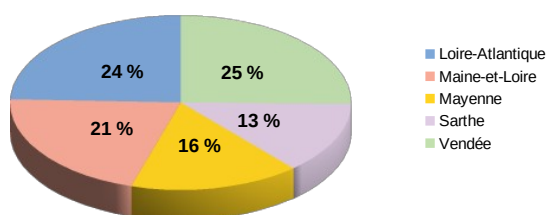


2) Analyse détaillée de l'activité par territoire de gestion

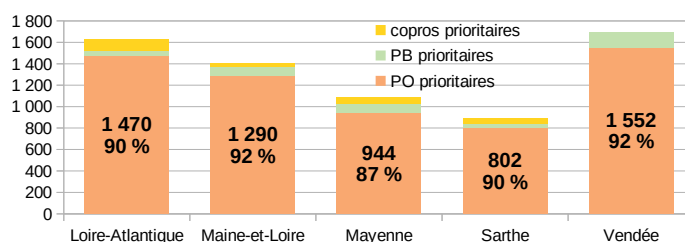
En 2021, **6 708** logements ont été financés en Pays de la Loire au titre de l'une des priorités d'intervention de l'Anah.

La Vendée, où se concentre 1/4 des réalisations (1 695 logements), enregistre la plus forte progression entre 2020 et 2021 (+ 77 %) devant le Maine-et-Loire (+ 23 %), la Mayenne (+ 21 %), la Loire-Atlantique et la Sarthe (+ 13 % chacun). Si le poids du Maine-et-Loire et de la Mayenne dans cette répartition reste stable, celui de la Loire-Atlantique est en recul de 4 points et celui de la Sarthe de 2 points, comparativement à l'exercice 2020.

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)

Comme rappelé dans le [chapitre précédent](#), l'intérêt accru des particuliers pour la rénovation de leur logement a entraîné une forte accélération du rythme des engagements, dès les premiers mois de l'année 2021, et a rapidement mis sous tension budgétaire plusieurs territoires de gestion. Les dotations complémentaires, obtenues auprès de l'Anah centrale, ont conduit à une révision de la programmation incluant une nouvelle répartition des crédits et des objectifs entre gestionnaires.

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	% de réalisation
Nantes Métropole (NM)	398	10	106	514	901	57%	472	109%
CARENE	165	12	5	182	205	89%	178	102%
Etat 44	907	31	0	938	858	109%	873	107%
Loire-Atlantique	1 470	53	111	1 634	1 964	83%	1 523	107%
Angers Loire Métropole (ALM)	361	14	12	387	415	93%	434	89%
Dpt 49	929	69	20	1 018	939	108%	1 090	93%
Maine-et-Loire	1 290	83	32	1 405	1 354	104%	1 524	92%
Laval Agglomération	228	20	56	304	227	134%	292	104%
Dpt 53	716	64	0	780	593	132%	715	109%
Mayenne	944	84	56	1 084	820	132%	1 007	108%
Le Mans Métropole (LMM)	190	16	52	258	232	111%	248	104%
Dpt 72	612	20	0	632	589	107%	633	100%
Sarthe	802	36	52	890	821	108%	881	101%
La Roche-sur-Yon Agglomération (La RsYA)	145	6	0	151	116	130%	139	109%
Dpt 85	1 407	137	0	1 544	933	165%	1 458	106%
Vendée	1 552	143	0	1 695	1 049	162%	1 597	106%
Pays de la Loire	6 058	399	251	6 708	6 008	112%	6 532	103%

La majorité des territoires de gestion ont rempli voire dépassé leurs objectifs globaux initiaux.

Si Nantes Métropole, la CARENE et Angers Loire Métropole font exception, les résultats doivent être nuancés au regard du poids significatif des objectifs copropriétés. Ces derniers masquent en effet la très forte demande exprimée par les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs dans l'agglomération angevine. Abstraction faite des objectifs copropriétés (45 % des objectifs initiaux), Angers Loire Métropole affiche un taux de réalisation de 165 % avec 375 logements subventionnés. Dans une moindre mesure, la CARENE atteint également ses objectifs initiaux, hors copropriétés, à hauteur de 104 % (177 logements PO/PB).

S'agissant de Nantes Métropole, le poids des objectifs copropriétés y est tout aussi élevé que pour Angers Loire Métropole (41 % des objectifs initiaux). Toutefois, le territoire reste en-deça de ses objectifs hors copropriétés en raison d'une moindre dynamique (taux de réalisation, hors copropriétés, de 78 %). L'évolution du nombre de dossiers prioritaires y est certes en hausse comparativement à 2020 (+ 2 %) mais à un niveau plus faible que la moyenne régionale (+ 28 %) - le plus faible de tous les territoires de gestion.

Quatre délégataires se positionnent au-dessus du taux régional de réalisation des objectifs initiaux : Laval Agglomération, le Département de la Mayenne, La Roche sur Yon Agglomération et le Département de la Vendée.

Les modifications d'enveloppes budgétaires, intervenues en cours d'année, ont abouti in fine à une augmentation globale des objectifs régionaux de l'ordre de 9 %. A l'échelle des territoires de gestion, cette revalorisation des objectifs varie de + 2 % (délégation locale de la Loire-Atlantique) à + 56 % (Département de la Vendée). Pour deux territoires, Nantes Métropole et la CARENE, les objectifs révisés sont, cependant, en baisse par rapport aux objectifs initiaux (- 48 % pour Nantes Métropole et - 13 % pour la CARENE).

La prise en compte de ces évolutions permet ainsi de relativiser les résultats observés sur chacun des territoires de gestion et, en particulier, en Loire-Atlantique.

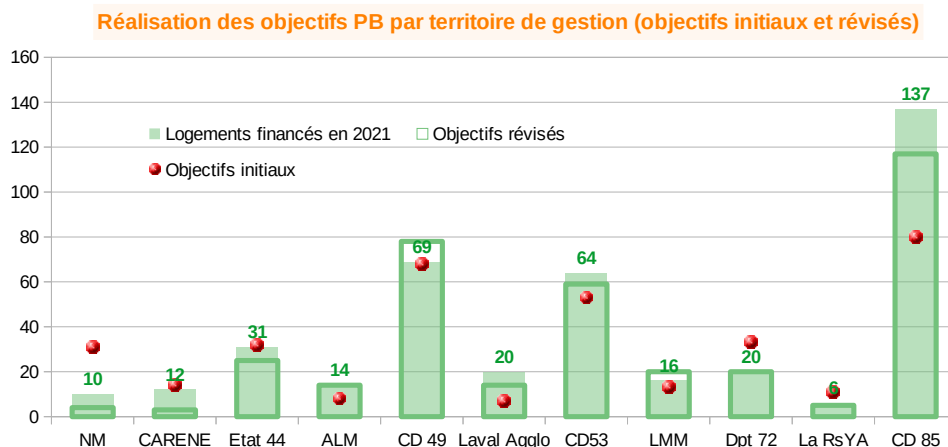
→ Propriétaires bailleurs : analyse de la réalisation des objectifs par territoire de gestion

Dossiers prioritaires PB	2017	2018	2019	2020	2021	Evolution 2021-2017	Evolution 2021-2020
NM	9	15	11	17	10	11%	-41%
CARENE	9	15	22	11	12	33%	9%
Etat 44	15	16	20	13	31	107%	138%
Loire-Atlantique	33	46	53	41	53	61%	29%
ALM	4	2	3	6	14	250%	133%
Dpt 49	33	51	29	57	69	109%	21%
Maine-et-Loire	37	53	32	63	83	124%	32%
Laval Agglo	23	3	6	7	20	-13%	186%
Etat 53/ Dpt 53 (2019)	19	28	36	52	64	237%	23%
Mayenne	42	31	42	59	84	100%	42%
LMM	25	7	19	9	16	-36%	78%
Dépt 72	21	9	14	17	20	-5%	18%
Sarthe	46	16	33	26	36	-22%	38%
La RsYA	6	11	7	8	6	0%	-25%
Dpt 85	83	88	66	80	137	65%	71%
Vendée	89	99	73	88	143	61%	63%
Pays de la Loire	247	245	233	277	399	62%	44%

En 2021, près de 400 logements appartenant à des propriétaires bailleurs ont été financés dans la région au titre de l'une des priorités de l'Anah. En 5 ans, le volume a progressé de 62 % (44 % entre 2020 et 2021). Les objectifs initiaux, fixés à 350 logements, ont été dépassés de même que les objectifs révisés, portés à 359 logements.

Toutes proportions gardées, Laval Agglomération enregistre la plus forte augmentation en un an. Le Département de la Vendée se distingue, quant à lui, en concentrant plus du tiers des logements subventionnés soit 137 logements. Cela représente un volume deux fois plus élevé que celui enregistré par le Département de Maine-et-Loire, second territoire où les propriétaires bailleurs ont été les plus nombreux.

Le graphique ci-dessous met en évidence le taux d'atteinte des objectifs, initiaux et révisés, pour chaque territoire de gestion. Six d'entre eux ont réalisé leurs objectifs initiaux (Angers Loire Métropole, le Département de Maine-et-Loire, Laval Agglomération, le Département de la Mayenne, Le Mans Métropole et le Département de la Vendée). Avec 31 logements financés (sur une cible de 32), la délégation locale en Loire-Atlantique s'en approche. A l'inverse, Nantes Métropole concède le taux le plus bas de réalisation en 2021 (32 %).



NB : 17 logements PB ont fait l'objet d'un financement Anah pour des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie et ce, en moyenne à hauteur de 2 321 €. 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 annuellement par l'Anah (1 logement situé dans le territoire de la délégation locale en Loire-Atlantique, 7 dans celui du Département de la Mayenne, 2 dans celui de Le Mans Métropole et 7 dans celui du 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.

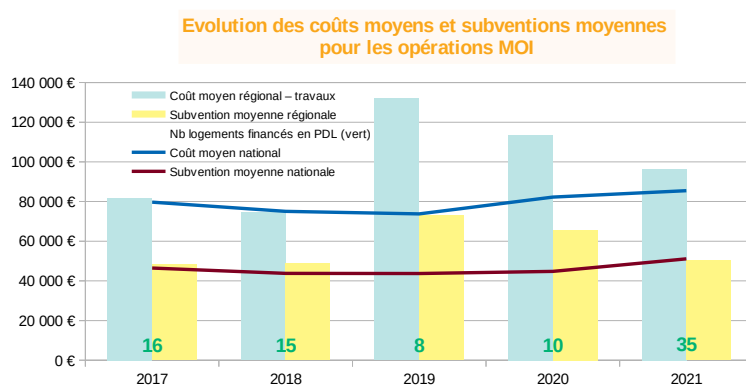
Si l'objectif national relatif aux logements MOI est stable en 2021 et se maintient à 255 logements, l'objectif fixé à la région double, quant à lui, passant de 25 à 49 logements.

Au terme de l'exercice, 35 logements ont été aidés en Pays de la Loire soit le plus haut niveau observé au cours des cinq dernières années et un taux de réalisation de 71 % des objectifs (taux national de réalisation de 62 %). Signe de la dynamique locale, la région comptabilise à elle seule 22 % des logements MOI financés sur l'ensemble de la France – bien au-delà des proportions ordinaires comprises entre 5 et 7 %.

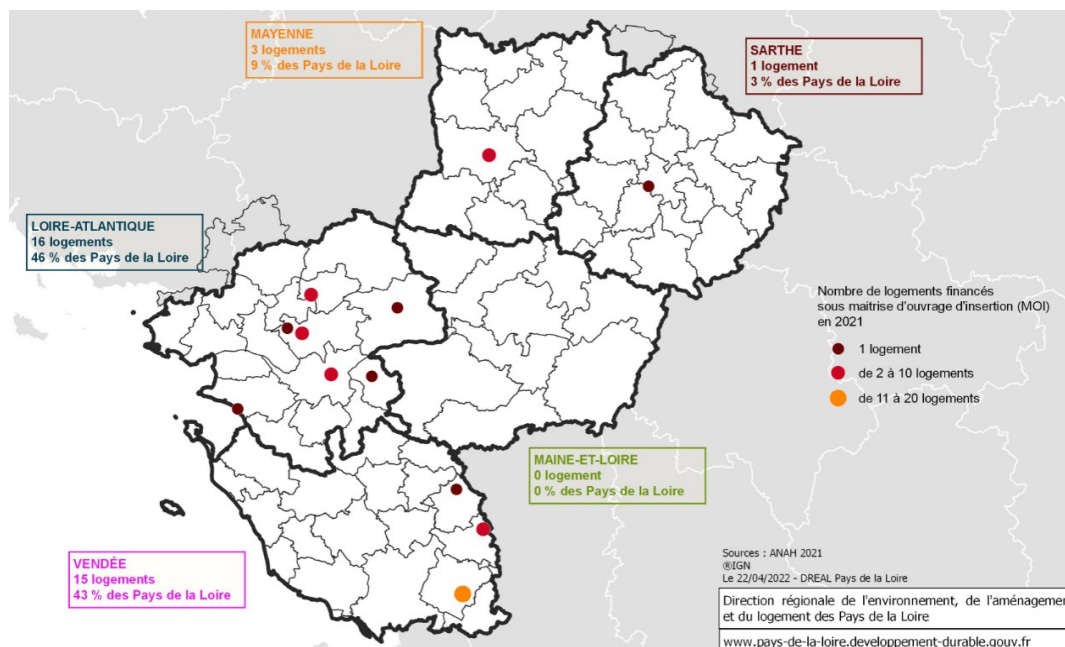
Les opérations concernées se répartissent dans 12 communes (cf. carte de la page suivante) dont 2 sont lauréates du plan national Action Coeur de Ville (Laval et Fontenay-le-Comte) : 7 communes de Loire-Atlantique (16 logements), 1 commune de Mayenne (3 logements), 1 commune de Sarthe (1 logement) et 3 communes de Vendée (15 logements).

A l'exception d'un logement, tous émargent, par ailleurs, au programme de rénovation énergétique, Habiter Mieux Sérénité.

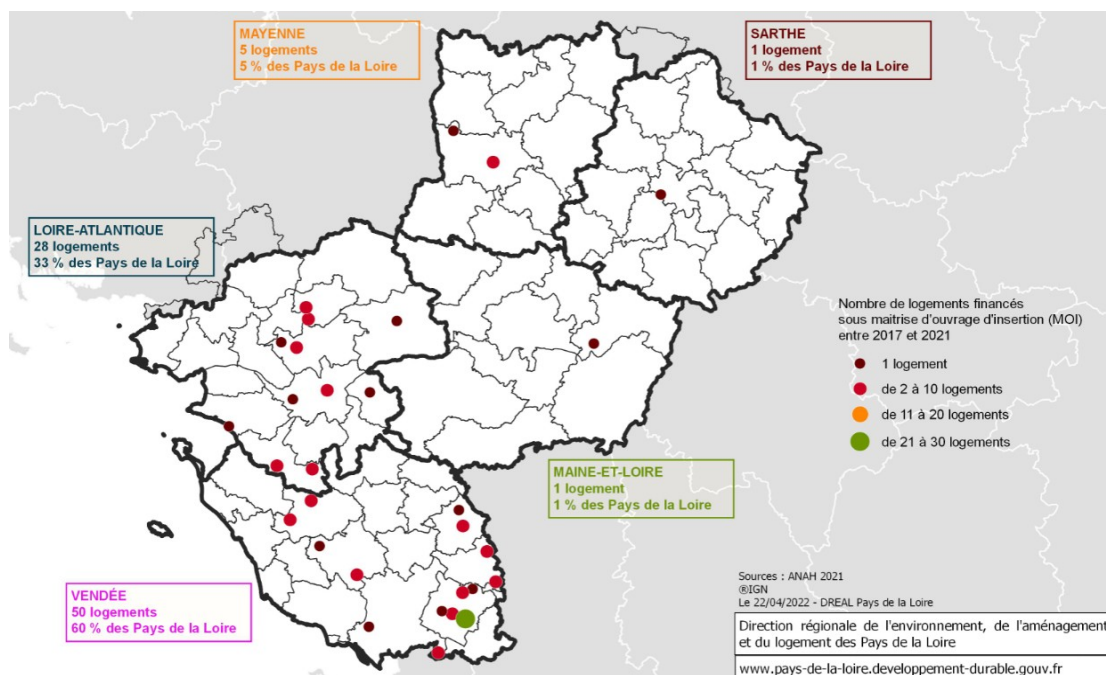
Le total des subventions attribuées s'élève à 1 791 397 € et a presque triplé en un an en cohérence avec l'augmentation du nombre de logements. L'aide moyenne par logement est de 50 325 € en 2021 et couvre environ 48 % du montant des dépenses éligibles. Comme l'illustre le graphique ci-dessous, les montants moyens de travaux et de subvention constatés dans la région sont supérieurs à ceux relevés au niveau national. Cela s'explique par la nature-même des biens, objet des opérations de réhabilitation (biens dégradés voire très dégradés, localisés en zone rurale, présentant parfois en plus des contraintes techniques ou une valeur patrimoniale ou architecturale à l'origine d'un renchérissement des coûts).



Trois opérateurs sont intervenus dans la conduite de projets MOI en 2021 : SOLIHA est le principal avec 27 logements, devant Une Famille Un Toit (5 logements) et les Amis de la Cité Emmaüs (3 logements).



La carte ci-dessous retrace la répartition géographique des opérations des 5 dernières années. Elle met en exergue une mobilisation plus importante du dispositif MOI dans les départements de Loire-Atlantique et de Vendée.



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

En 2021, 6 058 logements de propriétaires occupants ont été financés en Pays de la Loire soit un volume en léger repli (- 2 %) par rapport à l'exercice 2020 s'il est tenu compte des logements HMA ou en augmentation de 22 % si ces logements sont exclus.

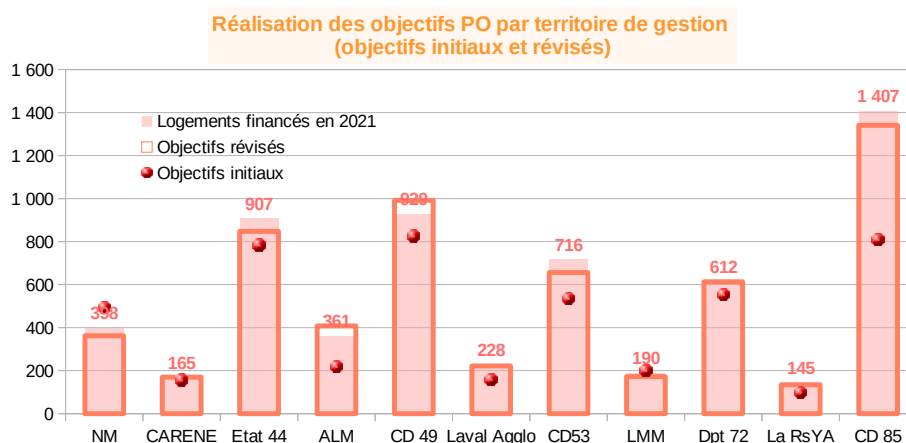
Dossiers prioritaires PO	2017	2018	2019	2020 (HMA inclus)	2020 (hors HMA)	2021	Evolution 2021-2020	Evolution 2021-2020 (hors HMA)
NM	459	668	723	703	488	398	-13%	-18%
CARENE	200	190	288	171	154	165	-18%	7%
Etat 44	815	920	1 578	1 077	762	907	11%	19%
Loire-Atlantique	1 474	1 778	2 589	1 951	1 404	1 470	0%	5%
ALM	192	181	399	289	255	361	88%	42%
CD 49	881	1 060	2 264	1 034	824	929	5%	13%
Maine-et-Loire	1 073	1 241	2 663	1 323	1 079	1 290	20%	20%
Laval Agglo	167	136	309	218	212	228	37%	8%
Etat 53/ CD 53 (2019)	638	635	1 004	636	625	716	12%	15%
Mayenne	805	771	1 313	854	837	944	17%	13%
LMM	151	145	433	270	210	190	26%	-10%
Dépt 72	383	404	1 058	613	550	612	60%	11%
Sarthe	534	549	1 491	883	760	802	50%	6%
La RsYA	90	160	287	160	98	145	61%	48%
CD 85	957	1 287	2 497	1 001	770	1 407	47%	83%
Vendée	1 047	1 447	2 784	1 161	868	1 552	48%	79%
Pays de la Loire	4 933	5 786	10 840	6 172	4 948	6 058	23%	22%

* en 2020, plusieurs logements HMA, non engagés en 2019, ont été financés alors même que le dispositif HMA avait été supprimé et qu'il n'y avait plus d'objectifs

Les objectifs régionaux initiaux, fixés à 4 832 logements, ont été dépassés (taux de réalisation de 125 %) de même que les objectifs révisés (objectifs révisés de 5 918 logements – taux de réalisation de 102 %).

Seuls deux délégataires, Nantes Métropole et Le Mans Métropole, voient le nombre de logements de propriétaires occupants subventionnés reculer entre 2020 et 2021 (comparaison faite hors logements HMA) et ne remplissent pas leurs objectifs initiaux. Le taux de réalisation des objectifs est de respectivement 81 % et 95 % pour ces deux territoires.

A l'inverse, cinq gestionnaires affichent un taux de réalisation de leurs objectifs initiaux supérieur à la moyenne régionale de 125 % : Angers Loire Métropole, Laval Agglomération, le Département de la Mayenne, La Roche sur Yon Agglomération et le Département de la Vendée.

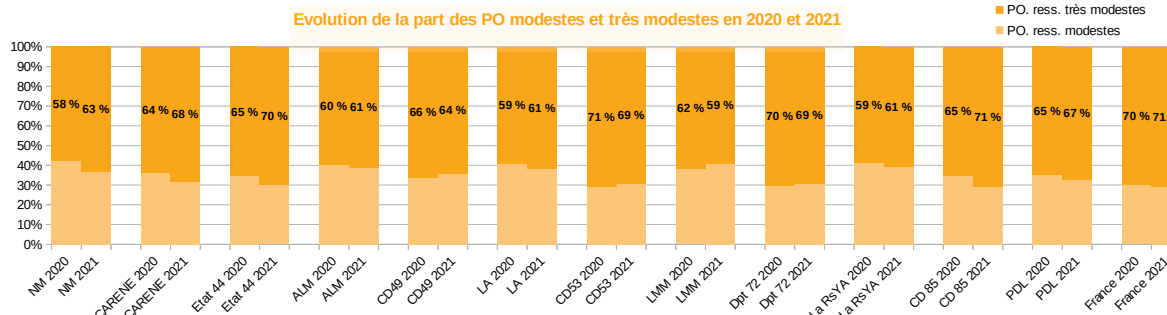


L'action de l'Anah est résolument orientée vers les PO et plus particulièrement, les PO très modestes.

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 leur part augmente de 2 points en un an (65 % de PO très modestes en 2020 contre 67 % en 2021), des différences ressortent à l'échelle des territoires de gestion. Pour six d'entre eux, le poids des PO très modestes est ainsi inférieur à la moyenne régionale : Nantes

Métropole, Angers Loire Métropole, le Département de Maine-et-Loire, Laval Agglomération, Le Mans Métropole et La Roche-sur-Yon Agglomération. Dans les territoires du Département de Maine-et-Loire et de Le Mans Métropole, ce poids apparaît par ailleurs en diminution par rapport à l'exercice 2020.

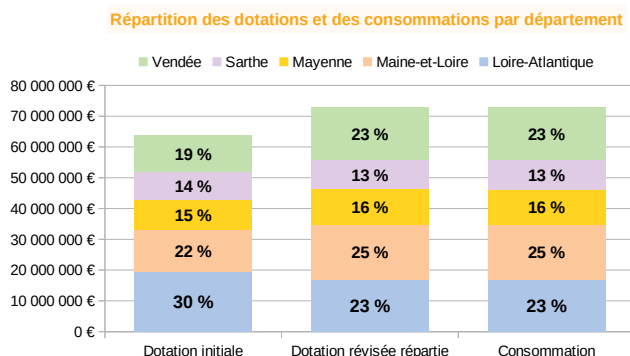
A l'inverse, le Département de Vendée se distingue pour être le seul territoire de gestion dont la part des PO très modestes équivaut à celle observée au niveau national (71%).



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

En 2021, près de **74 M€ de crédits ont été engagés** (+ 22 M€ par rapport à 2020) répartis de manière suivante :

- . 72,9 M€ au titre de la dotation régionale qui, comme en 2020, comprend une part de crédits issus du plan de relance (2,8 M €) ;
- . 14 604 € au titre de la dotation spécifique d'humanisation ;
- . 1 066 648 € au titre de la dotation spécifique de traitement des opérations RHI-THIRORI.

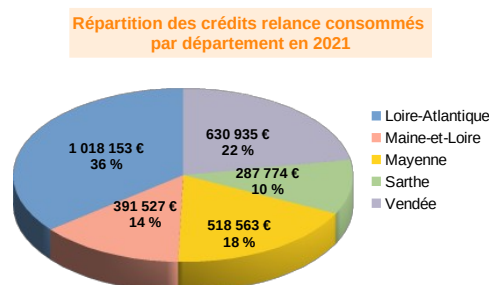


Des crédits ayant été accordés aux territoires de gestion jusqu'au début du mois de décembre, le montant de la dotation révisée et le montant des crédits consommés sont quasi identiques (cf. graphique ci-contre).

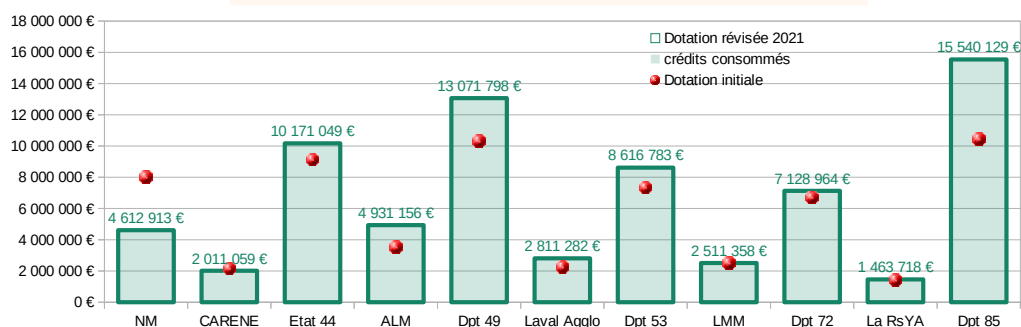
La Loire-Atlantique est le seul département à ne pas avoir bénéficié d'un abondement de son enveloppe en cours d'exercice. Par ailleurs, celle-ci a été ponctionnée en partie pour être redistribuée aux autres départements plus actifs.

La dotation de la Vendée a augmenté le plus fortement en cours d'année (+ 43 %) devant celle du Maine-et-Loire (+ 30 %), de la Mayenne (+ 19 %) et de la Sarthe (+ 5 %).

S'agissant de la dotation issue du plan de relance, l'Anah l'a portée jusqu'à 5,1 M€ pour la région. Les opérations ciblées étant strictement définies (MPR Copropriétés, ingénierie pour les villes lauréates du plan PVD et expérimentations), la totalité des crédits n'a pu être consommée et 2,1 M€ ont dû être restitués sans possibilité de fongibilité avec le reste de la dotation régionale. 3/4 des crédits relance ont été consacrés au financement de l'ingénierie et 1/4 aux opérations de travaux en copropriétés. Aucune expérimentation n'a été réalisée.



Taux de consommation des dotations révisées par territoire de gestion



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

Dossiers prioritaires PB	2017	2018	2019	2020	2021	Evolution 2021-2017	Evolution 2021-2020
NM	228 135 €	286 182 €	119 662 €	296 988 €	444 233 €	95%	50%
CARENE	115 843 €	185 991 €	252 829 €	187 264 €	122 761 €	6%	-34%
Etat 44	521 880 €	349 788 €	371 585 €	264 934 €	1 027 149 €	97%	288%
Loire-Atlantique	865 858 €	821 960 €	744 076 €	749 186 €	1 594 143 €	84%	113%
ALM	99 226 €	74 566 €	82 360 €	138 782 €	313 095 €	216%	126%
Dpt 49	534 877 €	965 106 €	406 242 €	925 283 €	1 243 141 €	132%	34%
Maine-et-Loire	634 103 €	1 039 672 €	488 602 €	1 064 065 €	1 556 236 €	145%	46%
Laval Agglo	92 202 €	24 448 €	157 450 €	108 889 €	275 812 €	199%	153%
Etat 53 / Dpt 53 (2019)	285 053 €	388 333 €	531 117 €	628 755 €	937 917 €	229%	49%
Mayenne	377 255 €	412 781 €	688 567 €	737 644 €	1 213 729 €	222%	65%
LMM	356 410 €	52 278 €	264 005 €	143 458 €	311 591 €	-13%	117%
Dpt 72	383 019 €	132 732 €	183 604 €	227 658 €	134 820 €	-65%	-41%
Sarthe	739 429 €	185 010 €	447 609 €	371 116 €	446 411 €	-40%	20%
La RsYA	41 241 €	195 572 €	73 194 €	183 886 €	85 527 €	107%	-53%
Dpt 85	1 896 070 €	1 786 261 €	1 519 528 €	1 705 932 €	3 317 025 €	75%	94%
Vendée	1 937 311 €	1 981 833 €	1 592 722 €	1 889 818 €	3 402 552 €	76%	80%
Pays de la Loire	4 553 956 €	4 441 256 €	3 961 576 €	4 811 829 €	8 213 071 €	80%	71%

NB : pour permettre une comparaison des enveloppes annuelles, les montants indiqués à partir de 2018 sont les engagements hors primes Habiter Mieux, sortie de passoires énergétiques et basse consommation.

Après une tendance à la baisse de 2017 à 2019, la courbe des engagements s'est inversée à partir de 2020 avec une nette accélération entre 2020 et 2021 (+ 80 %) et ce, en lien avec la hausse du nombre de dossiers traités. La délégation locale en Loire-Atlantique enregistre la plus forte augmentation : le niveau des engagements y a été multiplié par 4. Outre l'évolution du nombre de dossiers (31 en 2021 contre 13 en 2020), c'est la part significative des situations d'habitat indigne, plus complexes et plus coûteuses, qui explique ces résultats (27 dossiers LHI/TD). Toutes proportions gardées, Angers Loire Métropole, Laval Agglomération et Le Mans Métropole affichent également une croissance à 3 chiffres.

Une analyse croisée avec l'évolution du nombre de dossiers subventionnés amène ainsi à distinguer :

- les territoires où engagements financiers et nombre de dossiers progressent de concert (délégation locale en Loire-Atlantique, Laval Agglomération, Département de la Mayenne, Le Mans Métropole, Département de la Vendée) ;
- les territoires où les engagements financiers sont en hausse malgré un recul du volume de dossiers. Nantes Métropole a financé 10 logements PB en 2021, contre 17 en 2020, pour un montant de crédits de 43 % plus élevé. Le poids plus marqué des dossiers LHI/TD dans les engagements en est la raison ;
- les territoires avec des engagements en baisse mais un volume de dossiers PB stable ou en augmentation. C'est le cas de la CARENE et du Département de la Sarthe où les dossiers LHI/TD ont été moins nombreux que dans l'exercice précédent ;
- les territoires avec des engagements en baisse en corrélation avec une diminution des dossiers (La Roche-sur-Yon Agglomération).

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

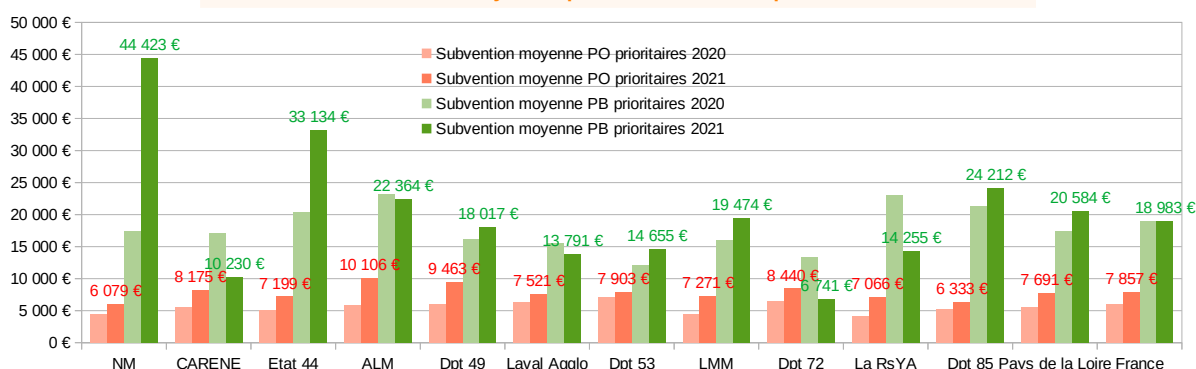
Dossiers prioritaires PO	2017	2018	2019	2020	2021	Evolution 2021-2017	Evolution 2021-2020
NM	2 915 748 €	3 913 646 €	3 456 957 €	3 115 378 €	2 419 503 €	-17%	-22%
CARENE	1 097 988 €	1 056 902 €	1 577 109 €	940 830 €	1 348 907 €	23%	43%
Etat 44	4 988 129 €	5 324 477 €	7 866 463 €	5 388 572 €	6 529 700 €	31%	21%
Loire-Atlantique	9 001 865 €	10 295 025 €	12 900 529 €	9 444 780 €	10 298 110 €	14%	9%
ALM	1 144 858 €	1 033 712 €	1 669 559 €	1 694 255 €	3 648 161 €	219%	115%
Dpt 49	4 947 649 €	5 679 465 €	10 420 607 €	6 190 102 €	8 791 102 €	78%	42%
Maine-et-Loire	6 092 507 €	6 713 177 €	12 090 166 €	7 884 357 €	12 439 263 €	104%	58%
Laval Agglo	915 479 €	802 754 €	1 415 739 €	1 362 339 €	1 714 690 €	87%	26%
Etat 53 / Dpt 53 (2019)	4 137 455 €	3 947 471 €	5 918 815 €	4 542 218 €	5 658 761 €	37%	25%
Mayenne	5 052 934 €	4 750 225 €	7 334 554 €	5 904 557 €	7 373 451 €	46%	25%
LMM	1 004 404 €	954 596 €	1 874 665 €	1 213 366 €	1 381 565 €	38%	14%
Dpt 72	2 621 173 €	2 495 585 €	5 534 371 €	3 981 766 €	5 165 545 €	97%	30%
Sarthe	3 625 577 €	3 450 181 €	7 409 036 €	5 195 132 €	6 547 110 €	81%	26%
La RsYA	477 080 €	795 949 €	1 445 449 €	648 166 €	1 024 605 €	115%	58%
Dpt 85	5 060 429 €	7 112 025 €	11 657 726 €	5 193 985 €	8 910 643 €	76%	72%
Vendée	5 537 509 €	7 907 974 €	13 103 175 €	5 842 151 €	9 935 248 €	79%	70%
Pays de la Loire	29 310 392 €	33 116 582 €	52 837 461 €	34 270 977 €	46 593 182 €	59%	36%

NB : pour permettre une comparaison des enveloppes annuelles, les montants indiqués à partir de 2018 sont les engagements hors primes Habiter Mieux, sortie de passoires énergétiques et basse consommation. Les dossiers HMA ont été pris en compte y compris, ceux résiduels en 2021 (3 logements pour un montant de 8 196 €).

L'accélération donnée ces dernières années à la politique de rénovation énergétique trouve sa traduction dans le niveau des crédits consommés, en progression de près de 60 % en 5 ans. L'année 2019 se singularise et marque un pic d'activité du fait du plein déploiement du dispositif Habiter Mieux Agilité (HMA) qui, à l'époque, avait bénéficié à 5 571 propriétaires de la région (soit 9 fois plus qu'en 2018, année de lancement de l'aide). En 2020, le décrochage des consommations qui s'observe fait suite à la suppression de HMA dans le cadre de la transformation du crédit d'impôt transition énergétique, devenu MaPrimeRénov' (MPR). Le niveau des engagements réalisés n'en demeure pas moins élevé et en hausse comparativement à 2018.

Un seul territoire de gestion, Nantes Métropole, va à rebours de cette tendance : - 17 % de crédits consommés en 2021 par rapport à 2017 et - 22 % par rapport à 2020. L'évolution est à corréler avec la diminution des logements concernés. D'autres gestionnaires se distinguent pour avoir financé moins de logements entre 2020 et 2021 (dossiers HMA inclus) en dépit d'une progression des consommations de crédits (CARENE, délégation locale en Loire-Atlantique, Département de Maine-et-Loire, Le Mans Métropole et La Roche-sur-Yon Agglomération).

Evolution des subventions moyennes par dossier PO et PB prioritaires en 2020 et 2021



En 2021, les subventions moyennes régionales (hors primes Habiter Mieux, sortie de passoire énergétique et basse consommation) sont de 7 691 € pour les PO et de 20 584 € pour les PB. Elles augmentent de respectivement 39 % et 18 % par rapport à 2020. La subvention régionale constatée est de 166 € plus faible que celle attribuée, en moyenne, au niveau national, pour les PO. En revanche, elle est de

1 600 € supérieure pour les PB (près de 20 600 € en moyenne en Pays de la Loire contre à peine 19 000 € en moyenne, en France).

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

- les subventions accordées aux propriétaires occupants sont en hausse dans tous les territoires de gestion. 5 territoires versent des aides plus importantes que la moyenne nationale et la moyenne régionale (la CARENE, Angers Loire Métropole, le Département de Maine-et-Loire, le Département de la Mayenne et le Département de la Sarthe). Angers Loire Métropole se distingue avec une aide moyenne à destination des PO de 2 400 € plus élevée que la moyenne régionale (hausse de 72 % en un an) ;

- contrairement à la tendance régionale, le montant de l'aide accordée aux propriétaires bailleurs diminue dans 5 territoires de gestion par rapport à 2020 (la CARENE, Angers Loire Métropole, Laval Agglomération, le Département de la Sarthe et La Roche-sur-Yon Agglomération). Pour autant, ce montant reste au-dessus de la moyenne régionale dans le cas d'Angers Loire Métropole (22 364 €). 3 autres gestionnaires affichent un niveau de subvention supérieur à la moyenne régionale (Nantes Métropole, la délégation de la Loire-Atlantique et le Département de la Vendée). La subvention de Nantes Métropole atteint le double de l'aide moyenne régionale et a été multipliée par 2,5 en un an. Toutefois, ces constats sont à relativiser au regard du faible volume de logements concernés et de la répartition des dossiers selon le type de travaux (rénovation énergétique, traitement de l'habitat indigne).

Synthèse des financements engagés en 2021 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. p 29 et suivantes).

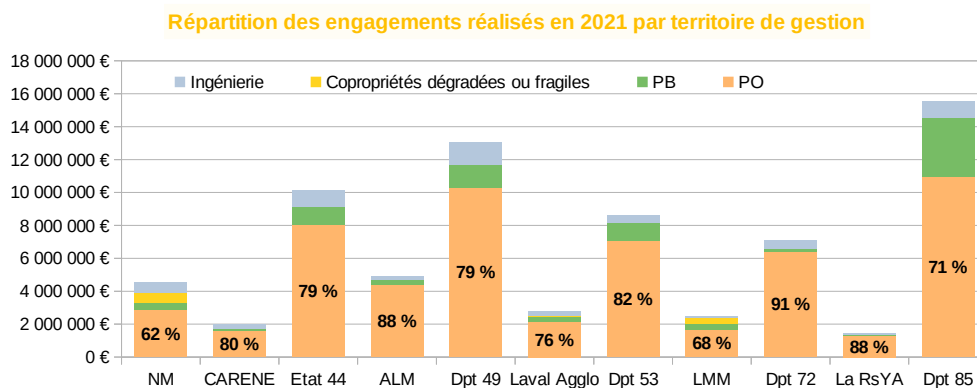
Le tableau ci-dessous retrace l'ensemble des financements mobilisés au titre des dossiers prioritaires (PO, PB et syndicats de copropriétaires). Il inclut les crédits d'ingénierie et les primes Habiter Mieux.

	PO	PB	Copropriétés dégradées ou fragiles	Ingénierie	Ensemble financements sur dossiers prioritaires
NM	2 857 022 €	461 233 €	606 643 €	650 370 €	4 575 268 €
CARENE	1 597 051 €	140 761 €	20 688 €	247 059 €	2 005 559 €
Etat 44	8 051 300 €	1 081 649 €		1 031 292 €	10 164 241 €
Loire-Atlantique	12 505 373 €	1 683 643 €	627 331 €	1 928 721 €	16 745 068 €
ALM	4 358 347 €	340 095 €	31 074 €	195 640 €	4 925 156 €
Dpt 49	10 277 367 €	1 377 141 €	43 657 €	1 368 402 €	13 066 567 €
Maine-et-Loire	14 635 714 €	1 717 236 €	74 731 €	1 564 042 €	17 991 723 €
Laval Agglo	2 133 467 €	310 812 €	103 943 €	245 060 €	2 793 282 €
Dpt 53	7 072 106 €	1 060 417 €		470 795 €	8 603 318 €
Mayenne	9 205 573 €	1 371 229 €	103 943 €	715 855 €	11 396 600 €
LMM	1 681 907 €	339 591 €	372 626 €	88 319 €	2 482 443 €
Dpt 72	6 423 567 €	169 320 €		494 136 €	7 087 023 €
Sarthe	8 105 474 €	508 911 €	372 626 €	582 455 €	9 569 466 €
La RsYA	1 285 591 €	96 527 €		81 600 €	1 463 718 €
Dpt 85	10 976 034 €	3 568 525 €		973 114 €	15 517 673 €
Vendée	12 261 625 €	3 665 052 €	0 €	1 054 714 €	16 981 391 €
Pays de la Loire	56 713 759 €	8 946 071 €	1 178 631 €	5 845 787 €	72 684 248 €

Comme en 2020, 78 % des crédits sont affectés prioritairement aux aides aux travaux pour les dossiers PO prioritaires. Cette part importante est toutefois en recul par rapport à 2019 (86 %) sous l'effet de la progression des autres lignes d'affectation (PB et copropriétés notamment).

Les aides aux propriétaires bailleurs, qui représentaient 6 % des engagements régionaux en 2019, pèsent aujourd’hui dans 12 % des consommations de crédits (11 % en 2020).

La part des financements dédiés à l’ingénierie est en retrait par rapport à 2020 (8 % contre 11%). Toutefois, les niveaux d’engagement sont de 15 % supérieurs en 2021 en corrélation directe avec la dynamique de déploiement de nouvelles opérations programmées.



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

Malgré la crise sanitaire et ses impacts sur l'économie, les programmes d'intervention de l'Anah ont réussi à maintenir une forte activité en 2020, signe à la fois de leur robustesse et de leur adéquation face aux besoins.

Les résultats ainsi obtenus ont conforté le rôle de l'Agence et son positionnement clef dans la mise en œuvre des politiques publiques nationales. C'est pourquoi, tout en restant engagée dans les orientations portées depuis plusieurs années, l'Anah est mobilisée dans la déclinaison de 2 priorités du plan national de relance de la vie économique, France Relance :

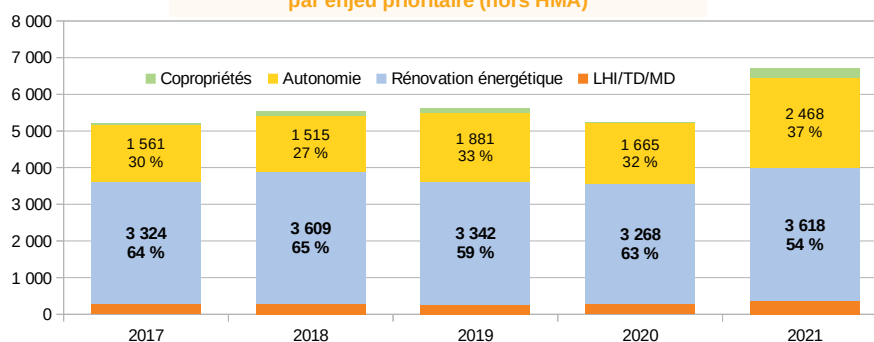
- **l'accélération de la rénovation énergétique :**
 - doublement des objectifs nationaux MPR avec l'ouverture de l'aide à tous les propriétaires occupants dès le 1^{er} janvier 2021 puis aux propriétaires bailleurs à compter du 1^{er} juillet 2021 ;
 - augmentation de 12 % des objectifs du programme Habiter Mieux et révision du régime d'aides en lien avec les objectifs du plan de rénovation énergétique des bâtiments et de la convention citoyenne pour le climat. Dans ce cadre, les propriétaires occupants doivent justifier de l'atteinte d'un gain énergétique, après travaux, de 35 % et non plus seulement de 25 %;
- **la lutte contre les fractures sociales et territoriales :**
 - poursuite du plan national Action Coeur de Ville et lancement du plan Petites Villes de Demain ;
 - doublement des crédits dédiés au Plan Initiative Copropriétés ;
 - reconduction des objectifs et des moyens affectés à la politique d'adaptation des logements à la perte d'autonomie ;
 - maintien des engagements de l'Agence dans le déploiement du plan Logement d'Abord et plus particulièrement, dans le développement d'une offre locative sociale voire très sociale.

L'objectif national visait l'amélioration de 124 193 logements (hors MPR). En hausse de 27 % par rapport à 2020, il a été réalisé à près de 83 % à l'issue de l'exercice. En Pays de la Loire, l'objectif initial s'est établi, à 6 008 logements, toutes thématiques prioritaires confondues et a largement été atteint avec le subventionnement de 6 708 logements. Le volume de logements aidés dans la région progresse de 28 % par rapport à 2020 et dépasse même l'objectif révisé, fixé à 6 532 logements.

Evolution des résultats régionaux au cours des dernières années

	2017	2018	2019	2020	2021	Evolution 2021-2017	Evolution 2021-2020
PB lutte contre habitat indigne (LHI)	28	24	24	31	27	-4%	-13%
PO LHI	81	80	58	54	36	-56%	-33%
PB très dégradé (TD)	76	75	64	102	173	128%	70%
PO TD	41	40	47	34	43	5%	26%
PB moyennement dégradé (MD)	69	68	79	69	92	33%	33%
PB énergie	74	78	66	73	107	45%	47%
PO énergie	3 250	3 531	3 276	3 195	3 511	8%	10%
PO autonomie	1 561	1 515	1 881	1 665	2 468	58%	48%
Copropriétés	49	127	133	4	251	412%	6175%
Total	5 229	5 538	5 628	5 227	6 708	28%	28%

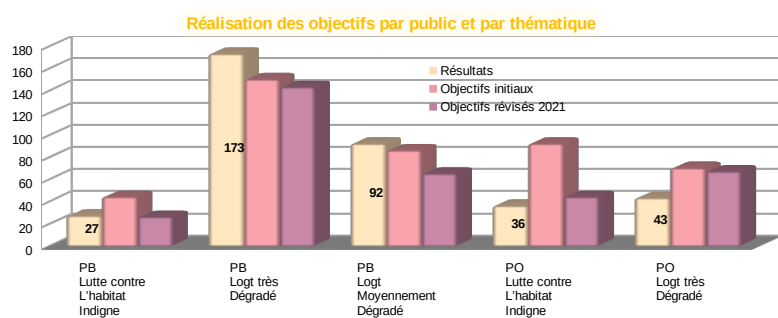
Répartition des logements financés en Pays de la Loire par enjeu prioritaire (hors HMA)



La lutte contre l'habitat indigne et dégradé

Le nombre de logements traités continue de croître en 2021 et ce, à un rythme plus soutenu encore qu'en 2020 (+ 28 % sur la période 2020-2021 contre + 7 % sur la période 2019-2020). **Avec 371 logements subventionnés par l'Anah, les objectifs initiaux sont remplis à 84 %** (+ 18 points comparativement au taux national de réalisation) et les objectifs révisés, à hauteur de 108 %.

Le volume de logements aidés en Pays de la Loire représente 8 % de l'ensemble des logements subventionnés en France soit plus que le poids des objectifs régionaux dans la programmation nationale LHI/TD (moins de 6%).



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

79 % des logements aidés appartiennent à des propriétaires bailleurs (+ 9 pts par rapport à 2020 et + 18 pts par rapport à 2019).

Les taux de réalisation des objectifs initiaux sont meilleurs dans le parc locatif comparativement à ceux obtenus dans le parc occupé par leurs propriétaires (104 % des objectifs initiaux PB réalisés, toutes thématiques confondues contre 49 % des objectifs initiaux PO). Le même constat s'observe au niveau national mais est plus marqué en Pays de la Loire où 63 % des objectifs se concentrent sur le parc locatif (taux national de réalisation PB de 75 % et taux national de réalisation PO de 53 %).

Si les objectifs en matière d'habitat dégradé sont globalement remplis (PO et PB), il en va autrement concernant l'habitat indigne. Avec 63 logements subventionnés sur cette ligne d'intervention (27 logements de PB et 36 logements de PO), le taux de réalisation est de 46 %.

A noter que la région recense 11 % des logements PB aidés au titre de la lutte contre l'habitat indigne et 15 % des logements PB aidés au titre de l'habitat moyennement dégradés, en France, en 2021.

**Montant des engagements réalisés : 10 082 607 € ( de 43% par rapport à 2020)
14 % de l'ensemble des crédits engagés en 2021 dans la région
(part stable comparativement à 2020 et en hausse de 4 pts par rapport à 2019)**

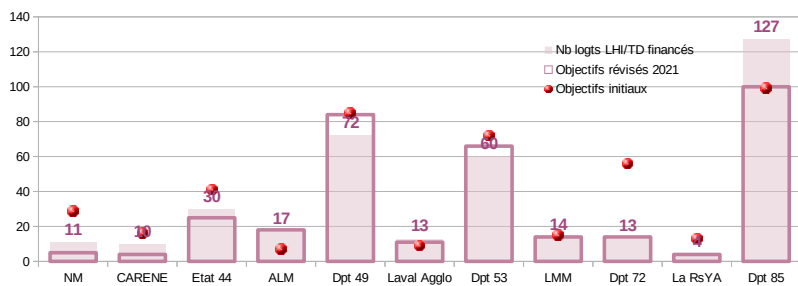
La subvention versée dans la région est en moyenne de 27 200 € (primes incluses).

En hausse de 11 % par rapport à 2020, l'aide moyenne régionale progresse plus fortement que l'aide moyenne nationale (+ 6 %) et creuse davantage l'écart avec celle-ci.

De moins de 1 000 € en 2020, la différence s'établit à plus de 3 200 € en 2021 (cf. tableau détaillé ci-après). Quelle que soit la sous-thématique considérée, les subventions régionales se situent au-dessus des moyennes nationales. L'écart le plus élevé s'observe dans le cas du traitement de situations de propriétaires bailleurs en habitat indigne (aide moyenne régionale de 30 301 € soit 9 000 € de plus que l'aide moyenne nationale).

	Pays de la Loire						France					
	Crédits consommés 2021	Evolution / à 2020	Nb logts aidés 2021	Evolution / à 2020	Subvention moyenne	Evolution / à 2020	Crédits consommés 2021	Evolution / à 2020	Nb logts aidés 2021	Evolution / à 2020	Subvention moyenne	Evolution / à 2020
PB LHI	818 127 €	3%	27	-13%	30 301 €	18%	5 046 728 €	7%	238	28%	21 205 €	-16%
PO LHI	969 976 €	-32%	36	-33%	26 944 €	1%	12 620 202 €	-3%	618	4%	20 421 €	-7%
PB MD	2 052 704 €	65%	92	33%	22 312 €	24%	8 417 067 €	8%	595	5%	14 146 €	3%
PB TD	4 808 130 €	82%	173	70%	27 793 €	7%	61 782 181 €	6%	2 462	4%	25 094 €	2%
PO TD	1 433 670 €	49%	43	26%	33 341 €	18%	29 128 432 €	8%	976	-1%	29 845 €	9%
Ensemble	10 082 607 €	43%	371	28%	27 177 €	11%	116 994 610 €	6%	4 889	4%	23 930 €	2%

Logements financés au titre de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé en 2021 par territoire de gestion

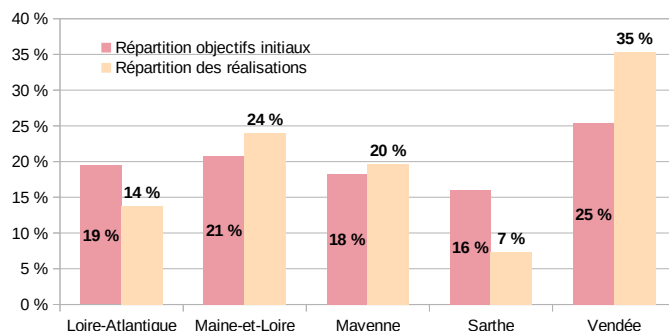


La révision des objectifs, qui s'est opérée en cours d'année, s'est traduite par une baisse globale des objectifs de l'ordre de 22 %.

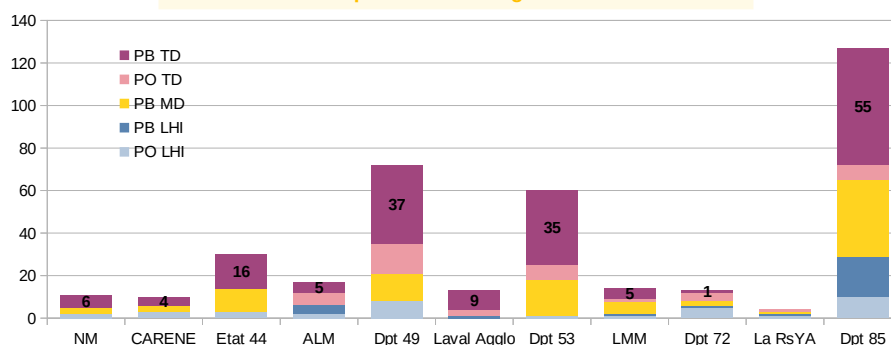
Trois territoires de gestion ont réalisé leurs objectifs initiaux : Angers Loire Métropole, Laval Agglomération et le Département de la Vendée. Ce dernier concentre à lui seul 34 % des logements subventionnés.

Le graphique ci-contre met en exergue la dynamique vendéenne avec une « sur-représentation » du département, dans les résultats, de 10 points par rapport à son poids dans la répartition des objectifs.

A l'inverse, la Loire-Atlantique (- 5 pts) et la Sarthe (- 9 pts) sont « sous-représentés ».



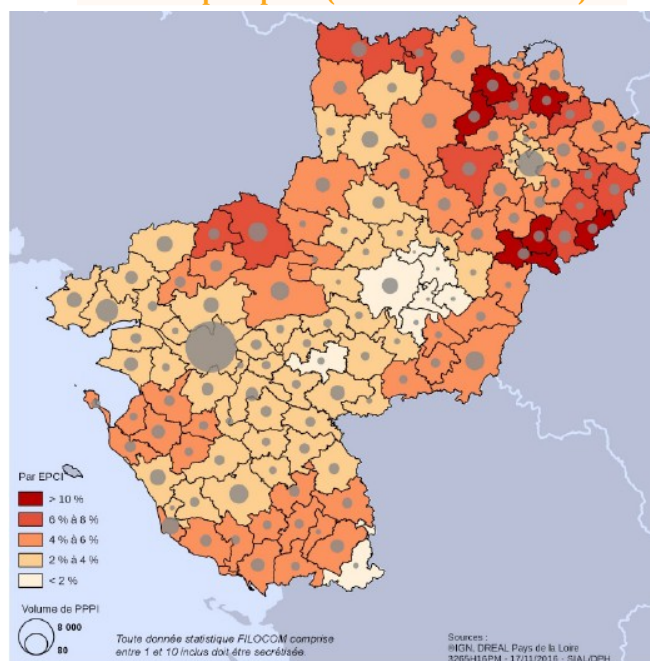
Répartition des logements financés par nature d'intervention et par territoire de gestion



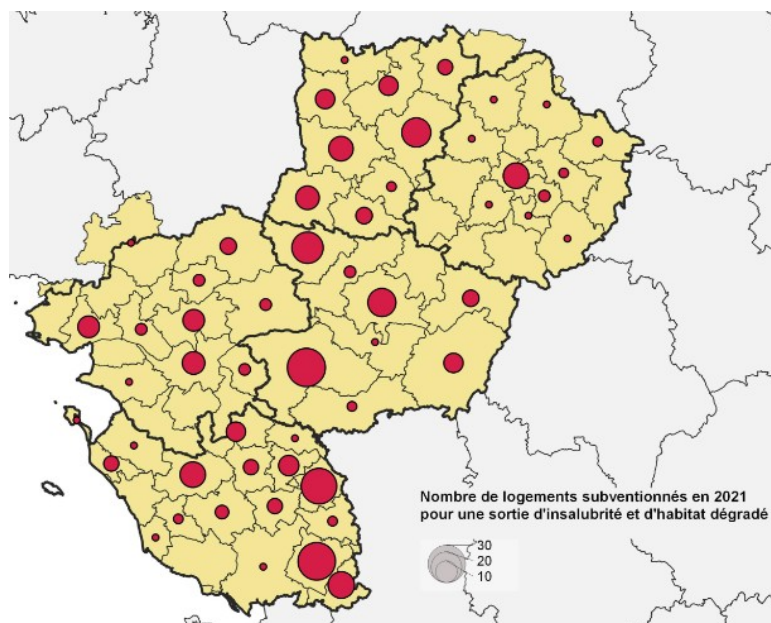
Le diagramme suivant confirme la prédominance des logements traités au titre de la lutte contre l'habitat dégradé.

Tous les territoires de gestion dénombrent cependant au moins 1 logement aidé en vue d'une sortie d'insalubrité. Le Département de la Vendée recense 46 % des logements LHI financés dans la région et l'essentiel des logements PB LHI (19 logements PB LHI sur les 27 comptabilisés sur toute la région).

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



Localisation des logements financés en 2021 par EPCI

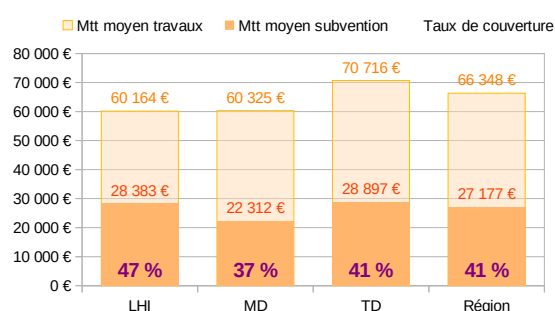


En 2021, 156 communes de la région (13 %) ont comptabilisé au moins un logement traité au titre de la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé : 26 se situent en Loire-Atlantique, 27 en Maine-et-Loire, 37 en Mayenne, 18 en Sarthe et 48 en Vendée.

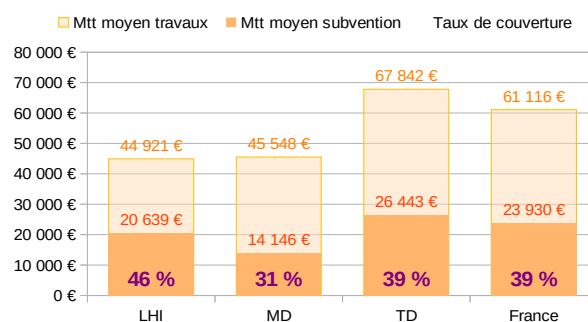
Comparativement à la carte illustrant le poids du parc privé potentiellement indigne (PPPI – données 2013), les résultats observés sur le nord de la Loire-Atlantique et la Sarthe apparaissent en-deça des enjeux que revêtent ces secteurs.

Taux moyen de couverture des travaux par l'Anah de 41% en région (+ 2 points par rapport au taux moyen national)

Taux de couverture des travaux en région



Taux de couverture des travaux en France



Une analyse plus fine de la part des aides de l'Anah dans le montage financier 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 47 % et 46 %). Viennent ensuite les projets concernant des logements très dégradés et pour lesquels le coût des travaux apparaît comme le plus élevé parmi tous les types d'opérations. Les logements qualifiés de moyennement dégradés présentent le niveau de couverture le plus faible, la région se distinguant, comme les années passées, par un taux de 6 points supérieur au taux national.

L'adaptation des logements à la perte d'autonomie

Selon les dernières données de l'INSEE, plus d'un quart de la population française est aujourd'hui âgée de 65 ans ou plus⁷. Si la part des seniors a progressivement augmenté au cours des 30 dernières années, le vieillissement de la population s'accélère depuis 2010, avec l'avancée en âge des générations nées après guerre (Baby-boomers). Cette évolution démographique représente un défi majeur pour la société, notamment en matière d'habitat. 85 % des ménages de 60 ans et plus résidant dans le parc privé, l'enjeu est en effet de préserver le plus longtemps possible leur autonomie et de repousser leur entrée en structures médicalisées.

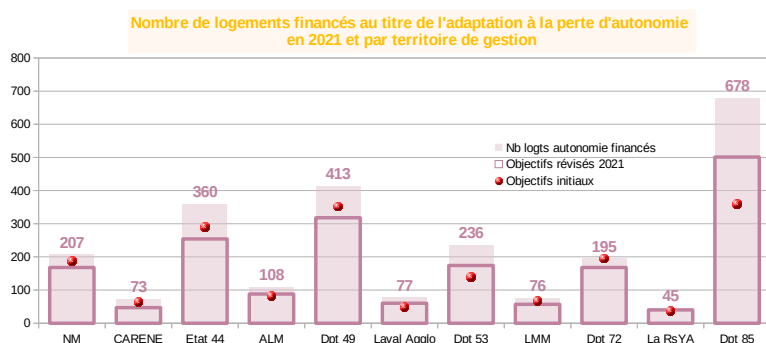
En 2021, l'objectif fixé à l'Anah était de subventionner l'aménagement de 20 000 logements. Ils ont été plus de 26 000 auxquels s'ajoutent 1 430 logements, aidés au titre de la rénovation énergétique et incluant également des travaux d'adaptation. Au-delà du dépassement de l'objectif, ce résultat se démarque nettement de ceux des années passées avec un bond de 40 % par rapport à 2020 et de 45 % par rapport à 2019. L'arrêt des aides spécifiques d'Action Logement l'explique en partie. Une autre raison qui peut être avancée, plus sociologique et liée à la crise sanitaire, serait une conscientisation des ménages de la nécessité de prévenir la perte d'autonomie au plus tôt.

En Pays de la Loire, **2 468 logements ont été subventionnés pour des travaux d'adaptation en 2021** soit un taux de réalisation de l'objectif initial de 136 %. Le nombre de logements financés enregistre une hausse de 48 %, plus prononcée que la tendance nationale. La région concentre ainsi 9 % des logements aidés sur l'ensemble de la France (poids identique à celui observé en 2020). 3 logements seulement ont cumulé travaux de rénovation énergétique et travaux d'adaptation. Ils étaient 60 en 2020 et 109 en 2019.

**Montant des engagements réalisés : 6 928 575 € ( de 46 % par rapport à 2020)
9,5 % de l'ensemble des crédits engagés en 2020**

La subvention versée est en moyenne de 2 800 € (primes HM incluses).

Elle est légèrement plus faible qu'en 2021 (- 1,3 %) et reste de près de 500 € inférieure à la subvention moyenne nationale.

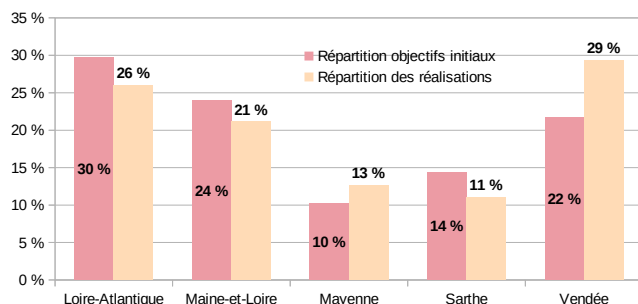


A l'issue de la révision des objectifs régionaux, ces derniers ont été rehaussés de 3,2 %.

5 territoires de gestion ont vu leurs objectifs ainsi augmenter dans des proportions variables, allant de + 7 % à + 40 % : Angers Loire Métropole, Laval Agglomération, le Département de la Mayenne, La Roche-sur-Yon Agglomération et le Département de la Vendée.

Tous les gestionnaires sans exception ont réalisé et dépassé les objectifs notifiés.

⁷ Source : INSEE – bilan démographique 2021



Au regard de la répartition des objectifs entre les départements, la ventilation des résultats souligne une nouvelle fois la « sur-représentation » de la Vendée.

La Mayenne se distingue également. Elle a financé 68 % de logements supplémentaires par rapport à la cible notifiée.

45 % des communes de la région n'ont recensé aucun logement adapté via un financement de l'Anah.

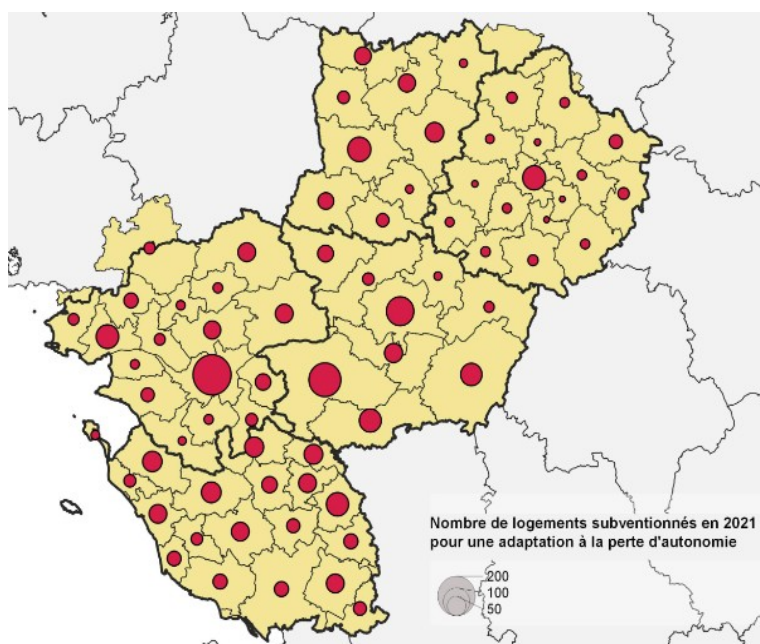
Parmi les 684 communes comptabilisant au moins 1 logement :

- . 41 % n'en ont eu qu'un seul ;
- . plus de la moitié (53%) en dénombre de 1 à 10 ;
- . seulement 38 communes en comptent plus de 10. 18 d'entre elles recensent plus de 20 logements et 6 communes, plus de 30 logements.

Ces 6 villes sont :

- . Loire-Atlantique : St Nazaire et Nantes ;
- . Maine-et-Loire : Angers et Beaupréau-en-Mauges ;
- . Mayenne : Laval
- . Sarthe : Le Mans.

Localisation des logements financés en 2021 par EPCI

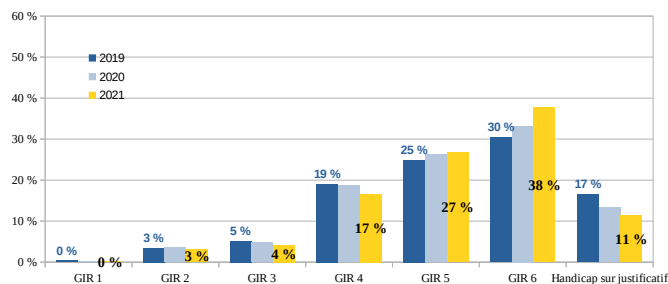


Profil des ménages aidés dans la région : une prédominance des publics de GIR 6

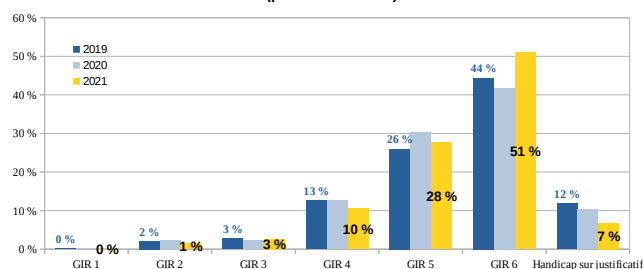
En 2019, année de référence du précédent bilan régional, 55 % des propriétaires aidés pour des travaux d'adaptation, en France, appartenaient aux groupes iso-ressources (GIR) 5 et 6, constitués des publics les plus autonomes. En 2021, leur part atteint 64 % témoignant ainsi de l'inflexion donnée en faveur de politiques plus préventives face au vieillissement de la population.

Si elle se conforme à cette tendance, la région des Pays de la Loire se singularise toutefois : dès 2019, 70 % des propriétaires aidés appartenaient aux GIR 5 et 6 soit une part de 15 points supérieure à celle observée au niveau national. Ils étaient près de 8 demandeurs sur 10 en 2021 et plus de la moitié relevaient du GIR 6 (demandeur autonome pour les actes essentiels de la vie quotidienne). Entre 2019 et 2021, le nombre de demandeurs de GIR 6 a même augmenté de 50 % tandis que ceux des GIR 1 et 2 reculaient. Les interventions dans les logements des propriétaires les plus dépendants (GIR 1 et 2) concernent 1 % des dossiers en 2021 (3 % au niveau national).

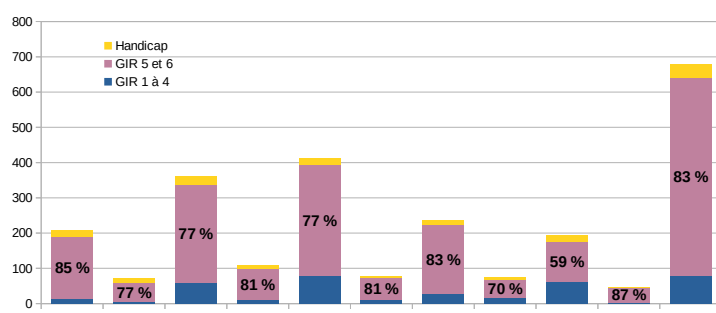
Répartition des ménages aidés par GIR en France
(période 2019-2021)



Répartition des ménages aidés par GIR en Pays de la Loire
(période 2019-2021)



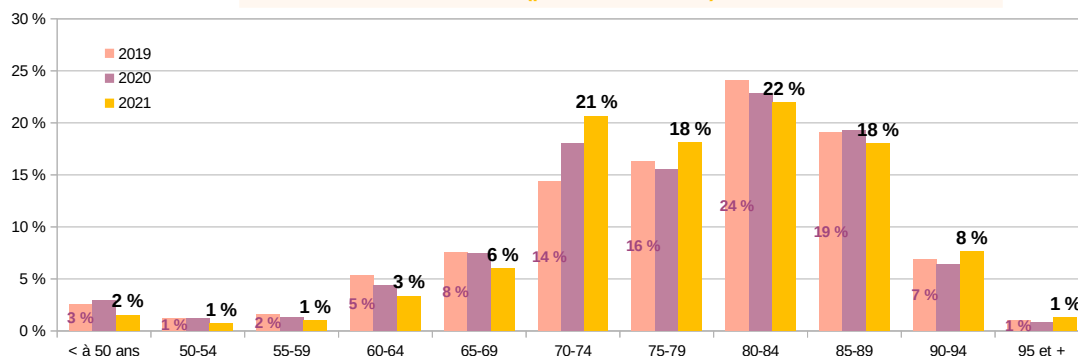
6 territoires de gestion affichent une part plus élevée de ménages en GIR 5 et 6 par rapport à la moyenne régionale : Nantes Métropole, Angers Loire Métropole, Laval Agglomération, le Département de la Mayenne, La Roche-sur-Yon Agglomération et le Département de la Vendée.



Le Département de la Sarthe se distingue, à l'inverse, par une part plus faible (59 %), en dessous de la moyenne nationale. Rétrospectivement, il est aussi l'un des rares territoires de gestion où cette part ne progresse pas entre 2019 et 2021 (Laval Agglomération est le second gestionnaire où le poids des GIR 5 et 6 stagne. Cette stabilité doit cependant être relativisée au vu de la prépondérance de ces classes de ménages, dès 2019).

L'analyse de l'évolution de la structuration des ménages aidés, par classe d'âge, tend à confirmer l'appétence des ménages à adapter leur logement, plus tôt, afin de vieillir le plus longtemps possible à domicile. Les septuagénaires sont la génération où la demande s'est plus fortement accentuée en 3 ans.

Evolution de la répartition par classe d'âge des ménages aidés en Pays de la Loire
(période 2019 - 2021)



**Taux moyen de couverture des travaux par les aides Anah de 39 % en région
(6 points de moins que le taux national)**

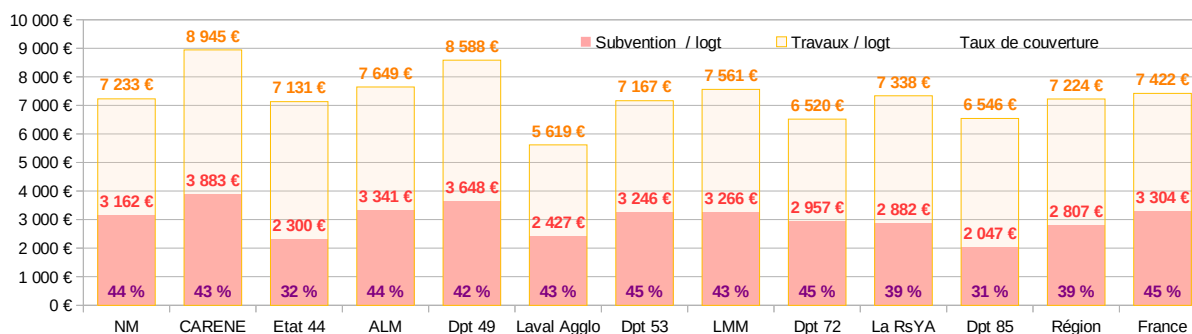
Le montant moyen des travaux constaté en Pays de la Loire s'élève à 7 224 € en 2021 soit environ 200 € de moins que le montant observé à l'échelle nationale. Pour autant, le poids du financement des projets par l'Anah y est plus faible, la subvention attribuée étant de 18 % inférieure à celle accordée, en moyenne, en France.

8 gestionnaires affichent toutefois un taux de couverture des opérations supérieur à la moyenne régionale et pour 2 d'entre eux, un taux égal à la moyenne nationale de 45 % (Département de la Mayenne et Département de la Sarthe).

Une analyse infra-régionale plus fine met en évidence de grands écarts entre les territoires de gestion. Près de 3 300 € séparent ainsi le montant des travaux constaté le plus haut (CARENE) du montant le plus bas (Laval Agglomération). La différence entre la subvention maximale (CARENE) et la subvention minimale (le Département de la Vendée) atteint, quant à elle, 1 800 €.

La CARENE, Angers Loire Métropole et le Département de Maine-et-Loire se détachent pour dépasser les montants moyens nationaux et présenter des taux de couverture relativement élevés par rapport à la moyenne régionale.

Taux de couverture des travaux par territoire de gestion en 2021



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 sites⁸ 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.

Si aucun site d'enjeu national n'a été répertorié en Pays de la Loire en 2018, l'ensemble des acteurs locaux, parties prenantes de la commission régionale copropriétés, commission spécialisée du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, ont tenu à maintenir une veille à l'égard du parc de logements en copropriété afin de pouvoir détecter au plus tôt les signes de fragilité, de « vulnérabilité ». En 2020, conformément au PIC national, la commission régionale a adopté une première liste de 11 copropriétés (97 logements), objet d'un suivi régional : 7 étaient situées dans le périmètre du centre-ville de Saint-Nazaire (OPAH copropriétés en difficulté – Action Coeur de Ville) et 4 dans celui de la ville d'Angers (OPAH de l'agglomération).

En 2021, à l'issue d'une nouvelle commission régionale, cette liste a été actualisée : 1 copropriété, localisée à Nantes, a été ajoutée et 3 autres, à Angers, ont été retirées après constat soit de la réalisation des travaux soit de l'absence de désordres manifestes au vu des diagnostics complémentaires réalisés. Ainsi, 9 copropriétés représentant un parc de 429 logements sont inscrites sur la liste de suivi régional.

L'année 2021 a également été marquée par l'extension du dispositif d'aide à la rénovation énergétique en copropriétés, Habiter Mieux Copropriétés, dans le cadre du plan de relance. Jusque-là réservée aux seules copropriétés dites « fragiles », l'aide s'ouvre à toutes les copropriétés, dès lors qu'elles souhaitent engager des travaux de rénovation énergétique. L'instruction du 15 février 2021 en fixe le cadre d'application et les conditions d'éligibilité à respecter (ancienneté, usage prépondérant d'habitation, immatriculation au registre, recours obligatoire à une AMO et gain énergétique minimal de 35 %).

Le renforcement des moyens d'actions de l'Anah (doublement des crédits dédiés) s'accompagne d'une revalorisation notable des objectifs nationaux. Ceux-ci visent le traitement de plus de 65 000 logements (cible de 34 000 logements en 2020) dont 31 000 logements au titre de la rénovation énergétique (cible de 18 000 logements en 2020). Au terme de l'exercice, l'Agence a subventionné l'amélioration de 32 315 logements en copropriétés (49 % des objectifs) et la rénovation énergétique de près de 11 900 d'entre eux (2/3 des objectifs).

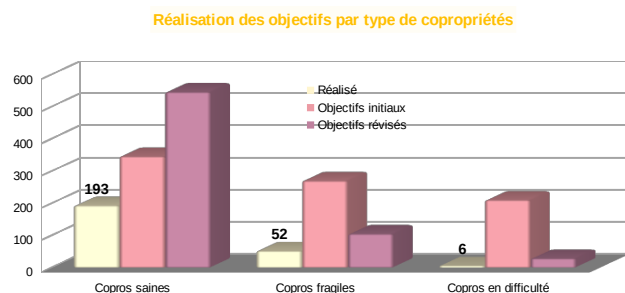
En Pays de la Loire, l'objectif 2021 notifié porte sur la réhabilitation de 826 logements : 346 logements en copropriétés « saines » (grâce à l'ouverture de l'aide MPR Copropriétés), 270 logements en copropriétés fragiles et 210 logements en copropriétés en difficulté.

Si les objectifs en copropriétés fragiles et en copropriétés en difficulté ont été déterminés en fonction des prévisions des territoires (enquête de programmation), ceux relatifs aux copropriétés saines ont été répartis par l'Anah, entre les régions, selon la part des copropriétés immatriculées.

8 Depuis le 1^{er} janvier 2022, deux nouveaux sites ont été inscrits à la liste nationale : le Val d'Argent à Argentueil et les Lochères à Sarcelles.

L'objectif régional initial a été atteint à 30 % avec 251 logements réhabilités, situés essentiellement dans des copropriétés saines (8 copropriétés sur les 9 subventionnées).

Bien que faible, ce résultat n'en est pas moins positif compte tenu de la complexité inhérente au montage de ces dossiers et du contexte de crise sanitaire qui a continué à impacter le processus d'adoption des travaux. Plusieurs projets n'ont pu aboutir pour ces raisons et soit ont été abandonnés soit ont été reportés. Pour mémoire, en 2020, un seul projet dans une copropriété en difficulté de 4 logements avait pu être subventionné en Pays de la Loire.



Le diagramme ci-contre met en perspective les résultats au regard des objectifs assignés pour chaque type de copropriétés à traiter.

Avec 193 logements financés dès la première année de lancement, MPR Copropriétés saines enregistre des résultats très encourageants et confirme l'opportunité de son extension à une cible plus large de copropriétés.

Montant des engagements réalisés : 1 178 631€
(à titre comparatif : 33 368 € en 2020 et 1902 804 € en 2019)
1,6 % de l'ensemble des crédits engagés en 2021

La subvention moyenne versée au titre des MPR copropriétés, autres que fragiles, s'est élevée à 3 253 € par logement. Elle est de 350 € inférieure à la subvention moyenne nationale constatée. 7 copropriétés de 193 logements en ont bénéficié dans la région avec la particularité pour 6 d'entre elles (169 logements) de percevoir en complément une prime basse consommation (atteinte d'une étiquette A ou B après travaux) et pour une autre, une prime sortie de passoire énergétique (étiquette initiale F ou G avant travaux / étiquette E au moins, après travaux). L'octroi de ces primes témoigne de la double volonté des délégataires d'éradiquer les logements les plus énergivores et d'accompagner les copropriétaires vers des projets durables et de haute qualité environnementale.

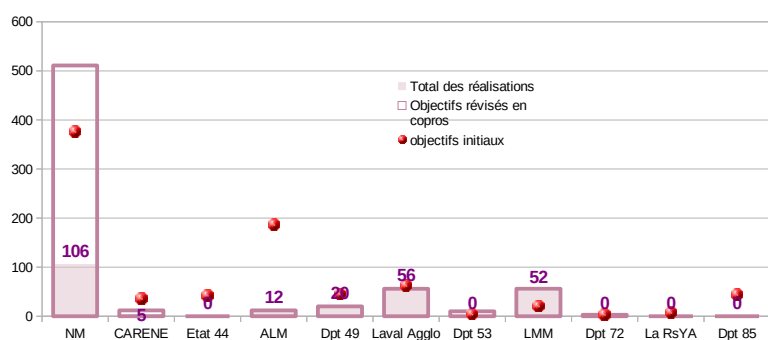
Le taux de couverture des dépenses travaux par les aides de l'Anah oscille entre 17 % et 34 %, selon les opérations financées. Il est en moyenne de 27 % dans la région.

Une copropriété fragile de 52 logements, située au Mans, a elle aussi été financée via MPR copropriétés mais pour un montant nettement supérieur. **Celui-ci équivaut au double de l'aide accordée dans la région aux copropriétés saines (environ 7 170 € par logement) et est de 534 € plus élevé que l'aide moyenne nationale.** Il s'ensuit un meilleur taux de couverture des dépenses travaux par les aides de l'Anah (53%).

A ces opérations s'en ajoute une dernière auprès d'une copropriété en difficulté de 6 logements, à Nantes, suite à un arrêté de péril. **Le montant de la subvention versée est de 29 711 € par logement soit un financement à hauteur de 53 % des dépenses travaux.**

Le montant moyen des aides aux copropriétés en difficulté est très fluctuant d'une année à l'autre et largement dépendant de la taille des opérations, de la nature et de l'ampleur des désordres à corriger. A titre indicatif, en 2020, une seule copropriété de 4 logements avait été subventionnée à hauteur de 8 342 € par logement. L'année précédente, elles étaient 2 copropriétés de 111 logements avec un montant moyen d'aide de près de 17 000 € par lot.

Nombre de logements financés en copropriétés en 2021 par territoire de gestion



Si Nantes Métropole est loin des objectifs initiaux fixés (taux de réalisation de 28%), le délégataire concentre toutefois 42 % des logements financés en copropriétés en Pays de la Loire.

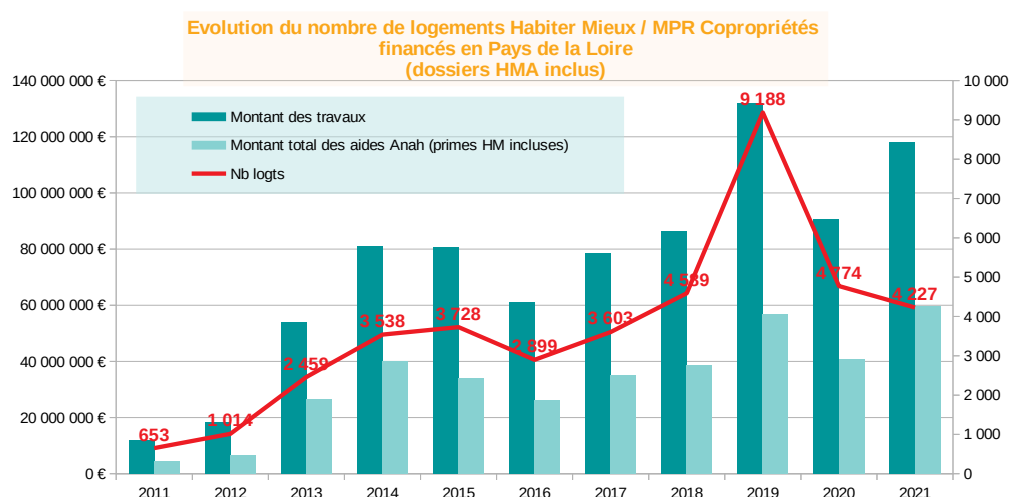
Le Mans Métropole se démarque pour avoir subventionné plus de logements que prévus (52 logements au lieu de 20 logements).

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 **40 672 logements** dans la région des Pays de la Loire dont **4 224 logements Habiter Mieux Sérénité (HMS) en 2021**.

Ce programme est un succès et a rempli les trois finalités pour lesquelles il a été déployé :

- **finalité sociale** : 369 M€ de subventions ont été versées 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. Près de 2/3 des propriétaires aidés sont des occupants très modestes, 28 % des occupants modestes et 6 % des PB ;
- **finalité économique** : les projets financés ont permis de générer près de 812 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 43,5 % (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). Sur la seule année 2021, le gain énergétique a même atteint 50,2 %.



Montant des engagements réalisés : 59 648 456 € (de 46 % par rapport à 2020)
82 % de l'ensemble des crédits engagés en 2021 en Pays de la Loire

La subvention régionale versée au titre de la rénovation énergétique est en moyenne de **14 060 € par logement**. Elle augmente de 32 % par rapport à 2020 et ce, en raison de la révision du régime d'aides. La progression enregistrée est plus forte que celle observée au niveau national (+ 21 % soit 11 points de moins que la région) et le montant de subvention moyen de 1 280 € inférieur.

Deux évolutions notables ont été apportées au programme en 2021 :

- la priorité donnée au traitement des passoires énergétiques aux fins de répondre aux objectifs du plan Climat et aux conclusions de la convention citoyenne pour le climat. Le gain énergétique minimal, après travaux, est ainsi aligné pour les PO à celui exigé pour les PB soit un gain de 35 % (et non plus 25 %).

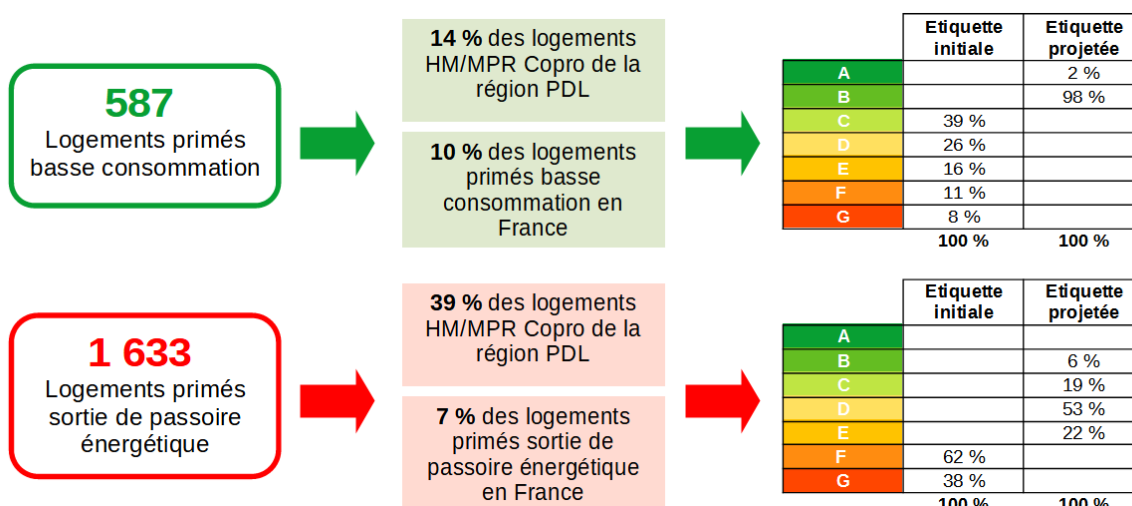
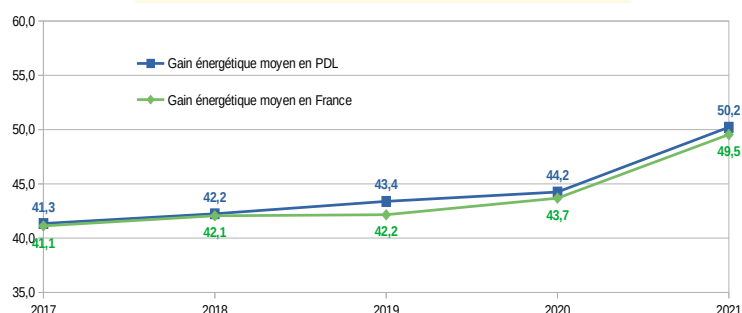
Ce relèvement s'accompagne d'une revalorisation des aides à destination des PO : majoration du plafond de dépenses subventionnables et mise en place de primes « sortie de passoires énergétiques » (étiquette F ou G avant travaux) et « basse consommation » (étiquette A ou B après travaux) à l'instar de celles existantes dans le cadre de l'aide MPR ;

- le remplacement de HM Copropriétés par MPR Copropriétés en vue de soutenir la rénovation énergétique de toutes les copropriétés, qu'elles soient ou non fragiles.

L'application de ces nouvelles dispositions répond ainsi à une double ambition : amplifier la massification des logements rénovés et améliorer la performance énergétique de ces derniers.

En Pays de la Loire, cela s'est traduit par un saut de 6 points en un an du gain énergétique moyen attendu, après travaux. Il est passé de 44,2 % à 50,2 % soit 1 point supérieur au gain moyen national (voir ci-contre).

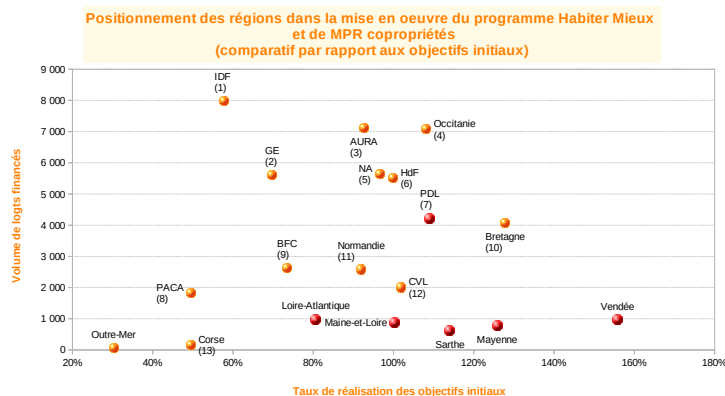
Evolution du gain énergétique des logements rénovés (HM Sérénité)



Preuve également de la volonté des acteurs locaux de réaliser des rénovations de qualité et de traiter prioritairement les logements énergivores : 39 % des logements HM Sérénité ou MPR Copropriétés ont bénéficié d'une prime SPE dans la région (1 633 logements) et 14 % d'une prime basse consommation (587 logements).

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

En 2021, plus de 57 000 logements ont été subventionnés dans toute la France pour des travaux de rénovation énergétique. Ce volume est en hausse de 9 % par rapport à 2020 en raison notamment de la forte activité de rénovation dans le parc de logements en copropriétés (+ 60 % en un an du nombre de logements concernés).



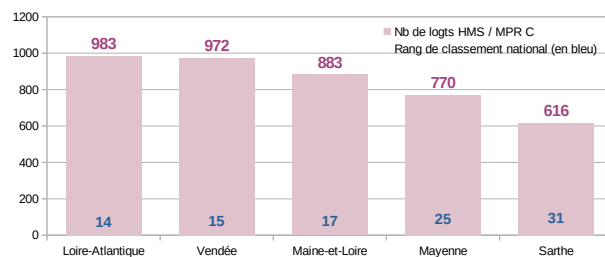
Comme l'illustre le graphique ci-contre, la région des Pays de la Loire se positionne parmi les plus dynamiques, juste derrière la Bretagne. Les objectifs régionaux initiaux ont été remplis à 109 % avec 4 224 logements subventionnés soit le plus haut niveau de réalisation jamais atteint par le programme depuis son lancement. Le nombre de logements aidés enregistre une hausse de 19 % en un an.

Trois départements de la région se classent dans les 20 premiers au regard du nombre de logements financés pour des travaux de rénovation énergétique. En 2020, seule la Loire-Atlantique en faisait partie et occupait déjà la 14ème place.

La Vendée et le Maine-et-Loire qui se situaient respectivement à la 35ème et à la 22ème position, ont fait un bond dans le classement en 2021 de par la forte hausse de leur activité (+ 61 % en Vendée et + 25 % en Maine-et-Loire).

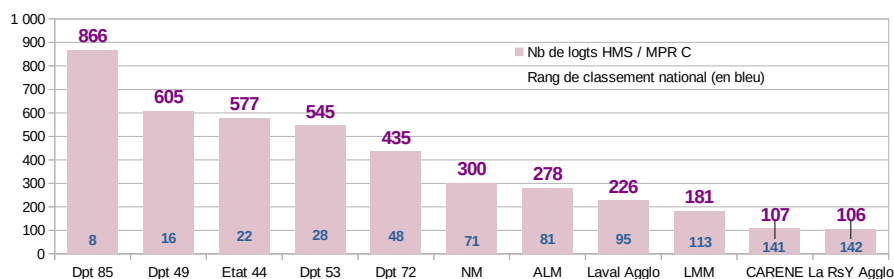
La Mayenne et la Sarthe ont, elles aussi, enregistré une hausse du nombre de rénovations globales et performantes mais dans des proportions moindres (respectivement, + 6 % et + 11 %). A cet égard, la progression de la Sarthe de 8 places dans le classement est à souligner.

Positionnement des départements

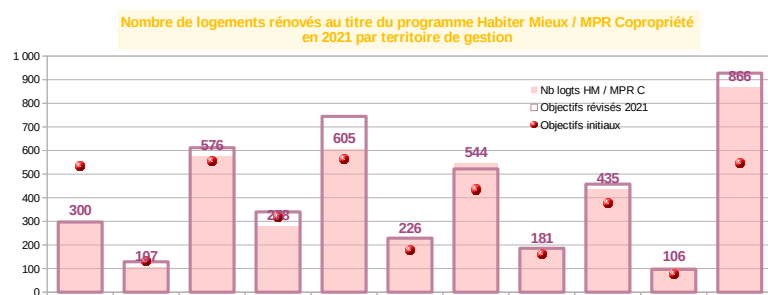


L'analyse à l'échelle des territoires de gestion met en évidence le dynamisme du Département de la Vendée et du Département de Maine-et-Loire. Le Département de la Sarthe, Angers Loire Métropole et Laval Agglomération gagnent également quelques places dans le classement.

Positionnement des territoires de gestion



3-2) Les résultats par territoire de gestion



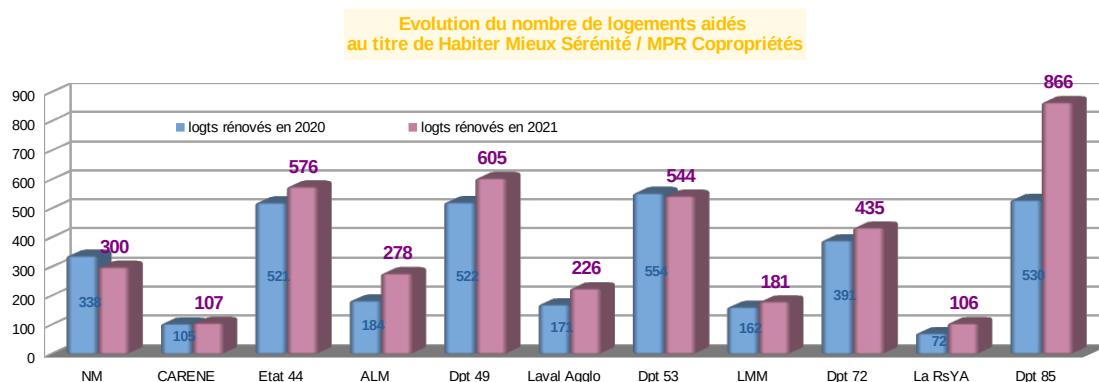
Avec 1/5 des logements rénovés concentrés sur son territoire et le taux de réalisation des objectifs initiaux le plus élevé (158%), le Département de la Vendée fait figure de locomotive, dans la région, en matière de rénovation énergétique.

En outre, et comme le montre le graphique sur l'évolution du nombre de logements aidés, il est le territoire qui a connu la plus forte croissance en un an (+ 63%).

Trois délégataires n'ont pas rempli leurs objectifs initiaux : Nantes Métropole, la CARENE et Angers Loire Métropole. Toutefois, leurs résultats sont à nuancer et ce, notamment au regard du poids significatif des objectifs en copropriétés. Dans le cas d'Angers Loire Métropole, cette part représente 55 % des objectifs initiaux de rénovation énergétique et masque la très forte demande des propriétaires occupants. Hors copropriétés, le délégataire affiche, en effet, un taux de réalisation bien supérieur, égal à 176 % de ses objectifs initiaux (PO/PB).

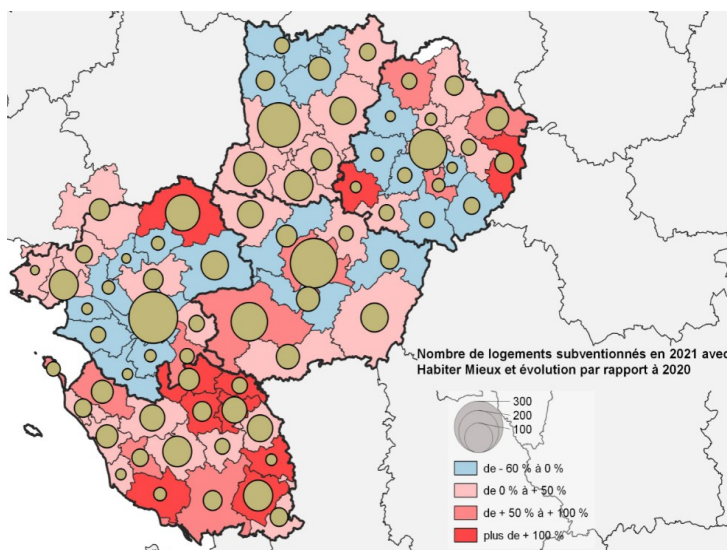
La même analyse pour les deux autres délégataires aboutit aux constats suivants :

- Nantes Métropole : les objectifs en copropriétés pesaient pour 38 % des objectifs initiaux de rénovation énergétique. Le taux de réalisation « ajusté » des objectifs initiaux (c'est-à-dire sans les données copropriétés) s'améliore de 5 points tout en restant inférieur aux objectifs PO/PB (61 %). Le territoire de gestion enregistre plus globalement une baisse du volume de logements rénovés comparativement à 2020 (voir graphique) ;
- CARENE : les objectifs en copropriétés représentaient 22 % des objectifs initiaux de rénovation énergétique. Déduction faite des copropriétés, le territoire a atteint, à l'unité près, le nombre de logements à rénover au titre de la programmation initiale (102 logements).



A l'exception de Nantes Métropole (- 11 %) et du Département de la Mayenne (- 2 %), l'ensemble des territoires de gestion ont vu le nombre de logements aidés s'accroître, dans des proportions plus ou moins importantes, entre 2020 et 2021.

Répartition du nombre de logements aidés et évolution par rapport à 2020



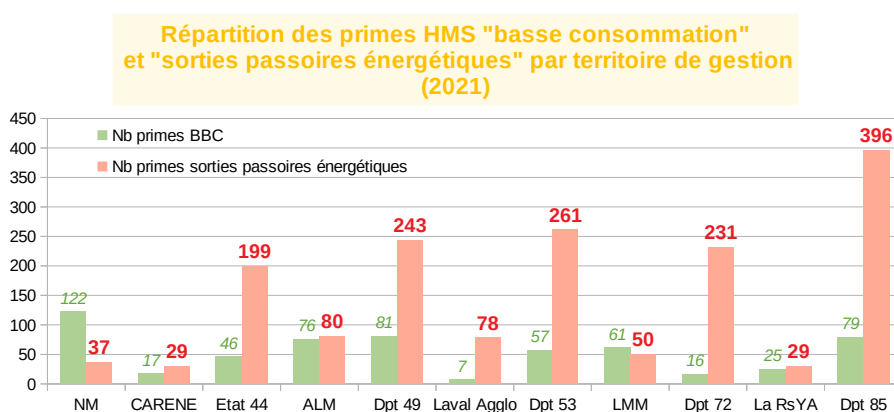
La carte ci-contre met en évidence les dynamiques de rénovation à l'échelle des intercommunalités qui, pour la plupart sont maîtres d'ouvrage d'opérations programmées (OPAH/PIG).

Elle confirme ainsi l'intensification de l'activité de rénovation dans tous les EPCI de Vendée alors que la situation est plus contrastée dans les autres départements.

Toute proportion gardée, le nombre de logements subventionnés baisse dans 21 intercommunalités : 9 en Loire-Atlantique, 3 en Maine-et-Loire, 3 en Mayenne et 6 en Sarthe.

Comme mentionné précédemment, **1 633 primes sortie de passoire énergétique (SPE) et 587 primes basse consommation (BBC) ont été délivrées dans la région en 2021**. Le graphique ci-dessous en détaille la répartition par territoire de gestion :

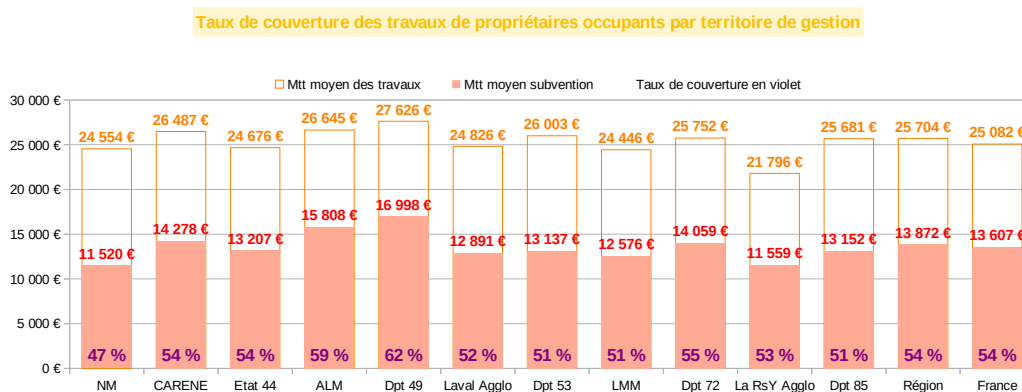
- plus d'un quart des primes SPE se concentre en Vendée. La Mayenne en recense 21 %, le Maine-et-Loire, 20 %, la Sarthe, 17 % et la Loire-Atlantique, 16 %. Ramené au nombre de logements rénovés via HMS/MPR Copropriétés, la Sarthe et plus particulièrement le territoire de gestion du Département de la Sarthe, se distingue avec la plus forte proportion de logements « primés » SPE (46 % pour le département et 53 % pour le délégataire du Département de la Sarthe) ;
- près d'un tiers des primes basse consommation a été distribué en Loire-Atlantique. Le Maine-et-Loire en comptabilise 27 %, la Vendée, 18 %, la Sarthe, 13 % et la Mayenne, 11 %. En moyenne, 12 % des PO ayant rénové leur logement, ont perçu cette prime. Cela représente 5 points de plus que le taux moyen national. A noter que 169 primes ont concerné des logements en copropriétés : 105 en Loire-Atlantique, 32 en Maine-et-Loire et 52 en Sarthe.



Suite à la révision du régime d'aides et à l'introduction de primes additionnelles, **la subvention moyenne régionale a progressé de 32 % en 1 an, passant de 10 665 € à 14 060 €**.

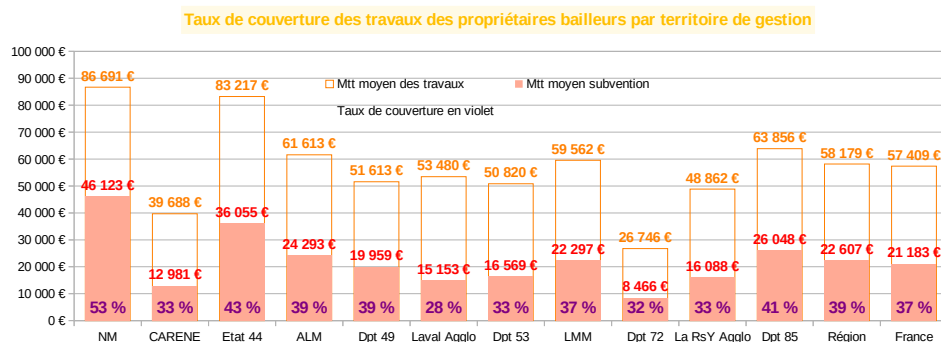
L'aide pour les PO atteint 13 872 € et est de près de 270 € supérieure à l'aide moyenne nationale pour un taux de couverture moyen de 54 %. Elle a augmenté de 40 % comparativement à l'aide allouée en 2020.

A l'échelle des territoires de gestion, l'écart entre la subvention la plus basse (Nantes Métropole) et la plus haute (Département de Maine-et-Loire) atteint 5 500 €. Le Département de Maine-et-Loire se démarque, par ailleurs, pour afficher le plus fort montant de travaux et le plus important niveau de subventionnement.

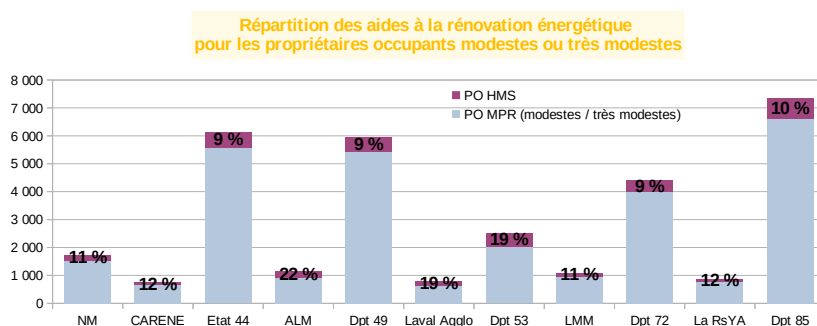


L'aide moyenne attribuée aux PB pour des travaux de rénovation énergétique est plus élevée que pour les PO et ce, en corrélation avec les montants moyens de travaux. Elle dépasse 22 600 € en 2021 dans la région soit 1 400 € de plus que l'aide moyenne nationale. Entre 2020 et 2021, l'aide s'est accrue de 12 %. L'amplitude entre la subvention minimale et la subvention maximale, selon les territoires de gestion, apparaît aussi plus marquée (différence de 37 657 €) mais doit être relativisée compte tenu du volume de logements concernés.

Le taux de couverture des dépenses travaux par les subventions Anah est inférieur de 15 points à celui observé pour les PO (taux régional de 39 %).



Une analyse complémentaire des aides de l'Anah, en direction des PO modestes et très modestes, révèle qu'environ 11 % d'entre eux ont entrepris une rénovation globale dans la région via le programme Habiter Mieux. Les autres, majoritaires, se sont engagés dans la réalisation d'un ou deux gestes de travaux, éligibles à MPR.



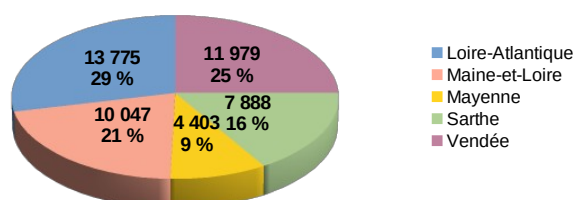
Ce taux moyen de 11 % monte à 13 % pour les PO très modestes et est de 8 % pour les PO modestes. Il tend à démontrer une plus grande attractivité du dispositif Habiter Mieux (meilleure couverture des dépenses travaux) pour les publics les plus modestes. Tous les territoires de gestion font le même constat avec un taux maximal de 24 %, observé pour Angers Loire Métropole et Laval Agglomération.

MaPrimeRénov' (MPR) Les données-clefs de l'année 2021

Comme annoncé par la loi de finances pour 2020, la prime de transition énergétique, MaPrimeRénov' (MPR), a été élargie à compter du 1^{er} janvier 2021 à de nouveaux publics. Issue de la fusion du crédit d'impôt de transition énergétique (CITE) et de l'aide Habiter Mieux Agilité, l'aide MPR a d'abord été réservée, en 2020, aux seuls propriétaires occupants sous plafonds de ressources Anah. Son ouverture en 2021 a été progressive : à tous les propriétaires occupants, quelles que soient leurs ressources, à partir du 1^{er} janvier puis aux propriétaires bailleurs, à partir du 1^{er} juillet 2021.

Au cours de l'année écoulée, ce sont **55 656 nouvelles demandes de financement** qui ont été déposées, dans la région, sur la plateforme maprimerenov.gouv.fr, soit 4 fois plus qu'en 2020. Parmi ces demandes, 1 384 émanaient de propriétaires bailleurs.

Répartition des dossiers financés par département en 2021



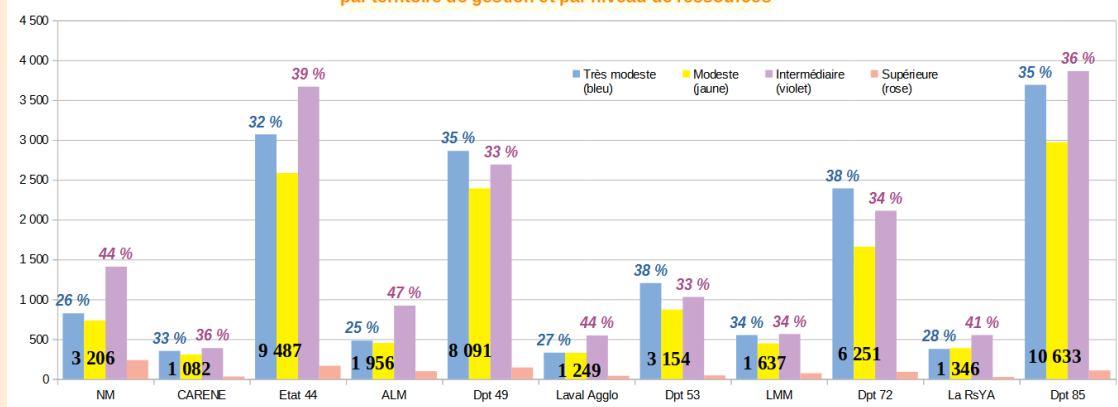
Au total, **48 092 dossiers ont donné lieu à une décision attributive de subvention** par les services instructeurs de l'Anah centrale pour un montant total d'aides de **128,4 M€**.

En 2020, ils étaient au nombre de 10 360 pour un niveau d'enveloppes de 31,4 M€.

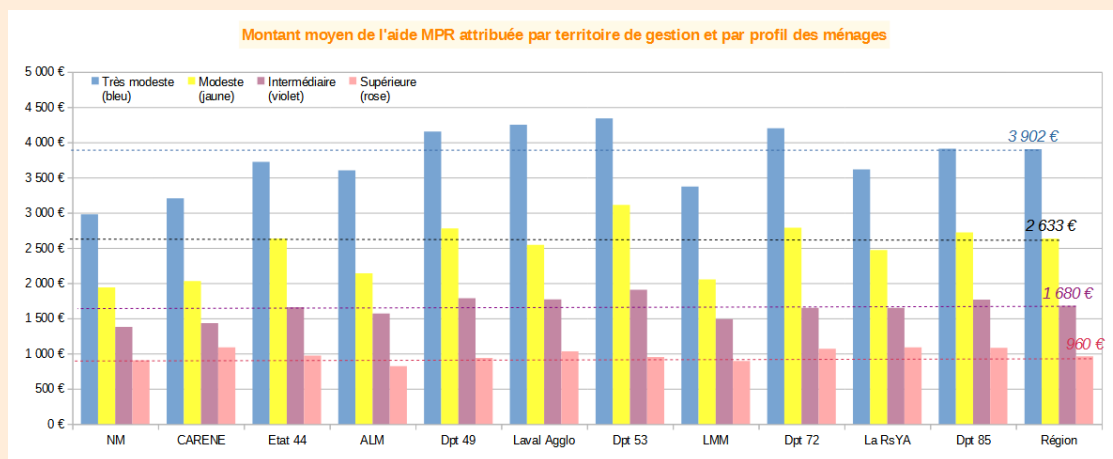
La subvention versée s'est élevée en moyenne à 2 670 € par logement.

Elle est en baisse de 12 %, comparativement à 2020, par le jeu de 2 mécanismes : l'extension de MPR aux ménages les plus aisés et le principe de la dégressivité des aides en fonction des ressources. En revanche, les propriétaires sous plafonds de ressources Anah voient leur aide progresser de 10 % en un an et le niveau de financement de leurs projets s'améliorer de 2 points. Il passe de 32 % en 2020 à 34 % en 2021.

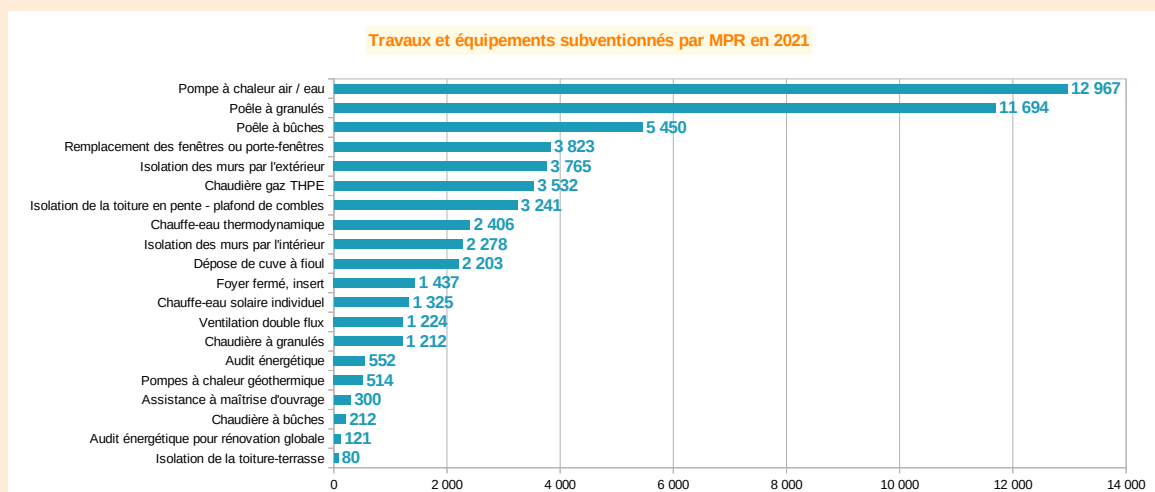
Répartition des dossiers MPR engagés en 2021
par territoire de gestion et par niveau de ressources



Si, au niveau régional, **61 % des ménages aidés relèvent des catégories modestes et très modestes**, le diagramme ci-dessus met en lumière des différences entre territoires de gestion. Nantes Métropole et Angers Loire Métropole recensent moins de 50 % de ménages modestes ou très modestes. MPR y a été mobilisé en majorité par des ménages aisés. A l'inverse, les publics aux ressources intermédiaires ou supérieures ont été minoritaires dans le Département de Maine-et-Loire, le Département de la Mayenne, le Département de la Sarthe et le Département de la Vendée.



Conformément à sa vocation, MPR a contribué essentiellement à soutenir la réalisation de projets dits « mono-geste » c'est-à-dire ne comportant qu'un seul geste de travaux, par opposition à une rénovation globale impliquant des interventions sur plusieurs postes. Dans près de 8 dossiers sur 10, l'aide a financé le remplacement ou l'installation d'un système de chauffage performant. L'isolation des murs, de la toiture ou du plancher a représenté 20 % des dossiers subventionnés.



A noter que 128 rénovations globales ont été subventionnées par MPR dans la région. Elles ont concerné des ménages appartenant aux catégories intermédiaires ou supérieures, les publics plus modestes étant orientés vers Habiter Mieux Sérénité. Parmi ces rénovations globales, la moitié ont donné lieu à l'attribution d'un bonus basse consommation (atteinte d'une étiquette A ou B après travaux) et 45 ont obtenu un bonus sortie de passoire énergétique.

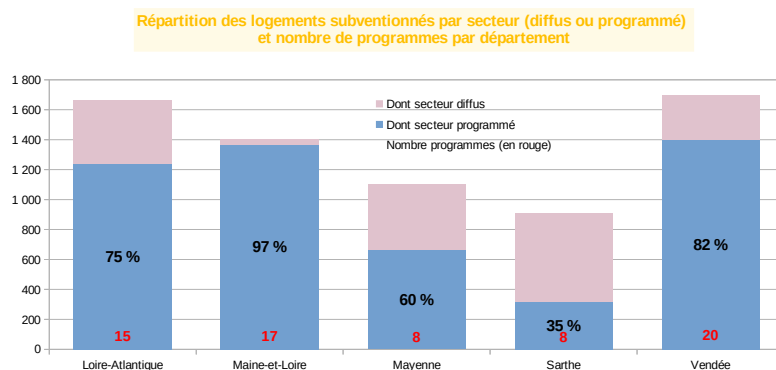
4) La lutte contre les fractures territoriales : état des lieux des opérations programmées et état d'avancement des plans nationaux de revitalisation des centres anciens

4-1) Les opérations programmées

61 % des logements subventionnés dans la région se situent dans l'un des 68 programmes actifs en 2021, certains programmes ayant pris effet ou s'étant terminés dans l'année. La part des logements en secteur programmé atteint même 65 % s'il est tenu compte des 259 logements qui ont bénéficié de l'aide MPR copropriété et qui, par principe, sont rattachés au secteur diffus. Cette part retrouve ainsi un niveau conforme à celui des années ante Habiter Mieux Agilité (HMA) soit avant 2019.

Financièrement, les subventions attribuées en secteur programmé se sont élevées à **53,3 M€**. Elles sont en hausse de 65 % comparativement à 2020 et ce, à la fois en raison du lancement de nouveaux programmes et de la dynamique de ceux en place.

Parmi les 68 programmes actifs en 2021, 21 sont des PIG et 47 des OPAH (dont 15 OPAH à volet renouvellement urbain, 2 OPAH centre-bourg et 1 OPAH copropriétés en difficulté). Dans le maillage régional, la Loire-Atlantique se distingue par le portage intercommunal de 12 PIG sur les 13 PIG que dénombre le département.



En application du décret du 7 mai 2017 modifiant l'article R 321-11 du code de la construction et de l'habitation et par délégation du préfet de région, la DREAL des Pays de la Loire a rendu 23 avis relatifs à des projets de convention ou d'avenant à des opérations programmées au cours de l'année 2021 :

- 13 avis ont concerné des nouvelles opérations, certaines reconduisant des programmes déjà en place (5 en Loire-Atlantique, 1 en Maine-et-Loire, 2 en Sarthe et 5 en Vendée) ;
- 10 avis ont porté sur des avenants prorogeant la durée du programme (5 en Loire-Atlantique, 3 en Mayenne et 2 en Vendée).

A cela s'ajoutent 4 avis informels, émis sur demande des DDT, pour des projets d'avenant ne rentrant pas dans le strict champ d'application de l'article R 321-11 du CCH (ex. : ajustement des objectifs).

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 18 nouvelles opérations** (2 PIG et 16 OPAH) qui ont contribué au financement de 616 logements soit 12 % de l'ensemble des réalisations en secteur programmé. La Vendée se distingue tout particulièrement pour recenser la moitié des nouvelles opérations de la région (9 programmes) et

542 logements dans ce périmètre (à comparer aux 616 logements pré-cités). Si ces résultats tiennent pour partie à la reconduction de dispositifs pré-existants, il convient de souligner par ailleurs le bon démarrage de dispositifs opérationnels dans des territoires vendéens qui en étaient jusqu'alors dépourvus (OPAH des CC du Pays de Chantonnay, de Montaigu, du Pays de Mortagne ou de Vendée Grand Littoral).

11 autres opérations, arrivées à leur terme en 2021, concentrent 11 % des logements financés en secteur programmé (536 logements). A de rares exceptions, elles ont toutes été reconduites, sans délai de latence, pour assurer une continuité dans la prestation apportée aux ménages ;

- une majorité d'opérations placées sous l'animation de SOLIHA (40 des programmes actifs en 2021) devant HATEIS (11 programmes), CITEMETRIE (7 programmes) et ALTER (5 programmes). A noter l'animation en régie du PIG multi-thématiques de la CARENE ;

- le financement, en moyenne, de 73 logements par programme. Ce ratio est très variable d'un département à l'autre : il est de 83 logements en Loire-Atlantique et en Mayenne, 8 logements en Maine-et-Loire, 70 logements en Vendée et 39 logements en Sarthe. Il s'explique essentiellement par la conjugaison de trois facteurs : le nombre de programmes déployés, leur nature (PIG/OPAH/OPAH-RU) et le périmètre géographique de ces derniers ;

- l'efficacité du PIG précarité énergétique et adaptation du Département de Maine-et-Loire. Il totalise le volume le plus élevé de logements financés (590 logements soit 12 % des résultats régionaux et 43 % des logements financés dans le département), toutes thématiques prioritaires confondues et atteint 85 % de ses objectifs annuels. Il devance ainsi l'OPAH d'Angers Loire Métropole (372 logements et 7 % des résultats régionaux), le PIG ménages de Nantes Métropole (345 logements et 7 % des résultats régionaux) ou encore, l'OPAH de Laval Agglomération (239 logements et 5 % des résultats régionaux). Ces 4 programmes comptabilisent à eux seuls près d'un tiers des logements financés en secteur programmé en 2021. La moitié des logements se situent dans un des 10 programmes les plus performants ;

- 3/4 des logements primés Habiter Mieux se situent en secteur programmé.

8 programmes ont subventionné plus de 100 rénovations énergétiques sur l'exercice : PIG précarité énergétique du Département de Maine-et-Loire, l'OPAH d'Angers Loire Métropole, l'OPAH de Laval Agglomération, l'OPAH de Châteaubriant-Derval, le PIG ménages de Nantes Métropole, l'OPAH du Pays de Craon, l'OPAH du Pays de Fontenay et le PIG multi-thématiques de la CARENE.

- la localisation de 76 % des logements PO et 78 % des logements PB aidés en secteur programmé.

Si 27 programmes n'ont financé aucun logement de propriétaires bailleurs, 13 autres en ont subventionnés plus de 10 au cours de l'année écoulée pour un total de 208 logements (64 % des logements PB en secteur programmé). 3 OPAH vendéennes arrivent en tête du classement : l'OPAH de Fontenay-le-Comte (30 logements PB), l'OPAH de la CC du Pays de Pouzauges (28 logements) et l'OPAH de la CC Viet et Boulogne (18 logements) ;

- 78 % des logements adaptés à la perte d'autonomie en secteur programmé (1 770 logements).

3 PIG concentrent 1/3 des logements subventionnés : le PIG précarité énergétique et adaptation du Département de Maine-et-Loire, le PIG ménages de Nantes Métropole et l'OPAH d'Angers Loire Métropole.

- 92 % des logements traités au titre de la lutte contre l'habitat indigne ou dégradés via une OPAH ou un PIG.

Cette forte proportion témoigne 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 spécifique est indispensable pour sensibiliser les élus, consolider un réseau de partenaires, repérer les situations et accompagner les ménages. Les PIG sous maîtrise d'ouvrage départementale représentent une part plus modeste que les années antérieures du fait notamment de la démultiplication des OPAH devant comprendre obligatoirement un volet lutte contre

l'habitat indigne et dégradé. Les 3 OPAH vendéennes, précitées pour le nombre élevé de logements PB, sont aussi celles affichant le plus haut niveau de logements traités.

- **l'atteinte voire le dépassement des objectifs globaux ou propres au programme HM pour 12 programmes (en vert dans le tableau).** A l'inverse, 23 autres programmes (en rouge) ont rempli moins de 50 % de leurs objectifs globaux. Si les résultats doivent être relativisés pour les programmes lancés en cours d'année (OPAH des CC Vendée Grand Littoral, du Pays de Chantonnay ou CC Maine Saosnois par exemple), ils sont généralement plus modestes dans les territoires couverts par des OPAH avec un volet renouvellement urbain.

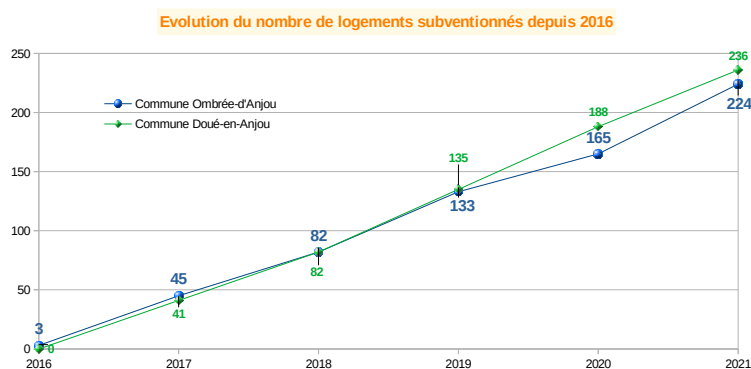
Département	Territoires de gestion	Libellé du programme	Opérateur	Date. début	Date. expiration	Objectifs. Igts subventionnés en 2021	Objectifs. Igts Habiter Mieux en 2021	Logements subventionnés en 2021	Dont Logts Habiter Mieux	Dont logts PB	Dont logts PO	Dont logts dégradés/indig nes PB	dont logts dégradés/indig nes PO	dont logts PO autonomie	Taux atteinte objectifs (%) 2021	Taux atteinte objectifs HM (%) 2021
Loire-Atlantique	NM	PIG MON PROJET RENOV MENAGES NANTES METROPOLE	SOLHA	01/12/20	30/11/25	583	410	345	145	0	345	0	1	200	59 %	35 %
Loire-Atlantique	NM	PIG MPR COPROPRIETES PIG COPROS NANTES METROPOLE	CITEMETRIE	01/01/21	31/12/25	753	553	0	0	0	0	0	0	0	0 %	0 %
Loire-Atlantique	CARENE	OPAH COPROPRIETES COEUR DE VILLE DE SAINT NAZAIRE	SOLHAURBANIS	08/03/21	08/03/26	12	6	0	0	0	0	0	0	0	0 %	0 %
Loire-Atlantique	CARENE	PIG MULTI THEMATIQUE DE LA CARENE	CARENE	01/01/19	31/12/22	280	201	176	102	11	165	7	3	73	63 %	51 %
Loire-Atlantique	Etat 44	OPAH DE LA CC CHATEAUBRIANT DERVAL	CITEMETRIE	01/03/20	18/05/25	238	182	195	149	6	189	6	0	46	82 %	82 %
Loire-Atlantique	Etat 44	PIG CAP ATLANTIQUE 2021	UFUT	01/01/19	31/12/22	57	57	10	10	0	10	0	0	0	18 %	18 %
Loire-Atlantique	Etat 44	PIG CC DU PAYS D'ANCENIS	SOLHA	01/01/19	31/12/21	126	126	91	91	0	91	0	0	0	72 %	72 %
Loire-Atlantique	Etat 44	PIG DE LA CC DE LA REGION DU BLAIN 2021	SOLHA	15/03/19	31/12/22	30	23	23	11	0	23	0	0	12	77 %	48 %
Loire-Atlantique	Etat 44	PIG DE LA CC DU PAYS DE PONT CHATEAU ST GILDAS DES BOIS 2021	SOLHA	01/03/19	31/12/22	91	51	65	35	0	65	0	0	30	71 %	69 %
Loire-Atlantique	Etat 44	PIG DE LA CC ESTUAIRE ET SILLON	SOLHA	01/04/21	31/12/23	56	36	20	9	0	20	0	0	11	36 %	25 %
Loire-Atlantique	Etat 44	PIG DE LA CC SEVRE ET LOIRE	SOLHA	10/10/19	31/12/22	87	45	63	28	0	63	0	0	35	72 %	62 %
Loire-Atlantique	Etat 44	PIG DE NOZAY 2021	SOLHA	15/03/19	31/12/21	65	45	33	19	0	33	0	0	15	51 %	42 %
Loire-Atlantique	Etat 44	PIG LHI 2021	SOLHA	20/06/19	31/12/21	23	23	3	2	0	3	0	3	0	13 %	9 %
Loire-Atlantique	Etat 44	PIG MULTITHEMATIQUE DE LA CC ERDRE ET GESVRES	SOLHA	01/01/20	31/12/23	109	77	62	40	1	81	1	0	42	75 %	52 %
Loire-Atlantique	Etat 44	PIG PETR DU PAYS DE RETZ	CITEMETRIE	01/03/18	01/03/22	206	137	133	73	1	132	0	0	60	65 %	53 %
Loire-Atlantique						2 716	1 972	1 239	714	19	1 220	14	7	524	46 %	36 %
Maine-et-Loire	ALM	OPAH ANGERS LOIRE METROPOLE 2022	SOLHA	09/09/19	31/12/22	319	231	372	265	14	358	14	8	106	117 %	115 %
Maine-et-Loire	Dpt 49	CD 49 PIG RESORPTION HABITAT DEGRADE ET INSALUBRE	SOLHA	01/05/17	30/04/21	8	8	4	4	2	2	2	2	0	50 %	50 %
Maine-et-Loire	Dpt 49	OPAH CC VALLEES DU HAUT ANJOU	SOLHA	01/04/19	01/04/24	71	42	66	48	2	64	0	1	18	93 %	114 %
Maine-et-Loire	Dpt 49	OPAH LOIRE LAYON AUBANCE	SOLHA	02/03/20	02/03/23	107	62	116	68	1	115	1	0	48	108 %	110 %
Maine-et-Loire	Dpt 49	OPAH REVITALISATION CB DE POUANCE ET CC DE LA REGION DE POUANCE COMBREE	SOLHA	18/11/16	17/11/22	61	46	65	50	13	52	12	1	15	107 %	109 %
Maine-et-Loire	Dpt 49	OPAH REVITALISATION CB DOUE LA FONTAINE ET CC DE LA REGION DE DOUE LA FONTAINE	SOLHA	01/12/16	21/11/22	53	32	54	35	2	52	2	2	19	102 %	109 %
Maine-et-Loire	Dpt 49	OPAH RU ALLONNES LONGUE JUHELLES	ALTER	01/07/21	30/06/26	15	10	0	0	0	0	0	0	0	0 %	0 %
Maine-et-Loire	Dpt 49	OPAH RU BEAUPREAU EN MAUGES	ALTER	01/12/19	01/12/24	60	44	27	23	10	17	10	2	4	45 %	52 %
Maine-et-Loire	Dpt 49	OPAH RU CC VALLEES DU HAUT ANJOU	SOLHA	01/04/19	01/04/24	43	36	8	6	3	5	3	0	2	19 %	17 %
Maine-et-Loire	Dpt 49	OPAH RU CENTRE VILLE DE BAUGE EN ANJOU	ALTER	08/04/19	08/04/23	32	27	14	11	7	6	0	3	44 %	41 %	
Maine-et-Loire	Dpt 49	OPAH RU CENTRE VILLE SEGRE CENTRE BOURG STE GEMMES	ALTER	21/07/17	20/07/22	21	24	12	12	9	3	9	0	0	57 %	50 %
Maine-et-Loire	Dpt 49	OPAH RU CHEMILLE EN ANJOU	ALTER	01/04/20	01/04/25	51	37	19	18	11	8	9	3	1	37 %	49 %
Maine-et-Loire	Dpt 49	OPAH RU COEUR DE VILLE DE CHOLET	CITEMETRIE	01/05/21	30/04/26	10	9	1	1	0	1	0	0	0	10 %	11 %
Maine-et-Loire	Dpt 49	OPAH RU MONTREUIL BELLAY VIVY FONTEVRAUD L'ABBAYE	SOLHA	31/08/20	31/08/25	28	19	11	8	0	11	0	3	3	39 %	42 %
Maine-et-Loire	Dpt 49	OPAH RU SAUMUR 2021 2026	CITEMETRIE	01/07/21	30/06/26	27	25	0	0	0	0	0	0	0	0 %	0 %
Maine-et-Loire	Dpt 49	PIG DEPARTEMENTAL PRECARITE ENERGETIQUE ET ADAPTATION 2022	SOLHA	15/08/19	15/08/22	691	411	590	290	7	583	5	0	300	85 %	71 %
Maine-et-Loire	Dpt 49	PIG RHDI 2021 2025	SOLHA	01/05/21	30/04/25	20	20	10	10	2	8	2	8	0	50 %	50 %
Maine-et-Loire						1 617	1 083	1 369	849	83	1 286	75	30	519	85 %	78 %
Mayenne	Laval Agglo	OPAH LAVAL AGGLO	SOLHA	01/01/20	31/12/24	343	261	239	161	13	226	5	3	77	70 %	62 %
Mayenne	Laval Agglo	OPAH RU CENTRE ANCIEN DE LAVAL	SOLHA	01/01/20	31/12/24	13	13	8	8	7	1	7	0	0	62 %	62 %
Mayenne	Dpt 53	OPAH CC DU PAYS DE CRAON	SOLHA	01/01/19	31/12/22	95	95	126	126	5	121	4	2	0	133 %	133 %
Mayenne	Dpt 53	OPAH DE LA CC DU PAYS DE CHATEAU GONTIER	SOLHA	01/04/18	31/12/22	89	89	99	99	0	99	0	1	0	111 %	111 %
Mayenne	Dpt 53	OPAH DE LA CC DU PAYS MESLAY GRETZ	SOLHA	01/01/18	31/12/22	58	58	54	54	0	54	0	2	0	93 %	93 %
Mayenne	Dpt 53	OPAH DE LA CC MAYENNE COMMUNAUTE	SOLHA	01/07/21	01/07/26	71	58	41	18	5	36	3	0	23	58 %	31 %
Mayenne	Dpt 53	PIG CC COEVRONS ENERGIE ET DEGRADE	SOLHA	25/04/17	31/12/21	70	66	84	81	16	68	15	0	4	120 %	123 %
Mayenne	Dpt 53	PIG DEPARTEMENTAL PRECARITE ENERGETIQUE LHI DEPARTEMENT	SOLHA	01/01/17	31/12/21	30	20	16	16	15	1	15	1	0	53 %	80 %
Mayenne						769	660	667	563	61	606	49	9	104	87 %	85 %
Sarthe	LM	PIG HABITAT QUALITE	SOLHA	01/09/18	08/06/21	143	142	83	82	15	68	11	1	0	58 %	58 %
Sarthe	Dpt 72	OPAH CC DE L'HUISNE SARTHOISE	CITEMETRIE	08/12/16	07/12/21	96	71	87	61	7	80	3	1	24	91 %	86 %
Sarthe	Dpt 72	OPAH COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALLEES DE LA BRAYE ET DE L'ANILLE CCVBA	CITEMETRIE	02/11/20	01/11/23	64	44	65	45	2	63	1	0	19	102 %	102 %
Sarthe	Dpt 72	OPAH COMMUNAUTE DE COMMUNES MAINE SAOSNOIS CCMS	INHARI	15/11/21	15/11/26	21	9	2	1	0	2	0	0	1	10 %	11 %
Sarthe	Dpt 72	OPAH RU DE MAMERS	INHARI	15/11/21	15/11/26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 %	0 %
Sarthe	Dpt 72	OPAH RU LA FLECHE	SOLHA	15/12/20	15/12/25	41	34	8	4	0	8	0	0	4	20 %	12 %
Sarthe	Dpt 72	OPAH RU SABLE SUR SARTHE RENOVATION FACADES	SOLHA	15/12/20	15/12/25	40	34	3	3	0	3	0	0	0	8 %	9 %
Sarthe	Dpt 72	PIG RENOVATION ENERGETIQUE PETR PAYS VALLEE DU LOIR	SOLHA	03/09/18	03/09/21	63	63	67	67	1	66	0	0	0	106 %	106 %
Sarthe						468	397	315	263	25	290	15	2	48	87 %	66 %
Vendée	La RsY Agglo	OPAH AGIR POUR UN HABITAT DURABLE ET SOLIDAIRE 2021 2024	SOLHA	06/01/21	05/01/24	177	150	135	95	4	131	0	2	40	76 %	63 %
Vendée	Dpt 85	OPAH CC DU PAYS DE CHANTONNAY	SOLHA	01/01/21	31/12/23	103	60	47	24	6	41	4	1	23	46 %	40 %
Vendée	Dpt 85	OPAH VENDEE GRAND LITTORAL 2021 2024	HATEIS HABITAT	01/09/21	31/08/24	39	25	18	5	0	18	0	0	13	46 %	20 %
Vendée	Dpt 85	OPAH CC DU PAYS DE MORTAGNE	HATEIS HABITAT	01/02/21	31/01/24	112	0	74	29	1	73	1	0	45	66 %	0 %
Vendée	Dpt 85	OPAH CC PAYS DE POUZAUGES	HATEIS HABITAT	01/05/20	30/04/23	156	103	153	81	28	125	27	2	72	98 %	79 %
Vendée	Dpt 85	OPAH CC PAYS DE ST FLUGENT LES ESSARTS	HATEIS HABITAT	01/01/21	31/12/23	103	66	78	45	5	73	5	1	33	76 %	68 %
Vendée	Dpt 85	OPAH CC PAYS DES ACHARDS	SOLHA	15/05/20	14/05/23	76	54	55	35	1	54	0	2	20	72 %	65 %
Vendée	Dpt 85	OPAH CC VIE ET BOULOGNE	HATEIS HABITAT	01/01/20	31/12/22	114	81	135	79	18	117	17	2	56	118 %	98 %
Vendée	Dpt 85	OPAH CHALLANS GOIS COMMUNAUTE	SOLHA	02/05/21	01/05/24	142	90	59	29	1	58	1	0	30	42 %	32 %
Vendée	Dpt 85	OPAH COMMUNAUTE DE COMMUNES OCEAN MARAIS DE MONT	HATEIS HABITAT	02/05/17	01/05/22	69	0	65	39	7	53	5	0	21	87 %	0 %
Vendée	Dpt 85	OPAH DE L'ILE DYEU	SOLHA	01/04/19	31/03/24	32	25	10	5	0	10	0	0	5	31 %	20 %
Vendée	Dpt 85	OPAH DE LA CC DE L'ILE DE NOIRMOUTIER	HATEIS HABITAT	26/03/18	25/03/23	42	0	35	24	4	31	4	1	11	83 %	0 %
Vendée	Dpt 85	OPAH DE SAINT GILLES CROIX DE VIE	SOLHA	01/02/16	31/01/21	128	85	13	6	0	13	0	0	7	10 %	7 %
Vendée	Dpt 85	OPAH DU PAYS DE CHALLANS	SOLHA	01/12/15	31/05/21	67	42	55	31	0	55	0	0	25	82 %	74 %
Vendée	Dpt 85	OPAH PAYS DE FONTENAY VENDEE	SOLHA	15/04/20	15/04/25	108	67	154	109	30	124	30	1	45	143 %	163 %
Vendée	Dpt 85	OPAH PAYS DE SAINT GILLES CROIX DE VIE	HATEIS HABITAT	02/05/21	01/05/24	128	85	57	30	0	57	0	0	27	45 %	35 %
Vendée	Dpt 85	OPAH PAYS DES HERBIERS	HATEIS HABITAT	06/04/20	06/04/23	113	71	122	77	11	111	9	2	45	108 %	108 %
Vendée	Dpt 85	OPAH TERRES DE MONTAIGU	HATEIS HABITAT	01/05/21	30/04/24	117	74	74	41	9	65	7	1	33	63 %	55 %
Vendée	Dpt 85	OPAH VENDEE SEVRE AUTISE 2020 2023	HATEIS HABITAT	15/02/20	14/02/23	64	0	64	40	13	51	13	2	24	100 %	0 %
Vendée	Dpt 85	PIG CD 85 HABITAT INDIGNE ET DEGRADE 2021	SOLHA	15/10/18	15/10/23	29	0	2	3	0	2	0	0	0	7 %	0 %
Vendée						1 919	1 078	1 400	827	138	1 262	123	19	575	73 %	77 %
Total régional						7 489	5 190	4 990	3 216	326	4 664	276	67	1 770	67 %	62 %

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'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), créée par la loi n°2019-753 du 22 juillet 2019, en assure le pilotage, depuis le 1^{er} janvier 2020.

En Pays de la Loire, 114 communes sont concernées par l'un ou l'autre de ces plans (9 % des communes).

L'appel à manifestation d'intérêt (AMI) centres-bourgs a été le premier plan d'action d'envergure, 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 de l'époque⁹, valent conventions d'OPAH. Elles fixent toutes deux des objectifs en termes de réhabilitation du parc existant en différenciant 3 périmètres d'intervention : un secteur resserré autour du centre ancien des communes lauréates, un secteur couvrant d'autres centres-bourgs à redynamiser et un secteur élargi à l'ensemble de l'intercommunalité.



En 2021, 107 logements ont bénéficié d'une subvention de l'Anah à l'échelle des communes nouvelles d'Ombrée d'Anjou et de Doué-en-Anjou (NB : l'Infocentre Anah ne permet pas d'analyse plus fine, sur les anciens centres de Pouancé et Doué-la-Fontaine).

Ils représentent un volume d'engagements financiers de près de 1,3 M€ (730 376 € de subventions pour Ombrée d'Anjou et 550 035 € pour Doué-en-Anjou).

Au total, depuis le lancement de l'AMI centres-bourgs, l'Anah a contribué à l'amélioration de 460 logements dans les deux nouvelles communes d'Ombrée d'Anjou et de Doué-en-Anjou pour un montant total de subvention de près de 4,1 M €.

Les deux villes, dont les conventions AMI-CB arrivent à terme en 2022, figurent parmi les lauréats du nouveau plan national, Petites Villes de Demain (cf. ci-dessous).

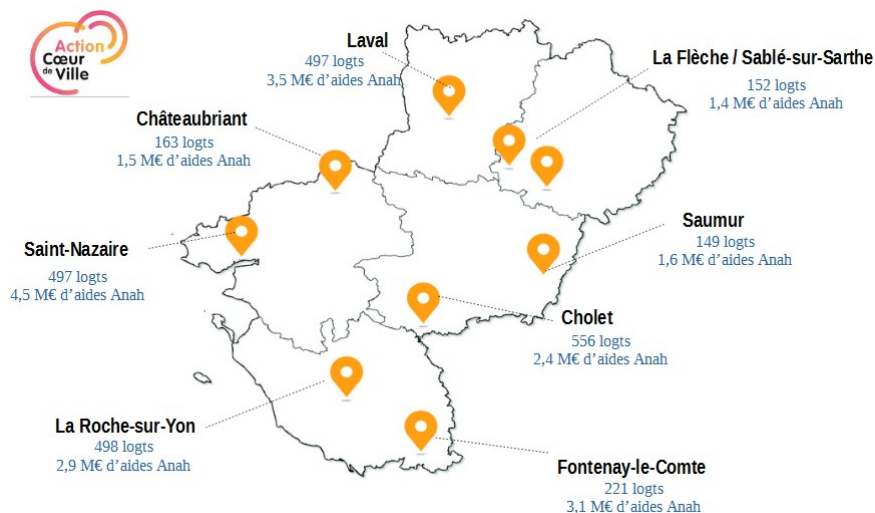
Fin 2017, un second plan national, baptisé Action Coeur de Ville (ACV) a été lancé. Il poursuit la double ambition de redynamiser les centres anciens des villes moyennes et de conforter le rôle de centralité de celles-ci sur leur territoire. Ce plan de 5 Mds € mobilise des financements de la Banque des 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 : étude pré-opérationnelle, suivi-animation des programmes et co-financement à 50 % d'un poste de chef de projet sous réserve de la mise en place d'une OPAH-RU ;

9 La convention relative au centre de Pouancé a été signée par l'ancienne CC de Pouancé Combrée, dissoute fin 2016 suite à la création de la ville nouvelle d'Ombrée d'Anjou. Cette dernière fait partie de la CC nouvelle Anjou Bleu Communauté. La convention de Doué-la-Fontaine a, quant à elle, été signée par l'ancienne CC de la Région de Doué-la-Fontaine, devenue ville nouvelle de Doué-en-Anjou et adhérente à la CA Saumur Loire Développement.

- le soutien à la réalisation de travaux : subventions aux particuliers et à des porteurs de projet dans le cadre de nouveaux outils (dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) ou vente d'immeuble à rénover (VIR)¹⁰);
- la conduite d'expérimentation sur la rénovation de façade et la transformation de locaux non affectés à un usage d'habitation en locaux à usage collectif (ex : aménagement d'un local commercial ou d'un bureau en espace de convivialité, en local vélo ou en buanderie).



Parmi les 234 villes lauréates, 9 se situent en Pays de la Loire. La carte ci-contre détaille le nombre de logements aidés et le montant des subventions accordées sur la période 2018-2021 pour chacune d'elles.

Les données sont à l'échelle de la commune, et non du seul périmètre de l'ORT (opération de revitalisation de territoire) où se concentrent les enjeux de revitalisation.

Toutes les collectivités ont mis en place un dispositif opérationnel depuis leur sélection, les dernières conventions spécifiques avec l'Anah ayant été conclues en 2021 (Saint-Nazaire, Cholet et Saumur – cf. tableau des opérations programmées à la page 44). Alors que la majorité d'entre elles ont opté pour une OPAH-RU, Saint-Nazaire et La Roche-sur-Yon ont fait des choix différents. La première a lancé une OPAH copropriétés en difficultés, en mars 2021, considérant la part prépondérante des logements collectifs dans le parc du centre-ville. La seconde a décidé de s'appuyer sur l'OPAH de droit commun existante et l'a renouvelée en 2021, l'analyse du parc de logements privés n'ayant pas démontré l'opportunité d'engager des actions renforcées et ciblées sur le centre ancien de La Roche-sur-Yon.

Comme évoqué précédemment, les OPAH-RU enregistrent généralement des résultats plus faibles qu'attendus de par le cumul des problématiques rencontrées (contraintes architecturales et patrimoniales, montage financier complexe des îlots à traiter, absence d'opérateurs ou d'investisseurs). C'est le cas notamment pour les programmes de Saint-Nazaire, Saumur, Cholet, La Flèche et Sablé-sur-Sarthe.

Les programmes étant entrés en phase opérationnelle, l'ingénierie subventionnée par l'Anah, en 2021 (1,5 M€), s'est répartie essentiellement entre financement de prestation de suivi-animation et financement de poste de chefs de projet. A l'exception de La Roche-sur-Yon Agglomération, l'ensemble des villes ACV de la région ont ainsi bénéficié d'une aide pour le financement d'un chef de projet pour un montant total de 223 463 €.

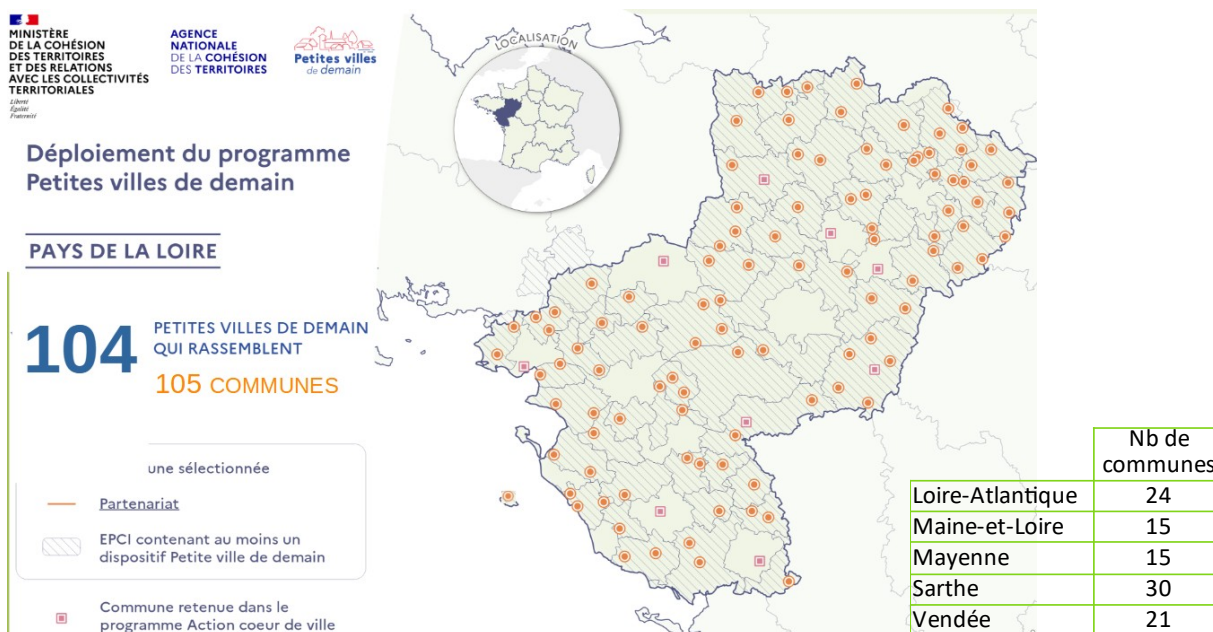
Le 7 septembre 2021, lors de la rencontre nationale ACV, le président de la République a annoncé, devant les élus, la prolongation du plan jusqu'en 2026. Les modalités de contribution de l'Anah restent à préciser. Le directeur du programme, Rollon MOUCHEL-BLAISOT doit remettre un rapport d'ici mi-juillet 2022. Lutte contre l'étalement urbain, sobriété foncière, adaptation au changement climatique mais aussi adaptation des villes au vieillissement de la population seront les grandes orientations de la seconde génération ACV.

10 Références : décret n°2019-498 du 22 mai 2019, délibérations du conseil d'administration de l'Anah du 14 juin 2020 et instructions du 22 janvier 2021.

En octobre 2020, un nouveau programme pluriannuel, Petites Villes de Demain, est engagé en faveur des villes de moins de 20 000 habitants, hors grands pôles urbains, qui exercent des fonctions de centralité pour les territoires et présentent des signes de fragilités.

Il dispose d'un budget prévisionnel de 3 Mds € pour les années 2021-2026, l'Anah faisant partie des partenaires nationaux aux côtés de la Banque des territoires et du CEREMA.

Au terme d'un appel à candidatures, plus de 1 600 communes ont été sélectionnées dont 105 en Pays de la Loire.



Si la première année de mise en œuvre du programme PVD a été consacrée à la préparation et à la signature des conventions d'adhésion, certaines collectivités ont initié également, en 2021, des études pré-opérationnelles en vue de définir ou préciser leur stratégie en matière d'habitat (Blain, Pornic, Chalonnes-sur-Loire, Segré-en-Anjou Bleu, La Ferté Bernard et Luçon). La participation de l'Anah s'est élevée, à ce titre, à près de 144 000 €.

A cela s'ajoute le financement de 12 postes de chefs de projet (possibilité de financement par l'Anah, un an avant le lancement effectif de l'OPAH-RU) pour un montant de 241 753 €. Ont été concernées les villes suivantes :

- Loire-Atlantique : Blain, Paimboeuf et Pornic ;
- Maine-et-Loire : Baugé-en-Anjou et Segré-en-Anjou Bleu ;
- Mayenne : Ernée, Gorron et Meslay-du-Maine ;
- Sarthe : Montval-sur-Loire, Marolles-les-Braults et Sillé-le-Guillaume ;
- Vendée : Aizenay.

2022 aura pour objectif la conclusion des conventions d'ORT et des volets habitat associés.

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

L'intervention de l'Anah en direction des propriétaires bailleurs poursuit plusieurs finalités qui concourent à la mise en œuvre de divers plans nationaux :

- **le développement d'une offre locative sociale abordable dans le cadre du Plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme.** Lancé en septembre 2018, ce plan a pour objet de favoriser la sortie de structures d'hébergement et de faciliter l'accès direct à un logement. Dans cette optique, la mobilisation du parc privé est un levier indispensable pour proposer une offre complémentaire au parc locatif HLM. En 2021, les objectifs fixés à la région visaient le financement de 350 logements PB dont 49 opérations en maîtrise d'ouvrage d'insertion¹¹ et le versement de 160 primes intermédiation locative (objectif national de 5 000 PIL). Les 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 ;
- **la lutte contre la déqualification du parc de logement et les plans nationaux de revitalisation des centres anciens (AMI centres-bourgs, Action Coeur de Ville, Petites Villes de Demain) :** [voir pages précédentes](#) ;
- **la remise sur le marché de biens vacants et le plan national de lutte contre les logements vacants.** Au terme d'un appel à candidatures, lancé en janvier 2021, 68 collectivités, réparties sur toute la France (métropole et Outre-Mer), ont été retenues pour bénéficier d'un accompagnement renforcé. Celui-ci prend la forme soit d'un accès à la solution numérique « zéro logement vacant » (44 collectivités en 2021 concernées) soit de crédits complémentaires pour consolider l'ingénierie en place (financement d'étude ou d'actions nouvelles adossées à la prestation de suivi-animation du dispositif Anah existant). En Pays de la Loire, 10 communes ou intercommunalités ont candidaté. Parmi elles, 2 ont été sélectionnées pour déployer la solution ZLV (CC Pays de Fontenay et CC Pays Sabolien). La CC Pays de Fontenay est la seule à avoir obtenu, par ailleurs, des financements d'ingénierie. Au-delà des mesures de soutien ciblées sur les territoires lauréats, un club national a été créé et ouvert à l'ensemble des collectivités candidates à l'appel à projets (229).

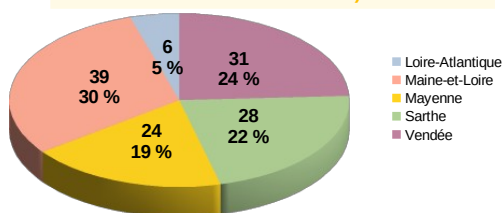
Rappel : depuis 2020, le ministère en charge du Logement, en lien avec le CEREMA, met à disposition une base de données, dénommée LOVAC, issue du croisement des fichiers fonciers (MAJIC) et du fichier 1767BISCOM. Des données agrégées sont consultables sur le site www.data.gouv.fr. Seuls les collectivités territoriales à fiscalité propre, les services de l'État et l'Anah peuvent obtenir des informations plus détaillées.

→ 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.

11 Voir pages 14 et 15

Répartition par département des logements conventionnés avec travaux (année de signature de la convention : 2021)



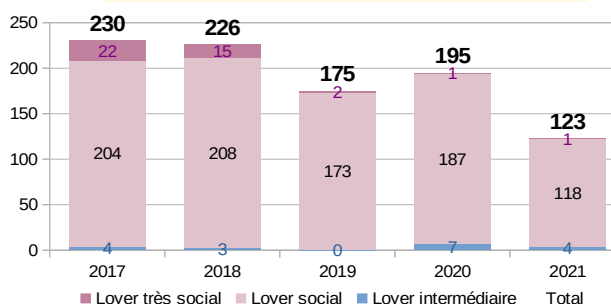
En 2021, **128** nouvelles conventions ont été conclues après travaux soit 68 de moins qu'en 2020 (- 35%). 101 conventions concernaient des logements situés en zone C, 24 en zone B2 et 3 en zone B1.

Dans 96 % des cas, les loyers ont été fixés à un niveau dit « social » (123 conventions). Comme en 2020, une seule convention à loyer très social a été signée (territoire de Laval Agglomération). Le nombre de conventions à loyer intermédiaire (niveau le plus élevé) passe, quant à lui, de 7 en 2020 à 4 en 2021 (1 en Maine-et-Loire, 1 en Sarthe et 2 en Vendée).

Une analyse du conventionnement au cours des 5 dernières années met en évidence un décrochage du nombre de nouvelles conventions et le manque d'attractivité du conventionnement très social (même avantage fiscal pour le conventionnement social et très social – voir ci-dessous).

En 5 ans, le nombre de nouvelles conventions a été réduit de moitié, la Loire-Atlantique et la Vendée enregistrant les plus fortes baisses (volume divisé par 6 en Loire-Atlantique et par 3 en Vendée).

Evolution du nombre de conventions signées avec travaux par an



→ Les logements conventionnés sans travaux :

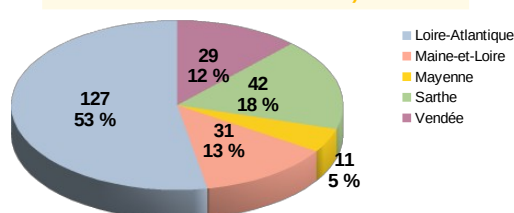
Si l'Anah encourage les propriétaires à améliorer leur bien en vue de leur mise en location, elle passe aussi convention avec des bailleurs dont les biens ne nécessitent pas de travaux et donc, l'octroi d'une subvention.

	Dédution 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%		

Les engagements des propriétaires bailleurs courent alors sur une durée non pas de 9 ans¹² mais de 6 ans. En application d'un arrêté du 10 novembre 2020 relatif au niveau de performance énergétique globale, l'avantage fiscal du dispositif Louer abordable est désormais soumis à un principe d'éco-conditionnalité. Les logements classés F ou G, à l'issue du DPE, sont exclus du conventionnement sans travaux. Pour le conventionnement avec travaux, l'exigence reste l'atteinte d'une étiquette D (voire E selon les situations).

Dans la région, **240 conventions sans travaux ont été signées en 2021**. Elles représentent 2/3 de l'ensemble des nouvelles conventions.

Répartition par département des logements conventionnés sans travaux (année de signature de la convention : 2021)



Avec 127 conventions sans travaux, la Loire-Atlantique concentre plus de la moitié des conventions enregistrées dans la région. Nantes Métropole dénombre 53 conventions et la CARENE, 40 conventions.

2/3 des conventions sont à un niveau de loyer social et 1/3 à un niveau de loyer intermédiaire.

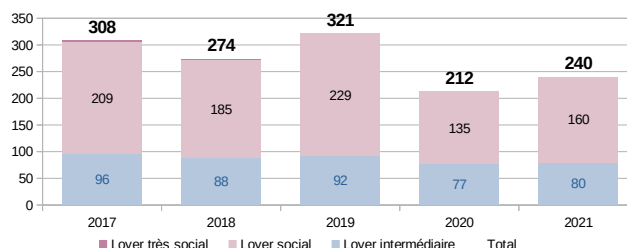
¹² La réglementation de l'Anah évolue en 2022 suite à la réforme du dispositif fiscal Louer abordable. La durée d'engagement des PB ayant conventionné avec travaux est alignée celle des PB ayant conventionné sans travaux (soit 6 ans) – cf. délibération du CA de l'Anah du 2 février 2022

Comme pour les conventions avec travaux, aucun bailleur ne s'est engagé dans une convention sans travaux à un niveau de loyer très social.

A l'instar du conventionnement avec travaux, le nombre de nouvelles conventions sans travaux est en repli par rapport à la tendance des années passées.

Toutefois, le volume de conventions concernées progresse dans tous les départements comparativement à 2020 (+ 13 % en moyenne au niveau régional).

Evolution du nombre de conventions signées sans travaux par département



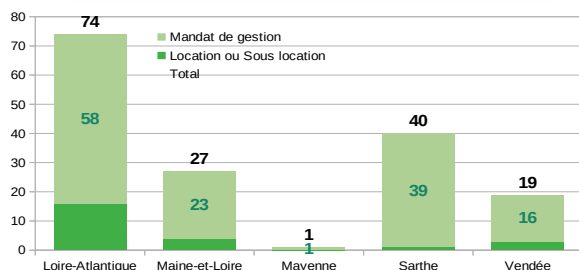
Le tableau ci-dessous retrace le détail des conventions (avec ou sans travaux) conclues au cours de l'année :

	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	dont logts avec IML
NM	5	34	39	87%	0	24	29	37
CARENE	1	40	41	98%	0	25	16	9
Etat 44	0	53	53	100%	0	32	7	28
Loire-Atlantique	6	127	133	95%	0	81	52	74
ALM	3	23	26	88%	0	20	6	4
Dpt 49	36	8	44	18%	0	43	1	23
Maine-et-Loire	39	31	70	44%	0	63	7	27
Laval Agglo	2	5	7	71%	1	6	0	0
Dpt 53	22	6	28	21%	0	28	0	1
Mayenne	24	11	35	31%	1	34	0	1
LMM	10	24	34	71%	0	14	20	20
Dpt 72	18	18	36	50%	0	36	0	20
Sarthe	28	42	70	60%	0	50	20	40
La RsYA	4	5	9	56%	0	9	0	0
Dpt 85	27	24	51	47%	0	46	5	19
Vendée	31	29	60	48%	0	55	5	19
Pays de la Loire	128	240	368	65%	1	283	84	161

La Loire-Atlantique se démarque des autres départements par la prépondérance des conventionnements sans travaux dans l'ensemble du conventionnement réalisé.

→ Intermédiation locative :

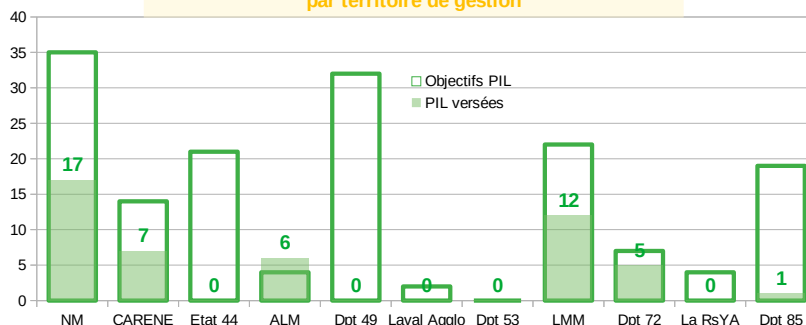
Identification du mode de gestion des logements en intermédiation locative (conventions signées en 2021)



Parmi les conventions signées en 2021, 161 incluait le recours au dispositif d'intermédiation locative. Pour 85 % d'entre elles, il a pris la forme d'un mandat de gestion et pour 15 % d'une location / sous-location.

En 2021, 48 primes intermédiation locative (PIL) ont été versées soit 30 % des objectifs fixés à la région. Les logements concernés se trouvent pour moitié en Loire-Atlantique

Réalisation des objectifs en termes de PIL versées en 2021 par territoire de gestion



6) Les perspectives 2022

Pour la deuxième année consécutive, le budget, adopté par le conseil d'administration de l'Anah pour 2022, s'élève à plus de 3 Mds € (dont 2 Mds € dédiés à MPR). S'il confirme la confiance des ministères de tutelle dans la capacité de l'Agence à piloter ou à contribuer à des politiques nationales ambitieuses, il oblige celle-ci à une maîtrise rigoureuse des enveloppes. Une telle exigence s'impose d'autant plus que, comme en 2021, une partie des crédits émerge au plan de relance.

Les priorités d'intervention de l'Anah s'en trouvent confortées :

- **augmentation de 11 % des objectifs de rénovation énergétique (hors MPR) :** 74 510 logements à rénover en 2022 dont 42 000 logements de propriétaires occupants (+ 31 %), 4 510 logements (+ 13 %) et 28 000 logements en copropriétés. Les objectifs spécifiques aux propriétaires occupants ne sont pas répartis en totalité entre les différentes régions : 5 000 logements sont placés en réserve nationale et seront affectés, avec les enveloppes correspondantes, aux régions dont les projets financés auront permis le traitement de logements énergivores.

2022 marque une année charnière dans la politique de rénovation énergétique :

- lancement du service public de rénovation de l'habitat, France Rénov' au 1^{er} janvier 2022 et de Mon Accompagnateur Rénov' (décret à paraître) ;
 - transformation de l'aide Habiter Mieux Sérénité en MPR Sérénité afin de donner une meilleure lisibilité aux aides à la rénovation énergétique en les regroupant sous la marque MPR. A partir du 1^{er} juillet 2022, la prime Sérénité (ex-prime Habiter Mieux) qui s'ajoutait à la subvention de base, sera supprimée pour les propriétaires occupants qui pourront ainsi prétendre aux certificats d'économie d'énergie (CEE) et optimiser le financement de leur projet. Ce cumul n'est pas possible, en revanche, pour les propriétaires bailleurs, qui continuent de percevoir une prime Sérénité. Il ne l'est pas non plus pour les copropriétés (option ouverte uniquement pour les copropriétés qui n'ont pas obtenu de primes au titre des copropriétés fragiles ou en difficulté) ;
 - mise en œuvre du prêt avance rénovation ;
 - dernière année de mise en œuvre du dispositif MPR Copropriété ;
 - obligation d'appliquer la méthodologie 3CL-2021, issue de la réforme du DPE, pour la réalisation des évaluations produites à l'appui des demandes de subvention, déposées à compter du 1^{er} juillet 2022.
- **renforcement du soutien apporté à la politique d'adaptation de la société au vieillissement et au handicap :** l'objectif national passe de 20 000 logements en 2021 à 24 000 logements en 2022 (+ 20 %). Il s'inscrit dans un contexte évolutif avec l'engagement de réflexions pour le déploiement d'une nouvelle aide, MaPrimeAdapt', à l'horizon 2024. Issue des propositions du rapport de Luc Broussy, remis en mai 2021, cette aide unique serait accordée aux plus de 70 ans sans condition d'appartenance à un GIR. Les modalités précises de mise en œuvre restent à définir ;
 - **poursuite des interventions en faveur de la revitalisation des centres anciens dégradés :** comme indiqué, le principe d'une prolongation du plan national Action Coeur de Ville a été acté et doit faire l'objet de travaux pour préciser les modalités de la participation de l'Anah. S'agissant du plan national Petites Villes de Demain, il entre dans une phase de définition voire de mise en œuvre des opérations programmées pour les territoires les plus avancés. Les aides aux travaux et les subventions d'ingénierie, liés au plan PVD, relèvent de crédits fléchés plan de relance ;
 - **consolidation des moyens d'action en matière de traitement et de redressement des copropriétés (Plan Initiative Copropriétés)** avec notamment la mise en œuvre du régime d'aides en cas de carence d'un syndicat de copropriétaires (instruction du 24 décembre 2021) ;

- **renforcement de l'intervention à l'égard des propriétaires bailleurs :** l'objectif national augmente de 11 %, avec l'amélioration de 5 638 logements, dans l'optique de développer une offre locative sociale voire très sociale. A cette fin, le dispositif fiscal auquel était attaché le conventionnement entre l'Anah et les bailleurs a été réformé pour le rendre plus attractif. Le nouveau dispositif, baptisée Loc'Avantages, s'appliquera pour les demandes de conventionnement déposées à compter du 1^{er} mars 2022.

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

Service intermodalité,
aménagement et logement

5, rue Françoise Giroud
CS16326
44263 NANTES Cedex22
Tel : 02 72 74 73 00

Directrice de publication :
Anne BEAUVAL

ISSN : 2109-0017