

n° 29  
Avril  
2014

# Les dossiers de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PICARDIE

### Le rôle de l'Anah

Établissement public d'État, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale d'amélioration du parc de logements privés existant.

En fonction des priorités définies par le Conseil d'Administration, l'Anah subventionne des travaux de réhabilitation des logements pour les propriétaires occupants (**PO**), sous réserve de remplir certaines conditions (plafond de revenus, âges du logement, ...).

Les propriétaires bailleurs (**PB**) peuvent aussi bénéficier de subventions aux travaux sous certaines conditions et en contrepartie de divers engagements, notamment en pratiquant des loyers conventionnés.

### L'organisation en Picardie

- **Dans l'Aisne**, deux Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont délégataires d'aides à la pierre : la communauté d'agglomération de Saint-Quentin (CASQ) et la communauté d'agglomération du Soissonnais (CAS), le reste du département hors délégation est géré par la direction départementale des territoires de l'Aisne (DDT 02).

- **Dans l'Oise**, deux EPCI sont délégataires des aides à la pierre : la communauté d'agglomération du Beauvaisis (CAB) et l'agglomération de la région de Compiègne (ARC), le reste du département hors délégation est représenté par la DDT 60.

- **Dans la Somme**, deux délégataires des aides à la pierre distribuent les aides de l'Anah : Amiens Métropole (AM) et le Conseil Général de la Somme (CG80) pour le reste du territoire.



## 1 - Le contexte régional

Le parc d'habitat privé, du fait de son importance et de sa diversité, est une composante majeure des marchés locaux de l'habitat. La connaissance et les interventions sur ce parc sont donc nécessaires à la réussite des politiques locales de l'habitat.

La Picardie compte près de 850 000 logements (source INSEE-2009). Le parc privé se compose de 775 000 résidences principales, dont 74% de maisons individuelles et 26% de logements collectifs :

- 481 000 logements sont occupés par leur propriétaire (62%) ;
- 294 000 logements sont du locatif privé (38%).

Le parc privé se caractérise par :

- son ancienneté : sur 405 000 maisons individuelles de plus de quinze ans (source INSEE 2009), 34 %, soit 137 500 ont été construites avant 1915, donc potentiellement énergivores ;
- 4,3 % des résidences principales du parc privé restent potentiellement indignes.

Sur 547 000 ménages fiscaux, au regard des nouvelles règles de l'Anah (instruction du 4 juin 2013), 200 158 ménages sont éligibles aux aides de l'Anah, dont 126 916 ont des ressources « très modestes » et 73 242 des ressources « modestes ».

Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de ressources « standard » (ménages aux ressources très modestes)	Plafond de ressources « majoré » (ménages aux ressources modestes) <sup>1</sup>
1	19 616 €	23 881 €
2	28 793 €	35 050 €
3	34 579 €	42 096 €
4	40 375 €	49 153 €
5	46 192 €	56 232 €
Par personne supplémentaire	5 804 €	7 068 €

Par ailleurs, la Picardie connaît également un vieillissement de sa population. Le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées, en lien avec les politiques de services menées par les collectivités est un enjeu important.

Ce contexte se prête donc à la mise en œuvre des priorités de l'Anah qui sont, depuis 2011 :

- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradés pour les PO et les PB
- La lutte contre les logements dégradés pour les PB
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie pour les PO
- La lutte contre la précarité énergétique (programme « Habiter mieux ») pour l'ensemble du parc privé
- Le développement d'un parc locatif à loyer maîtrisé.

## 2 - Les logements subventionnés en 2013

Au total, plus de 11 M € de subvention (Anah et fonds d'aide à la rénovation thermique – FART inclus) ont été distribués par l'Anah en région Picardie en 2013, dont près de 8,7 M € aux propriétaires occupants pour le financement de leurs travaux et près de 0,7 M € aux propriétaires bailleurs.

Ces aides ont généré un volume global de travaux éligibles de 19,9 M €.

Au total, 1 114 logements ont été traités avec les aides de l'Anah en 2013 en Picardie (35 logements locatifs privés (PB), 1 079 logements occupés par leur propriétaire (PO), dont 7 logements en copropriété).

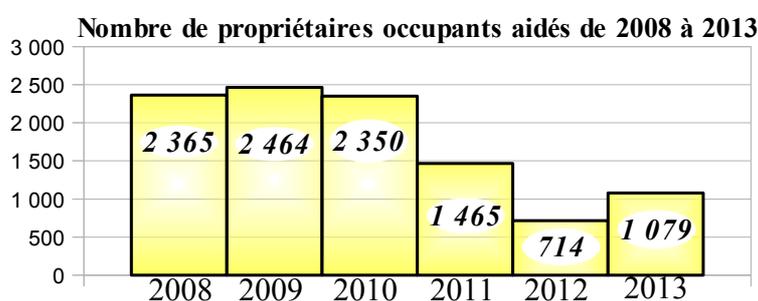
## La répartition des bénéficiaires

### Les propriétaires occupants

Propriétaires occupants	Nombre de logements aidés	Total subvention Anah	Total subvention FART	Subvention/Logement (y compris FART)
Très modestes	763	5 038 753 €	1 747 876 €	8 894 €
Modestes	316	1 286 114 €	607 959 €	5 993 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 079</b>	<b>6 324 867 €</b>	<b>2 355 835 €</b>	<b>8 045 €</b>

Les propriétaires occupants très modestes représentent 70 % du nombre de demandeurs et 79 % du montant de subvention alloué aux PO.

Malgré un nombre de PO aidés en 2013 supérieur à celui de 2012, les résultats restent modestes, sans revenir aux résultats antérieurs à la réforme de 2011 qui a fortement priorisé les aides (le nombre de dossiers de 2011 englobe des dossiers déposés en 2010 qui n'avaient pas été traités sur cet exercice).



### Les propriétaires bailleurs

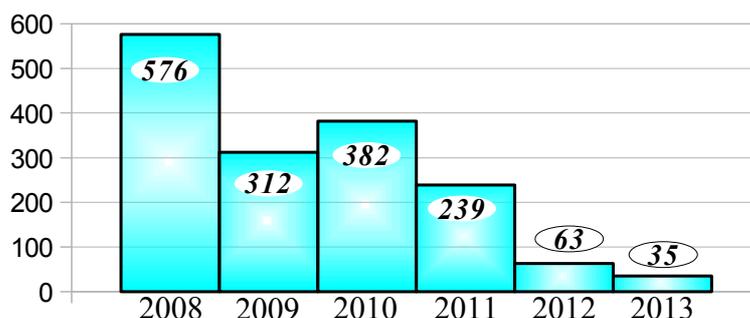
Propriétaires bailleurs	Nombre de logements aidés	Total subvention Anah	Total subvention FART	Subvention /Logement (y compris FART)
loyer conventionné social	26	460 573 €	30 000 €	18 868 €
loyer conventionné très social	9	164 475 €	12 000 €	19 608 €
loyer intermédiaire	0	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>35</b>	<b>625 048 €</b>	<b>42 000 €</b>	<b>19 058 €</b>

Le nombre de propriétaires bailleurs aidés par l'Anah en 2013 est en forte diminution.

Malgré un engagement important de l'Anah et des avantages fiscaux, le nombre de logements locatifs traités a encore diminué en 2013.

Le nombre de logements locatifs privés s'effondre depuis le nouveau régime d'aides mis en œuvre début 2011, ciblé sur la lutte contre l'habitat indigne, (le nombre de dossiers financés en 2011 englobe une forte proportion de dossiers déposés en 2010 et dont l'examen a été reporté en 2011, faute d'enveloppe suffisante).

### Nombre de propriétaires bailleurs aidés de 2008 à 2013



## Les priorités d'action

### ► La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé (LHI et LTD)

Territoires	PO			PB		
	objectifs	logements financés	Montant de subvention	objectifs	logements financés	Montant de subvention
CA St Quentin	3	4	67 544 €	5	7	140 626 €
CA Soissons	4	3	59 174 €	5	5	106 043 €
Aisne hors délégation	24	16	284 007 €	42	9	199 650 €
<b>Total Aisne</b>	<b>31</b>	<b>23</b>	<b>410 725 €</b>	<b>52</b>	<b>21</b>	<b>446 319 €</b>
CA Beauvais	3	1	26 474 €	5	0	0 €
CA Compiègne	3	0	0 €	6	0	0 €
Oise hors délégation	9	13	94 073 €	14	3	47 376 €
<b>Total Oise</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>120 547 €</b>	<b>25</b>	<b>3</b>	<b>47 376 €</b>
CA Amiens Métropole	6	0	0 €	6	0	0 €
CG 80	37	17	405 472 €	46	0	0 €
<b>Total Somme</b>	<b>43</b>	<b>17</b>	<b>405 472 €</b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>0 €</b>
<b>Total Picardie</b>	<b>89</b>	<b>54</b>	<b>936 744 €</b>	<b>129</b>	<b>24</b>	<b>493 695 €</b>

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé représente 7 % de l'ensemble des dossiers et 12 % du montant des aides.

Le taux de réalisation par rapport aux objectifs est satisfaisant pour les propriétaires occupants, mais reste beaucoup trop faible pour le parc locatif.

Les résultats en terme de lutte contre l'habitat indigne sont en baisse par rapport à ceux de 2012, alors même que les 3 départements sont chacun doté d'un pôle actif dans le domaine.

Un pôle de lutte contre l'habitat indigne a été mis en place au niveau régional et anime le réseau. Il a organisé un séminaire qui a réuni tous les acteurs concernés en mars 2013.

### ► Les aides aux propriétaires occupants (hors LHI et LTD)

Territoires	Travaux autonomie			Travaux d'économie d'énergie		
	objectifs	logements financés	Montant de subvention	objectifs	logements financés	Montant de subvention
CA St Quentin	17	14	46 247 €	17	32	194 841 €
CA Soissons	17	12	30 147 €	21	29	192 697 €
Aisne hors délégation	81	88	259 344 €	162	257	1 567 028 €
<b>Total Aisne</b>	<b>115</b>	<b>114</b>	<b>335 738 €</b>	<b>200</b>	<b>318</b>	<b>1 954 566 €</b>
CA Beauvais	9	3	10 238 €	21	9	46 357 €
CA Compiègne	13	8	23 604 €	21	25	162 120 €
Oise hors délégation	43	21	71 342 €	119	122	716 709 €
<b>Total Oise</b>	<b>65</b>	<b>32</b>	<b>105 184 €</b>	<b>161</b>	<b>156</b>	<b>925 186 €</b>
CA Amiens Métropole	17	13	50 198 €	43	39	243 190 €
CG 80	179	72	232 545 €	446	252	1 396 451 €
<b>Total Somme</b>	<b>196</b>	<b>85</b>	<b>282 743 €</b>	<b>489</b>	<b>291</b>	<b>1 639 641 €</b>
<b>Total Picardie</b>	<b>376</b>	<b>231</b>	<b>723 665 €</b>	<b>850</b>	<b>765</b>	<b>4 519 393 €</b>

Globalement, tous les territoires ont des résultats équivalents ou meilleurs qu'en 2012 pour ces priorités.

Cela est dû essentiellement au déploiement du programme « Habiter mieux », à la mobilisation des partenaires qui se sont engagés en 2011 dans des Contrats locaux d'engagement (CLE) et à une nette amélioration du dispositif avec les nouvelles règles applicables depuis le 1<sup>er</sup> juin.

Parmi les 1 079 logements PO subventionnés, 765 ont bénéficié de travaux d'économie d'énergie permettant de réaliser un gain d'au moins 25 % d'énergie.

Gain énergétique	nombre de logements
de 25% à 30%	314
de 30% à 40%	274
de 40% à 50%	94
supérieur à 50%	83
<b>Total</b>	<b>765</b>

Étiquette	Nombre	subvention moyenne
G ⇒ G	64	5 962 €
G ⇒ F	155	6 138 €
G ⇒ E	99	6 279 €
G ⇒ D	13	7 044 €
G ⇒ C	3	9 364 €
F ⇒ E	178	5 620 €
F ⇒ D	48	6 384 €
F ⇒ C	6	7 112 €
E ⇒ E	18	5 832 €
E ⇒ D	137	5 597 €
E ⇒ C	8	7 144 €
D ⇒ D	7	4 524 €
D ⇒ C	27	6 299 €
C ⇒ B	1	10 000 €
C ⇒ C	1	1 577 €
<b>Dont sans changement d'étiquette</b>	<b>90</b>	

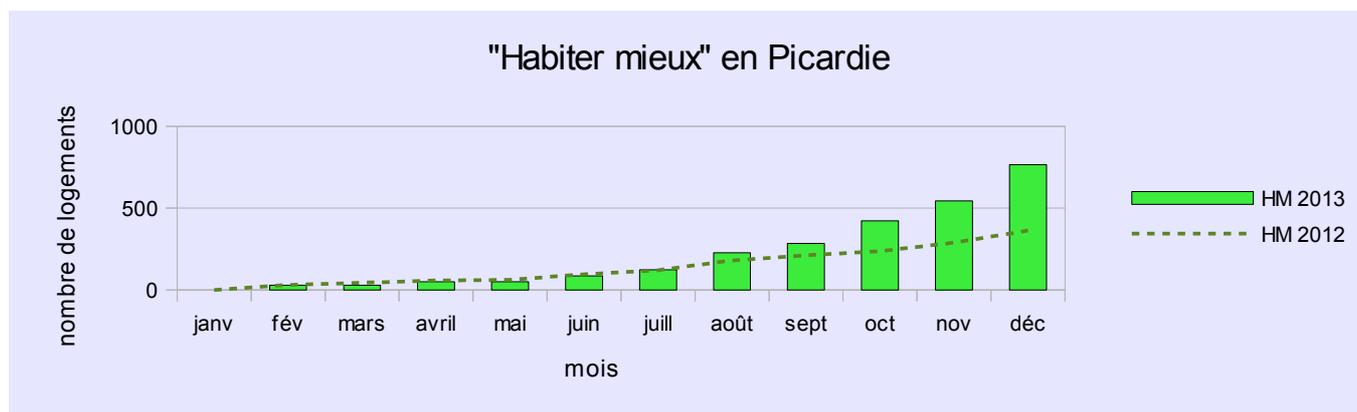
L'analyse des résultats montre qu'en moyenne le gain énergétique est de 37 % par logement pour un coût moyen de travaux de 17 000 €.

À noter qu'un peu plus de 10 % des logements ne changent pas d'étiquette énergétique après travaux (8 % restent en G).

Plus de 10 % réalisent un gain supérieur à 50 %, ce qui correspond à des travaux d'un montant supérieur à 25 000 €.

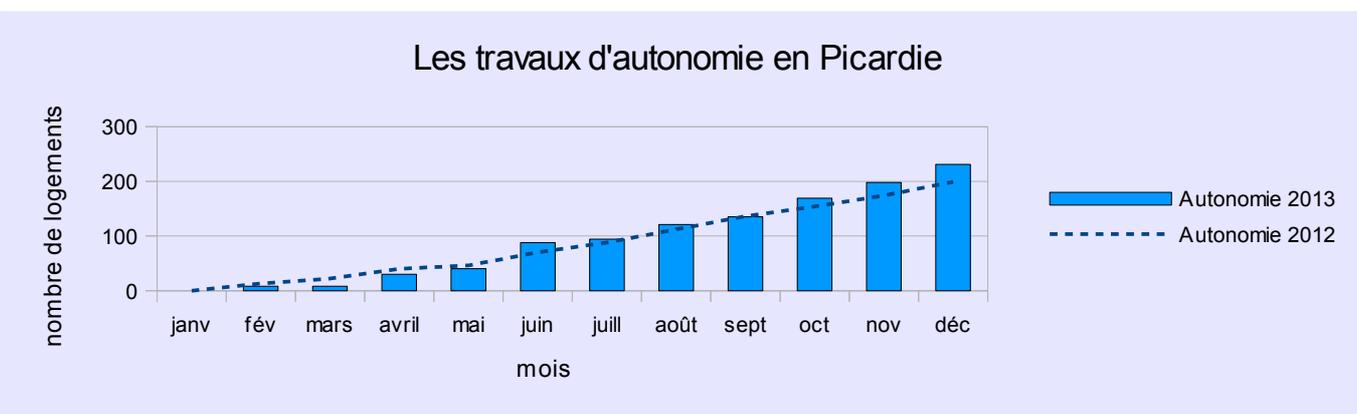
Le système d'aide induit des taux de subvention de 80 % à 100 % pour les travaux inférieurs à 6/8 000 €.

La dynamique est bien enclenchée et se perçoit nettement au cours des derniers mois sur les territoires de l'Aisne et de la Somme couverts par un Programme d'intérêt général (PIG) de lutte contre la précarité énergétique (labellisé « Habiter mieux » dans la Somme).



231 logements ont été subventionnés pour des travaux liés à l'adaptation du logement au handicap et au maintien à domicile (avec justificatif), soit en légère progression par rapport à 2012.

Le taux de réalisation est en-deçà des objectifs dans l'Oise et la Somme où les liens avec la caisse d'assurance retraite et de la santé au travail (CARSAT) sont sans doute à renforcer pour une meilleure solvabilisation des ménages. La complémentarité entre les aides de l'Anah et celles des caisses de retraite mérite d'être mieux exploitée.



### ► Les aides aux propriétaires bailleurs (hors LHI et LTD)

Le taux de réalisation de dossiers propriétaires bailleurs pour des travaux dans les logements moyennement dégradés est très faible.

7 dossiers ont été traités en 2013, un seul dossier dans l'Oise et aucun dans la Somme.

Territoires	Logements dégradés		
	objectifs	logements financés	Montant de subvention
CA St Quentin	2	1	14 094 €
CA Soissons	2	1	5 563 €
Aisne hors délégation	14	4	59 330 €
<b>Total Aisne</b>	<b>18</b>	<b>6</b>	<b>78 987 €</b>
CA Beauvais	2	0	0 €
CA Compiègne	2	0	0 €
Oise hors délégation	9	1	14 327 €
<b>Total Oise</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>14 327 €</b>
CA Amiens Métropole	4	0	0 €
CG 80	34	0	0 €
<b>Total Somme</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>0 €</b>
<b>Total Picardie</b>	<b>69</b>	<b>7</b>	<b>93 314 €</b>

## 3 - La consommation des crédits

En 2013, le volume de subvention engagé par l'Anah en Picardie, pour la réhabilitation du parc privé s'élève à 11 M € qui se répartissant comme suit :

- ↳ 6 179 802 € attribués aux propriétaires occupants (PO) ;
- ↳ 625 048 € attribués aux propriétaires bailleurs (PB) ;
- ↳ 79 592 € attribués aux copropriétaires ;
- ↳ 1 316 658 € pour les prestations d'ingénierie (suivi-animation d'OPAH et de PIG, assistance à maîtrise d'ouvrage pour les particuliers, ...) ;
- ↳ Aide de solidarité écologique (ASE).

### Analyse territoriale

Territoires	Consommation travaux + ingénierie (hors FART)		FART	
	Dotation initiale	engagé	Dotation initiale	engagé
CA St Quentin	291 000 €	526 512 €	50 500 €	139 569 €
CA Soissons	307 000 €	413 407 €	62 000 €	119 132 €
Aisne hors délégation	2 255 000 €	2 591 485 €	576 000 €	1 008 854 €
<b>Total Aisne</b>	<b>2 853 000 €</b>	<b>3 531 404 €</b>	<b>688 500 €</b>	<b>1 267 555 €</b>
CA Beauvais	312 000 €	121 982 €	62 000 €	39 669 €
CA Compiègne	337 500 €	299 866 €	62 000 €	106 580 €
Oise hors délégation	1 169 000 €	1 116 827 €	475 000 €	447 519 €
<b>Total Oise</b>	<b>1 818 500 €</b>	<b>1 538 675 €</b>	<b>599 000 €</b>	<b>593 768 €</b>
CA Amiens Métropole	435 000 €	314 333 €	130 000 €	159 310 €
CG 80	3 825 000 €	2 399 625 €	1 350 000 €	1 198 820 €
<b>Total Somme</b>	<b>4 260 000 €</b>	<b>2 713 958 €</b>	<b>1 480 000 €</b>	<b>1 358 130 €</b>
<b>Total Picardie</b>	<b>8 931 500 €</b>	<b>7 784 037 €</b>	<b>2 767 500 €</b>	<b>3 219 453 €</b>

Ces résultats montrent que le meilleur taux de consommation revient à l'ensemble des territoires de l'Aisne qui ont dépassé leur enveloppe initiale.

Pour l'Oise, les différents territoires ne consomment pas la totalité de leur enveloppe. La communauté d'agglomération du Beauvaisis est très en retrait, ce qui est sans doute lié à la fin de son opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) en cours d'exercice.

Les dotations distribuées aux délégataires de la Somme étaient supérieures à la capacité de réalisation pour 2013, année de la prise de délégation de compétence.

#### Consommation par les propriétaires bailleurs :

La consommation des crédits 2013 pour financer les réhabilitations des logements locatifs s'élève à 625 048 € qui marque une persistance des faibles résultats depuis l'application des nouvelles règles fixées par l'Anah en 2011.

L'ouverture des aides à la lutte contre la précarité énergétique aux propriétaires bailleurs en cours d'année n'a pas encore eu de répercussions notables. Les partenaires locaux doivent se mobiliser pour mieux communiquer sur ces aides, le parc locatif privé nécessitant globalement une rénovation thermique.

#### Consommation par les propriétaires occupants :

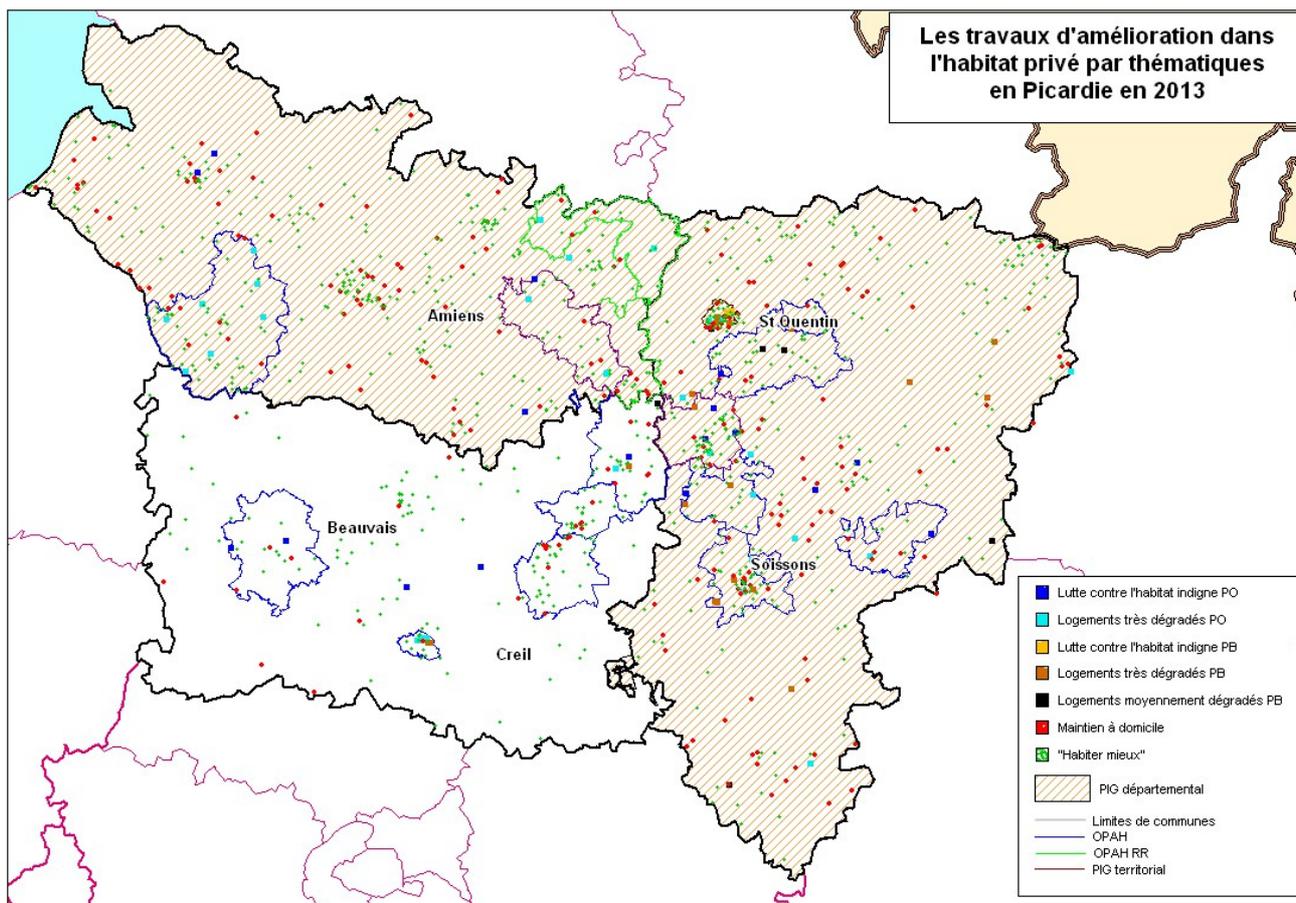
La consommation des crédits par les propriétaires occupants est supérieure aux résultats de 2012, en lien avec la progression de la lutte contre la précarité énergétique.

Bien sûr, la consommation globale, en lien avec le nombre de dossiers, reste inférieure à ce qu'elle était avant 2011 où le régime des aides n'était pas aussi ciblé et priorisé.

## **4 - Les dispositifs programmés**

Les territoires couverts par des dispositifs programmés (OPAH, PIG, ...) sont de bons relais de l'activité de l'Anah. Ces contrats permettent de mobiliser des moyens importants pour accompagner les ménages dans la réalisation de leur programme de travaux. Ils sont bien adaptés aux problématiques des territoires.

La carte ci-dessous démontre que les opérations se concentrent plus particulièrement sur les territoires couverts par des dispositifs programmés.



Il est à noter que plusieurs OPAH arrivent à échéance en 2013, plus particulièrement dans l'Oise.  
Les opérations programmées concentrent 80% des résultats de la Picardie pour les propriétaires bailleurs et 75 % des résultats pour les propriétaires occupants, tous programmes confondus et 96% pour les travaux de précarité énergétique.

Plusieurs opérations ou programmes verront leur concrétisation en 2014 :

Le département de l'Oise va lancer une démarche de PIG « Habiter mieux ».

3 OPAH vont être prorogées : les CC Rurales du Beauvaisis (prorogation d'un an), la CC du Pays du Noyonnais (prorogation d'un an) et la CC des Deux Vallées (prorogation de 2 ans).

Le PIG « précarité énergétique » du département de l'Oise devrait entrer en vigueur au cours du deuxième trimestre de 2014.

Le syndicat mixte du Pays de Thiérache (Aisne) a initié un PIG qui sera opérationnel en 2014.

La CC du Vermandois (Aisne) réfléchit sur l'élaboration d'une OPAH, après une étude pré-opérationnelle qui s'est terminée en 2013.

la CA d'Amiens Métropole devrait lancer un PIG de lutte contre le mal logement courant 2014.

## **Conclusion**

L'année 2013 fait ressortir un bilan en « demi teinte ».

Le deuxième semestre a été marqué par une montée en puissance des interventions, plus particulièrement pour le programme « Habiter mieux » dont les conditions d'octroi de subvention ont évolué à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013. Beaucoup de propriétaires ont attendu cette date pour lancer leurs travaux.

L'année 2013 a fait ressortir la difficulté à monter des dossiers pour les propriétaires bailleurs, depuis la mise en place en 2011 d'un nouveau régime, de nouvelles solutions sont à rechercher afin de promouvoir la réhabilitation du parc privé en 2014.

Le bilan fait ressortir une augmentation constante des coûts d'opération et donc des montants de subvention travaux, en lien avec l'objectif de réaliser des programmes de travaux plus cohérents et durables.

### **Les dossiers de la DREAL Picardie**

**DREAL Picardie**  
56 rue Jules Barni  
80040 AMIENS Cedex 1  
tél. : 03 22 82 25 00  
Fax : 03 22 91 73 77

**Directeur de la Publication :**  
Thierry VATIN

**courriel de la DREAL :**  
[dreal-picardie@developpement-durable.gouv.fr](mailto:dreal-picardie@developpement-durable.gouv.fr)

ISSN papier 2104-0540  
ISSN en ligne 2266-8705  
Dépôt légal : 2<sup>ème</sup> trim. 2014

"impression DREAL"  
ou nom de l'imprimeur

Conception – réalisation :

DREAL Picardie  
ECLAT/HT

Contact :  
**Danielle BOUTHORS**  
tél. : 03 22 82 25 86  
courriel :  
[danielle.bouthors@developpement-durable.gouv.fr](mailto:danielle.bouthors@developpement-durable.gouv.fr)