

Les études de la Dreal
Bourgogne-Franche-Comté

Thématique **logement**

LE PARC PRIVÉ EN BOURGOGNE- FRANCHE-COMTÉ

*"à la croisée d'enjeux économiques,
sociaux et environnementaux"*



Préface



Le secteur de la construction, après une première moitié des années 2000 particulièrement favorable, a vu son activité décroître brutalement avec la crise de 2008. Il a été plus touché en Bourgogne-Franche-Comté qu'en moyenne au niveau national.

Dans la région, les besoins en construction neuve, en raison notamment d'une démographie peu dynamique, restent limités. En revanche, les travaux sur le parc existant représentent un enjeu fort dans la région.

L'État mène une politique nationale du logement destinée à répondre aux besoins de la population, tout en soutenant un secteur économique en difficulté.

Parallèlement au vaste mouvement de décentralisation en matière d'aménagement et d'urbanisme de ces dernières années, l'État conserve la maîtrise des nombreux outils financiers et réglementaires lui permettant de soutenir localement la prise en compte d'une série d'enjeux économiques, sociaux et environnementaux, quel que soit le parc, privé ou public.

Ces interventions sont, dans différents secteurs, complétées par des aides ou dispositifs d'accompagnement mis en place par certaines collectivités locales.

Cette publication présente la déclinaison régionale des récentes politiques publiques destinées à soutenir le secteur du bâtiment concernant le parc privé, à la lumière des principales caractéristiques du parc de logements et de ses occupants en Bourgogne-Franche-Comté.

"Construction de logements neufs, une reprise encore en devenir en Bourgogne-Franche-Comté"

Le plan de relance pour la construction lancé en 2014, avait pour objectif de redynamiser la production de logements neufs au niveau national, afin de répondre à un double objectif : répondre aux difficultés des ménages pour se loger, en particulier dans les zones tendues, et soutenir un secteur économique en difficulté.

Au milieu des années 2000, le secteur de la construction a été porté à la fois par la mise en place de dispositifs fiscaux d'aide à l'investissement locatif particulièrement avantageux et par l'attrait du pavillon avec terrain à la campagne qui a conduit à un fort phénomène de périurbanisation. La construction s'est parfois trouvée déconnectée des besoins en logements, et cette période a vu une forte progression de la vacance, les logements plus anciens se vidant au profit des nouveaux logements. Parallèlement, le prix des logements au cours des années 2000 a progressé près de 70 % plus vite que les revenus des ménages.

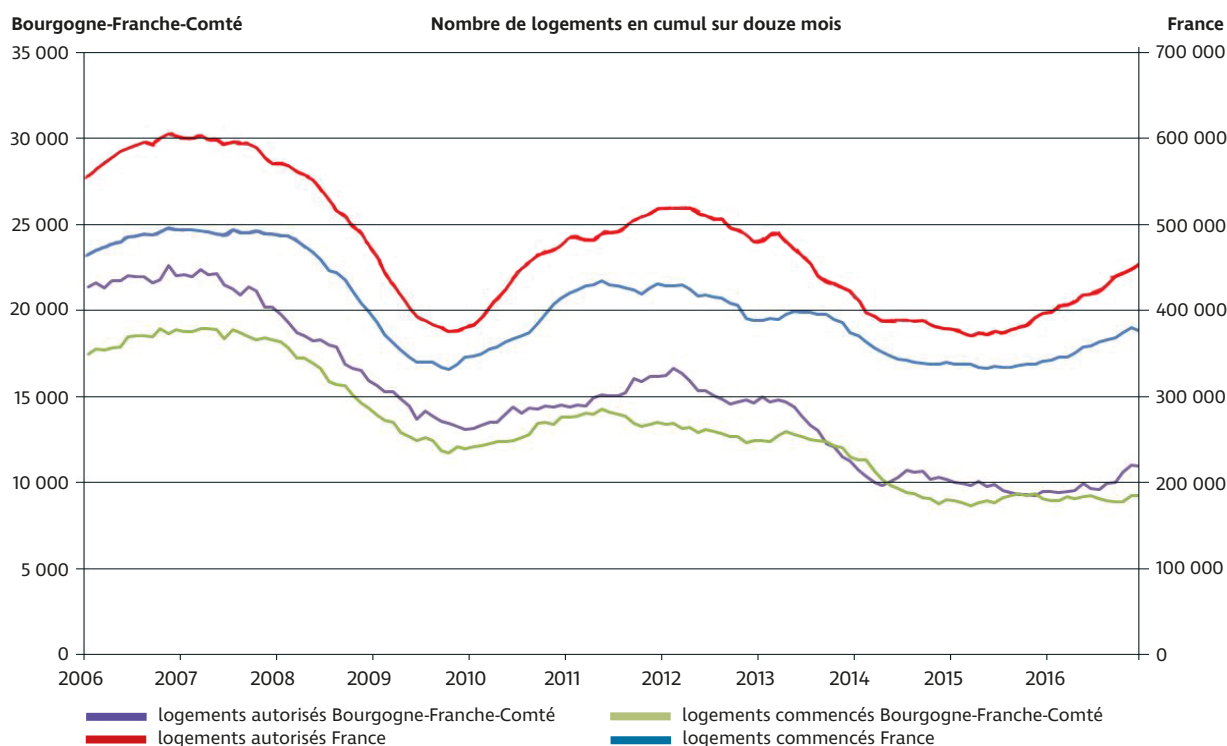
La crise de 2008 a fait baisser la solvabilité des ménages et les incertitudes sur l'emploi se sont révélées peu propices à l'investissement des ménages en logement. Par ailleurs, la préservation des espaces

agricoles, la préoccupation climatique, et la montée de la précarité énergétique, causée par une hausse des distances domicile-travail et du prix de l'énergie, ont conduit les collectivités et l'État à limiter la périurbanisation et à construire une politique de l'habitat plus raisonnée. Les recentrages successifs des dispositifs fiscaux d'aide à l'investissement locatif ont également participé au ralentissement.

Pour le secteur de la construction neuve en Bourgogne-Franche-Comté, les mises en chantier se sont contractées de plus de 50 % entre 2006 et 2016 (contre une baisse d'un peu moins de 25 % au niveau national). Sur cette période, le profil de l'évolution régionale des logements commencés a été similaire à celui observé en France, avec une forte chute suivie d'un rebond temporaire des mises en chantier. Les évolutions ont été néanmoins plus accentuées dans la région. La valeur ajoutée créée par le secteur de la construction a fortement reculé et figure au premier rang des facteurs de décrochage de la région par rapport au niveau national, tant en termes de croissance que d'évolution de l'emploi. Depuis la fin 2015, les autorisations de logements repartent à la hausse au niveau national ce qui a entraîné une reprise progressive des mises en chantiers quelques mois plus tard (**Figure 1**). Le niveau historiquement bas des taux d'intérêt a favorisé le pouvoir d'achat des ménages en logement. Le nouveau dispositif Pinel, plus favorable, a également permis un rebond de l'investissement locatif.

Dans la région, même si la croissance tarde à revenir, des signes encourageants sont cependant à noter. Le secteur de la construction a vu, comme au niveau national, une très forte amélioration de la demande en logement pour l'investissement locatif.

Figure 1 > La construction de logements neufs dans la région au plus bas depuis 10 ans - source : SOeS – Sit@del2 en date réelle estimée



Cependant, très concentrée sur l'unité urbaine de Dijon et la ville de Besançon, son impact sur la demande globale reste limitée. Les autorisations de logements neufs enregistrent néanmoins une amélioration depuis l'automne 2016, ce qui laisse présager une reprise en 2017 des mises en chantier. Ces dernières ne devraient pas revenir néanmoins au niveau du pic de 2006-2007.

La construction neuve vise à répondre aux besoins de nouveaux ménages, mais également à répondre à l'obsolescence du parc existant. Sous l'effet du ralentissement démographique prononcé dans la région, le besoin en logements neufs lié à la croissance du nombre de ménages devrait se tasser au cours des prochaines années et ce, même dans des secteurs où la construction était restée dynamique. C'était notamment le cas dans la zone frontalière avec la Suisse.

Toutefois, la conjoncture actuelle de l'autre côté de la frontière (renchérissement du franc suisse et fin du plein-emploi) a réduit la croissance de l'emploi frontalier. Elle devrait peser sur les revenus de la population habitant la bande frontalière et limiter l'afflux de nouveaux arrivants sur le territoire, attirés par le haut niveau de revenus proposé en Suisse. Le traitement du parc ancien ne répondant plus à la demande devrait en revanche soutenir le secteur de la construction.

Si les besoins en construction neuve devraient rester limités, le secteur de l'amélioration et de la rénovation de l'habitat s'avère beaucoup plus porteur. Les enjeux actuels des politiques publiques concernant le logement en Bourgogne-Franche-Comté portent, en effet, davantage sur le traitement du parc existant, qu'il soit public ou privé, compte tenu de ses caractéristiques et de celles de ses occupants.

"Le plus haut taux de vacance des régions françaises"

Parmi les indicateurs mesurant la tension du marché du logement sur un territoire, on peut citer notamment le prix de l'immobilier qui peut engendrer des difficultés à trouver un logement abordable, les besoins potentiels en logements pour les nouveaux ménages et ceux déjà présents sur un territoire mais en situation de mal logement.

À l'inverse, une vacance importante peut être le reflet d'un marché «détendu» (offre excédant la demande), d'une rétention des logements par des propriétaires (raisons économiques, successions difficiles, expériences malheureuses lors de la location antérieure du logement...) ou de la présence de logements ne répondant plus à la demande.

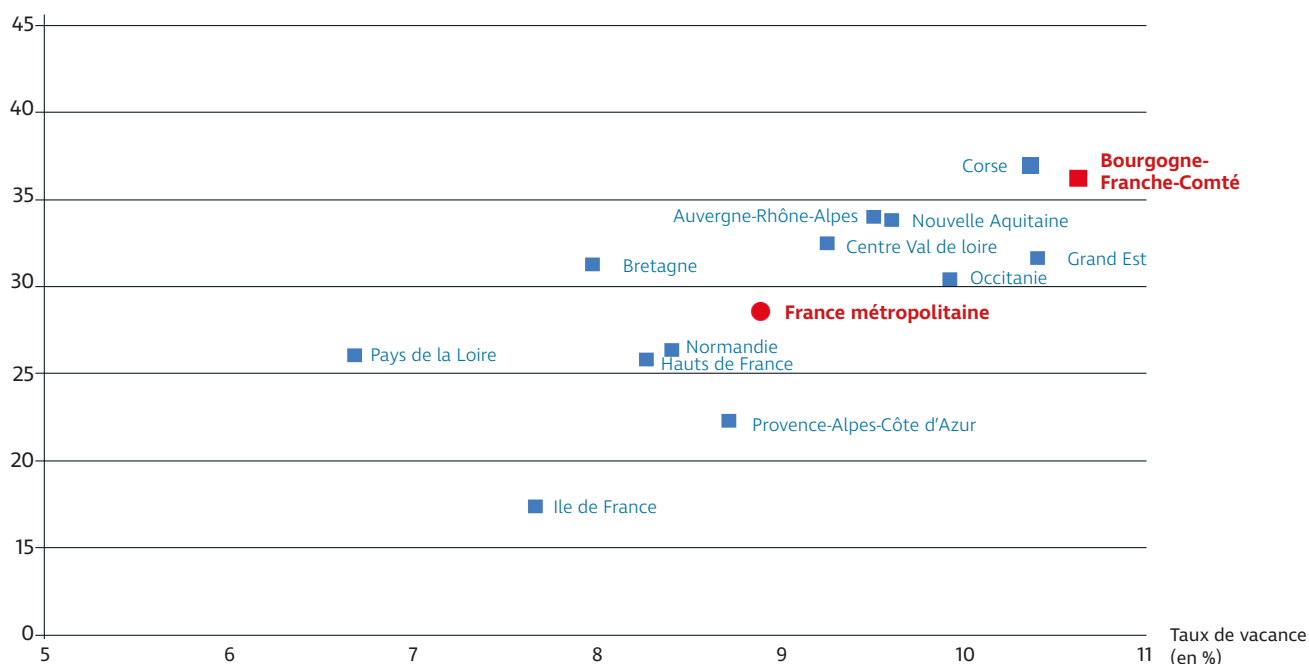
La Bourgogne-Franche-Comté est la région métropolitaine où le taux de vacance est le plus élevé. Il est supérieur de 1,7 point à la moyenne de métropole.

Cette vacance élevée des logements n'est pas simplement causée par une mobilité accrue, favorisée par une offre suffisante. En effet, 36 % des logements vacants le sont depuis plus de 3 ans (contre 29 % en moyenne en France métropolitaine) (Figure 2).

Au niveau infra-régional, la majorité des logements vacants sont présents dans les territoires les plus urbains qui concentrent la majeure partie des logements.

Figure 2 > Forte vacance en Bourgogne-Franche-Comté - source : Filocom 2013 – SOeS d'après DGFiP

Part des logements vacants depuis 3 ans ou plus parmi les logements vacants (en %)



Toutefois en proportion, la vacance est plus importante dans les territoires ruraux peu attractifs et peu tendus, autrement dit dans l'essentiel de la région, à l'exception des aires urbaines des grands pôles d'emploi de la région (agglomérations dijonnaise et bisontine, conurbation de Belfort et de Montbéliard, Grand Chalon...) et des territoires sous influence de grands pôles situés au-delà des frontières régionales, comme le long de la bande frontalière sous influence des pôles d'emploi suisses proches de la frontière (La Chaux-de-Fonds, Le Locle, Neuchâtel, Lausanne), ou encore le nord de l'Yonne jouxtant l'aire urbaine de Paris (Figure 3).

"Deux logements
sur trois construits
avant 1975"

Deux facteurs contribuent à une vacance structurelle importante : le déficit d'attractivité du territoire et l'ancienneté de son parc ne répondant plus forcément aux aspirations actuelles de la population.

La région Bourgogne-Franche-Comté cumule ces deux caractéristiques. D'une part, l'attractivité démographique de la région est assez faible. Pour preuve, la légère augmentation de la population régionale entre 2008 et 2013 (+ 0,2 %) est due exclusivement à son excédent naturel, la contribution de son solde migratoire apparent étant nulle.

Cette moyenne régionale masque des situations diverses, notamment celle de nombreux territoires qui cumulent un déficit migratoire élevé associé à un déficit naturel lié à la présence d'une population vieillissante.

D'autre part, le parc régional de logements est le plus ancien des régions métropolitaines. 65 % des logements dans la région datent d'avant 1975, 43 % d'avant 1949, soit des parts bien supérieures à celles constatées en moyenne en France métropolitaine (Figure 4).

Figure 4 > Un parc régional plus ancien

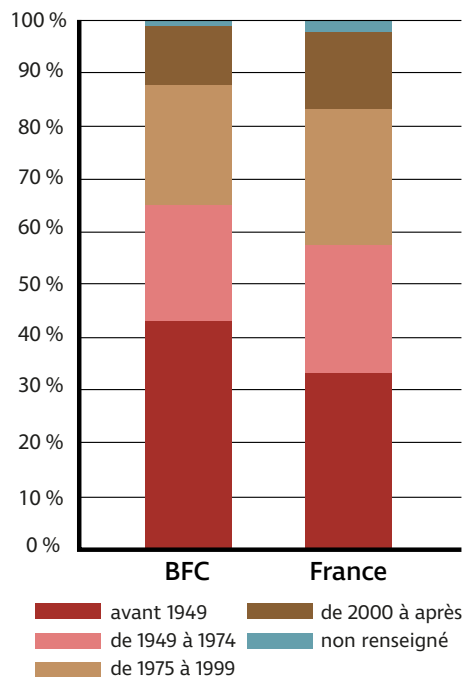
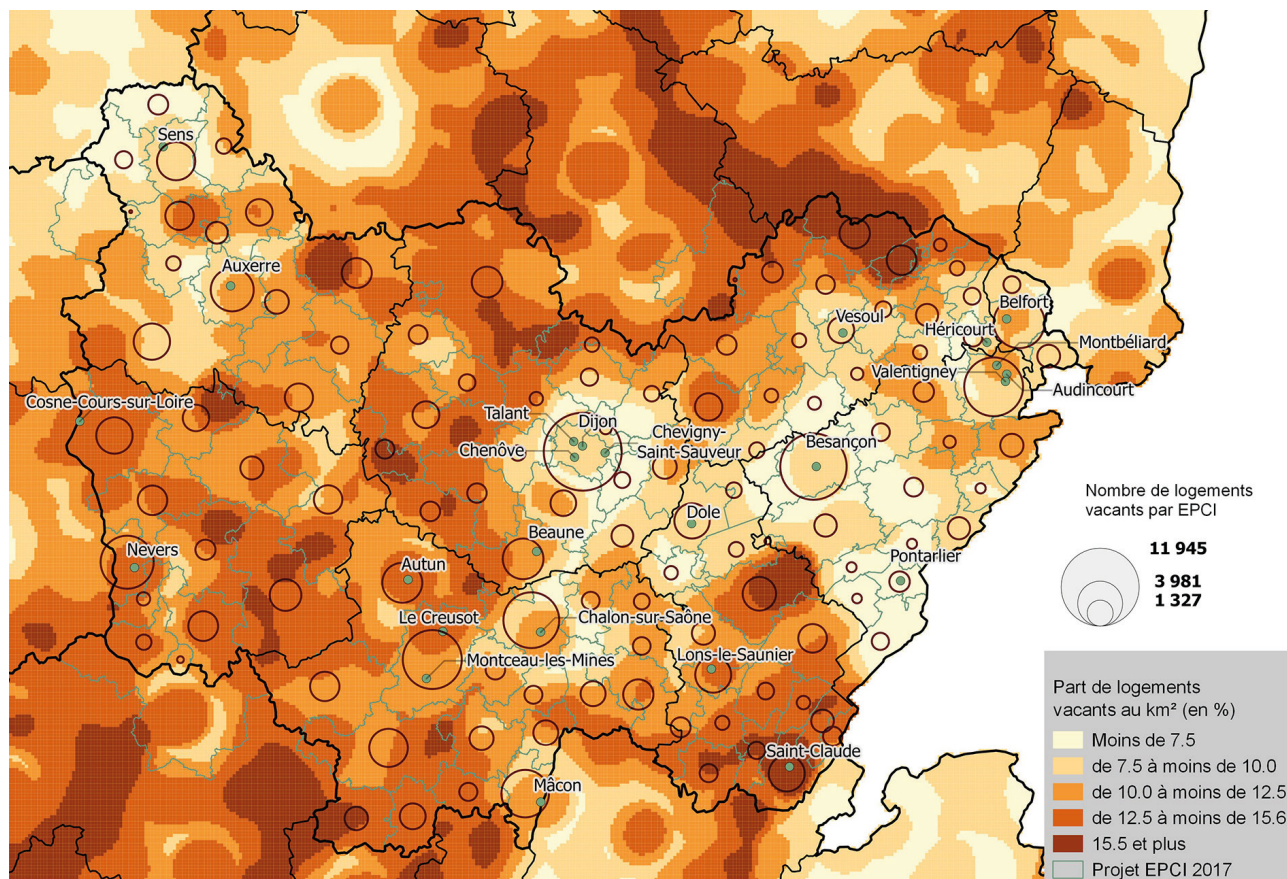


Figure 3 > Où se situent les logements vacants ? - source : Filocom 2013 - SOeS d'après DGFiP © IGN - Dreal BFC 2016



Ce sont dans les territoires ruraux qualifiés souvent de peu attractifs que l'on enregistre les parts les plus élevées de logements anciens. Ces territoires se situent sur la frange nord de la Haute-Saône et au sein d'une large bande traversant la région, s'étendant du Tonnerrois au Châtillonnais au nord et du Nivernais au Charolais au sud (Figure 5).

"Un parc souvent énergivore et de faible qualité ..."

Ce parc ancien est également très énergivore, a fortiori dans les territoires au climat plus rude. Dans la région, la facture annuelle moyenne d'un ménage pour se chauffer s'élève à 1 560 euros dans la région contre 1 250 euros en moyenne en France métropolitaine. Les ménages habitant dans ces logements anciens sont ainsi plus souvent soumis à des situations de précarité énergétique, nécessitant parfois le recours à l'aide sociale des départements notamment par l'intermédiaire du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).

Il contribue également à majorer les émissions de gaz à effet de serre (GES) par le secteur résidentiel-tertiaire. L'amélioration de la qualité énergétique des bâtiments est indispensable pour répondre à l'urgence climatique. Un mix énergétique intégrant une part plus importante d'énergies renouvelables constitue un volet des accords de la COP21.

Mais, la diminution de la consommation énergétique est en parallèle un enjeu majeur des politiques européennes. Les principaux résultats obtenus à ce jour ont surtout été obtenus par le secteur industriel. Avec 30 % des émissions nationales, le secteur résidentiel représente une source de réductions importantes d'émissions de GES.

Le cumul de logements anciens et de logements vacants accentue par ailleurs la probabilité de compter une part importante de logements en « mauvais état ». Le parc de Bourgogne-Franche-Comté ne déroge pas à cette règle.

Il se caractérise par une part de logements qualifiés par les DDFiP¹, de qualité médiocre ou très médiocre² plus importante (6,8 %) qu'en moyenne en France métropolitaine (5,1 %) (Figure 6). La Bourgogne-Franche-Comté figure au quatrième rang des régions métropolitaines classées selon ce critère.

Dans la région, on retrouve ce type de logement le plus souvent dans les villes et dans les espaces les plus ruraux de l'Yonne (la Puisaye et le Tonnerrois), de la Nièvre (Pays Nivernais-Morvan), de la Côte-d'Or (le Châtillonnais, l'Auxois) et de la frange nord de la Haute-Saône.

¹DDFiP : Direction Départementale des Finances Publiques

² Qualification des logements issue de la classification établie par la DGFip à partir d'une nomenclature type comportant 8 catégories définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée, depuis les immeubles grand luxe (catégorie 1) jusqu'aux très médiocres (catégorie 8). Les logements retenus ici sont ceux appartenant aux catégories 7 et 8. Cette classification a été établie en adaptant, aux normes locales de construction, les critères généraux. Ces critères concernent le caractère architectural, la qualité de la construction, la distribution du local et son équipement. Les comparaisons spatiales sont à prendre avec précaution en raison d'hétérogénéités dans le traitement réalisé par les différentes DDFiP.

Figure 5 > Où se situent les logements anciens ? - source : Filocom 2013 – SOeS d'après DGFip © IGN - Dreal BFC 2016

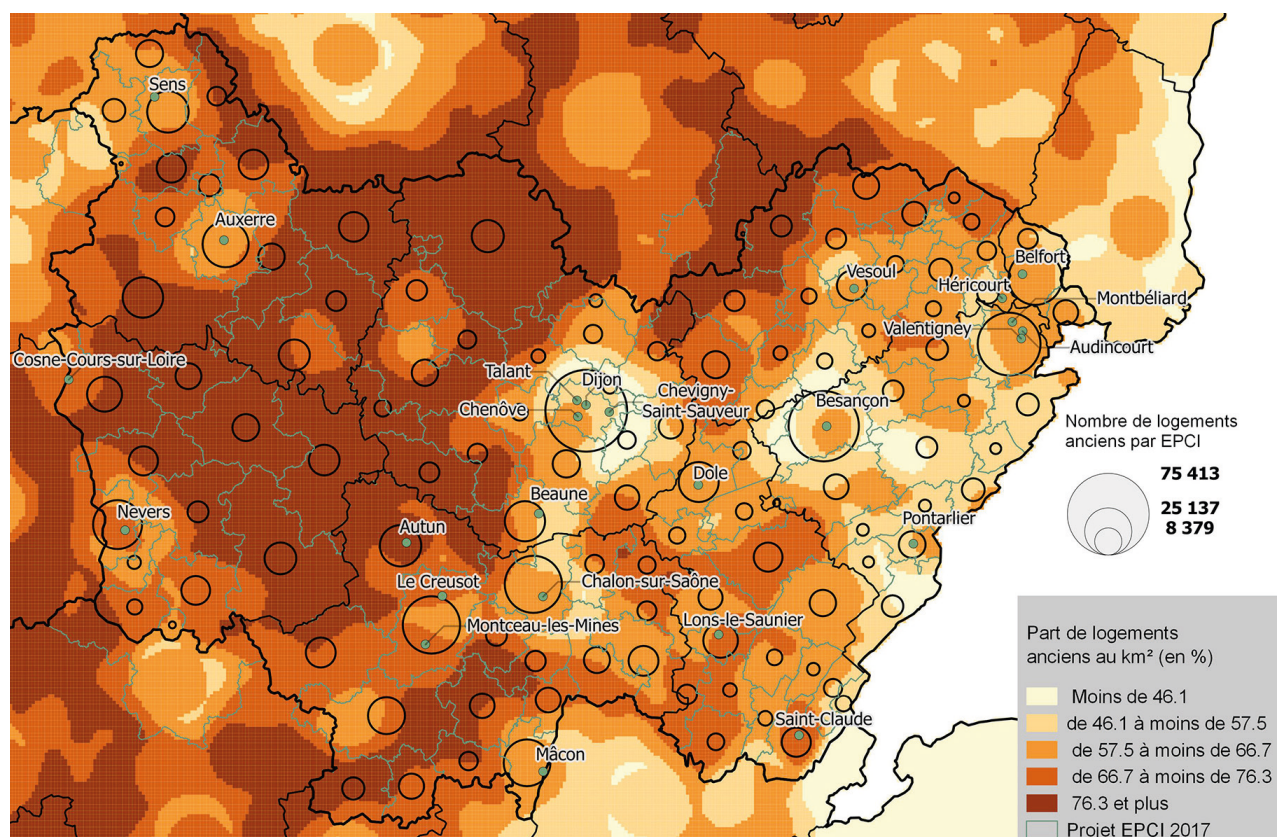
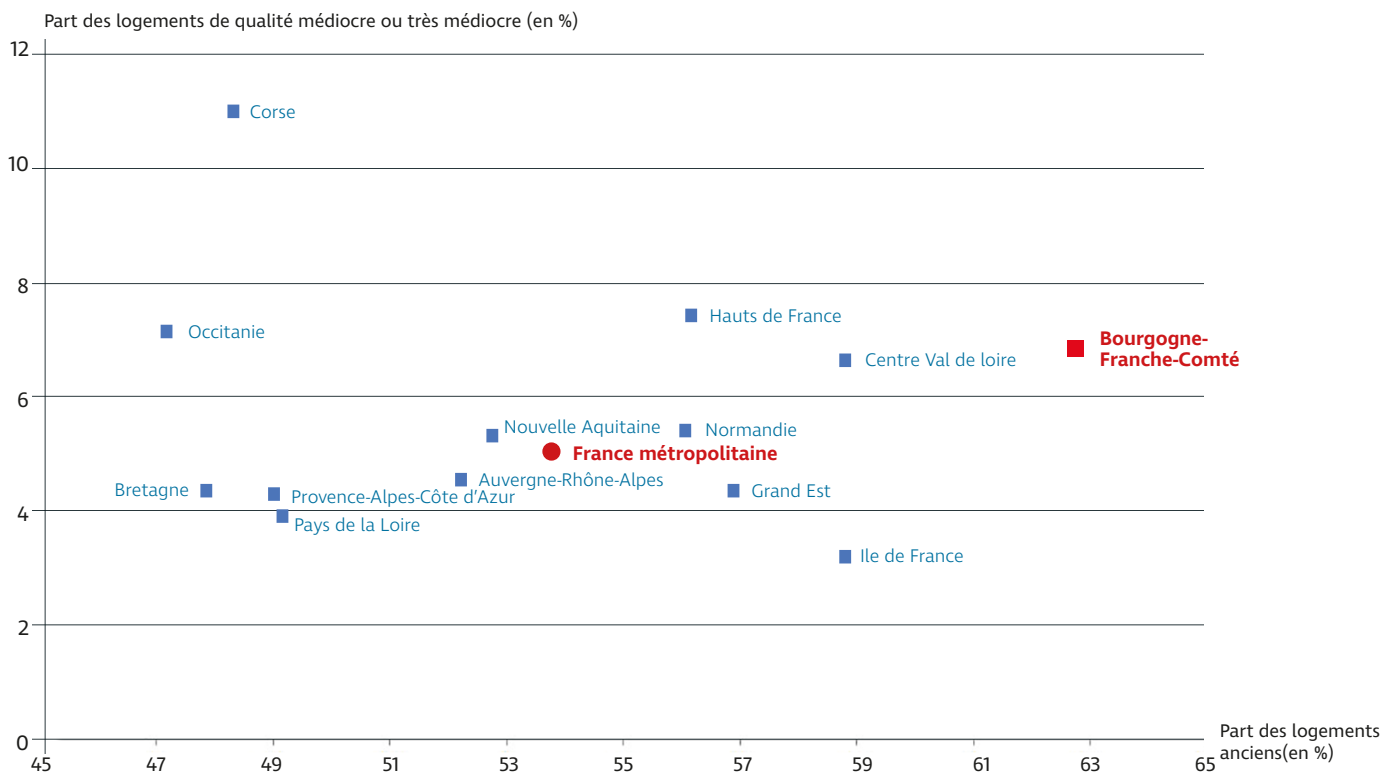


Figure 6 > Une plus forte part de logements anciens et de qualité médiocre ou très médiocre - source : Filocom 2013 – SOfES d'après DGFiP



“... et occupé par des ménages âgés”

Ces logements anciens et de faible qualité sont souvent occupés (quand ils le sont) par des ménages qui sont propriétaires de leur logement et disposant de revenus très modestes. En effet, contrairement à des régions comme l'Île-de-France où la moitié des logements médiocres ou très médiocres sont occupés par des locataires du parc privé, la Bourgogne-Franche-Comté est avec la Bretagne, l'une des régions qui compte proportionnellement le plus de propriétaires occupants dans son parc de logements dits de « mauvaise qualité » (71 % contre 63 % en moyenne, dans les autres régions de province).

Cette singularité s'explique par la structure régionale des ménages comportant relativement plus de propriétaires occupants, en lien avec un prix du foncier plus faible dans la région, tout particulièrement dans les espaces ruraux peu attractifs (déjà cités pour territorialiser la vacance).

Les propriétaires occupant ce type de logement sont également souvent âgés : en Bourgogne-Franche-Comté, comme dans la plupart des autres régions de province, 6 logements de mauvaise qualité sur 10 sont occupés par un ménage dont la personne de référence est âgée de 60 ans et plus. Cette caractéristique s'inscrit également dans un contexte régional où le vieillissement de la population est au cœur des préoccupations. En effet, la Bourgogne-Franche-Comté est l'une des régions qui compte le plus de personnes

âgées dans sa population (27,1 % de 60 ans et plus en 2013). Elle figure au cinquième rang des régions qui compte proportionnellement le plus de personnes âgées de 60 ans et plus parmi les personnes de référence des ménages propriétaires de leur résidence principale, juste derrière toutes les régions du Sud de la France (Corse, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Nouvelle-Aquitaine, Occitanie).

La Bourgogne-Franche-Comté est également l'une des régions qui compte le plus de personnes âgées de 75 ans et plus dans sa population (10,6 % en 2013). Or, à cet âge, la problématique de la dépendance voire simplement celle de l'autonomie est prégnante. Cette problématique, qui représente un des enjeux majeurs pour les politiques sociales, devrait se renforcer à l'avenir. Deux études menées en partenariat avec l'Insee par les ARS de Bourgogne et de Franche-Comté pour évaluer l'évolution de la population âgée dépendante entre 2014 et 2020 ont permis d'estimer la moyenne annuelle d'évolution de cette population dépendante à 1 400 personnes en plus chaque année en Bourgogne-Franche-Comté, soit 2 % d'évolution annuelle. La population âgée dépendante approcherait les 85 000 habitants pour la grande région en 2020, en progression de 12 % par rapport à 2014.

Les établissements spécialisés de la région ne pourront à eux seuls absorber cette croissance. La solution du maintien à domicile, sous réserve d'adapter les logements à une potentielle perte d'autonomie et d'apporter les services nécessaires, pourrait ainsi permettre de répondre à cette future demande. Pour répondre à ces différents enjeux territoriaux, l'État mène, en partenariat avec de nombreux acteurs locaux, une politique active de soutien, que ce soit par le biais de financements de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ou par le biais de dispositifs fiscaux.

"Les aides de l'Anah un dispositif incitatif à destination des plus modestes contre le *mal logement*"

Pour essayer de répondre au mieux à ces besoins, des aides sont proposées par l'Anah.

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) est, en effet, un acteur central de la mise en œuvre de la politique nationale d'amélioration du parc privé des logements existants. Les missions de l'Anah sont portées au niveau régional par les préfets de région.

En tant que délégués de l'Anah, ils assurent la programmation des aides de l'Agence ainsi que les politiques d'intervention sur le parc privé, avec le soutien opérationnel des Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal). L'Anah est également présente dans chaque département à travers ses Directions Départementales des Territoires (DDT) sous l'autorité des préfets de département, également délégués locaux de l'Anah.

Dans le cadre d'une délégation des aides à la pierre, certaines collectivités territoriales peuvent attribuer les aides de l'Anah sur leur territoire en veillant à respecter les objectifs globaux fixés nationalement et régionalement.

Cette action revêt une triple dimension : solidaire, économique et écologique. Pour ce faire, l'Anah accorde des subventions aux propriétaires occupants à faibles ressources ainsi qu'à des bailleurs privés, qui devront en contrepartie, après conventionnement de leur logement, le louer, pendant un certain nombre d'années, à un loyer au niveau de celui du parc public à des ménages ne dépassant pas un plafond de ressources. Ces dispositifs ont pour vocation à les inciter à rénover leur logement.

Les priorités d'intervention de l'Anah sont de :

- Résorber l'habitat indigne ;
- Lutter contre la précarité énergétique ;
- Adapter les logements à la perte d'autonomie des occupants (vieillesse ou handicap) ;
- Redresser et prévenir les copropriétés en difficulté ;
- Produire un parc locatif à vocation sociale ;
- Humaniser les structures d'hébergement.

Très souvent, les interventions de l'Anah sont complétées par des aides locales proposées par des collectivités porteuses de programmes d'intervention.

L'essentiel des financements actuels de l'Anah concerne les propriétaires occupants. En Bourgogne-Franche-Comté, la part des ménages éligibles à ces aides (44,3 %, soit près de 307 300 ménages) est supérieure de 2 points à la moyenne métropolitaine (**Encadré 1**). Ce taux plus élevé s'explique par une proportion plus forte de propriétaires occupants et par des revenus des ménages plus faibles en moyenne qu'au niveau national.



1. Les conditions d'éligibilité aux aides de l'Anah pour les propriétaires

L'Anah accorde des aides aux propriétaires occupants pour la réalisation de travaux d'amélioration de leur résidence principale en fonction de leur revenu, de leur situation géographique et de l'ancienneté de leur résidence principale.

Plusieurs conditions doivent être remplies :

- > La résidence principale doit avoir été construite depuis plus de 15 ans à la date où la demande a été acceptée ;
- > Les conditions de ressources sont fixées par rapport à des plafonds du revenu fiscal de référence, actualisés tous les ans, qui varient en fonction de la situation géographique (Île-de-France ou autres régions) et de la composition du ménage.

Pour une demande d'aide déposée en 2016, il faut prendre en compte le revenu fiscal de référence de l'année 2014 (indiqué sur l'avis d'impôt adressé en 2015).

Le barème 2016 est le suivant :

nombre de personnes du ménage	Revenu fiscal de référence N-2 (€)	
	ménages très modestes	ménages modestes
1	14 308	18 342
2	20 925	26 826
3	25 166	32 260
4	29 400	37 690
5	33 652	43 141
par personne supplémentaire	4 241	5 434

Cette part est plus importante dans les territoires ruraux dont la population est vieillissante ; notamment dans le Morvan, la Bresse louchannaise et le nord de la Haute-Saône où plus de la moitié des ménages déclarent des revenus qui émanent principalement de pensions, retraites ou rentes. Elle est plus faible en milieu urbain où de nombreux ménages sont locataires. Il en est de même dans les espaces périurbains situés à proximité des grandes villes et dans la zone frontalière avec la Suisse où les propriétaires occupants disposent plus souvent de revenus élevés (**Figure 7**). Néanmoins, en raison de la concentration de la population, la répartition des ménages éligibles aux aides de l'Anah est relativement équilibrée entre EPCI urbains et ruraux.

Sur la période 2013-2015, les aides de l'Anah à destination des propriétaires occupants de la région s'élèvent à 66,5 millions d'euros pour un total de 10 600 réalisations de travaux dans ce cadre (**Figure 8**). Elles ont ainsi permis de financer 224,3 millions d'euros de travaux.

Figure 7 > Davantage de ménages éligibles aux aides de l'Anah dans les territoires ruraux

- source : Filocom 2013 – SOeS d'après DGFiP © IGN - Dreal BFC 2016

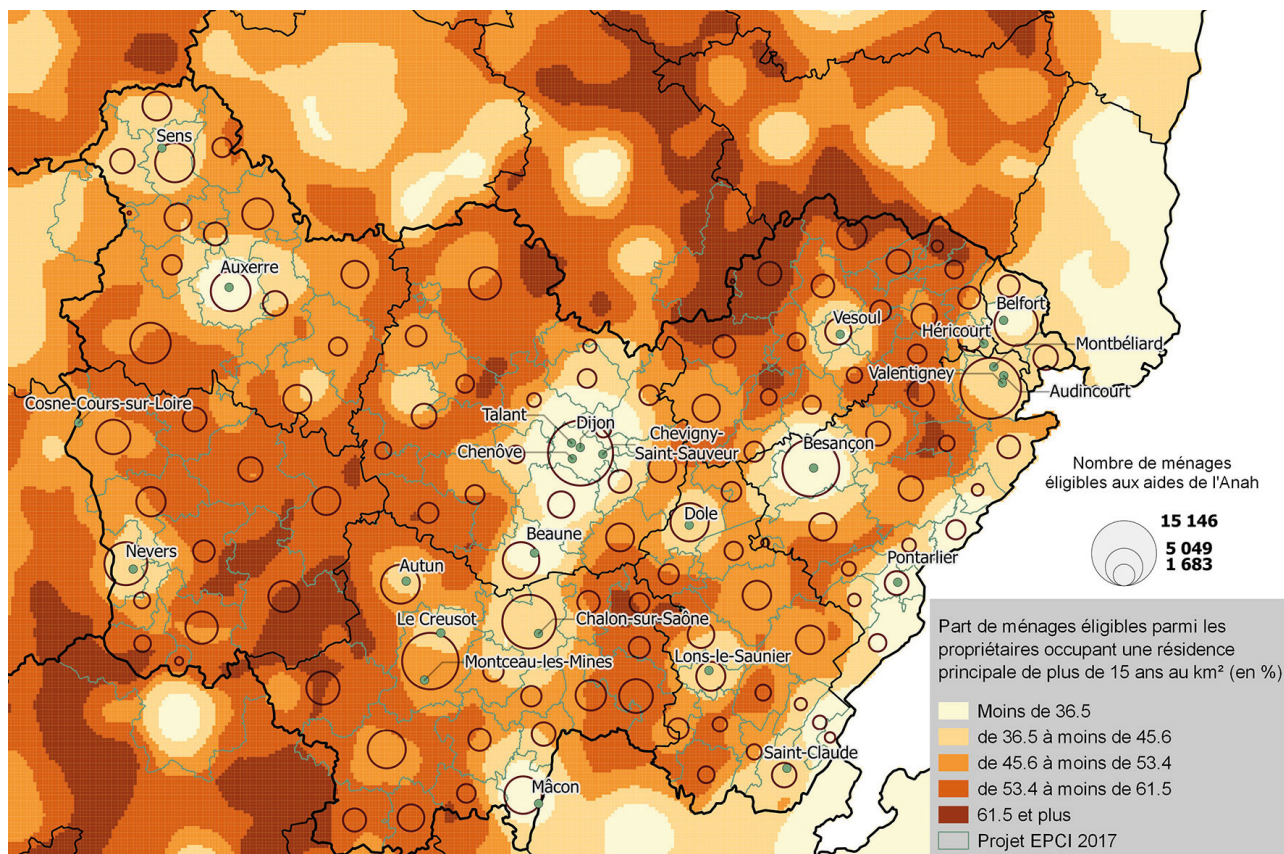


Figure 8 > Répartition des réalisations et des financements accordés aux propriétaires occupants

par département et par thématique d'intervention sur la période 2013-2015 - source : Dreal Bourgogne-Franche-Comté

	Adaptation des logements à la perte d'autonomie		Lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé		Lutte contre la précarité énergétique	
	Nombre de réalisations	Crédits Anah (en €)	Nombre de réalisations	Crédits Anah (en €)	Nombre de réalisations	Crédits Anah (en €)
Côte d'Or	354	1 157 300	51	1 264 700	914	6 254 200
Doubs	498	2 191 400	18	503 600	1 299	8 790 800
Jura	634	2 101 100	58	977 900	1 084	7 305 400
Nièvre	206	568 400	27	460 800	500	3 277 200
Haute-Saône	358	1 130 400	26	826 900	1 038	6 896 000
Saône-et-Loire	664	1 925 100	60	1 250 700	1 502	10 457 700
Yonne	194	657 800	25	460 100	756	5 168 200
Territoire de Belfort	64	175 800	12	304 100	267	1 762 800
Bourgogne-Franche-Comté	2 972	9 907 300	277	6 048 800	7 360	49 912 300

Ces 66,5 millions d'euros représentent 81 % du montant total des aides de l'Anah versées sur la période dans la région (les 19 % restants revenant quasiment totalement aux propriétaires bailleurs). Ces aides sont versées en fonction des priorités d'intervention fixées au niveau national.

"Autonomie : près de 3 000 logements adaptés en trois ans"

L'une de ces priorités concerne l'adaptation des logements à la perte d'autonomie (**Encadré 2**).

Comme vu précédemment, cette priorité constitue un enjeu majeur en Bourgogne-Franche-Comté au regard de la sur-représentation de personnes de 60 ans et plus dans la population (même si ce volet concerne également les personnes handicapées).

Entre 2013 et 2015, 2 972 projets ont été réalisés dans ce cadre pour un total de 9,9 millions d'euros, soit près de 15 % du total des crédits délivrés par l'Anah dans la région. Durant cette période, les départements du Doubs (22 %), du Jura (21 %) et de Saône-et-Loire (19 %) ont concentré la majorité des fonds dédiés à ce type d'aide (**Figure 8**).

"Lutte contre l'habitat indigne, un champ d'action où il reste beaucoup à faire"

L'insalubrité des logements est cause de nombreux problèmes de santé. Par conséquent, la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé représente un enjeu de santé publique. Cependant, les situations d'habitat indigne sont mal connues. La connaissance repose sur les signalements qui ne constituent pas une base exhaustive du parc privé de l'habitat indigne.

L'Anah réalise donc une estimation des logements du parc privé potentiellement indigne.

Sont retenus comme logements potentiellement indignes, les logements répondant à deux types de critères ; sur l'état du logement, basé sur les catégories du classement cadastral correspondant aux logements médiocres et très médiocres, voire ordinaires, et sur les revenus des occupants du logement, qui varie selon l'appartenance de la commune de résidence au zonage ABC et au classement cadastral du logement.

En 2013, l'Anah estime leur nombre à 56 000 logements, soit 5 % du parc des résidences principales hors HLM. Ces logements se situent surtout dans les départements de l'ouest de la région, à savoir la Saône-et-Loire (19,6 %), l'Yonne (18,5 %),

la Nièvre (15,9 %) et la Côte-d'Or (14,4 %). Toutefois, rapportés au parc total de résidences principales (hors HLM), on retrouve ces logements le plus souvent dans la Nièvre, l'Yonne, la Haute-Saône et la partie ouest de la Côte-d'Or (**Figure 9**).

Les propriétaires occupants à faibles ressources dont le logement est insalubre ou très dégradé peuvent bénéficier d'aides de l'Anah (**Encadré 3**).

Entre 2013 et 2015, les crédits Anah versés à ce titre s'évaluent à un peu plus de 6 millions d'euros pour un total de 277 réalisations de travaux.

La majorité de ces crédits ont été destinés à des logements situés en Côte-d'Or (20,9 %), en Saône-et-Loire (20,7 %), dans le Jura (16,2 %) et en Haute-Saône (13,7 %).

Les départements de l'Yonne et de la Nièvre, qui regroupent une part non négligeable du parc privé potentiellement indigne (respectivement 18,6 % et 15,9 %), ont recueilli chacun 7,6 % de ces crédits alloués durant cette période (**Figure 8**).



2. L'aide de l'Anah pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie

L'adaptation des logements à la perte d'autonomie regroupe à la fois les travaux d'adaptation pour bien vieillir chez soi et ceux permettant de rendre chaque pièce plus simple d'utilisation et accessible pour les personnes handicapées

Sous réserve d'éligibilité, l'Anah peut financer une partie de ces travaux :

> Pour les personnes classées dans la catégorie «ressources très modestes», l'Anah finance 50 % du montant total des travaux (hors taxes) avec un plafond de 10 000 € ;

> Pour les personnes classées dans la catégorie «ressources modestes», l'Anah finance 35 % du montant total des travaux (hors taxes) avec un plafond de 7 000 €.

Concernant l'aide attribuée au titre de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie pour les personnes handicapées, il existe une condition d'éligibilité supplémentaire, à savoir ne pas avoir bénéficié d'un PTZ (Prêt à taux zéro pour l'accession à la propriété) au cours des 5 dernières années.

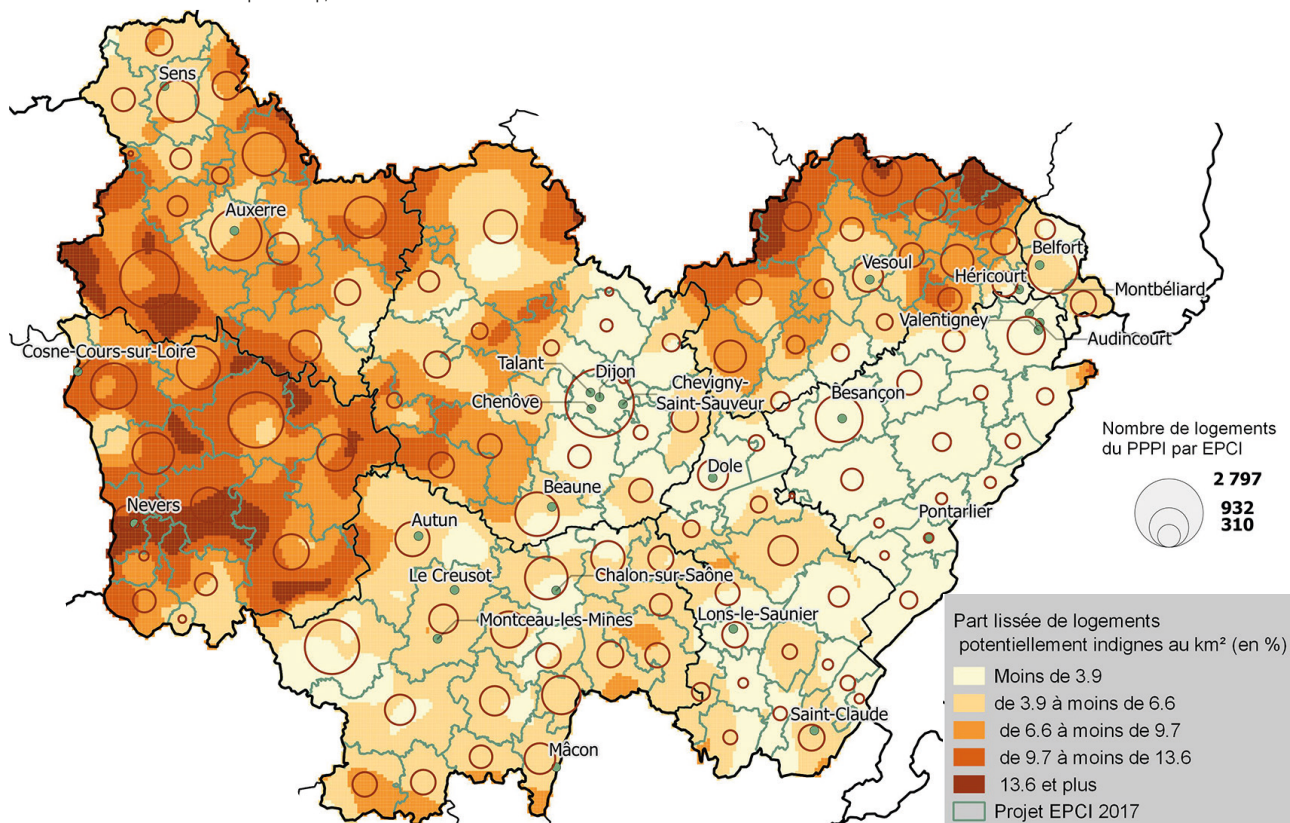
Si ces travaux permettent également de faire baisser la consommation énergétique d'au moins 25 %, la prime "Habiter Mieux" peut être attribuée en complément.

Pour plus d'informations :

www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/anticiper-pour-bien-vieillir-chez-vous
www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/adapter-votre-logement-a-votre-handicap

Figure 9 > Où se situent les logements du parc privé potentiellement indigne (PPPI) ?

- source : Filocom 2013 – SOeS d'après DGFiP, traitement CD ROM PPI 2015 Anah © IGN - Dreal BFC 2016



3. L'aide de l'Anah pour lutter contre l'habitat indigne ou très dégradé

Pour lutter contre l'habitat indigne ou très dégradé, l'Anah peut participer financièrement aux travaux nécessaires pour rendre un logement confortable et sain, sous réserve d'éligibilité.

Il peut s'agir par exemple de travaux d'installation ou de rénovation de réseaux d'eau, d'électricité ou de gaz ou de l'installation d'une salle de bain et de toilettes. Le renforcement des fondations ou le remplacement d'une toiture peuvent aussi être concernés.

L'Anah peut ainsi financer jusqu'à la moitié des travaux et accompagner les propriétaires dans toutes les étapes de leur projet de rénovation. Cette aide s'évalue à 50 % du montant total des travaux (hors taxes). L'aide de l'Anah est, pour les propriétaires occupants, au plus de 10 000 €, voire 25 000 € dans le cas de gros travaux.

Pour plus d'informations : www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/renover-votre-logement/

"La lutte contre la précarité énergétique : les trois quarts des crédits régionaux versés par l'Anah"

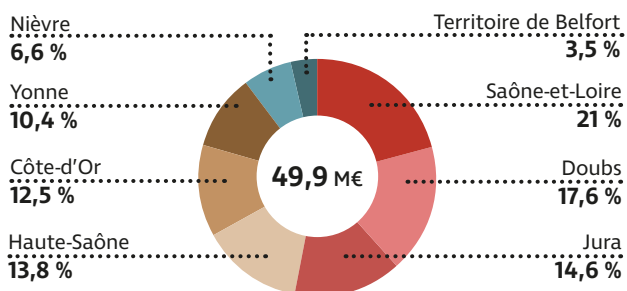
La majeure partie des aides de l'Anah versées dans la région entre 2013 et 2015 ont été consacrées à la lutte contre la précarité énergétique (**Encadré 5**).

Elles représentent les trois quarts des crédits régionaux, soit un montant de 49,9 millions d'euros, pour près de 7 réalisations de travaux sur 10 avec un financement Anah. La Saône-et-Loire est le département ayant utilisé le plus de crédits à ce titre (21 %)

(**Figure 8 et 10**).

Figure 10 > Répartition des crédits Anah dédiés à la lutte contre la précarité énergétique entre 2013 et 2015 par département

- source : Anah



Parallèlement à ces aides de l'Anah, de nombreuses collectivités locales ont mis en place des aides incitatives complémentaires.

"Éco-prêt à taux zéro et crédit d'impôt : des dispositifs incitatifs visant à étendre la rénovation énergétique à tous"

En complément de ces dispositifs, il est possible de bénéficier d'autres aides ouvertes à un public plus large que celui des ménages les plus modestes.

Parmi celles-ci, on retrouve l'Éco-prêt à taux zéro (Eco-PTZ) et le crédit d'impôt transition énergétique (CITE), désormais cumulables sans condition de ressources depuis le 1er mars 2016.

Localement, des subventions peuvent être également accordées par les collectivités locales comme le programme Effilogis proposé par la Région Franche-Comté, qui aide les propriétaires voulant rénover leur logement pour en faire un bâtiment basse consommation (BBC), ou comme les aides apportées par les EPCI ou les départements en complément des aides de l'Anah. Dans la région, entre 2013 et 2015, un peu plus de 4 200 Eco-PTZ ont été contractés par des propriétaires occupants pour un montant total de 76,5 millions d'euros.

Ces éco-prêts ont permis de financer 94,4 millions d'euros de travaux d'éco-rénovation. La majorité de ces éco-prêts ont été contractés pour financer des travaux d'isolation performante (isolation de toiture, de murs donnant sur l'extérieur, remplacement de fenêtres), et/ou des travaux d'installation ou de remplacement de chauffage, de production d'eau chaude utilisant de préférence des énergies renouvelables (**Encadré 4**).

Le bilan du Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE) ne peut encore être établi. Son entrée en vigueur est relativement récente ; elle est intervenue au 1er septembre 2014. Modifié dans le cadre du projet de loi de finances de 2015, le crédit d'impôt transition énergétique a remplacé le crédit d'impôt développement durable (CIDD).

Dorénavant, un allègement fiscal est accordé aux ménages ou aux entreprises ayant réalisé des travaux de rénovation (**Encadré 7**) effectués à partir du 1er septembre 2014 sans condition de ressources. Les travaux effectués avant cette date pouvaient donner droit au CIDD. En 2014, le CIDD était plafonné à 25 %, à condition de réaliser un bouquet de travaux ; un taux de 15 %, pour les actions simples, était accessible sous conditions de ressources.

Le CITE permet quant à lui une déduction de 30 % des dépenses d'équipements et/ou de main d'œuvre pour certains travaux de rénovation énergétique. Le bilan global régional en 2014 (sur les revenus de 2013) montrait que 37 749 ménages habitant en Bourgogne-Franche-Comté avaient sollicité un CIDD ou un

CITE, suite à la réalisation de 49 250 actions de rénovation. Ces actions de rénovation ont représenté un total de 228 millions d'euros de travaux et 32 millions d'euros de crédits d'impôts ont été accordés à ce titre.

Sur l'ensemble de la région, le montant moyen des travaux par action atteint de 6 000 € contre 5 700 € au niveau national.

4. "L'éco-prêt à taux zéro"



Accessible à tous les propriétaires, qu'ils occupent leur logement ou qu'ils le mettent en location, l'éco-prêt à taux zéro (Eco-PTZ) permet de bénéficier d'un prêt d'un montant maximal de 30 000 € pour réaliser des travaux d'éco-rénovation. Un éco-prêt copropriétés réservé aux syndicats de copropriétaires est aussi disponible.

Son montant maximum est de 10 000 € par logement (jusqu'à 30 000 € si le syndicat de copropriétaires décide de réaliser 3 actions de travaux).

Pour bénéficier de ce prêt, depuis le 1er septembre 2014, les demandeurs doivent recourir à des professionnels RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

Les travaux qui ouvrent droit à l'éco-prêt à taux zéro doivent soit constituer un « bouquet de travaux » (la combinaison d'au moins deux catégories de travaux éligibles parmi les catégories listées ci-dessous) ; soit permettre d'atteindre une « performance énergétique globale » minimale du logement, calculée par un bureau d'études thermiques.

Les catégories de travaux concernées par l'éco-prêt à taux zéro :

- isolation de la toiture ;
- isolation des murs extérieurs ;
- remplacement des portes, fenêtres et portes-fenêtres extérieures ;
- installation ou remplacement de systèmes de chauffage (associés le cas échéant à des systèmes de ventilation performants) ou de production d'eau chaude sanitaire performants ;
- installation d'un système de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

Depuis le 1er juillet 2016, il est possible de demander un second éco-prêt pour effectuer de nouveaux travaux de rénovation dans le logement. Les critères techniques à respecter pour cet éco-prêt complémentaire sont les mêmes que ceux de l'éco-prêt initial.

“Les Points de Rénovation Info Services et plateformes locale de rénovation”

Au sein des territoires, des points rénovation-info-service (PRIS) ont été mis en place fin 2013 pour conseiller gratuitement les ménages sur les travaux à faire et sur les aides qu'ils peuvent percevoir.

Le passage auprès de ces conseillers indépendants permet de disposer d'un conseil gratuit avant l'étude des projets et le montage des dossiers par un opérateur. Contrairement à une entreprise, les PRIS ne sont pas rémunérés sur les travaux réalisés. Certaines aides sont conditionnées au recours à un professionnel agréé reconnu garant de l'environnement (RGE) pour la réalisation des travaux, c'est notamment le cas pour le CITE et l'éco-PTZ.

Pour trouver, le PRIS le plus proche de chez vous ou un professionnel RGE selon la spécialité recherchée, vous pouvez consulter le site : **renovation-info-service.gouv.fr**

Dans le domaine de la rénovation de l'habitat, la Région Bourgogne et l'Ademe ont souhaité expérimenter la dynamique des plateformes locales de la rénovation. Elles ont lancé un appel à candidatures en juin 2015 auprès de territoires engagés depuis longtemps dans des dynamiques de réduction de gaz à effet de serre.

Neuf territoires couvrant 50 % de la région et de la population ont été retenus pour travailler au déploiement de cette dynamique.

Les plateformes, avec les réseaux d'ingénierie mis en place, visent à favoriser la demande des maîtres d'ouvrage et le développement de l'offre professionnelle.



5. L'aide de l'Anah dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique

Dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique, l'Anah participe au financement de travaux de rénovation thermique nécessaires pour améliorer le confort d'un logement et pour le chauffer à un coût raisonnable. Il peut s'agir d'isoler un logement au niveau des murs, combles ou fenêtres, ou encore d'améliorer le système de chauffage ou de production d'eau chaude, comme le remplacement d'une chaudière.

Sous réserve d'éligibilité, l'Anah peut financer ces travaux s'ils permettent de faire baisser la consommation énergétique d'au moins 25 % pour les propriétaires occupants ou d'au moins 35 % pour les propriétaires bailleurs ou les syndicats de copropriété. De plus, un accompagnement est prévu à toutes les étapes du projet de rénovation thermique.

Le montant de cette aide diffère selon le public concerné :

- 1. Pour les propriétaires occupants situés dans la catégorie «ressources très modestes»** : - 50 % du montant total des travaux HT. (L'aide de l'Anah est plafonnée à 10 000 €) ;
- Prime “Habiter Mieux” : 10 % du montant total des travaux HT, (dans la limite de 2 000 €) ;
- 2. Pour les propriétaires occupants situés dans la catégorie «ressources modestes»** : - 35 % du montant total des travaux HT. (L'aide de l'Anah est au maximum de 7 000 €) ;
- Prime “Habiter Mieux” : 10 % du montant total des travaux HT, (dans la limite de 1 600 €) ;
- 3. Pour les propriétaires bailleurs** : - 25 % du montant total des travaux HT. (L'aide de l'Anah est au maximum de 187,5 € par m² dans la limite de 15 000 € par logement) ;
- 1 500 € de prime “Habiter Mieux”.

Le dispositif d'auto-réhabilitation accompagnée (Ara) permet aux propriétaires occupants de percevoir l'aide à la rénovation énergétique y compris pour les travaux réalisés par leurs propres soins.

Ce financement est de 300 € HT par jour, pour 40 jours maximum. Dans ce cas, le propriétaire occupant devra être accompagné par une entreprise spécialisée dans l'accompagnement de travaux pour y avoir droit.

Cette aide de l'Anah peut être cumulée avec une aide locale pour les travaux de rénovation thermique proposée par les collectivités territoriales (Conseil régional, Conseil départemental, intercommunalité ou commune). Le contact local Anah peut renseigner sur cette possibilité. L'attribution de cette aide n'empêche pas de bénéficier du Crédit d'Impôt Transition Énergétique (CITE) et de l'Eco-prêt à taux zéro (Eco-PTZ).

Outre les conditions d'éligibilité aux aides de l'Anah (habiter dans un logement de plus de 15 ans dont on est propriétaire et ne pas dépasser un certain niveau de ressources), il ne faut également pas avoir bénéficié d'un PTZ (Prêt à taux zéro pour l'accession à la propriété) depuis moins de 5 ans pour pouvoir prétendre à cette aide.

Pour plus d'informations :

www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/etre-mieux-chauffe/



"Habiter Mieux"

est l'appellation du dispositif de lutte contre la précarité énergétique mis en œuvre par l'Anah. En complément des aides classiques de l'Anah, ce dispositif apporte une subvention d'un montant différent selon le bénéficiaire :

1. Pour les propriétaires occupants, elle est depuis le 1er janvier 2016 de 10 % du prix des travaux dans un plafond de 2 000 € pour les foyers «très modestes» et de 1 600 € pour les propriétaires «modestes».
2. Pour les propriétaires bailleurs ou pour les syndicats de copropriétés fragiles, elle est de 1 500 €.

Entre 2013 et 2015, ces subventions au profit des propriétaires occupants ont atteint 25,4 millions d'euros.

Le programme Habiter Mieux est étendu, à compter du 1er janvier 2017, aux copropriétés les plus fragiles pour permettre d'accélérer l'engagement de travaux de rénovation énergétique dans ce type d'habitat collectif (**Encadré 6**).

Ce dispositif concerne potentiellement 6 900 copropriétés en Bourgogne-Franche-Comté.



6. L'aide de l'Anah aux copropriétés : extension du programme "Habiter Mieux" aux copropriétés fragiles à partir de janvier 2017

Pour être éligibles à cette aide, les copropriétés doivent remplir les deux conditions suivantes :

- > Être de classe énergétique de bâtiment comprise entre D et G,
- > Avoir un taux d'impayés de charges de copropriété compris entre 8 % et 15 % du budget voté pour les copropriétés de plus de 200 lots ou entre 8 % et 25 % du budget voté pour les autres copropriétés.

L'aide "Habiter Mieux - copropriétés fragiles" comprend :

- > **Une prise en charge** pour financer une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) comprenant un accompagnement technique, social et financier pour le montage du projet et du dossier de demande de subventions. Le taux maximal de cette aide est de 30 %, calculé sur une assiette de dépenses subventionnables plafonnée à 600 € HT par lot d'habitation principale.
- > **Une aide financière** pour des travaux de rénovation énergétique permettant un gain énergétique d'au moins 35 %. Le taux maximal de subvention est de 25 %, calculé sur un plafond de dépenses subventionnables de 15 000 € HT par lot d'habitation principale.

Elle donne également lieu au versement de l'aide de solidarité écologique (ASE) au titre du programme "Habiter Mieux". Au-delà de l'aide aux copropriétés fragiles, l'Anah maintient son régime d'aide et d'accompagnement des copropriétés dégradées, avec des dispositifs spécifiques dédiés.

Pour plus d'informations :
www.anah.fr/decideurs-publics/traiter-les-coproprietes-fragiles-et-en-difficulte/mettre-en-place-des-dispositifs-dobservation-et-de-prevention



7. Le crédit d'impôt transition énergétique (CITE) remplace le crédit d'impôt développement durable (CIDD)

Accessible aux propriétaires occupants et locataires, le crédit d'impôt pour la transition énergétique permet de déduire des impôts 30 % des dépenses d'équipements et/ou de main d'œuvre pour certains travaux de rénovation énergétique (montant de dépenses éligibles, plafonné à 8 000 € par personne et majoré de 400 € supplémentaires par personne à charge).

Depuis le 1er janvier 2015, pour bénéficier de cette aide, les particuliers doivent faire appel à des professionnels qualifiés RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique concerne les dépenses d'acquisition de certains équipements fournis par les entreprises ayant réalisé les travaux et/ou de main d'œuvre pour certains travaux d'isolation des parois opaques. Ces équipements et matériaux doivent satisfaire à des critères de performance.

Les dépenses d'équipements et matériaux concernés :

- isolation des parois opaques (murs) ;
- isolation des parois opaques (toitures) ;
- isolation des parois vitrées ;
- équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire (ECS) fonctionnant au bois ou autre biomasse ;

- équipements de production d'ECS fonctionnant à l'énergie solaire ou avec une pompe à chaleur ;
- chaudières à haute performance énergétique et à micro-cogénération gaz, équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, énergie hydraulique ou biomasse) ;
- isolation thermique des planchers bas ;
- volets isolants ou portes d'entrées donnant sur l'extérieur ;
- régulation et programmation du chauffage ;
- appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire ;
- calorifugeage ;
- raccordement à un réseau de chaleur ;
- réalisation d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) en dehors des cas où la réglementation le rend obligatoire ;
- borne de recharge de véhicule électrique.

Du 1er janvier 2014 au 31 août 2014, le crédit d'impôt développement durable était sous conditions de ressources. Les foyers dont le revenu de 2012 était inférieur à 25 005 € pour la première part de quotient familial (majoration de 5 841 € pour la première demi-part et de 4 598 € à compter de la 2^{ème} demi-part supplémentaire) pouvaient bénéficier du crédit d'impôt en action seule ou en bouquet de travaux (c'est à dire lorsqu'au moins deux travaux éligibles étaient réalisés sur une même année). Pour les ménages se situant au-dessus de ce seuil, il fallait impérativement réaliser un bouquet de travaux pour bénéficier du crédit d'impôt.

Bibliographie

Mirault A., Charton C., « Un ménage sur trois exposé à la vulnérabilité énergétique en Bourgogne-Franche-Comté », Insee Flash Franche-Comté n° 23, décembre 2015

Mairey F., Perron P., « Les ménages francs-comtois face à leurs dépenses de chauffage ou de carburant : qui sont les plus vulnérables ? », Insee Dossier Franche-Comté n° 6, décembre 2015

Lebeau Y., Perron P., « 59 000 ménages en situation de précarité énergétique », Insee Flash Franche-Comté n° 13, juillet 2015

Lebeau Y., Perron P., « Les ménages francs-comtois particulièrement exposés à la vulnérabilité énergétique », Insee Analyses Franche-Comté n° 8, avril 2015

Cochez N., Durieux É., Levy D., « Vulnérabilité énergétique - Loin des pôles urbains, chauffage et carburant pèsent fortement dans le budget », Insee Première n° 1530, janvier 2015

« Les défis auxquels est confronté le système de santé dans notre région » in « La santé pour territoire », ARS Bourgogne-Franche-Comté, janvier 2016



Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ

Service Logement, Construction, Statistiques
Département Statistiques et études habitat
17E rue Alain Savary CS 31269 25005 Besançon cedex

Directeur de la publication : Thierry VATIN

Auteur : Gilles ZEMIS

Conception & réalisation : DREAL communication
numéro ISSN en cours **2017**

