

# L'action publique en faveur du parc privé en Gironde

Analyse des données Anah entre 2006 et 2014





Equipe projet :

Sous la direction de  
Cécile Rasselet

Chef de projet  
Camille Garcelon

Equipe projet  
Caroline De Vellis  
Camille Garcelon  
Stella Manning

Sommaire

Chapitre 1 – Les chiffres clefs de l'action  
en faveur du parc privé en Gironde

- 1 | 868 logements financés en moyenne chaque année
- 2 | Une mission sociale
- 3 | Une dynamique économique de réhabilitation du parc ancien privé de 172 millions d'euros
- 4 | les travaux concernés par profil de demandeurs

Chapitre 2 – Géographie des actions en  
faveur du parc privé en Gironde

- 1 | Une action importante dans le Sud-Est du département
- 2 | Géographie des aides en fonction des priorités d'action

Dans le cadre de l'atelier « parc privé » de l'observatoire de l'habitat, l'a-urba a dressé un bilan de l'activité de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (Anah) et de l'Etat en faveur du parc privé en Gironde à l'appui des données Anah issues de l'infocentre. Ces données recensent les aides dispensées par l'Anah entre 2006 et 2014 sur les territoires girondins. Outre le nombre de logements aidés et leur localisation, elles permettent d'appréhender les demandeurs bénéficiaires ciblés (propriétaires bailleurs, propriétaires occupants, syndicats de copropriété), le rôle des programmes animés ainsi que la dynamique financière engagée.

L'étude est organisée en deux parties. Elle présente tout d'abord les chiffres clefs de l'activité de l'Anah et de l'Etat sur le parc privé en analysant particulièrement l'évolution des dynamiques. La deuxième partie territorialise les aides dispensées et les met en perspective au regard des enjeux des territoires.



## Chapitre 1 - Les chiffres clefs de l'action en faveur du parc privé en Gironde

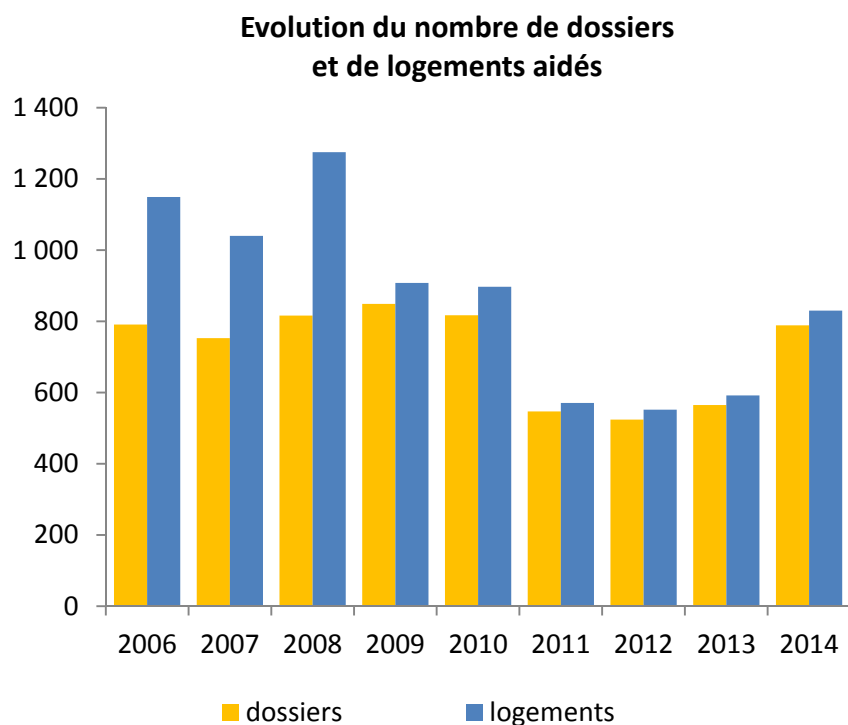


**1 | 868 logements financés en  
moyenne chaque année**



# 1 | 868 logements financés en moyenne chaque année

7 811 logements améliorés  
entre 2006 et 2014



On distingue plusieurs périodes :

Les années 2006 à 2008, qui se caractérisent par une forte activité, due aux dossiers portés par des syndicats de copropriétaires. L'année 2008 est notamment gonflée par 230 dossiers à Sainte-Eulalie.

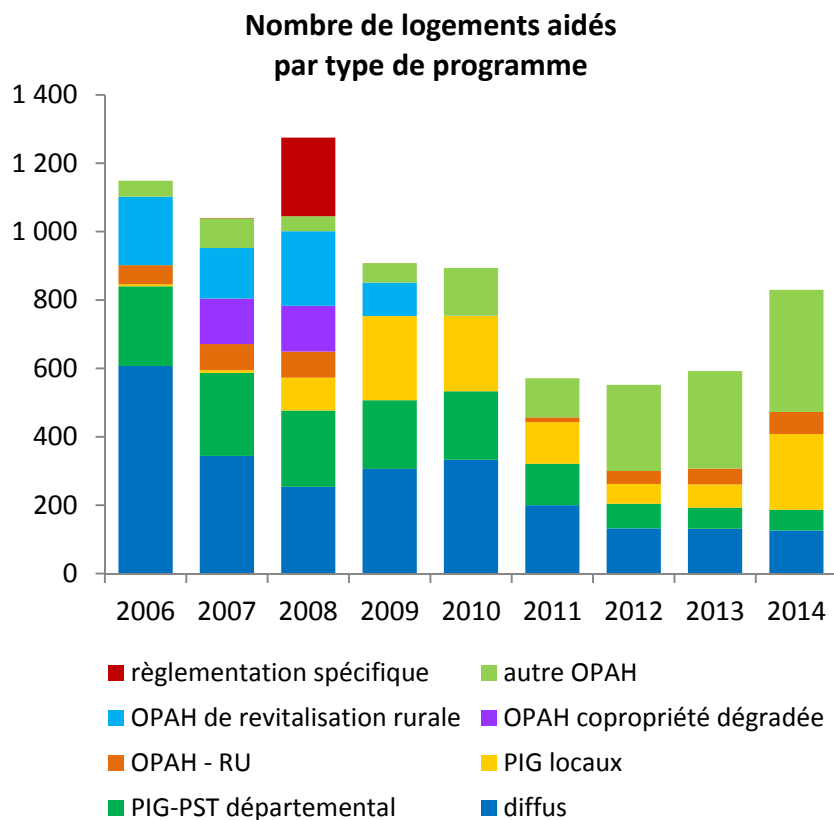
Les années 2009 et 2010, qui restent à un bon niveau d'activité notamment grâce au plan de relance logement 2009-2010 et à l'annonce de la modification du régime d'intervention de l'Anah.

Les années 2011 à 2013, où un frein très net est observé. Si l'activité hors copropriétés portait sur une moyenne de 874 logements par an depuis 2006, elle est tombée à une moyenne de 572 durant ces trois années-là, notamment du fait du changement de réglementation et de priorités de l'ANAH, moins favorables pour les propriétaires bailleurs.

Une année 2014 de reprise, avec 830 logements aidés. grâce à l'amélioration des aides en matière énergétique et à leur ouverture aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants modestes.

# 1 | 868 logements financés en moyenne chaque année

Une activité rythmée  
par les programmes animés



Une augmentation sensible et quasi-continue du nombre de programmes animés (OPAH et PIG) et du nombre de logements aidés.

Un volume d'activité dans le diffus (déduction faite des 230 logements de Sainte-Eulalie en 2008) autour de 320 logements par an avant 2011, en baisse les 3 dernières années, pour atteindre le niveau de 130 logements par an.

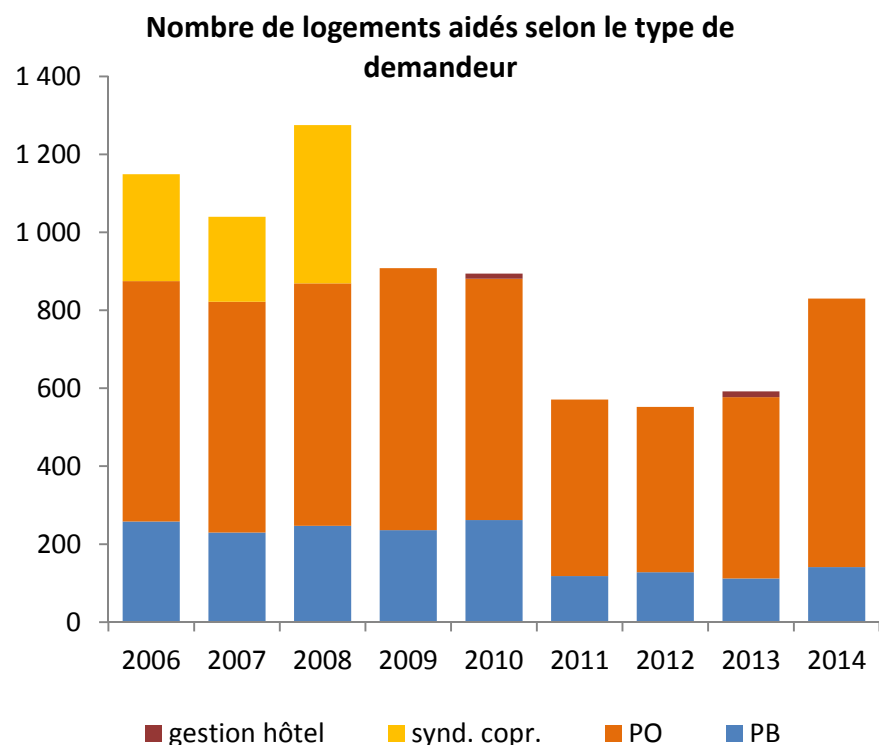
Une activité du PIG-PST départemental au-delà de 200 logements par an jusqu'en 2010 et qui s'est fortement réduite depuis.

La reprise de l'activité en 2014 est liée au PIG métropolitain relancé fin juin 2013.

# 1 | 868 logements financés en moyenne chaque année

Une baisse du nombre de logements  
locatifs privés aidés

L'activité en faveur des propriétaires bailleurs se situait, avant 2010 autour du niveau assez stable de 250 logements améliorés par an. Depuis 2011, l'activité s'est réduite de moitié et se situe autour de 125 logements par an.



L'activité en faveur des propriétaires occupants s'est également réduite, mais dans des proportions bien moindres : 625 logements améliorés par an entre 2006 et 2010, 450 par an entre 2011 et 2013. L'année 2014 montre un retour au rythme d'avant 2011 avec près de 690 logements.

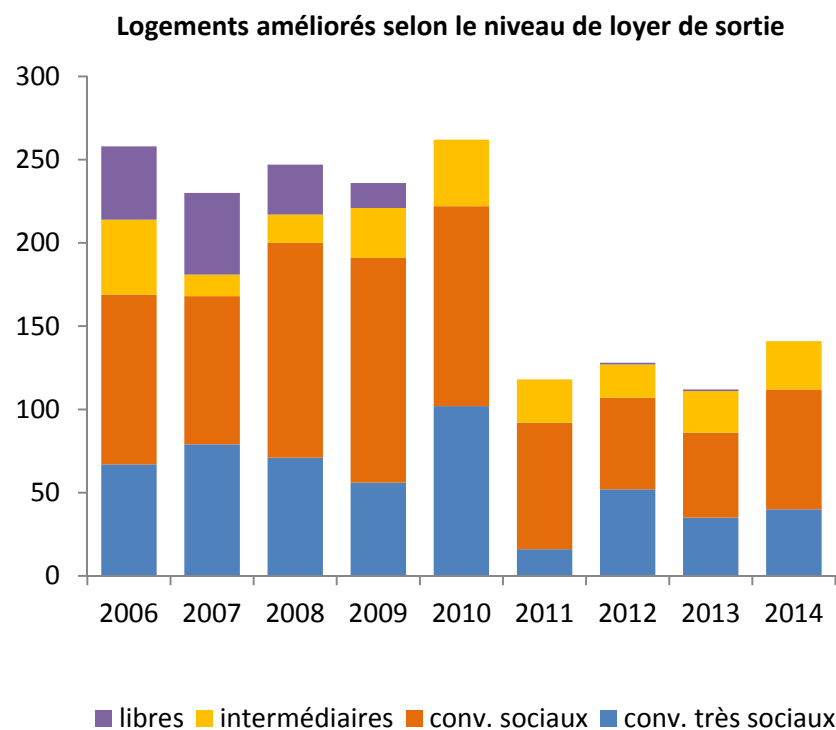


## 2 | Une mission sociale

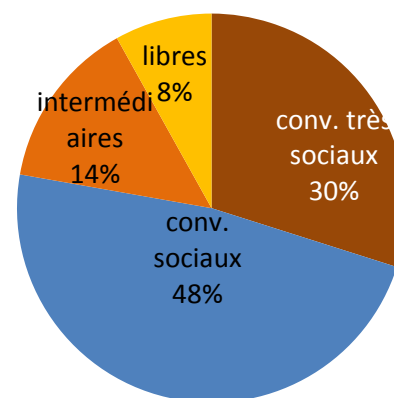


## 2 | Une mission sociale

3 logements conventionnés sur 4  
aux loyers sociaux ou très sociaux



**Niveau de loyers des logements locatifs**



De 2006 à 2014, 518 logements à loyer très social, 829 à loyer social, 245 à loyer intermédiaire et 140 à loyer libre ont été aidés. Depuis 2010, les loyers libres ne sont plus aidés.

Dans le temps, la répartition est assez stable, avec l'exception de 2011 où les loyers conventionnés très sociaux ont été très peu nombreux.



### **3 I Une dynamique économique de réhabilitation du parc privé ancien de 172 millions d'euros**

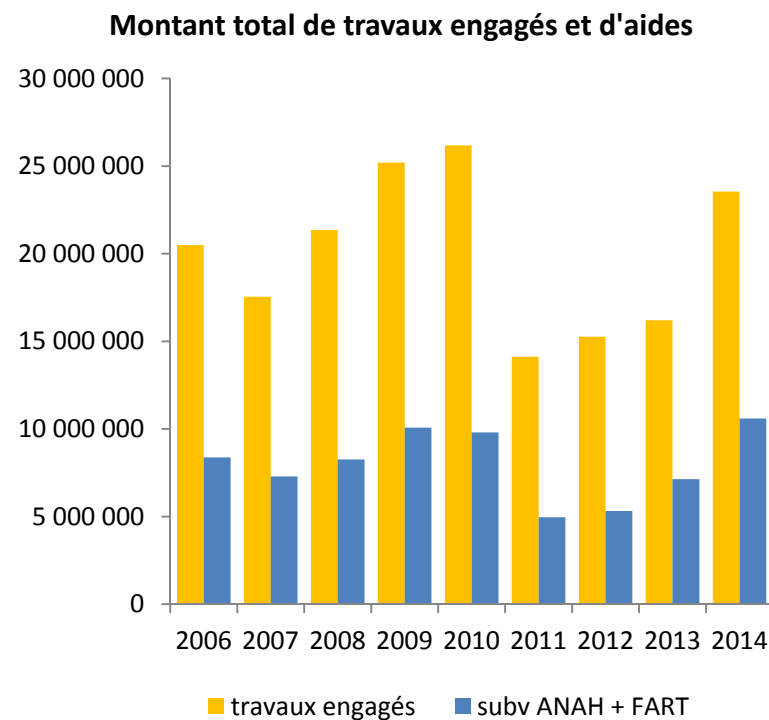
### 3 I Une dynamique économique de réhabilitation du parc ancien privé de 172 millions d'euros

171 855 000 euros de travaux engagés

Ce montant, déjà élevé, est dans la réalité bien supérieur, car il ne s'agit ici que des seuls travaux éligibles aux financements de l'ANAH.

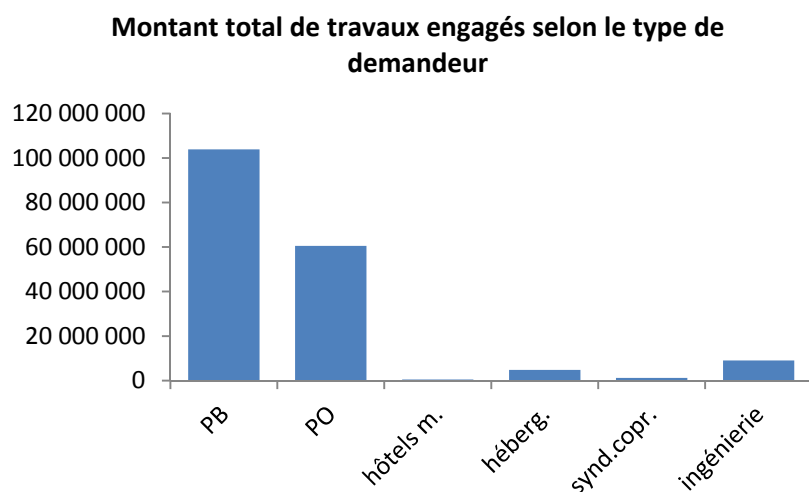
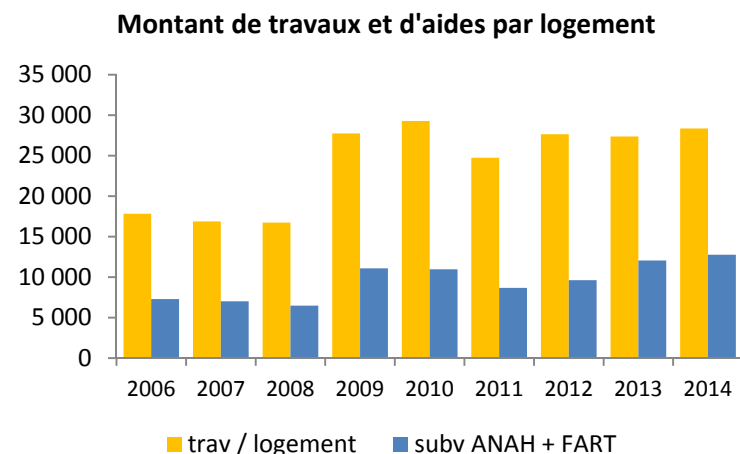
L'activité d'aide à l'amélioration de l'habitat (aide à l'ingénierie comprise) porte en moyenne sur 20 000 000 € par an. La rupture de l'année 2011, observée dans les volumes d'activité, est également marquée dans les volumes monétaires.

Le montant moyen des travaux éligibles par logement est de 23 000 €. Ce montant a fortement augmenté depuis 2009.



### 3 I Une dynamique économique de réhabilitation du parc ancien privé de 172 millions d'euros

171 855 000 euros de travaux engagés



Les montants de travaux engagés sont plus importants pour le parc locatif, alors que le nombre de logements aidés est bien moindre : 103,8 millions d'euros de travaux éligibles ont été générés en faveur du parc locatif contre 60,4 millions en faveur des occupants entre 2006 et 2014.

En effet, le montant moyen de travaux rapporté au logement est près de 5 fois plus élevé pour les propriétaires bailleurs que pour les propriétaires occupants. Les travaux en faveur du locatif visent généralement à une remise en état complète du logement et s'établissent en moyenne à près de 60 000 € de travaux éligibles. Les travaux en faveur des occupants portent sur des mises à niveau ponctuelles, comme l'adaptation pour l'autonomie ou les travaux d'économie d'énergie. Ils s'élèvent en moyenne à 11 000 € de travaux éligibles par logement.

A eux seuls, les travaux de sortie d'insalubrité globaux s'élèvent à près de 50 000€.

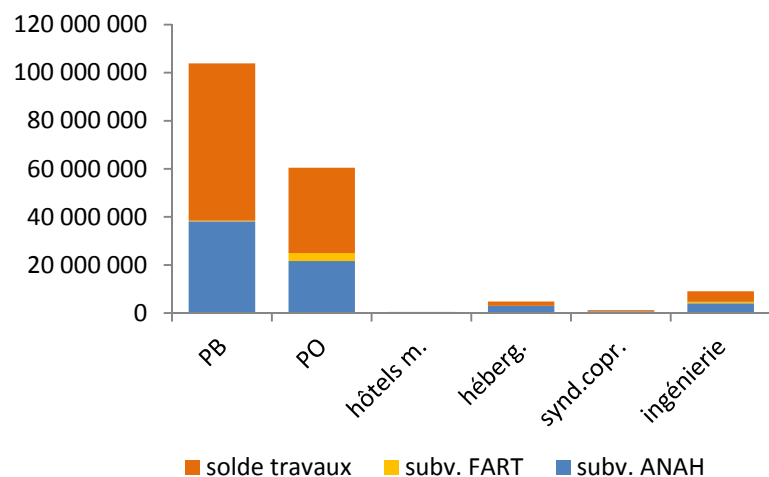
A partir de 2011, le montant moyen de travaux a augmenté pour les PO.



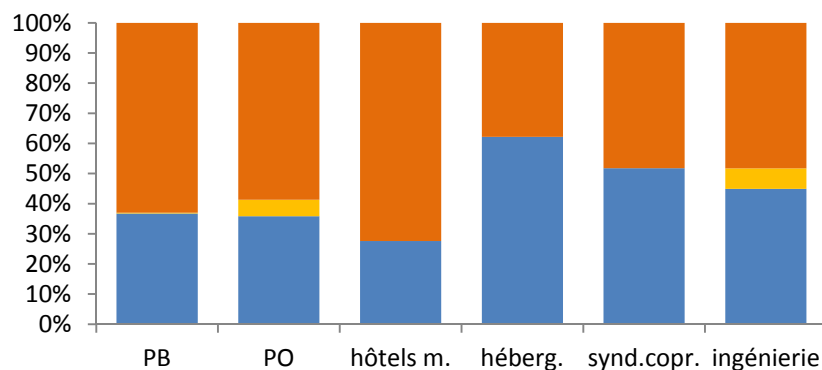
### 3 I Une dynamique économique de réhabilitation du parc ancien privé de 172 millions d'euros

67 millions d'euros d'aides, dont 38 millions pour les propriétaires bailleurs

Part des subventions dans les travaux éligibles engagés

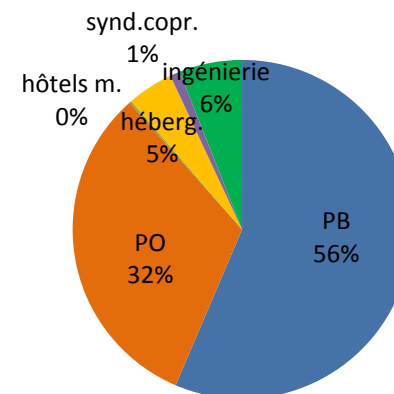


Part des subventions dans le plan de financement des travaux éligibles



a'urba.

Destination des subventions ANAH



56% des subventions ont été destinés au parc locatif privé, soit 38 millions d'euros ; 32%, soit 22 millions d'euros, ont été versés à des propriétaires occupants.

Pour les bailleurs, ces aides ont représenté 37% du montant des travaux éligibles ; pour les occupants, la subvention ANAH, et FART (fonds d'aide à la rénovation thermique) le cas échéant, couvre 41% des travaux.

NB : Sur les graphes de gauche :

- en orange : travaux déjà soldés

- alors qu'en jaune et bleu : les subventions sont engagées mais non soldées.



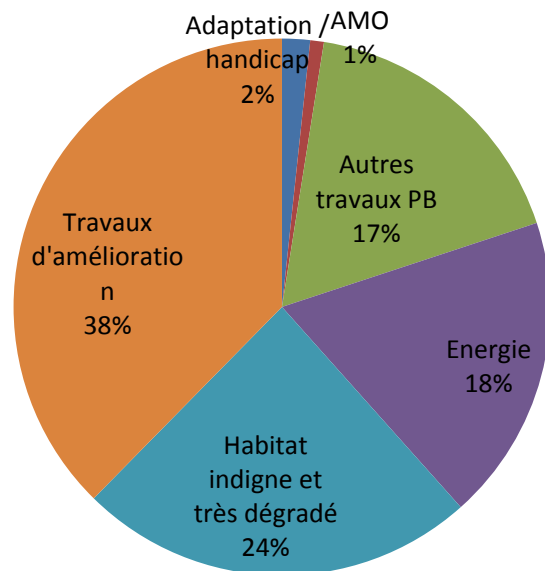
## 4 | Les travaux concernés par profil de demandeurs

## 4 I Les travaux concernés par profil de demandeurs – propriétaires bailleurs

### Propriétaires bailleurs

Les travaux réalisés dans les 1 732 logements locatifs améliorés portent sur 5 types de travaux.

Types d'intervention (PB)



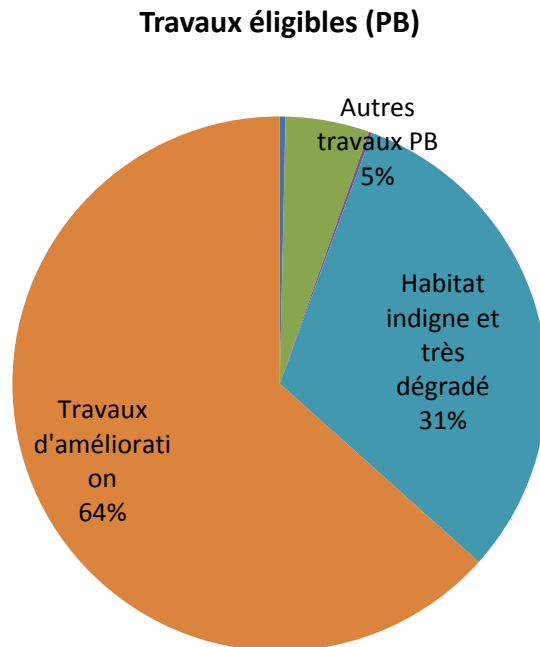
38% des interventions concernaient des travaux d'amélioration, 24% des remises à niveau de logements indignes et/ou très dégradés. 18% des interventions étaient en rapport avec les économies d'énergie.

17% portent sur des travaux de transformation d'usage (40 dossiers et 55 logements) et de sortie de vacance (276 dossiers représentant 341 logements).

2% (48 dossiers pour 53 logements) portent sur des travaux pour l'adaptation au handicap et/ou au vieillissement, travaux qui concernent généralement plus les propriétaires occupants.

## 4 I Les travaux concernés par profil de demandeurs – propriétaires bailleurs

Propriétaires bailleurs

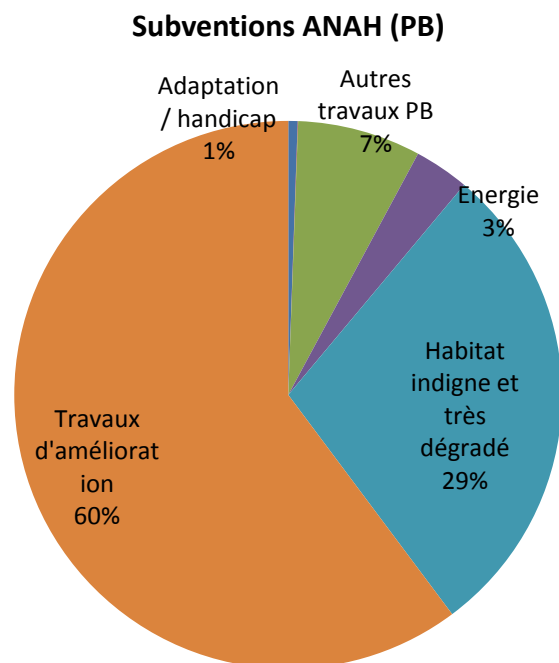


64% des travaux éligibles engagés par les propriétaires bailleurs sont des travaux d'amélioration. Les interventions relatives à l'énergie (remplacement de chaudière, fenêtres, etc...) ne sont identifiés jusqu'en 2009 qu'au travers de primes forfaitaires, d'où leur absence du graphique.



## 4 I Les travaux concernés par profil de demandeurs – propriétaires bailleurs

### Propriétaires bailleurs



Les divers travaux d'amélioration se sont élevés à 65,8 millions d'euros et ont été aidés à hauteur de 23,1 millions d'aides, soit un taux de subvention de 35%. Cela correspond à une moyenne de 55 500 € de travaux par logement pour des travaux d'amélioration. Au total, 60% des subventions Anah en faveur des propriétaires bailleurs ont été destinés à ces postes de travaux.

Les travaux d'habitat indigne et très dégradés, également aidés à hauteur de 35%, soit 11M€, se sont élevés à 32,2 M€. Cela correspond à une moyenne de 42 647 € de travaux par logement.

Parmi les travaux de sortie d'indignité, 285 dossiers ont concerné des travaux d'éradication du plomb. Cela a généré 1,56 M€ de travaux, soit 5 483 € par logement concerné, et ces travaux sont fortement aidés, à hauteur de 66% (soit un total de 1,033 M€ d'aides captées).

En ce qui concerne les autres travaux, les 56 logements aidés au titre de la transformation d'usage ont généré 5 M€ de travaux et 695 112 € de subvention, soit 90 952 € de travaux subventionnés à 16,6%.

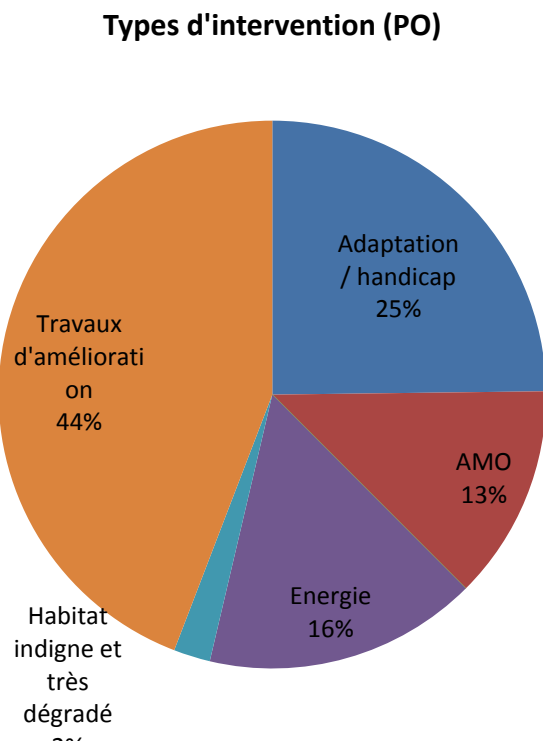
Les primes de sortie de vacance s'élèvent à 1,246 M€ (2 000, 3 000 ou 5 000 € par logement).

Les 98 primes de réduction de loyer depuis 2011 s'élèvent à 599 743 € soit en moyenne 6 119 € par logement, s'échelonnant de 3 205 à 11 370 € par logement.

Quant aux primes de réservation de logement uniquement sur les LCTS, elles se sont élevées à 160 000 € pour 51 logements, d'un montant de 2 000 ou 4 000 €.

## 4 | Les travaux concernés par profil de demandeurs – propriétaires occupants

### Propriétaires occupants



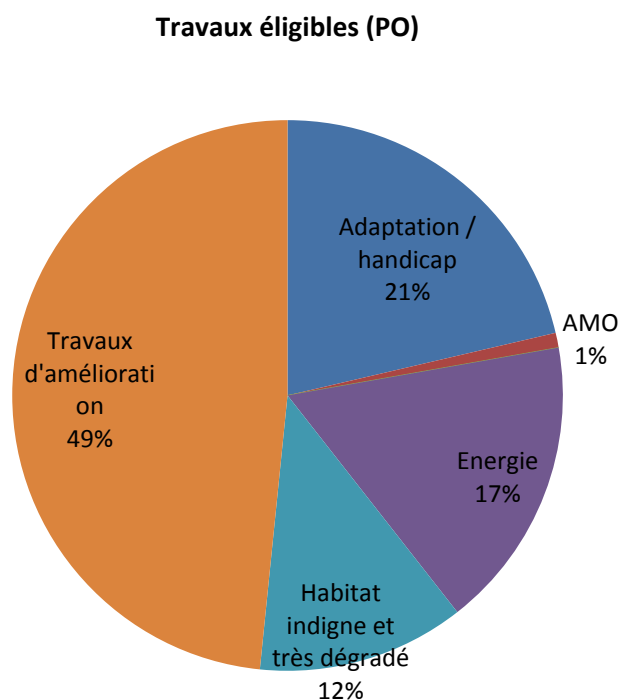
Les travaux réalisés dans les 5 153 logements occupés par leur propriétaire sont de 4 types :

- 44% concernent des travaux d'amélioration,
- 25% des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie ou au handicap.
- 16% de travaux d'énergie.
- 3% de travaux d'habitat indigne, soit 150 logements dont 16 concernent la lutte contre le saturnisme

*NB : AMO n'est pas une intervention en soi, c'est un accompagnement aux différentes interventions.*

## 4 I Les travaux concernés par profil de demandeurs – propriétaires occupants

### Propriétaires occupants



Les travaux d'amélioration se sont élevés à 29,3 M€ de travaux éligibles, soit 9 572 € par logement concerné.

Les interventions en faveur de l'adaptation ont entraîné 12,9 M€ de travaux éligibles, soit 7 517 € par logement concerné.

Comme pour les propriétaires bailleurs, les interventions en faveur des économies d'énergie faisant parfois l'objet d'aides forfaitaires, le montant de travaux éligibles de référence n'est pas indiqué (notamment les primes pour chaudière à condensation), et ceci vaut pour plus de 400 logements. Parmi les dossiers mentionnés, le montant de travaux éligibles engagés s'élève à 10,4 M€.

En effet, pour l'amélioration énergétique :

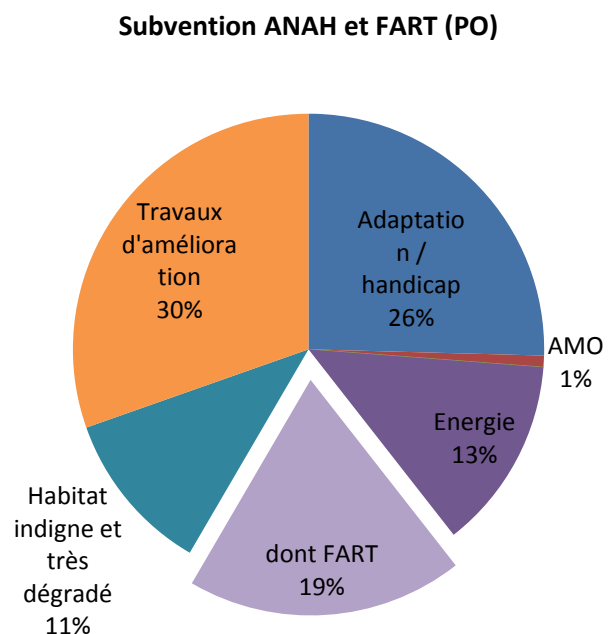
Avant 2014 : 400 logements ont bénéficié de primes forfaitaires matériel/chaudière

Depuis 2014 : 1193 logements ont bénéficié d'une APE et ont réalisé des travaux énergétiques.

Les interventions en faveur de la remise à niveau de l'habitat, indigne, très dégradé ou insalubre ont concerné 150 logements et généré 7,368 M€ de travaux éligibles, soit 49 122 € par logement concerné.

## 4 | Les travaux concernés par profil de demandeurs – propriétaires occupants

### Propriétaires occupants



Les travaux d'amélioration ont été aidés à hauteur de 26%, ce qui a capté 30% des aides Anah et Fart.

Les travaux d'adaptation du logement ont été aidés à hauteur de 49%, et ont capté 26% des aides Anah et Fart

Les travaux d'habitat indigne sont aidés à hauteur de 38%, soit 11% des aides Anah

16 logements ont fait l'objet de travaux de lutte contre le saturnisme





## Chapitre 2 - Géographie des actions en faveur du parc privé en Gironde

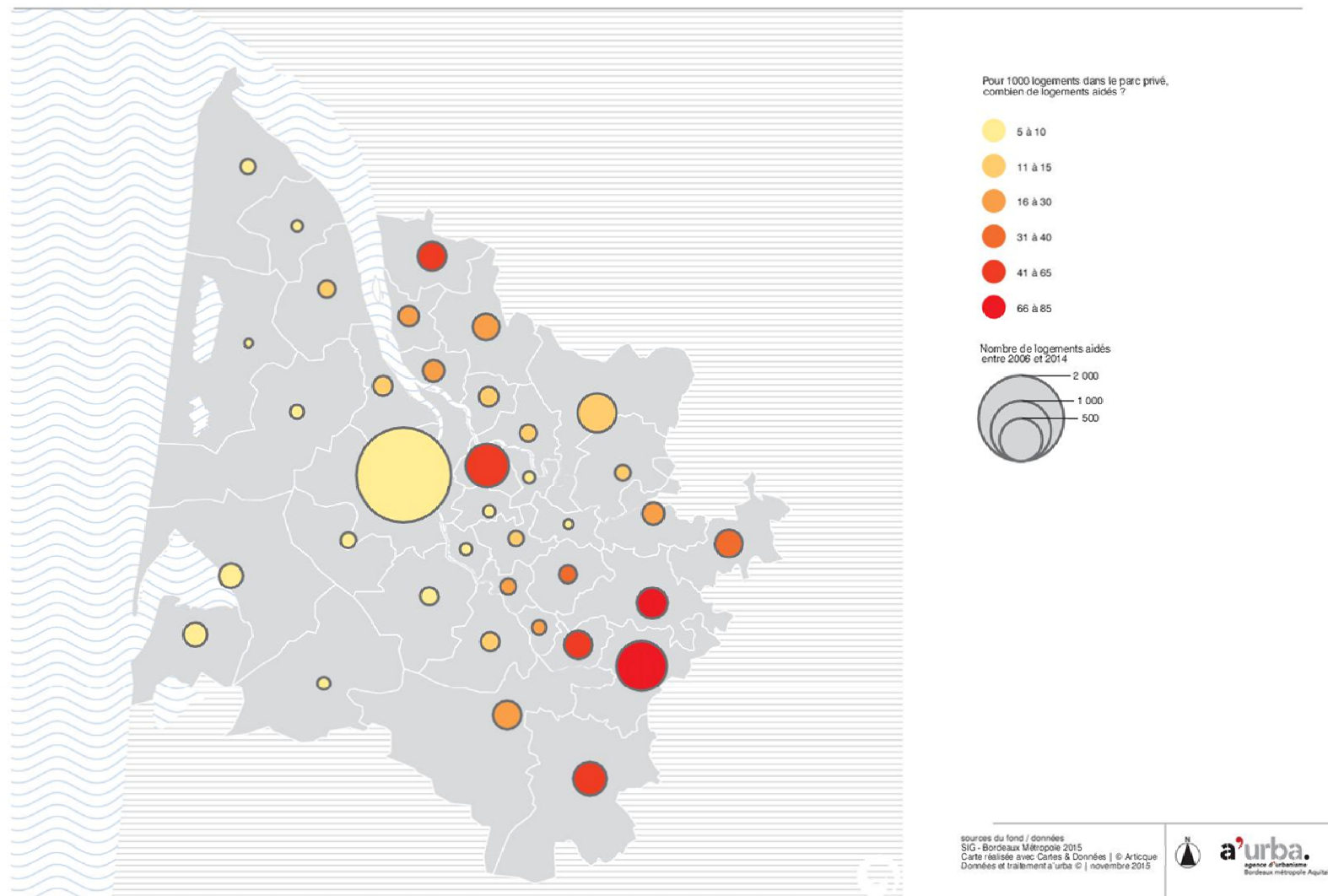


## 1 | Une action importante dans le Sud-Est du département

# 1 | Une action importante dans le Sud-Est du département

## Logements aidés entre 2006 et 2014

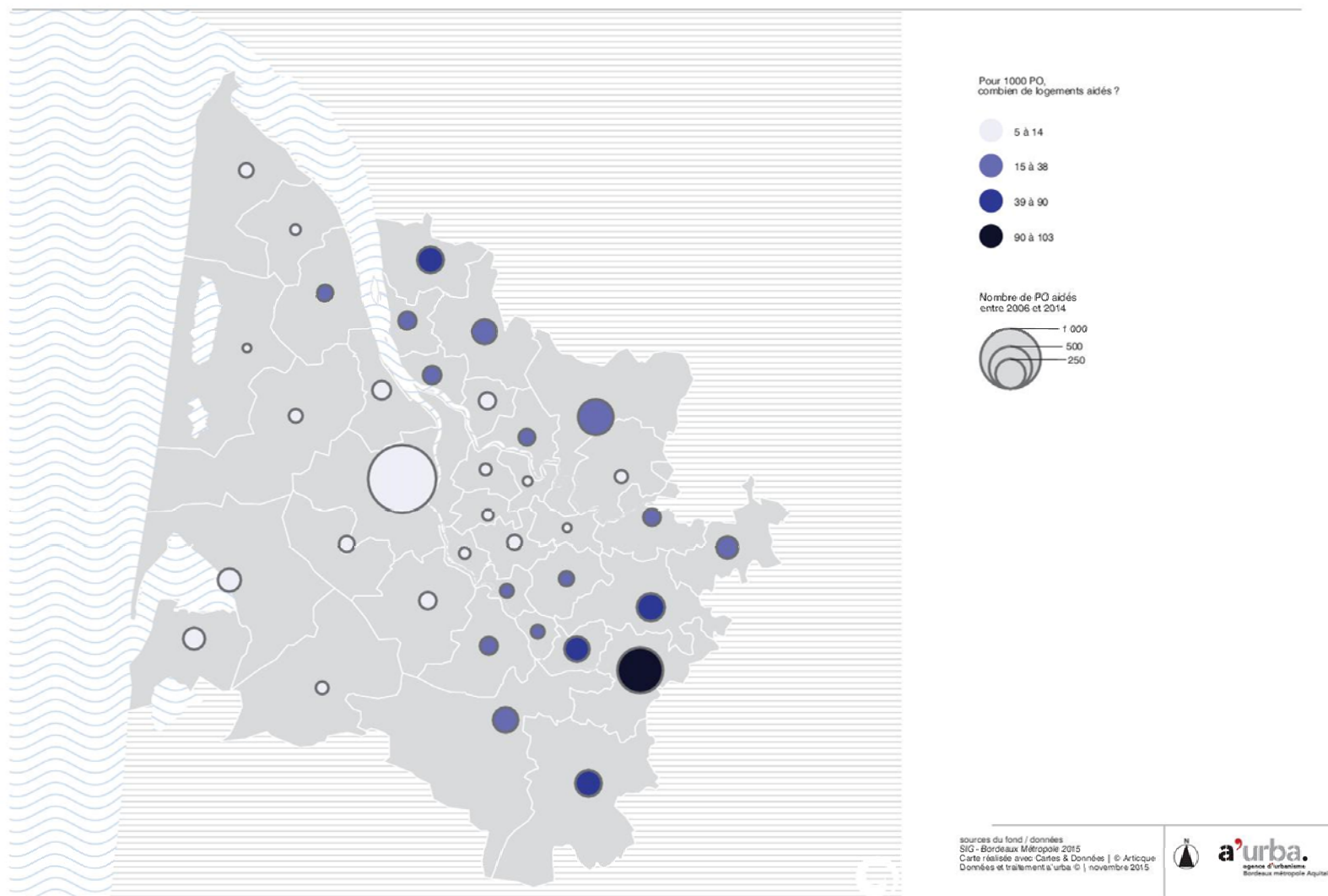
Pour 1 000 logements dans le parc privé, combien de logements aidés ?



# 1 | Une action importante dans le Sud-Est du département

## Propriétaires occupants entre 2006 et 2014

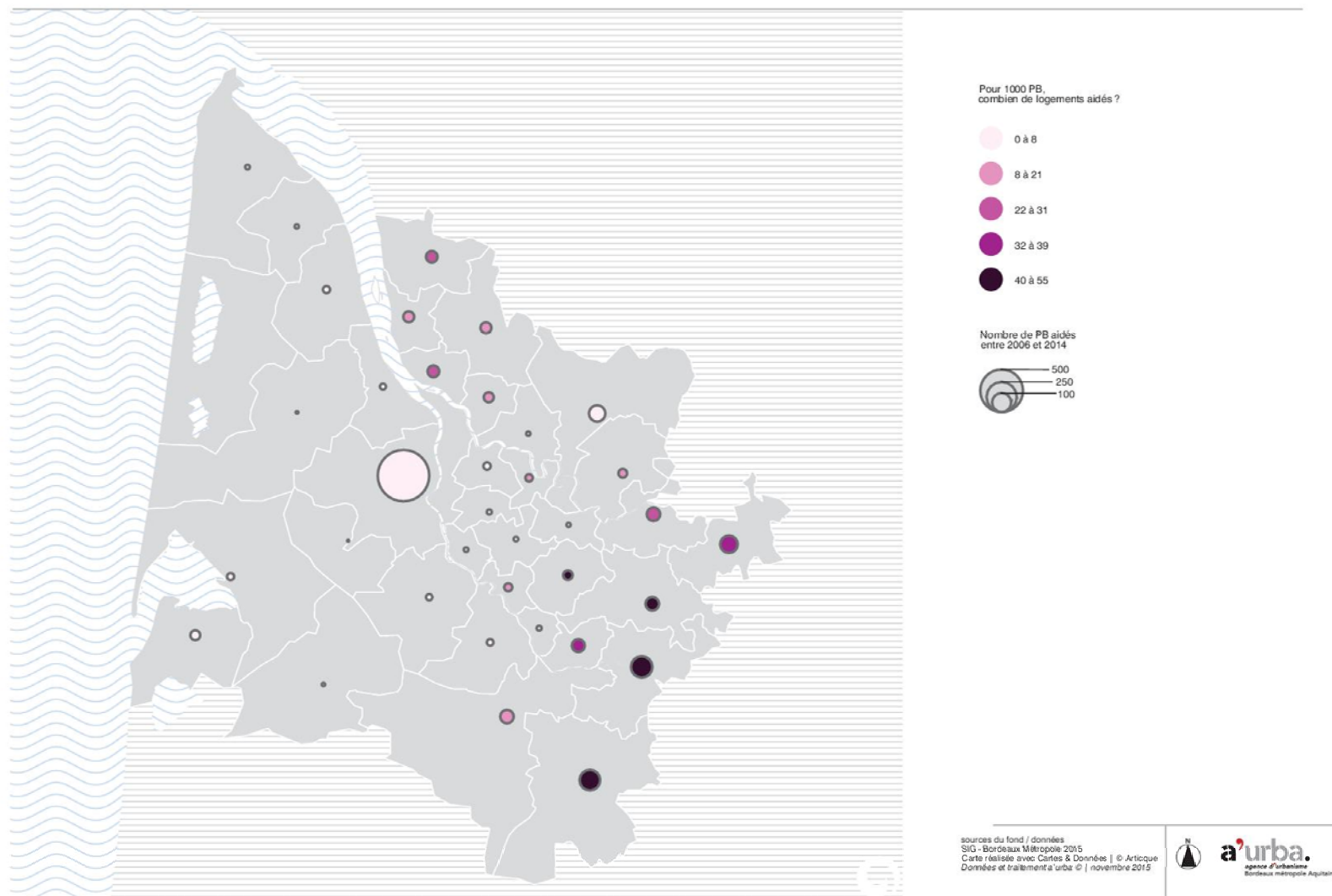
Pour 1 000 PO, combien de logements aidés ?



# 1 | Une action importante dans le Sud-Est du département

## Propriétaires bailleurs aidés entre 2000 et 2014

Pour 1 000 Pb, combien de logements aidés ?





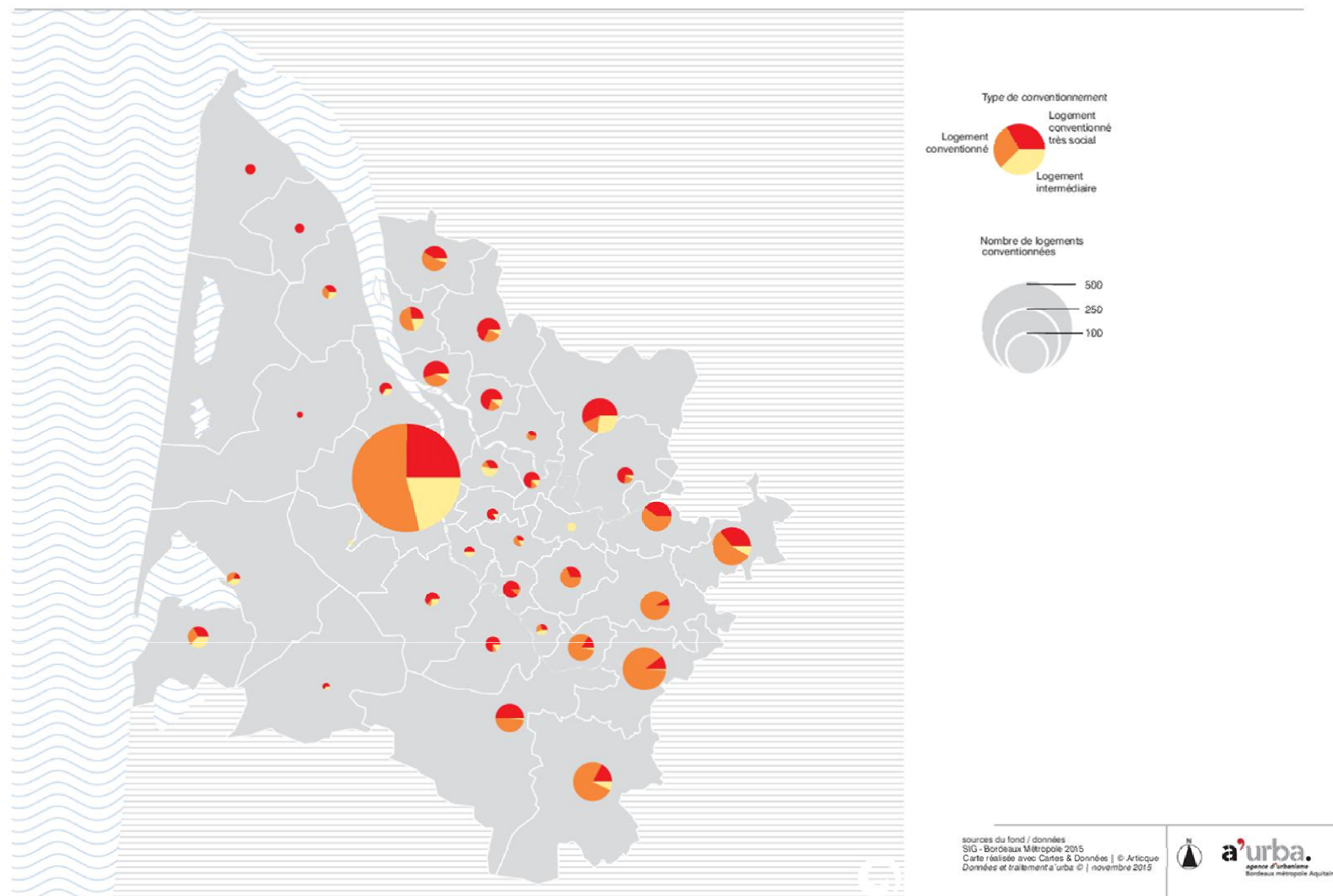


## 2 | Géographique des aides en fonction des priorités d'action

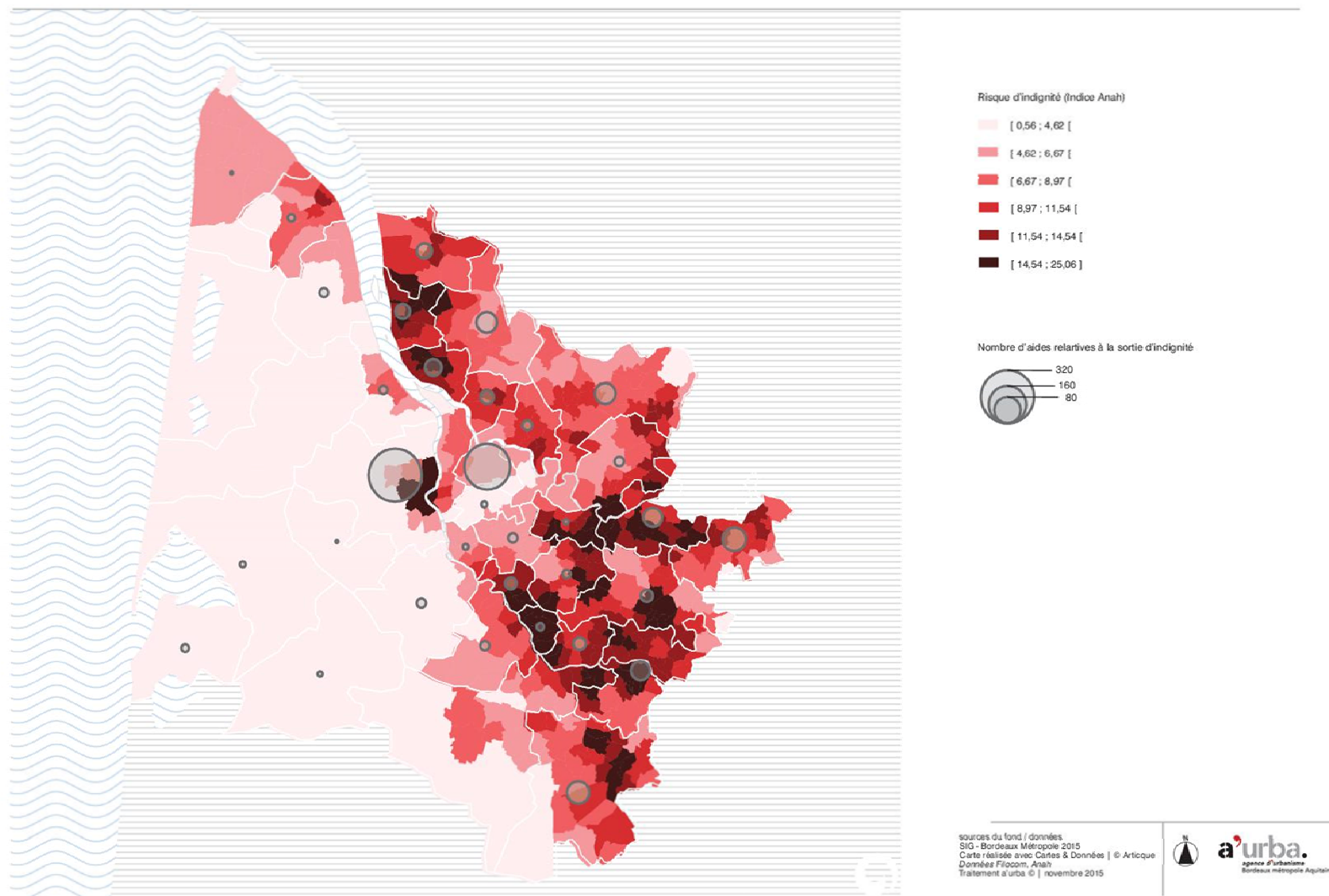
# Promouvoir la fonction sociale du parc privé

## Logements conventionnés entre 2006 et 2014

Répartition par niveau de loyers

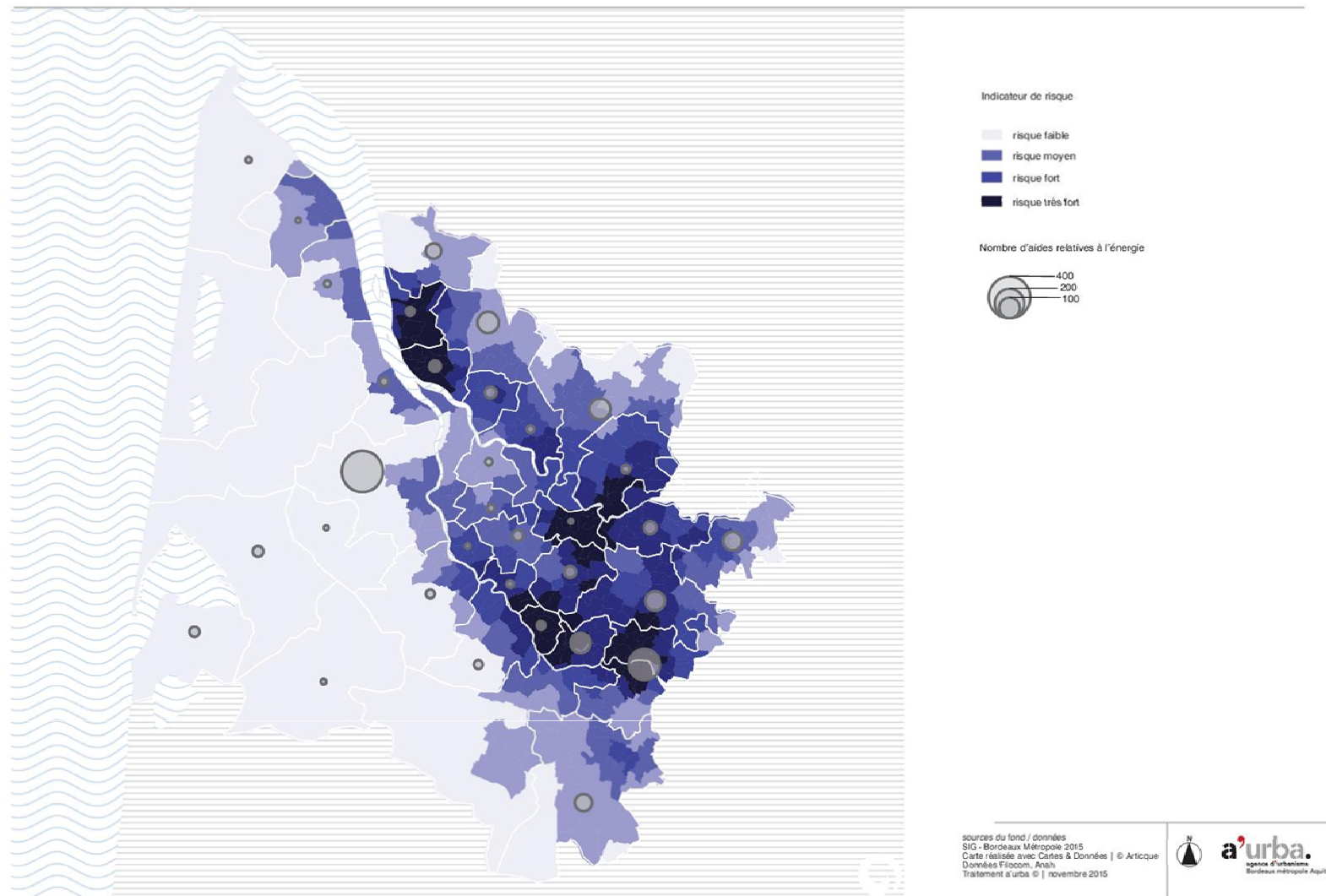


# Lutter contre l'habitat indigne et dégradé



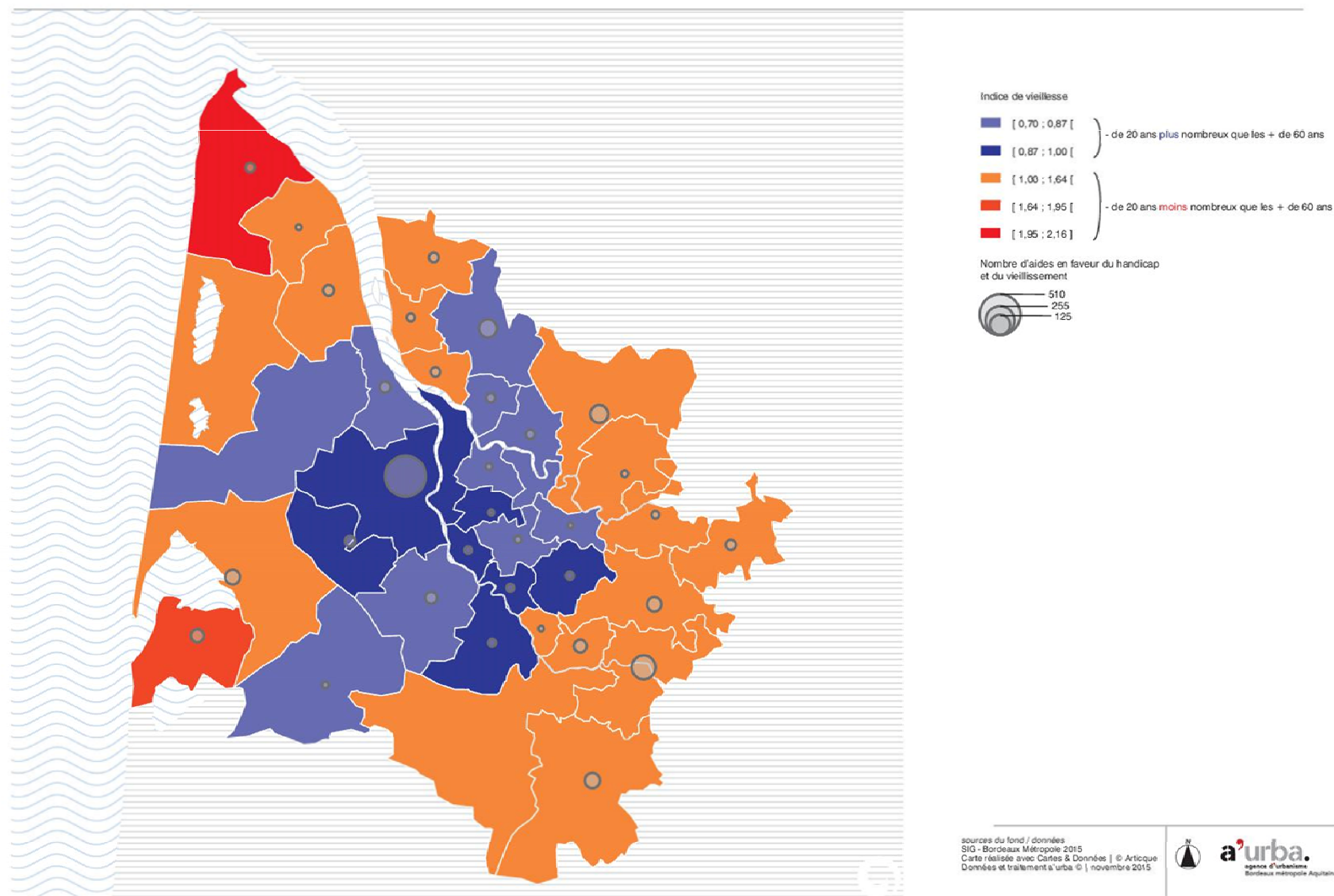


# Améliorer la performance énergétique et lutter contre la précarité énergétique



# Adapter le parc au vieillissement et au handicap

## Aides en faveur du handicap et du vieillissement



# Lutter contre la vacance

