



Convention Anah / ACAD

Bilan du programme d'actions 2021

1. Introduction

L'ACAD aujourd'hui

L'ACAD est une Association loi 1901 dont l'objet est de promouvoir l'ingénierie privée en matière d'aménagement et de développement des territoires, d'améliorer les relations contractuelles avec la maîtrise d'ouvrage publique, et de constituer un réseau de professionnels.

Pour mener à bien ses missions, l'ACAD est organisée autour d'un Conseil d'administration élu par l'assemblée Générale ordinaire des adhérents.

L'ACAD accueille en son sein un groupe d'opérateurs agissant dans le cadre de la politique nationale afférente à l'habitat privé, ci-après dénommé le Groupe Habitat Privé, qui anime et met en œuvre le partenariat avec l'ANAH.

Le groupe Habitat Privé de l'ACAD

Le « Groupe Habitat Privé » (GHP) réunit des entreprises indépendantes, fédérées au sein de l'ACAD pour porter collectivement la prise en compte des besoins d'amélioration de l'habitat privé et des conditions de vie des habitants au cœur des projets urbains, des politiques publiques et des programmes nationaux. La mise en place d'un réseau de professionnels de référence dans le domaine de l'habitat leur permet de partager et mettre en valeur les bonnes pratiques, d'accompagner les collectivités, les acteurs institutionnels dans leurs objectifs de création de logements conventionnés, de résorption de la vacance, d'éradication de l'habitat indigne, de rénovation énergétique, d'adaptation des logements et de traitement des copropriétés en difficulté.

Par leur large implantation territoriale (plus de 85 départements), les membres du GHP de l'ACAD contribuent au déploiement des programmes nationaux, notamment les dispositifs de l'ANAH, le programme « Habiter Mieux », le plan « Action cœur de ville », le « Plan Initiative copropriétés ». L'action en réseau permet de faciliter le dialogue avec les institutions, de développer une approche commune de la qualité de service, de favoriser la diversité des compétences au sein des territoires en agissant en faveur d'une concurrence saine et loyale et d'une commande publique de qualité.

Les membres du groupe

Le groupe comprenait en 2021 dix membres spécialistes ou généralistes des questions d'habitat privé. Ils ont un chiffre d'affaires cumulé de 42 millions d'euros et comportent au total 660 collaborateurs.

Membres : Altaïr, APIC, AUFJ, Citémétrie, Copro+, Ecosphère, Ozone, RB conseil, Urbam Conseil, Urbanis.

L'ANAH et l'ACAD, un partenariat actif depuis 2010

Un partenariat a été mis en place entre l'ANAH et l'ACAD qui a pris la forme de conventions pluriannuelles à partir de 2010. En 2021, une nouvelle convention pluriannuelle a été signée entre l'Agence et l'ACAD.

Le partenariat Anah - ACAD a pour objet de faciliter la mise en œuvre des priorités stratégiques de l'Anah qui s'intègrent dans différents plans nationaux :

- le Plan Climat et son objectif d'éradiquer à terme « les passoires thermiques » occupées par des ménages modestes qui habitent des maisons individuelles et des logements dans des copropriétés ;
- le Plan « Action Cœur de ville » qui vise à la requalification des villes moyennes et le programme Petites Villes de Demain visant les petites centralités ;

- le Programme Initiative Copropriétés en faveur du traitement des copropriétés dégradées dont l'Anah est le pilote ;
- le Plan « Logement d'abord » qui a vocation à soutenir les ménages en grande fragilité, en facilitant leur accès à un logement pérenne ;
- le plan de lutte contre les logements vacants.

Le partenariat privilégié entre l'Anah et l'ACAD et concrétisé à travers la convention triennale s'appuie sur les atouts et capacités que présentent l'ACAD et son réseau territorial.

La convention actuelle porte sur la période 2021-2023 pour laquelle 3 axes de travail ont été définis :

Axe 1 : Contribuer à l'efficacité des réseaux intervenant dans l'amélioration de l'habitat privé

Axe 2 : Apporter la contribution de l'ACAD aux politiques d'intervention de l'Agence

Axe 3 : Contribuer à la valorisation des métiers de l'habitat privé

2. Interventions des membres du GHP de l'ACAD dans la mise en œuvre des actions de la convention Anah en 2020

Les sujets présentés ci-après ont mobilisé le Groupe Habitat Privé ou certains de ses membres en 2021. Un tableau joint en annexe à ce bilan détaille les temps passés des différents membres de l'ACAD par action. Ce tableau fait apparaître la mobilisation du réseau dans la mise en œuvre et le suivi des actions de la convention Anah / ACAD pour un total de 257 jours.

La valorisation de ce temps passé mis à disposition par les membres de l'ACAD sans contrepartie financière est établie sur une base de 600 € HT / jour, qui correspond à une moyenne des coûts journaliers facturés par les consultants, dont la plupart sont responsables de leur structure où y occupent des fonctions de direction. La valorisation du temps passé pour la mise en œuvre de la convention Anah - ACAD aboutit à un montant total de 154 200 € HT. Rappelons que le montant de la subvention de l'Anah s'élève à 70 000 €, soit 45,4 % du total des actions engagées par l'association dans le cadre de cette convention.

Coordination et suivi du groupe Habitat privé

Ces actions comprennent :

- l'organisation des réunions du groupe, la rédaction des comptes - rendus,
- l'organisation de séances thématiques pour le GHP, de matinales pour les adhérents de l'ACAD
- les relations avec le CA de l'ACAD,
- la coordination des différents thèmes et axes de travail développés dans le cadre de la convention
- la rédaction du bilan annuel,
- les relations avec l'Anah.

Axe 1 : Contribuer à l'efficacité des réseaux intervenant dans l'amélioration de l'habitat privé

Axe 1.1 : Contribuer à une plus forte territorialisation des politiques de l'habitat privé

Pour 2021, la valorisation de l'activité des membres du GHP concerne la mise à jour annuelle de la cartographie des territoires et des types d'activités couverts par les adhérents de l'ACAD, les réunions internes pour la formalisation annuelle de l'activité du réseau, les réunions d'échange avec l'Anah.

- Action : Optimiser la couverture territoriale au service des collectivités et des territoires en déployant des compétences localement
 - Les opérateurs sont très sollicités par les Collectivités Locales mais pas toujours en capacité de répondre, au vu de la difficulté à recruter des intervenants et à les garder ,
 - Les opérateurs privés ont des difficultés à se maintenir en Bretagne, du fait de la pratique des offres anormalement basses de SOLIHA, faussant la concurrence,
 - Les opérateurs privés ont des difficultés à se développer en Pays de Loire où des Collectivités territoriales créent des outils ad hoc pour la rénovation énergétique, évitant ainsi la mise en concurrence,
 - Il y a un enjeu de régulation de l'écosystème concurrentiel si les pouvoirs publics souhaitent un déploiement des compétences sur l'ensemble du territoire national. A contrario, il existe un risque réel de repli de certains opérateurs de l'ACAD sur certains territoires, ce qui serait contraire à l'objectif affiché de massification de la rénovation énergétique de l'habitat privé.
- Action : Assurer les échanges d'informations, et les explications des politiques publiques auprès des collectivités Locales en complément des services de l'Etat
 - Cette année 2021 a encore été l'occasion de nombreuses concertations avec les Collectivités Locales et de remontées d'info vers l'Anah.
 - Action Logement : Le Plan d'investissement Volontaire a été très mobilisateur de temps en 2020 et dans une moindre mesure en 2021
 - Suivi de la fin de gestion du dispositif
 - Participation aux réunions d'information AL
 - Echanges réguliers avec Adrien BUES
 - Remontées d'information – état d'avancement à l'ACAD
 - Contribution Communiqué ACAD aux propriétaires dont les dossiers sont en souffrance
 - Sollicitation d'un avocat par l'ACAD pour écrire une lettre type d'information sur l'arrêt du dispositif décidé par AL
 - Action Cœur de Ville : Echanges ponctuels avec la direction ACV pour suivre la dynamique
 - Participation à la concertation autour du décret « Mon Accompagnateur Rénov »

Temps passé sur les actions de l'axe 1.1 : 49,5 jours
--

Axe 1.2 : Accompagner à l'utilisation des outils dématérialisés

Les opérateurs membres de l'ACAD se sont beaucoup impliqués dans la mise en place et le déploiement des outils de service en ligne de l'Anah depuis 2017. Ils constatent aujourd'hui un fonctionnement satisfaisant, avec une bonne réactivité des services instructeurs et la possibilité pour les opérateurs d'avoir la connaissance de l'avancement des dossiers.

Cependant des dysfonctionnements et des besoins d'amélioration subsistent pour les opérateurs, en particulier l'interfaçage des outils.

Le travail amorcé pour l'interfaçage des outils des opérateurs avec le SEL n'a pas abouti malgré l'investissement important du réseau ACAD dans la démarche de dématérialisation. Rappelons que les outils de suivi sont développés par chaque opérateur adhérent à l'ACAD et que ces outils ne sont pas mutualisés. La double instruction des dossiers dans leur système interne et sur les plateformes nationales (Anah, Action Logement..) représente une lourde charge de travail et un coût important pour chacun d'eux .

On constate en 2021 :

- Un nombre important de jours de développement visant à améliorer et favoriser l'interfaçage des outils de suivi interne des adhérents avec les outils des collectivités et des agences ANAH/ADEME (SARENOV, TBS)
- La fin programmée de Dialogie a obligé les opérateurs à recourir à un nouvel outil d'évaluation énergétique (3 CL 2021)
- Les incertitudes liées à l'attente du décret « Mon Accompagnateur Renov » et du décret « Audit passoire », nous amènent à utiliser d'autres types de logiciels et à nous inscrire dans une démarche de certification RGE.

Temps passé sur les actions de l'axe 1.2 : 64 jours
--

Axe 2 : Apporter la contribution de l'ACAD aux politiques d'intervention de l'agence

Axe 2.1 : Diffusion des dispositifs Anah

- Cette diffusion a entraîné une intense préparation à la promotion du déploiement de France Rénov' et des conséquences à prévoir sur les dispositifs en cours, alors même que de plus en plus d'entre eux (PIG Energie notamment) ne comportent plus de part forfaitaire (rémunération à la seule part variable « au résultat »). La dimension de « conseil stratégique » n'apparaît que très rarement sur ces missions, voire est considérée par nos clients comme incluses dans nos coûts journaliers.
- L'apparition de MPR et MPR Copropriété, le rapprochement ADEME – Anah, ont des conséquences sur l'activité des opérateurs en créant un appel d'air pour du conseil et de l'orientation dans des opérations qui n'étaient pas dimensionnées pour recevoir ces flux de demandes.
- En OPAH-RU dans les périmètres ORT, ACV et PVD, les opérateurs ont participé à l'expérimentation « façades » : aide mobilisable pour des logements n'ayant pas besoin d'autres travaux que le ravalement (uniquement un "petit coup de pouce").

- On constate une judiciarisation croissante des pratiques : l'augmentation du nombre de recours par des particuliers sur des contrats diffus a poussé certains membres de l'ACAD à renforcer leur couverture assurantielle et à préciser le périmètre de leur offre.

Temps passé sur les actions de l'axe 2.1 : 111,5 jours

PS : ce temps valorisé ne prend en compte qu'une petite partie du temps consacré par les opérateurs à ce rôle de tampon entre les demandeurs, les dispositifs et les différents acteurs de la rénovation énergétique.

Axe 2.2 - Remontées sur leur mise en œuvre

- Nous avons eu connaissance de retours plutôt négatifs de l'ANAH sollicitée par certains clients pour mettre en place un nouveau dispositif ou renouveler un dispositif arrivant à sa fin. Nous ressentons une réticence de l'Anah à les accompagner sur de nouveaux programmes de type PIG.
- Nous avons aussi des retours négatifs des Collectivités Locales sur le traitement différencié des ménages selon leur ressources, malgré un discours de guichets uniques de l'Etat : les PO Hors Plafond bénéficient d'un accompagnement SARE gratuit, tandis que les PO très modestes doivent avoir recours à un opérateur qui leur fait un contrat payant. Ce qui est difficile à expliquer aux élus.
- On constate une baisse du nombre de demandeurs sur certains territoires où les ex-EIE sont devenus la porte d'entrée de certains dispositifs au titre de l'acte A1.
- En copropriété, l'ACAD alerte sur le cas de PO très modestes et modestes moins bien financés avec MPRC, et par voie de conséquence sur le risque de fragilisation de ce public lors d'opérations de rénovation, ce qui rend difficilement finançables les petites copropriétés anciennes, du fait de la disparition des aides individuelles en copro.
- Les petites copropriétés en centre ancien qui disposent de moins de 75% de lots d'habitation ne sont pas éligibles aux aides au syndicat de l'Anah, ce qui est contradictoire avec les dispositifs de revitalisation de centres anciens (ACV, PVD,...)
- Plusieurs membres de l'ACAD alertent sur le dispositif « louer abordable » remplacé par **Loc'Avantages** à partir du 1^{er} mars 2022. Ce nouveau dispositif semble rendre le conventionnement Anah attractif en marché tendu, mais pas dans les territoires ACV ou Petite Ville de Demain, où l'effet serait inverse. Le GHP se donne quelques mois pour analyser plus finement les effets de ce nouveau dispositif.
- La conjoncture est difficile, en particulier sur les copropriétés en dispositif opérationnel : explosion du coût des travaux, entreprises débordées qui ne tiennent pas les délais, entraînant des difficultés financières pour les opérateurs lorsqu'ils sont payés par bons de commande...
- L'ACAD alerte aussi sur le risque de « trou d'air » dans certains sites tant que l'Anah n'a pas défini le devenir des opérations programmées.

Temps passé sur les actions de l'axe 2.2 : 11,5 jours
--

Axe 3 : Contribuer à la valorisation des métiers de l'habitat privé

Axe 3.1 : Formation initiale

3.1.1 – La réflexion de l'ACAD en cours

Face au constat de la difficulté des recrutements et à l'enjeu d'adaptation de la formation aux métiers contemporains intervenant dans le champ de l'amélioration de l'habitat privé, l'ACAD souhaite contribuer à promouvoir l'intégration de l'habitat privé dans les formations initiales et à intéresser les étudiants à ces métiers.

Les constats

Concernant les besoins en compétences

- Le corpus technique généraliste de l'habitat privé fait défaut.
- Le corpus copropriété également
- Les architectes ont des compétences adaptées à nos métiers mais sous estiment l'intérêt des missions d'AMO qui ne proposent pas de conception ni de maîtrise d'œuvre
- Si l'on connaît les compétences de base nécessaires, la question est : comment évoluent-elles aujourd'hui ? comment capter les profils les plus adaptés ? Quel type de formation correspond le mieux aux besoins ? quelles écoles approcher ?

Concernant le recrutement

- Les difficultés de recrutement sont grandissantes
- Les membres du GHP manquent de canaux de diffusion de leurs offres d'emploi
- Les métiers de conseil en habitat et plus encore en habitat privé sont mal connus des agences de recrutements, mais aussi des écoles et universités dans lesquelles nos membres recrutent
- La localisation géographique de l'emploi est de plus en plus discriminante : il est très difficile, voire impossible de recruter pour des postes situés dans des villes ou des territoires ayant une image dévalorisée
- L'attention accrue à l'empreinte carbone et l'habitude du télé travail prise pendant le confinement accentuent la difficulté pour des postes nécessitant un contact sur le terrain et des déplacements automobiles de moyenne ou longue distance
- Le recrutement de personnes expérimentées qui ont vocation à encadrer des équipes et développer est quasi impossible.

Concernant la formation

Les profils principaux dans les recrutements :

- Les généralistes recrutés à l'issue d'un M2. Ils ont très peu de formation de base sur l'habitat privé, encore moins sur la copropriété. 80% des personnes recrutées par les opérateurs de l'ACAD sont issues d'une formation faisant partie de l'APEREAU (Association pour la Promotion des Etudes et de la Recherche en Aménagement et Urbanisme).
- Les « techniciens » souvent recrutés à un niveau Bac +3 sont, d'une part, techniciens génie civil ou bâtiment, thermiciens, et d'autre part, travailleurs sociaux (surtout CESF).
- L'apprentissage en alternance. 2 expériences menées à Lille par Urbanis semblent prometteuses dans le cadre d'un partenariat avec une école d'ingénieurs et avec un master 2 en alternance avec parcours habitat.

Concernant les difficultés de fidélisation

Cette difficulté est particulièrement récurrente dans les secteurs à forte tension sur l'emploi où les structures publiques, semi publiques, les aménageurs, les gestionnaires de bien viennent « faire leur marché » chez nos adhérents en débauchant des salariés disposant de deux à trois ans d'expérience.

Cette pratique, qui n'est pas nouvelle, s'est encore accentuée avec la mise en place des derniers dispositifs publics tels que ACV ou « Petites villes de demain ».

Les besoins actuels

Les besoins pourraient être « chamboulés » dans le champ des opérateurs Anah, avec le rapprochement Anah-ADEME, la création de France Renov et la mise en place d'un statut unique d'Accompagnateur Renov qui se met en place en 2022 pour être effectif au 1er janvier 2023.

Les nouvelles missions demandées aux conseils comme le partenariat avec des organismes de valorisation de CEE et l'accompagnement de la phase chantier questionnent notre rôle d'AMO et les contours du métier que nous cherchons à mieux qualifier.

On pourrait assister bientôt à une reconfiguration des besoins en formation qui vont évoluer en 2022 et 2023. C'est actuellement difficile de se projeter en termes de formation et de recrutement.

Il convient aussi de s'interroger sur l'influence de la digitalisation des outils de travail internes sur la mutation des besoins en compétences. Le modèle du chargé de mission polyvalent, recruté le plus souvent avec un M2 urbanisme-habitat, pourrait être remis en question par la massification de la rénovation énergétique conduisant à segmenter nos approches, en dissociant habitat individuel et copropriétés, et en affectant des profils différents selon les tâches : montage de projet, approche technique du projet et instruction du dossier.

Objectifs du GHP ACAD en 2022 :

- Structurer des partenariats en amont avec des universités
- Identifier les formations Bac + 2 ou Bac + 3 les plus intéressantes
- Définir des modalités pour accompagner et former à nos métiers ces personnes recrutés avec un profil technique à B+2 et B+3
- Agir en tant qu'ACAD pour faire reconnaître l'attractivité des métiers de l'AMO, par la promotion de nos métiers dans certaines structures de formation ciblées, la participation, à des salons, des journées portes ouvertes...
- Consolider les plans de formations internes des collaborateurs dans les entreprises adhérentes à l'ACAD

3.1.2 - Les formateurs au sein de l'ACAD

L'ACAD a recensé parmi ses membres, ceux qui ont une pratique d'enseignement en formation initiale et en formation continue.

Les formateurs en formation initiale

10 membres de l'ACAD ayant répondu au questionnaire sont impliqués comme enseignants en formation initiale.

Types de formations

5 enseignent en master 1 et 2, 2 en License et 3 en école d'architecture.

Domaines enseignés

- Politiques de l'habitat et parc privé
- Programmation urbaine et architecturale
- Planification urbaine
- Projet urbain
- Montage d'opérations d'habitat social

- Diagnostic social et territorial

Lieux d'enseignement

- Ecole d'Urbanisme de Paris (Marne la Vallée)
- Universités Paris 7, Paris 8, Paris 13, Paris Dauphine, Paris Ouest Nanterre-La Défense
- Ecoles d'architecture : PARIS la Villette, Marne la Vallée, Versailles, Rouen, Clermont-Ferrand
- UTC Compiègne
- ETSUP (travail social)

Temps passé sur les actions de l'axe 3.1 : 17 jours
--

Axe 3.b : formation continue

Ce sujet a été abordé en 2021 par le prisme du recensement des membres de l'ACAD ayant une activité de formateur.

Les formateurs en formation continue

13 membres de l'ACAD ayant répondu au questionnaire sont impliqués comme enseignants en formation continue.

Domaines enseignés

- Traitement de l'habitat privé dégradé
- Requalification des copropriétés en difficulté
- Démarche de programmation urbaine
- Programmation Habitat
- Programmation des équipements scolaires
- Programmation des espaces publics
- Projets urbains
- Assistance à maîtrise d'ouvrage
- Montages opérationnels
- Renouvellement urbain

Lieux de formation

- CNFPT
- Aptitudes urbaines
- Ecole d'Urbanisme de Paris
- Cadre de Ville
- USH (AFPOLS)
- ANRU
- Le Moniteur
- Idealco
- Institut de formation pour élus

En projet pour 2022 :

- Lister les formations internes « métier » mises en place dans les structures de l'ACAD
- Définir les enjeux actuels au vu de l'évolution des attentes dans les opérations
- Repérer les principales difficultés :
 - o Comment adapter les plans de formation aux attentes des salariés dans un contexte d'accélération du turn-over ?
 - o Comment assurer une adéquation satisfaisante entre les besoins de formation et le temps nécessité par le montage d'un plan de formation ?

- Se donner pour objectif de définir :
 - ce qui peut être mutualisé entre les membres de l'ACAD
 - ce que l'ACAD pourrait apporter à la mise en place d'une « école de formation à l'habitat privé », qui s'articulerait autour des acteurs de l'habitat privé.

Temps passé sur les actions de l'axe 3.2 : 3,5 jours