

GUIDE DE L'HABITAT ET DU DÉVELOPPEMENT

2014 - 2015





On est
au stade...

On est
à la crèche...

On est
à l'école...

On est
à la poste...

On est
à la mairie...

Être partout où il est possible de vous faire profiter des avantages du gaz naturel.

Aujourd'hui, GrDF dessert 80 % de la population française et s'engage dans l'accompagnement des collectivités avec les élus et les professionnels pour dessiner l'avenir avec le gaz naturel et les énergies renouvelables, comme pour développer la mobilité durable. Être à vos côtés de façon impartiale dans chaque projet pour vous conseiller et trouver les solutions d'avenir, c'est aussi pour ça qu'on est là. Renseignez-vous sur grdf.fr

L'énergie est notre avenir, économisons-la !

**GrDF. Raccorder
le gaz naturel et vos envies.**

QUEL QUE SOIT
VOTRE FOURNISSEUR



PRÉFACE



Madame Sylvia PINEL

Ministre du logement, de l'égalité des territoires et la ruralité

Le plan de relance du logement que nous avons annoncé avec le Premier ministre en août 2014 souligne que le logement est une priorité d'action du gouvernement. Il s'agit de lutter avec détermination contre la crise de ce secteur qui se traduit par des prix de l'immobilier trop élevés et la difficulté pour de nombreux ménages de trouver un logement répondant à leurs besoins et leurs moyens. Il s'agit également de maintenir et de créer des milliers d'emplois non délocalisables.

Notre objectif est de lever les blocages dans le secteur. Alléger les normes, stimuler l'investissement locatif, libérer le foncier, mettre en œuvre les obligations prévues par la loi SRU, encourager l'accession sociale à la propriété, voilà nos priorités.

Concernant la lutte contre la précarité énergétique, nous avons décidé d'aller au-delà des objectifs initialement fixés au programme Habiter Mieux, en passant, dès cette année de 38 000 logements traités à 50 000. Cela permettra à de nombreux ménages modestes de gagner du pouvoir d'achat grâce à l'allègement de leur facture énergétique.

Enfin, je souhaite souligner l'attention particulière que nous portons à la ruralité. Cela se traduit notamment par l'appel à manifestation d'intérêt national lancé en faveur de la revitalisation des centres-bourgs ou l'ouverture du prêt à taux zéro aux opérations d'acquisition avec travaux dans l'habitat existant.

Ce guide simple et clair, présentant l'ensemble des outils habitat à votre disposition, permettra, j'en suis certaine, à beaucoup d'entre vous de passer à l'action. Les équipes d'HABITAT & DEVELOPPEMENT, agréées par l'Etat, sont-là, pour vous accompagner dans la mise en œuvre de votre projet.

PRÉFACE



Jacques Péliissard

Président de l'Association
des Maires de France

Afin de poursuivre les politiques engagées en faveur de la rénovation de l'habitat privé et de réaliser davantage de travaux de réhabilitation et de rénovation énergétique de logements sur l'ensemble du territoire, de nouvelles mesures pour 2014-2015

ont été adoptées, au travers de la loi ALUR et plus récemment du plan de relance pour le logement. Il s'agit toujours de lutter avec plus d'efficacité contre la précarité, et en particulier la précarité énergétique.

A cet égard, l'AMF se félicite de la poursuite du programme « Habiter Mieux », mis en œuvre par l'Agence nationale de l'habitat et dont « Habitat et Développement » est un des principaux opérateurs.

Au-delà des travaux de rénovation énergétique, il est nécessaire aussi d'identifier et de mettre en œuvre des mesures adéquates pour accompagner les collectivités qui souhaitent engager des projets de réhabilitation. La loi ALUR apporte à cet effet un certain nombre de dispositions que ce guide vient expliciter.

Les élus peuvent s'y référer pour préparer et mettre en œuvre, avec les différents acteurs, des partenariats et des projets conformes aux politiques locales de l'habitat, dans l'optique notamment d'une meilleure transition écologique. Les outils de planification, les aides financières à l'habitat, avec en ergue la rénovation énergétique des logements, y sont exposés avec clarté.

Cette année encore, par ce partenariat, l'AMF entend contribuer à une meilleure connaissance de la mission d'accompagnement des collectivités locales réalisée par Habitat et Développement. Cet ouvrage traduit en ce sens une volonté commune : celle de favoriser la mise en œuvre de projets visant l'objectif ambitieux d'un « accès de tous à un logement décent ».

Monsieur Christian NICOL

Président de la Fédération Nationale
Habitat & Développement



Cette année encore, il faut insister sur le plan de rénovation thermique. Rappelons que ce plan lancé en 2013 a pour objet de rénover 500 000 logements par an, dont 50.000 dans le cadre du programme Habiter Mieux, son volet solidaire.

D'ores et déjà plus de 80.000 ménages ont bénéficié du programme Habiter Mieux.

Celui-ci est emblématique à plus d'un titre :

- d'un point de vue social, il permet à des milliers de ménages fragiles de vivre plus confortablement et de gagner du pouvoir d'achat grâce aux économies d'énergie réalisées,
- d'un point de vue économique, il garnit les carnets de commande des artisans du bâtiment, les 80 000 chantiers ont généré 1,3 milliard d'euros de travaux, ce qui correspond à 15 000 emplois créés ou maintenus.
- d'un point de vue environnemental enfin, ce programme permet de lutter efficacement contre les gaz à effet de serre puisque le gain énergétique moyen après travaux s'élève à 40%.

Ce succès est dû à la mobilisation de l'ensemble des acteurs : les collectivités locales, les services de l'Etat, les artisans du bâtiment, les énergéticiens... et les opérateurs. Les équipes Habitat & Développement (conseillers habitat, techniciens, thermiciens, etc) ont concouru pour 40 % à ce résultat.

Et ce plan de rénovation thermique s'amplifie ! La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte renforce les outils financiers : éco-prêt à taux zéro, crédit d'impôt développement durable, chèque énergie. Vous trouverez toutes ces informations dans ce guide.

N'hésitez pas à contacter nos équipes !

Le bon sens a de l'avenir

Nous tenons
autant que vous
au développement
des territoires.

Banque des territoires, Le Crédit Agricole accompagne quotidiennement **les Collectivités publiques, les Organismes de logement social et les Associations**, dans leurs projets de développement et d'animation de la vie locale.

Caisson de ventilation iVEC micro-watt +

Mettez-vous au régime très-très basse consommation.



■ Gamme micro-watt + :

La gamme de caissons C4 iVEC micro-watt + permet jusqu'à 85% d'économies supplémentaires par rapport à la gamme standard.

■ Aldes Autoadaptive Technology® :

Ajuste en permanence la puissance du caisson aux besoins de l'installation (Autoparamétrage, Autorégulation, Autoapprentissage).

■ Simplicité et ergonomie

Interface de configuration conviviale en 3 étapes.
Caisson monobloc sans sonde de pression déportée.

■ Services

Logiciels Aldes gratuits pour optimisation de l'installation et des performances.



SOMMAIRE

COLLECTIVITÉ LOCALES : Vous désirez construire une politique territoriale de l'habitat..... 8

Le temps de la réflexion concertée.....	10
Le temps de la mise en œuvre.....	15
Axe 1 : Développer une offre de logements accessible à tous.....	20
Axe 2 : Apporter des réponses adaptées aux ménages fragiles.....	30
Axe 3 : Lutter contre l'habitat indigne.....	36
Axe 4 : Favoriser l'adaptation de l'habitat au handicap et au vieillissement.....	40
Axe 5 : Rénover les quartiers urbains, récents et anciens, et les copropriétés privées.....	44
Axe 6 : Intégrer le développement durable à mon projet de territoire.....	50

PROGRAMME NATIONAL D'AIDE A LA RENOVATION THERMIQUE DES LOGEMENTS PRIVES

52-55

PARTICULIERS : J'optimise mon projet logement avec les aides à l'habitat.....58

Je recherche un logement à louer.....	60
Je veux accéder à la propriété.....	63
Je veux investir dans l'immobilier locatif.....	66
Je veux faire des travaux.....	70
Je veux mettre mon logement aux normes d'habitabilité.....	75
Je veux faire des économies d'énergie.....	79
Je veux rester autonome dans mon logement.....	85

Le Réseau Habitat & Développement

87

Le réseau.....	87
Nos coordonnées.....	87 - 90

Publication : Fédération Nationale Habitat & Développement, 27 rue de la Rochefoucauld 75009 Paris - Tél : 01 45 26 69 66 – Fax : 01 40 82 90 77

Email : federation@habitatdeveloppement.fr www.habitatdeveloppement.fr

Edition et Régie Publicitaire : FFE, 15 rue des Sablons - 75116 Paris - Tél. : 01.53.36.20.40 - ffe.fr - Directeur de la publicité : Patrick Sarfati - Responsable de la publicité : Karine Thomas : 01.53.36.20.36 karine.thomas@guide-habitatetdeveloppement.fr - Bruno Slama : 01.40.09.66.17 bruno.slama@guide-habitatetdeveloppement.fr - Service technique : Aurélie Vuillemin 01.53.36.20.35 aurelie.vuillemin@ffe.fr - Imprimeur : Printcorp - Maquette : Nadine Namer

VOUS DÉSIREZ CONSTRUIRE UNE POLITIQUE TERRITORIALE DE L'HABITAT



Le logement joue un rôle central dans la socialisation des ménages. Comment grandir, réussir à l'école, trouver un travail, participer pleinement à un projet de société, sans un logement décent ?

Ces dernières années, les hausses de l'immobilier et des loyers n'ont fait qu'exacerber cette question. Sur le terrain, les besoins sont patents. L'offre paraît insuffisante ou en inadéquation avec la demande. Il faut dès lors construire une politique de l'habitat.

Et là, les choses se corsent !

La boîte à outils est foisonnante, les acteurs innombrables, le dispositif législatif impressionnant. Songeons que depuis l'an 2000, pas moins de onze lois se sont succédées !

Notre guide a pour ambition de vous permettre de bien poser votre problème habitat, afin d'entreprendre la bonne démarche et de recourir aux outils appropriés et aux acteurs indispensables.

D'autant que depuis la loi "Libertés et responsabilités locales", les EPCI et les Départements sont en première ligne, puisqu'ils peuvent solliciter la délégation de compétence d'attribution des aides à la pierre. À terme, cela devrait permettre de construire des politiques de l'habitat plus proches des besoins de nos concitoyens.

Avec ce guide, nous avons voulu introduire de la simplicité et, nous l'espérons, plus d'efficacité dans les politiques de l'habitat.

Nos équipes sont à votre service pour vous accompagner dans ce beau projet ! À vous de dire si le pari est réussi !

Le temps de la réflexion concertée



Le temps de la mise en œuvre



LE TEMPS DE LA RÉFLEXION CONCERTÉE

Elaborer son projet de territoire et une action coordonnée de l'habitat et de l'urbanisme

Le cadre de l'action publique "Habitat"

Définir une politique territoriale de l'habitat, c'est avant tout faire des choix de développement, définir des directions et exprimer une dynamique en fonction des enjeux locaux. Divers outils contribuent à cette construction permanente et concertée entre les collectivités locales et l'État.

Dans le cadre de la loi relative aux Libertés et Responsabilités Locales du 13 août 2004 (LRL), les intercommunalités (EPCI) et les départements sont aujourd'hui au premier rang pour mettre en œuvre le projet "Habitat". Elles peuvent signer avec l'État des conventions de délégation de la compétence "Logement" dans lesquelles les deux parties s'engagent sur un programme de l'habitat de six ans, les financements nécessaires à sa mise en œuvre et la gestion des aides.



Pour définir ce programme territorial de l'habitat, l'EPCI devra élaborer son Programme Local de l'Habitat (PLH) en tenant compte des documents "cadres" : Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), Plan de déplacement urbain (PDU). Dans un deuxième temps, les collectivités, membres de l'EPCI ou l'EPCI (PLUi), devront adapter leur document d'urbanisme (PLU ou PLUi, carte communale) afin de prendre en compte les orientations du PLH.

En complément des PLH réalisés par les EPCI, les départements et l'État doivent définir un Programme Départemental de l'Habitat (PDH) qui permettra de définir une stratégie « Habitat » à l'échelle du Département

Élaborer une politique territoriale de l'habitat

Étape 1 : Positionner mon territoire

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) est un document de planification, qui vise à assurer la cohérence de différentes politiques territoriales (déplacements, habitat, organisation de l'espace, économie, etc.). Il constitue pour les élus locaux, et leurs partenaires, un outil stratégique de développement durable du territoire. Il s'impose ensuite aux différents documents d'urbanisme et de planification mis en œuvre sur ce territoire.

Suite au Grenelle de l'environnement, le SCOT doit désormais prendre en

compte des mesures relatives au changement climatique et à la maîtrise de l'énergie. Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) doit dorénavant définir des objectifs chiffrés de consommation d'espace et de maîtrise du foncier, et prendre en compte les continuités écologiques, les performances énergétiques et environnementales des constructions, la programmation des nouveaux logements, leur réhabilitation, et l'aménagement commercial.

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

La loi ALUR, prévoit la fusion du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD, avec le Plan Départemental de l'Accueil, de l'Hébergement et de l'Insertion (PDAHI).

Cette fusion, qui vise à améliorer la cohérence des réponses en matière d'hébergement et de logement, donne donc naissance au Plan Départemental pour le Logement et l'Hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Le PDALHPD reprend donc les dispositions relatives à l'habitat indigne, l'habitat informel et la précarité énergétique. Il intègre également les axes du PDAHI en matière d'offre d'hébergement et de logement pour les personnes relevant du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement.

Contenu du PDALHPD

En tant qu'outil de programmation stratégique, ce plan doit :

1. Analyser les besoins des ménages prioritaires (personnes sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement, en habitat indigne ou précaire, ou occupant des locaux impropres à l'habitation, en situation de surpeuplement manifeste, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés).

2. Déterminer les objectifs à atteindre, par secteur géographique, en tenant compte des Programmes Locaux de l'Habitat et des bassins d'habitat.

3. Définir les mesures adaptées concernant :

- Les demandes de logement des personnes visées par le plan et la coordination des attributions prioritaires de logements,
- Les besoins en hébergement des personnes et familles relevant du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement,
- Les besoins des personnes et familles prises en charge dans les établissements ou par les services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale
- Le dispositif de veille sociale existant sur le territoire,
- La prévention des expulsions locatives, ainsi que les actions d'accompagnement social correspondantes,
- La contribution des Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) à la réalisation des objectifs du plan,
- Le repérage des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, ainsi que des logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement et les actions de résorption correspondantes,
- La mobilisation de logements dans le parc privé. A cet égard, il définit les actions à mettre en oeuvre, dont le recours aux actions d'intermédiation locative pour favoriser le logement des personnes défavorisées.

Le Programme Départemental de l'Habitat (PDH)

Depuis 2007, les départements et l'État doivent définir un Programme Départemental de l'Habitat (PDH).

L'élaboration du PDH doit permettre de coordonner les politiques de l'habitat à l'échelle du département en tenant compte des PLH existants et des besoins des autres territoires, notamment ruraux. Ce PDH peut servir de base à l'élaboration de leur convention de délégation de compétence pour les départements.

Gouvernance et élaboration du PDH

A l'instar du PDALPD, la gouvernance du PDALHPD est assurée conjointement par l'Etat et le Conseil Général. Il est par ailleurs prévu que les personnes prises en charge soient associées à la gouvernance du nouveau Plan.

Le nouveau Plan est établi par le Préfet et le Président du Conseil Général pour une durée maximale de 6 ans. Etant donné qu'il existe, à date du vote de la loi, deux plans distincts, avec des échéances différentes, l'entrée en vigueur des premiers PDALHPD sera soumise à des délais particuliers : il devra entrer en vigueur à expiration du premier des deux documents, et au plus tard dans un délai de 3 ans à compter de la promulgation de la loi ALUR (soit en mars 2017).

CLAMEUR : l'observatoire des loyers du marché privé

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux : tel est l'objectif du partenariat qui rassemble l'Anah, la CNAB, Habitat & Développement (SIREs), Nexity, SeLogger.com, le SNPI et l'UNPI. Cet outil unique permet de mesurer précisément les loyers des marchés locatifs privés dans 1.207 villes, regroupements de communes et pays. Ce partenariat sans précédent permet de représenter le marché au 1/6ème, soit 94,9 % du marché locatif privé métropolitain et 91,7 % de la population résidente en métropole. Infos et partenaires

www.clameur.fr

Étape 2 : Définir mon projet habitat territorialisé

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est une compétence obligatoire :

- des EPCI de plus de 50 000 habitants et de plus de 30 000 habitants pour les communautés de communes compétentes en matière d'habitat et disposant d'une ville centre de plus de 10 000 habitants,
- des EPCI délégués de la compétence aides à la pierre,
- depuis 2009, il est également obligatoire pour les communes de plus de 20 000 habitants non membres d'un EPCI.

Elaboré pour une durée de six ans minimum, il définit les objectifs, principes et actions qui permettront de bâtir et de mettre en oeuvre une politique territoriale de l'habitat visant à :

- Répondre aux besoins en logements et en hébergement (construction et amélioration) en assurant entre les communes et entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements,
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- Améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.



Les possibilités ouvertes par l'adoption d'un PLH :

- Favoriser la rotation au sein du parc social en dérogeant aux règles de droit commun du Supplément de loyer de solidarité,
- Gérer le financement du logement en signant une convention de délégation des aides à la pierre qui concerne les aides en faveur du logement social (construction, acquisition, réhabilitation et démolition), de la rénovation de l'habitat privé, de la location accession et de la création de places d'hébergement,
- Agir concrètement dans l'attribution de logements à des ménages en difficultés en rédigeant d'un Accord Collectif Intercommunal,
- Accompagner les bailleurs dans la définition de leur politique de gestion patrimoniale et de peuplement du parc de logements en participant à l'élaboration et en signant les Conventions d'Utilité Sociale,
- Mettre en place une véritable politique de peuplement du parc social en obtenant la délégation du contingent préfectoral qui représente en général 30% des logements sociaux dont 25% réservés aux "mal-logés",
- Mettre en place des financements adaptés pour conduire des opérations d'amélioration du parc privé en créant, par convention, un fonds local de réhabilitation de l'habitat privé.

Trois phases pour l'élaboration du PLH :

1. Le diagnostic local de l'habitat, pour dresser un état de lieux qui doit permettre de repérer les enjeux locaux,

2. La définition d'une stratégie avec des objectifs et des orientations,
3. La proposition d'actions thématiques et territorialisées accompagnée des moyens à mettre en oeuvre pour mener à bien ces actions.

Pour réaliser leur diagnostic, les collectivités peuvent s'appuyer sur les observatoires de l'habitat qui permettent un partage des connaissances entre les acteurs locaux de l'habitat.



H&D Isère Savoie réalise le PLH des Balnes Dauphinoises (38).

C'est en collaboration avec H&D Isère Savoie que la Communauté de communes des Balnes Dauphinoises a réalisé son PLH - Programme Local de l'Habitat.

Ce PLH a été élaboré avec :

- Une approche transversale, touchant à la fois des thèmes liés à l'habitat, à l'économie, à la démographie ou encore au social,
- Une portée opérationnelle, principalement tournée vers la production de logements à loyers maîtrisés,
- Une démarche partenariale entre la Communauté de Communes et H&D Isère Savoie, mais aussi avec les partenaires du territoire (Etat, Région, Acteurs sociaux, Bailleurs HLM, etc.), les maires des huit communes et avec les habitants.

Les priorités pour ce PLH sont :

- Permettre aux ménages locaux en difficulté et aux décohabitants de rester sur le territoire en proposant des logements abordables,
- Assurer une meilleure répartition territoriale du locatif social,
- Mobiliser le foncier pour rééquilibrer le locatif par rapport à l'accession,
- Faire vivre le PLH avec notamment la mise en place d'un Comité Local de l'Habitat.

Témoignage « Le PLH permet de maintenir et de protéger l'existant et d'encadrer ce qui est à venir. Il fixe les règles, il n'y a donc que des avantages. H&D a joué un rôle extrêmement important dans sa réalisation. » Guy GAGNOUD, Président de la Communauté de Communes des Balnes Dauphinoises.

Étape 3 : Adapter mon document d'urbanisme à mon projet Habitat

La mise en oeuvre des actions définies dans le PLH ou autres documents cadre Habitat (Plan Départemental de l'Habitat – PDH - par exemple) peut nécessiter une adaptation des documents d'urbanisme : création de réserves foncières, limitation de l'étalement urbain, servitude de mixité sociale, diversité des logements construits, équilibres territoriaux, etc.

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU communal ou intercommunal) n'est pas uniquement un document d'urbanisme et d'aménagement réglementaire, il exprime un véritable projet communal ou intercommunal. Sa réalisation doit intégrer les « décisions » du PLH et du Plan de Déplacements Urbains (PDU).

La loi Grenelle II avait incité les communes à transférer la compétence PLU à la communauté de communes ou d'agglomération mais ce transfert restait facultatif. Le PLUI constituait jusqu'à présent la règle générale, le PLU communal l'exception.

Afin de développer la coordination des politiques d'urbanisme, la Loi ALUR transfère la compétence PLU aux intercommunalités sauf en cas de minorité de blocage (si au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population s'y oppose), dans un délai de 3 ans à compter de février 2014.

Quatre documents composent le PLU :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit les orientations d'aménagement à long terme,
- Les orientations d'aménagement précisent les conditions de construction et d'aménagement de certains secteurs,
- Le règlement décrit les dispositions réglementaires applicables,

- Le rapport de présentation explique les choix d'aménagement retenus, analyse les conséquences du PLU sur l'environnement et expose les motifs des orientations d'aménagement et du règlement.

Le projet de PLU qui est soumis pour avis aux personnes publiques associées, fait l'objet d'une enquête publique, puis est approuvé par délibération. Une concertation est organisée pendant toute la durée d'élaboration du projet.

- La carte communale : les communes qui souhaitent élaborer un document plus "simple" que le PLU tout en organisant leur développement peuvent élaborer une carte communale. Elle délimite les secteurs constructibles,
- Le Règlement National d'Urbanisme (RNU) : dans les communes qui n'ont ni PLU ni carte communale, les constructions sont autorisées dans le village ou à proximité immédiate. Le RNU définit les règles de construction.



Fondation
de
France

VOUS AVEZ UN PROJET ? NOUS POUVONS VOUS AIDER.

Le monde change mais les besoins humains de s'exprimer, de travailler, d'avoir un toit, de vivre avec les autres ne changent pas. La Fondation de France s'efforce de soutenir des initiatives attentives à ces besoins fondamentaux lorsque des réponses adaptées, publiques ou privées, n'existent pas.

En 2014-2015, l'Appel à projets « Habitat, développement social et territoires » soutient les initiatives favorisant :

- Les actions locales, d'incitation, de formation, d'accompagnement et de soutien à l'accès au logement à vocation sociale ainsi qu'au maintien dans ce logement.
- La réalisation d'opérations innovantes publiques ou privées de logements accessibles aux ménages les plus modestes, permettant une diversité d'habitat et de voisinage.
- Le vivre ensemble dans son quartier en développant des projets participatifs.

Les projets concernant le logement des travailleurs précaires, l'écohabitat et les dynamiques d'habitants dans le cadre de copropriétés fragilisées seront regardés avec attention.

Pour plus d'informations :

<http://www.fondationdefrance.org/Vous-Aidez-Vous-etes-un-organisme-Solidarite-avec-les-personnes-vulnérables/En-France/Lutte-contre-l'exclusion-sociale-et-économique/Habitat>

LE TEMPS DE LA MISE EN ŒUVRE

Permettre à tous d'avoir accès à un logement ou un hébergement décent est une priorité d'une stratégie territoriale de l'habitat. Cela nécessite un engagement de tous les acteurs de la "chaîne du logement".

Les principaux acteurs

Les délégataires des aides à la pierre

Depuis 2004, les EPCI munis d'un PLH et les départements peuvent négocier avec l'État et l'Anah une délégation de la compétence Logement. Chacun s'engage sur un programme de l'habitat de 6 ans (logement/hébergement), les financements nécessaires à sa mise en œuvre et la gestion des aides. Le Président de l'EPCI ou du Conseil Général attribue, alors, les aides déléguées par l'Etat (aides au logement locatif social) et l'Anah, après avis de la Commission Locale de l'Amélioration de l'Habitat privé pour ces dernières.

A noter, depuis 2014 : les délégataires EPCI peuvent négocier une délégation optionnelle de tout ou partie de trois autres compétences :

- garantie du droit à un logement décent et indépendant et la délégation de tout ou partie des réservations de logements dont bénéficie le représentant de l'Etat au bénéfice des personnes défavorisées,
- mise en œuvre de la procédure de réquisition avec attributaire,
- gestion de la veille sociale, de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement au logement de toute personne ou famille sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières d'accès au logement, ainsi que le financement des organismes et dispositifs qui y contribuent.

Enfin, une délégation des prérogatives de l'État en matière de police de santé publique peut être aussi négociée :

Lorsque l'EPCI signe avec l'État une convention de délégation, le préfet peut déléguer au président de cet EPCI ses prérogatives en matière de police de santé publique (locaux impropres à l'habitation, locaux suroccupés du fait du logeur, dangereux en raison de leur utilisation, insalubres).

A noter : les maires des communes membres d'un EPCI doivent dans ce cas transférer au président de l'EPCI les prérogatives qu'ils détiennent en matière de polices spéciales (sécurité des ERP, des équipements communs des immeubles collectifs, immeubles menaçant de ruine. (cf. Axe 4, Le temps de la mise en œuvre).

En l'absence de délégation de compétences, l'État et l'Anah conservent la compétence et mettent en œuvre, en partenariat avec les collectivités locales, la politique territoriale de l'habitat.

L'Agence nationale de l'habitat (Anah)

L'Anah a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants.

Pour atteindre cet objectif, elle encourage l'exécution de travaux en accordant des subventions aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs de logements locatifs et aux copropriétaires. Sa vocation sociale l'amène à se concentrer sur les publics les plus modestes, propriétaires occupants avec des revenus modestes et locations à loyers maîtrisés.

En 2013, l'Anah a adopté un nouveau régime d'aides. Il lui permet de recentrer ses interventions sur les enjeux sociaux qui caractérisent le mieux le parc privé aujourd'hui, avec quatre axes prioritaires :

- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- La lutte contre la précarité énergétique,
- L'adaptation des logements occupés par des personnes âgées et/ou handicapées (perte d'autonomie) pour favoriser leur maintien à domicile,
- La mise en œuvre d'actions de prévention et de traitement des copropriétés en difficulté.

Pour adapter au mieux ses aides aux situations locales, l'Anah est présente dans chaque département par le biais de sa délégation locale intégrée au sein de la Direction départementale des territoires (DDT). Elle se positionne comme un partenaire des collectivités territoriales, notamment dans le cadre d'opérations programmées (OPAH, PIG).

Les organismes agissant en faveur du logement des personnes défavorisées

L'article 2 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 (Loi MLLE) est venu réformer en profondeur le régime des agréments des organismes agissant en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées.

3 grandes activités font l'objet de 3 agréments différents :

- La maîtrise d'ouvrage,
- L'ingénierie sociale, financière et technique,
- L'intermédiation locative et la gestion locative sociale.

Les nouvelles modalités d'agrément représentent un enjeu fort aujourd'hui dans la mesure, où :

- L'agrément permet à l'organisme d'exercer ou de continuer l'exercice de ses activités,
- L'agrément est indispensable pour pouvoir bénéficier de certains financements publics,



Les autres maillons de la chaîne à mobiliser

- Organismes HLM,
- Organismes collecteurs : Action Logement (CIL 1%) et Chambres syndicales des propriétaires,
- Représentants des notaires et des agents immobiliers,
- CARSAT, CAF, MSA,
- Artisans du bâtiment (CAPEB / FFB),
- PROCIVIS (SACICAP dont Missions sociales),
- Associations locales intervenant sur les enjeux de logement,
- EIE ou ALE.

POINT.P
ACCOMPAGNE
TOUS LES PROJETS
...

...
VERS L'EFFICACITÉ
ÉNERGÉTIQUE

NORMES - SERVICES - CONSEILS

Découvrez chez POINT.P un Comptoir où se conjuguent conseils et solutions. Vous y trouverez des vendeurs spécialement formés aux nouvelles obligations réglementaires, des services indispensables à tous vos projets, en neuf comme en rénovation, ainsi qu'une offre de produits complète et performante.



SIMULATEUR
D'EFFICACITÉ
ÉNERGÉTIQUE



VENTE ET LOCATION
DE MATÉRIEL



ÉTUDES
THERMIQUES



RECONNU GARANT
DE L'ENVIRONNEMENT



ÉTUDES
ET MÈTRES



www.pointp.fr



POINT.P

Matériaux de Construction

LA RÉPONSE PROFESSIONNELLE

La qualification RGE, une réponse forte pour accroître la confiance des particuliers envers les entreprises

Saint-Gobain Distribution Bâtiment France, accompagne la montée en qualification des entreprises du bâtiment, dans le cadre de la mise en place du Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH) et des règles de l'écoconditionnalité attachées aux aides publiques destinées aux particuliers engageant des travaux d'amélioration thermiques. Jean-Pascal Chirat, Directeur des Programmes Rénovation Énergétique de Saint-Gobain Distribution Bâtiment France répond à nos questions



Pouvez-vous nous expliquer rapidement le dispositif RGE et les avantages que cela implique pour les particuliers et les professionnels ?

La mention RGE « RECONNU GARANT DE L'ENVIRONNEMENT » regroupe les qualifications délivrées par des organismes accrédités aux entreprises réalisant des travaux concourant à améliorer la performance énergétique des bâtiments. Les signes de qualité RGE attestent du savoir-faire des professionnels et permettent de guider les particu-

liers dans le choix des entreprises.

Comment et pour quelles raisons Saint-Gobain distribution bâtiment France intervient ?

Saint-Gobain Distribution Bâtiment France est le premier distributeur de matériaux de construction, au service des professionnels et de ceux qui s'investissent dans l'amélioration de leur habitat. Nous nous sommes engagés dans la promotion de la qualification RGE en trois étapes :

- Une vaste campagne nationale d'information sur RGE et Ecoconditionnalité par un grand nombre de réunions informatives, et la mise en place de plateformes téléphoniques
- Un plan de formation aux modules « FEEBat » avec l'appui des organismes agréés
- Un accompagnement des entreprises tout au long leur processus de qualification.

Notre volonté est d'apporter notre contribution à l'ensemble des acteurs du bâtiment en faveur de l'efficacité énergétique. Cette démarche soutient la montée en compétence des entreprises et appuie leur capacité à développer le marché de la rénovation énergétique qui représente un volume d'activité de près de 14 mds € /an et dispose d'une forte capacité de croissance.

Et pensez-vous que cet effort pourra permettre de relancer le marché ?

Nous sommes convaincus de l'effet positif de cette démarche sur le développement du marché. Nous souhaitons accompagner 10 000 entreprises chaque année vers la mention RGE en passant par les formations FEEBat. Aujourd'hui, le marché de la rénovation énergétique est un peu figé par l'attentisme du consommateur qui a besoin d'être rassuré par les professionnels. La qualification RGE est certainement une réponse forte pour créer un climat de confiance en renforçant la professionnalisation des entreprises.



Donnes les moyens d'avoir une réflexion énergétique globale sur le bâti

Forte de ses 900 agences dans toute la France, l'enseigne Point. P se mobilise pour apporter des solutions pédagogiques sur le sujet de l'efficacité énergétique du bâti à travers les comptoirs ou le soutien à la démarche RGE pour les professionnels.

Patrick Venzal, directeur efficacité énergétique de l'enseigne Point. P nous en parle



En juillet 2014, le centième « Comptoir efficacité énergie » a été installé dans une agence Point. P. Qu'est-ce exactement et comment ont-ils évolué depuis le début de l'opération ?

Après seulement un an de déploiement, nous avons atteint les cent agences Experte Efficacité Énergétique de l'enseigne grâce aux Comptoirs. Nous pensons que 120 agences Point. P pourront intégrer ces comptoirs d'ici la fin de l'année et nous en espérons 220 d'ici fin 2015. Nous avons

perçu les Comptoirs Efficacité énergie comme des outils pédagogiques pour aider les professionnels mais aussi les particuliers. Nous amenons différents services, parmi lesquels un simulateur d'efficacité énergétique, qui permet de choisir les meilleures solutions constructives, des études « plancher et armature » ou « complet gros œuvre » du chantier... Mais aussi l'accompagnement des professionnels dans leur démarche de certification RGE. Un an après le début de l'opération nous avons pu faire évoluer les comptoirs et proposer encore davantage d'outils notamment avec un volet sur l'ensemble des aides fiscales et locales, et les recalculs de bilans financiers et un volet chauffage.

Notre idée est d'apporter un conseil suffisamment fin pour avancer dans une démarche complète avec un artisan. Donner les moyens d'aborder une réflexion globale sur le bâti et de mettre à disposition des outils qui permettent d'être force de proposition et de renseignements auprès de ses clients.

Comment vous placez-vous par rapport à la RGE ? Qui est, on le rappelle, une qualification « RECONNU GARANT DE L'ENVIRONNEMENT » qui atteste du savoir-faire des professionnels et permettent de guider les particuliers dans le choix des entreprises.

Nous voulons justement être un appui aux professionnels, qu'ils puissent se tourner vers nous pour les informer et les soutenir dans la démarche de qualification. , nous accompagnons les professionnels dans cette démarche de qualification RGE : en un an, 5 000 entreprises clientes ont été formées à FEEBat 1 & 2 dans les agences du réseau. Nous proposons également un service d'aide au montage du dossier de qualification.

250 agences ont déjà organisé des formations et donnent la possibilité aux entreprises de monter en compétences. Nous montrons ainsi que l'ensemble des acteurs de la filière sont mobilisés pour faire avancer celle-ci.



LA RÉPONSE PROFESSIONNELLE

AXE 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ACCESSIBLE À TOUS

Le développement d'une offre de logements accessible à tous repose sur trois secteurs, qui répondent à des besoins complémentaires : l'offre locative privée à loyers maîtrisés, l'offre locative publique et l'accession sociale à la propriété.

Améliorer et développer l'offre privée

Le parc privé remplit une fonction sociale importante en accueillant une majorité de ménages à revenus modestes ou très modestes tout en favorisant la mixité sociale urbaine. La possibilité pour un bailleur de *conventionner des logements** permet de développer l'offre locative sociale privée.

Définir sa stratégie Habitat privé

Pour définir votre stratégie Habitat, vous pouvez calibrer vos dispositifs d'OPAH ou de PIG avec le logiciel MOPI (Montage d'Opérations Privées Immobilières).

Élaboré par l'Anah et Habitat & Développement, MOPI est le logiciel de référence dans le domaine du logement privé. Il permet d'évaluer l'intérêt d'un investissement locatif à partir d'indicateurs de rentabilité qui prennent en compte tous les paramètres : localisation, subventions, dispositifs fiscaux, etc. À partir de simulations sur des immeubles tests, MOPI permet aux collectivités d'identifier, selon leurs marchés locaux, les conditions de développement d'un parc locatif privé à loyers maîtrisés et le type d'aides à proposer aux bailleurs et aux investisseurs.



Les associations Habitat & Développement réalisent avec vous une simulation MOPI, pour vous accompagner dans le défi de votre politique territoriale habitat privé.

* Convention sociale entre l'État et le bailleur qui s'engage à respecter certaines obligations : montant du loyer, plafond de ressources du locataire.

Mettre en place un dispositif d'amélioration du parc privé

Choisir son programme

Plusieurs outils opérationnels permettent de développer une offre locative à loyers maîtrisés. On distingue l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), le Programme d'Intérêt Général (PIG). Leur mise en oeuvre se fait en deux étapes, chacune pouvant être confiée, sur appel d'offre, à des professionnels (bureaux d'étude, associations de type HABITAT & DÉVELOPPEMENT) :

- Étape 1 : l'étude pré-opérationnelle (de 6 mois à 1 an) Elle définit précisément les problématiques du périmètre à traiter et calibre les objectifs et moyens à prévoir en phase opérationnelle. Elle permet de choisir l'outil d'intervention le plus adapté (OPAH ou PIG) en fonction des enjeux repérés et du ou des territoires concernés. Elle comporte nécessairement un volet économie d'énergie et un volet traitement de l'habitat indigne,
- Étape 2 : le suivi-animation (de 3 à 5 ans en OPAH, de 1 à 3 ans en PIG et PST) Il constitue la phase opérationnelle du programme. Il comporte une mission d'animation territoriale et des missions d'ingénierie sociale, technique, administrative et financière pour le compte des propriétaires bailleurs et occupants en matière d'amélioration de l'habitat (habitat indigne et très dégradé, rénovation thermique et lutte contre la précarité énergétique, adaptation des logements des personnes âgées ou/et handicapées, accompagnement des copropriétés fragiles ou en difficultés, développement de l'offre locative privée à loyers maîtrisés dans le cadre de convention avec ou sans travaux).

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Elle contribue à la valorisation d'un territoire et à l'amélioration des conditions de vie des habitants en incitant financièrement les propriétaires à réhabiliter le parc

immobilier privé. Elle se base sur un programme d'actions qui précise les engagements de la collectivité, de l'Anah, de l'État et d'éventuels autres partenaires. La convention d'OPAH, d'une durée de trois à cinq ans, fixe les objectifs quantitatifs et qualitatifs (cf. supra - Etape 2) et les engagements financiers, notamment, des collectivités locales et de l'Anah.

Les OPAH doivent être ciblées sur des territoires à enjeux (quartier, commune ou EPCI), sur un périmètre pertinent. Par exemple, l'échelle départementale ne présente pas un caractère suffisamment opérationnel pour conduire une OPAH. On préférera dans ce cas la mise en place d'un PIG thématique pour traiter un enjeu prioritaire comme le traitement de l'habitat indigne.

Pour mieux répondre aux problèmes propres à certaines situations, le dispositif d'OPAH peut être renforcé :

- L'OPAH de Renouveau Urbain (OPAH RU) permet de traiter les territoires restreints confrontés à des dysfonctionnements urbains et sociaux, nécessitant la mise en place de dispositifs d'intervention lourds. Elle prévoit notamment des interventions foncières et immobilières, et des outils coercitifs de droit public (traitement de l'insalubrité, démolitions / reconstruction, etc.),
- L'OPAH de Revitalisation Rurale (OPAH RR) concerne les territoires ruraux en forte dévitalisation, marqués notamment par des déséquilibres démographiques et des conditions d'habitat inadaptées aux besoins.

Le Programme d'Intérêt Général (PIG)

C'est un outil "thématique", préféré à l'OPAH lorsque l'intervention relève d'une problématique particulière, sociale ou technique : logement des étudiants, des jeunes travailleurs, des personnes âgées ou handicapées, rénovation thermique et précarité énergétique, résorption de la vacance, réparation des logements après sinistres, lutte contre l'habitat indigne diffuse. Un protocole d'accord précisant les engagements de chacun est signé entre la collectivité territoriale et l'État ou le délégataire (département ou EPCI). La durée de ce programme varie en fonction des enjeux (d'un an à trois ans). *Les départements ou les EPCI peuvent, notamment, mettre en place un PIG HABITER MIEUX en partenariat avec l'Etat pour aider les propriétaires occupants modestes qui souhaitent faire des travaux de rénovation thermique. Ces travaux permettront aux ménages de faire des économies sur leur « facture énergétique ».*



L'OPAH Revitalisation Rurale des Trois Rivières avec H&D d'Eure et Loire

Habitat & Développement d'Eure et Loire a été missionné par la Communauté de Communes des Trois Rivières pour le suivi animation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « Revitalisation Rurale » de 2008 à 2013.

Objectifs :

- Développer une offre locative répondant à la demande et améliorer les conditions de confort du parc occupé,
- Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel,
- Améliorer le cadre de vie des populations,
- Favoriser le maintien et le développement des activités économiques.

Financer l'ingénierie de projet

L'Anah prend partiellement en charge le coût de l'ingénierie des opérations :

- Diagnostic préalable : 50% d'une assiette maximale de 100 K € HT,
- Étude pré-opérationnelle : 50% d'une assiette maximale de 200 K € HT,
- Suivi-animation :
 - Une part fixe : 35 à 50% d'une assiette maximale de 250 K € HT,
 - Une part variable selon les objectifs et les résultats avec des primes : Ces primes, à l'appui renforcé du propriétaire occupant ou bailleur sont données à la collectivité selon les résultats obtenus sur le territoire par l'Opérateur,
 - Elles varient en fonction des projets de réhabilitation traités et du type de programme (OPAH/PIG/PIG Habiter Mieux) : 317 ou 418 ou 557 euros/logement.

Des primes complémentaires pour les dossiers Bailleurs sont mobilisables :

- Prime "MOUS" à l'accompagnement sanitaire et social renforcé de ménages en situation d'habitat indigne pour lesquels est mise en place une mission d'accompagnement sanitaire et social personnalisée permettant de résoudre leur situation. Montant : 1 372 € par ménage,
- En secteur tendu : prime complémentaire pour les logements locatifs conventionnés (Social ou très social) : 317 ou 634 € par logement

Mobiliser le parc privé à des fins sociales

Connaitre le parc de logement vacants

La collectivité peut demander chaque année à l'administration fiscale la liste des logements vacants recensés l'année précédente pour l'établissement de la taxe d'habitation. Elle indique pour chaque logement : nature, valeur locative, première année de vacance, nom et adresse du propriétaire, taxe sur la vacance.

Mobiliser le parc privé avec le mandat de gestion à vocation sociale

Les Services immobiliers sociaux (SIRES du réseau HABITAT & DEVELOPPEMENT) répondent à la demande des collectivités locales qui doivent faire face à un afflux de demandes locatives à caractère social. Ils mobilisent le parc de logement privé dans le cadre du mandat de gestion par une démarche de prospection active et une sécurisation des propriétaires, particuliers et collectivités locales.

Leurs missions :

- La prospection et la captation de logements locatifs avec ou sans travaux,
- La recherche et la mise en place du locataire,
- La gestion locative du logement,
- Un suivi adapté des locataires en lien avec les travailleurs sociaux.

Ils développent ainsi l'offre locative adaptée en sécurisant les propriétaires, facilitent l'accès des ménages modestes au parc privé et accompagnent les collectivités dans la mise en place de leur politique habitat (garantie de la bonne occupation sociale du parc conventionné privé et mise en relation, sur leur territoire, de l'offre et de la demande de logements).

La Loi Libertés et Responsabilités Locales de 2004 a instauré une aide pour les organismes (associations, UES) intervenant en gestion locative adaptée ou en intermédiation. Elle est octroyée par le Conseil Général dans le cadre du FSL et permet aux organismes de développer des solutions de logements diversifiées et adaptées aux besoins des ménages en difficulté (sous-location, bail de droit commun adapté) et de consacrer le temps nécessaire à la prévention d'incidents locatifs.

Conventionnement sans travaux : de nouveaux outils pour les EPCI délégataires

La loi ALUR prévoit, la délégation de la signature des conventions, qu'elles concernent ou non des logements faisant l'objet de travaux subventionnés par l'Anah. Les délégataires disposaient déjà de la compétence pour signer les conventions lorsqu'elles concernaient des logements faisant l'objet de travaux subventionnés par l'Anah, cette compétence est donc désormais étendue aux conventions portant sur des logements ne faisant pas l'objet de travaux subventionnés par l'Anah, qui étaient jusque là du seul ressort du délégué de l'Anah sur le département. Les délégataires peuvent donc désormais disposer de l'ensemble des outils de l'Anah permettant la mise en œuvre d'une politique cohérente de développement d'un parc privé à loyer et charges maîtrisés.

A noter : le conventionnement sans travaux peut être aussi mobilisé hors délégation de compétences pour développer l'offre locative privée à loyers maîtrisés mais la signature des conventions sans travaux reste de la compétence de l'Anah. Enfin, les logements privés conventionnés (convention social ou très social avec ou sans travaux sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU (quota de 25 % de logements sociaux) au même titre que les logements locatifs sociaux publics. La mise en place d'un programme spécifique de captation de ce parc privé est donc un levier complémentaire aux actions sur le parc public pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux sur le territoire.

Inciter les propriétaires bailleurs privés à louer solidaire et responsable

Afin de développer le nombre de logements « solidaires » sur leurs territoires, les collectivités (EPCI, Communes, Départements, Régions) peuvent mettre en place des programmes incitatifs de mobilisation du parc privé à des fins sociales. La collectivité met en place des « bonus » pour le propriétaire en échange d'un engagement à louer solidaire pendant une certaine durée. Cet engagement s'appuie généralement sur le conventionnement sans travaux Borloo Ancien et est couplé à l'obligation de gestion par une agence immobilière sociale agréée (par exemple un SIRES).

Les « bonus » peuvent prendre la forme d'un chèque au conventionnement, d'une prise en charge du coût des assurances de garantie des risques locatifs ou des honoraires de l'agence immobilière sociale. Plus la collectivité demande un



Ex Louer Responsable à Orléans : le SIRES Loiret et l'Agglomération d'Orléans partenaires pour développer une offre adaptée

La Communauté d'Agglomération d'Orléans et le SIRES du Loiret ont mis en place un nouveau dispositif pour enrayer la réduction importante de production de logements locatifs privés à loyers maîtrisés.

Le projet consiste à permettre à des populations en difficulté de logement de se loger plus facilement, en leur mettant à disposition une offre de logement adaptée.

L'enjeu pour ce faire est donc d'inciter les propriétaires bailleurs à mettre en location leur logement dans le cadre de ce dispositif, c'est pourquoi l'Agglomération a mis en place des « avantages » :

- prime au conventionnement
- prise en charge des frais de la gestion locative, assurée par le SIRES
- prise en charge de l'assurance « garantie des risques locatifs »

Le public visé par l'opération sont les personnes engagées dans un parcours d'accès ou de maintien à l'emploi, bénéficiant d'un suivi par le service Insertion par l'emploi-PLIE de l'Agglo et dont les difficultés de logement mettent en péril leur projet.

L'expérimentation lancée en septembre 2013 se révèle concluante et débouchera sur une prolongation de l'opération.

LOUEZ SOLIDAIRE ET SANS RISQUE® : 0 800 50 05 45 (numéro gratuit) ou Logement.paris.fr

effort au propriétaire (baisse de loyer plus ou moins importante, ménages locataires plus ou moins précaires, etc.), plus elle accorde de « bonus » au propriétaire.

Par exemple, en 2013, les communautés d'agglomération de Saint Briec (22) ou d'Orléans (45) se sont engagées dans ce type de programme aux côtés des SIRES Bretagne-Atlantique et Loiret.

En savoir plus : www.louer-responsable.fr

Mobiliser le parc privé avec l'intermédiation locative pour une solution de transition

L'intermédiation est un dispositif permettant à un organisme à but non lucratif (association, UES...) de se porter locataire d'un logement en vue de le sous-louer, à titre temporaire, à des personnes en difficulté.

À noter : La loi ALUR prévoit que dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de la loi SRU, le Préfet pourra imposer, à la charge de la commune, la mise en place d'un dispositif d'intermédiation locative de type sous-location.

Améliorer et développer l'offre locative publique

La construction et la réhabilitation de logements sociaux publics sont des axes importants des politiques territoriales de l'habitat.

Les élus "bâtitisseurs" sont au cœur de cet enjeu "parc public" : définition des règles de planification et de construction de logements, gouvernance des HLM...

Ils sont aussi coproducteurs de la politique de l'habitat public depuis la loi Libertés et Responsabilités Locales qui leur permet d'être délégués des aides à la pierre "HLM".

Développer l'offre de logements publics grâce aux prêts locatifs aidés

Les prêts constituent les principaux financements du parc social. Ils permettent l'acquisition ou la construction de logements locatifs et de logements-foyers, et l'acquisition (avec ou sans travaux) de logements anciens. Les logements produits sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU (quota de 25 % de logements sociaux PLUS, PLA-I et PLS).

Les prêts PLUS, PLAI et les subventions qui les accompagnent s'adressent aux : organismes HLM et SEM logement, collectivités ou leurs groupements, organismes agréés MOI par le préfet.

Le prêt PLS s'adresse à tout investisseur, personne physique ou morale.

Les logements financés par l'un de ces 3 prêts, donnent lieu à une convention encadrant la destination des logements (notamment plafonds de loyers et ressources des locataires) et permettant aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL).

Des subventions CDC sont accordées en sus pour la réalisation des seuls logements PLUS et PLAI. À celles-ci peut s'ajouter une subvention pour surcharge foncière, également possible pour le PLS et le PLI dans certains territoires « soumis à un marché immobilier tendu ».

A noter aussi : un prêt pour vous permettre d'acquérir du foncier en vue de construire des logements locatifs sociaux – le prêt Gaïa.

Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)

Le PLUS est le dispositif le plus fréquemment mobilisé. Il favorise la mixité sociale en organisant les conditions d'occupation des immeubles construits :

30 % au moins des logements doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % plafonds de ressources PLUS (plafonds HLM) et 10 % au plus des logements peuvent être loués à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 120 % des plafonds des ressources PLUS.

Le PLAI finance des logements locatifs aidés destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales (ménages avec des revenus très modestes).

Objet des prêts PLUS et PLA-I

Acquisition-Amélioration ou construction de logements à usage locatif. Fixé en fonction du plan de financement prévisionnel, jusqu'à 100% du prix de revient, déduction faite des subventions PLUS et PLAI.

Durée d'amortissement

40 ans au maximum (option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière ou immobilière et 60 ans dans les zones A et B1).

Conditions financières

Le taux d'intérêt : taux du livret A – 20 pb pour le PLUS et + 60 pb pour le PLAI.

Avantages fiscaux

TVA à taux réduit et exonération de TFPB pendant 25 ans (30 ans pour les constructions neuves qui satisfont à certains critères de qualité environnementale).

Canal de distribution

Uniquement par la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

Le Prêt Locatif Social (PLS)

Il finance des logements locatifs aidés situés en priorité en zones à marché immobilier tendu. Une convention signée entre les bailleurs (publiques ou privés) et l'État encadre la destination des logements : plafonds de loyers et de ressources (130 % des plafonds PLUS).

Objet du prêt PLS

Acquisition ou construction de logements à usage locatif, ainsi que, le cas échéant, travaux d'amélioration correspondants.

Montant

Minimum : 50 % du prix de revient de l'opération. Maximum : 100% du prix de revient, déduction faite des subventions des collectivités locales..

Canaux de distribution

Ces prêts sont distribués par plusieurs établissements de crédit ayant signé une convention annuelle avec la CDC ou octroyés directement par cette dernière aux seules personnes morales. (HLM, SEM).

Durée d'amortissement

40 ans maximum (option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière ou immobilière et 60 ans dans les zones A et B1).

Conditions financières

Le taux d'intérêt : taux du livret A + 111 pb . Le PLS n'ouvre pas droit à une subvention de l'État.

Avantages fiscaux

TVA à taux réduit et exonération de TFPB pendant 25 ans (30 ans pour les constructions neuves qui satisfont à certains critères de qualité environnementale).

Le Prêt Locatif Intermédiaire (PLI).

En complément de ces trois prêts – PLAI, PLUS, PLS - le PLI finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est particulièrement tendu (accès : entre 1,4 et 1,8 les plafonds Plus). Les logements PLI ne bénéficient pas des avantages fiscaux des logements locatifs aidés et ne sont pas comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU (taux du livret A).



Conception de 18 logements sociaux pour la Communauté d'Agglomération Troyenne : une réalisation de la SICA de l'Aube

Soucieux de la bonne intégration de cette opération de construction, les élus ont souhaité qu'elle prenne la forme d'une petite résidence pavillonnaire, plutôt qu'un groupe de logements collectifs.

La SICA de l'Aube a donc apporté un soin particulier à l'individualisation de chaque unité (implantation des bâtiments, distinction des façades par des enduits de différentes couleurs et deux tons de tuiles) et au traitement paysager.

Tous les logements en rez-de-chaussée peuvent recevoir des locataires à mobilité réduite. Les logements en étage sont constitués de 2 ou 3 pièces en duplex.

L'opération est financée par un PLUS pour un tiers des logements et par un PLS pour les deux tiers restants.

Améliorer les logements sociaux publics (Hlm et communaux)

En complément du Prêt à l'amélioration de l'habitat de la CDC (PAM) et la prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS) qui permettent de financer des opérations d'amélioration du parc locatif social, la CDC propose l'Éco-prêt logement social pour financer les travaux d'amélioration de la performance thermique des logements sociaux.

Qu'est-ce que l'Éco-prêt logement social ?

Les opérations de réhabilitation thermique portant sur des logements sociaux situés en Métropole, ayant fait l'objet d'un audit énergétique selon la méthode TH-C-E ex, ou pour les immeubles achevés avant 1948, d'un DPE location basé sur le relevé des consommations réelles. La quotité de l'Eco-prêt étant limitée, un prêt à la réhabilitation (PAM) peut être mobilisé en complément.

Le périmètre de l'Eco-prêt est circonscrit aux bâtiments suivants :

- les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une convention APL,
- les logements-foyers pour personnes âgées ou handicapées,
- les foyers de jeunes travailleurs et foyers de travailleurs migrants,
- les résidences sociales.

L'ouverture aux logements de la classe D dans la limite de 50 000 logements par an au plan national et d'un maximum de 70% des logements financés par l'écoprêt par organisme et par région.

Pour les logements dont la consommation conventionnelle en énergie primaire est supérieure ou égale à 230 Kwh/m² par an :

- les travaux envisagés doivent conduire à une performance énergétique inférieure ou égale à 150Kwh/m² par an (modulable selon les coefficients de climat et d'altitude),
- le gain énergétique doit être au minimum de 80 Kwh/m² par an.

Concernant la classe D, pour les logements attestant d'une consommation énergétique du logement comprise entre 151 et 230 kWh/m².an, il faut justifier de conditions particulières.

Conditions financières

- Taux du livret A (TLA) - 75 bps sur les durées inférieures ou égales à 15 ans ?
- TLA - 45 bps sur les durées comprises entre 16 et 20 ans inclus ?

- TLA - 25 bps sur les durées comprises entre 21 et 25 ans inclus.

Quels travaux sont financés par l'Éco-prêt logement social ?

Afin de bénéficier de l'Éco Prêt, il est nécessaire de s'engager sur une liste de travaux touchant à l'isolation, au chauffage, au renouvellement de l'air, à l'utilisation de l'énergie solaire et au confort d'été.



Amélioration de logements sociaux avec la SICA de l'Aube

Trois projets portés par la SICA de l'Aube pour le compte Chaumont Habitat (52), Hamaris (52) et Troyes Habitat (10), une méthode experte au service des projets de rénovation durable du parc HLM.



Garantir la pérennité de leur patrimoine locatif en remédiant aux désordres structurels et aux dégradations subis par les immeubles.



Mettre les bâtiments aux normes de sécurité incendie et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.



Améliorer les performances énergétiques des bâtiments.



Augmenter le confort des habitants.



*Pour leur carrière, ils ont choisi le leader.
Cela fait la différence.*

Et si vous rejoigniez le leader de l'habitat social ?

N° 1 français du logement social, 3F répond aux besoins d'habitat de chacun, en partenariat avec les collectivités locales.

Au sein de 3F, 4 grandes familles de métiers contribuent à mener à bien cette mission et à porter nos valeurs : les métiers de la gestion locative et sociale, de la construction, de proximité et les fonctions support.

Rejoindre nos 3 000 collaborateurs, c'est faire le choix d'une carrière formatrice et reconnue. C'est aussi privilégier un secteur utile et une entreprise engagée, qui cultive un état d'esprit collectif où chacun peut s'épanouir.

Développer l'accèsion sociale à la propriété

Le prêt à taux zéro "PTZ +"

Un "PTZ+", prêt à taux zéro aidé par l'Etat, peut être accordé pour construire ou acheter un logement neuf en France (métropole et DOM). L'acquisition d'un logement ancien peut être aussi financé avec un PTZ+ dans des centres-bourgs ruraux (y compris l'acquisition d'un logement social public).

Quel projet peut financer un PTZ+ ?

- Acheter un terrain et construire un logement,
- Acquérir un logement neuf,
- Acquérir un logement ancien dans lequel ont été effectués des travaux d'une importance telle qu'il est assimilé après travaux à un logement neuf,
- Transformer un local (bureau, grange...) dont l'emprunteur est déjà propriétaire en logement, ou acquérir et transformer un tel local,
- Acquérir un logement social existant : un locataire d'un logement social (HLM) peut, sous réserve de certaines conditions, obtenir un PTZ+ pour acquérir son logement lorsqu'il est vendu par l'organisme HLM,
- **Financer une opération réalisée dans le cadre d'un contrat de location accessions (PSLA).**

Attention : pour être financé, le logement doit être performant sur le plan énergétique.

Ex

Pour un couple avec 2 enfants achetant un logement neuf, le montant maximum du PTZ+ est de (plafonds de ressources : zone B2 / 48 000 euros et zone C / 44 000 euros).

- 42 000 €, soit $200\,000 \times 21\%$, si le montant de l'opération, en zone B2, est de 200 000 €,
- 36 000 €, soit $200\,000 \times 18\%$, si le montant de l'opération, en zone C, est de 200 000 €.

Qui peut bénéficier d'un PTZ+ ?

L'acquéreur d'une résidence principale dont les revenus ne dépassent pas des plafonds (cf. page "Je veux accéder à la propriété" de la partie Particuliers).

A noter :

- l'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années,
- le logement doit être la résidence principale de l'emprunteur .

Toutefois, un acquéreur peut obtenir un PTZ+ pour financer un logement destiné à devenir sa résidence principale au moment de sa retraite (dans 6 ans max). Dans ce cas, le logement doit être loué à un locataire dont les ressources, sont inférieures au plafond ouvrant droit à un Prêt Locatif Social.

Pour quel montant ?

Le montant du PTZ+ ne peut excéder le montant du ou des autres prêts d'une durée supérieure à deux ans concourant au financement de l'opération.

Le montant du PTZ+ est fonction de la zone géographique d'implantation du logement, de son niveau de performance énergétique et du nombre de personnes destinées à occuper le logement.

Le montant du prêt est égal au coût de l'opération pris en compte dans la limite d'un plafond, auquel s'applique une quotité variable en fonction de la zone géographique.

Pour quelle durée ?

Durée de 12 à 25 ans : plus les revenus sont élevés, plus la durée du prêt est courte.

Qui accorde le prêt à taux zéro ?

Tous les établissements de crédit qui ont passé à cet effet une convention avec l'Etat. L'accédant fait sa demande directement à l'établissement de son choix. L'établissement prêteur fait une seule offre de prêt à taux zéro.



Je souhaite soutenir l'accession sociale à la propriété dans ma commune

Je complète le dispositif « PTZ + » :

- Soit avec une mise à disposition d'un terrain pour les opérateurs,
- Soit avec une subvention,
- Soit avec la bonification d'un prêt complémentaire au PTZ +,
- Soit avec un PTZ Local en complément du PTZ +.

Je mets en place le dispositif Prêt Social Locatif Accession (PSLA) en partenariat avec les opérateurs locaux (HLM, SEM, promoteur privé)

Le PSLA finance des logements sous une forme innovante d'accession à la propriété dans le neuf, accessible sous conditions de ressources. Il comporte

une phase locative et une phase d'accession à la propriété et permet de bénéficier d'avantages fiscaux et d'une sécurisation (garanties de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie).

Objet du prêt

Le PSLA est un prêt conventionné consenti à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location-accession.

Il permet de bénéficier du taux réduit de TVA et d'une exonération de TFPB de 15 ans. Pour en bénéficier, l'opérateur doit signer une convention avec l'État et obtenir une décision d'agrément de l'État.

Étapes de la location-accession

Une location-accession comporte deux phases :

- une phase locative, pendant laquelle le ménage verse une redevance constituée d'une part locative (correspondant à un loyer plafonné) et d'une part acquisitive (qui permet de constituer un apport personnel et viendra en déduction du prix de vente),
- une phase d'accession qui débute lorsque le ménage lève l'option d'achat sur le logement.

Plafonds de ressources

L'opérateur doit donner les logements en location-accession à des ménages dont les ressources ne dépassent pas des plafonds.

Sécurisation

En cas de levée d'option, le ménage dispose, pendant une durée de 15 ans à compter du transfert de propriété, d'une garantie de rachat de son logement à un prix déterminé à l'avance et d'une garantie de relogement.

Pour la mise en œuvre de la garantie de relogement, si les ressources du ménage n'excèdent pas les plafonds PLUS au moment de la demande de mise en jeu de la garantie, l'opérateur est tenu de lui proposer trois offres de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités, au plus tard dans les six mois à compter de la demande de mise en jeu de ladite garantie.

AXE 2 : APPORTER DES RÉPONSES ADAPTÉES AUX MÉNAGES FRAGILES

Le droit au logement est affiché comme objectif prioritaire des politiques de l'habitat. De multiples dispositifs permettent de définir et mettre en œuvre les actions en direction des ménages rencontrant des difficultés d'accès au logement ou peinant à s'y maintenir. Le caractère opposable de ce droit au logement a été affirmé avec la loi DALO, qui ouvre la possibilité de recours amiable puis contentieux, aux ménages auxquels aucune solution n'a été apportée.

Le Droit au Logement Opposable (DALO)

La loi DALO a institué le droit au logement opposable, et a ouvert la possibilité d'un recours pour les personnes dépourvues de logement ou mal logées. Il concerne les personnes résidant sur le territoire français de façon régulière et permanente, et qui ne sont pas en mesure d'accéder par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant.

À défaut d'offre de logement social par une commission d'attribution, les ménages peuvent faire valoir leur droit au logement par :

- Recours amiable devant une commission de médiation, ouvert aux demandeurs prioritaires, à l'expiration d'un délai d'attente anormalement long (défini par arrêtés préfectoraux) pour les autres demandeurs,
- Recours contentieux devant la juridiction administrative.

Sont considérés comme publics prioritaires les personnes :

- Dépourvues de logement,
- Menacées d'expulsion sans relogement,
- Hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- Logées dans des locaux impropres à l'habitation ou dangereux,
- Logées dans des locaux sur-occupés ou non décents, pour les personnes avec au moins un enfant mineur, les personnes en situation de handicap ou ayant à leur charge une personne handicapée.

Les demandeurs d'accueil en structure adaptée peuvent aussi exercer un recours amiable, puis contentieux.

Des outils globaux pour l'accès au logement au niveau du département

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

La loi ALUR, prévoit la fusion du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD, instauré par la loi du 31 mai 1990) avec le Plan Départemental de l'Accueil, de l'Hébergement et de l'Insertion (PDAHI, institué par la loi du 25 mars 2009).

Cette fusion, qui s'inscrit dans un souci de cohérence des réponses en matière d'hébergement et de logement, donne donc naissance au Plan Départemental pour le Logement et l'Hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Le PDALHPD reprend donc les dispositions relatives à l'habitat indigne, l'habitat informel et la précarité énergétique. Il intègre également les axes du PDAHI en



matière d'offre d'hébergement et de logement pour les personnes relevant du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement.

Gouvernance et élaboration

A l'instar du PDALPD, la gouvernance du PDALHPD est assurée conjointement par l'Etat et le Conseil Général. Il est par ailleurs prévu que les personnes prises en charge soient associées à la gouvernance du nouveau Plan.

Le nouveau Plan est établi par le Préfet et le Président du Conseil Général pour une durée maximale de 6 ans. Etant donné qu'il existe, à date du vote de la loi, deux plans distincts, avec des échéances différentes, l'entrée en vigueur des premiers PDALHPD sera soumise à des délais particuliers : il devra entrer en vigueur à expiration du premier des deux documents, et au plus tard dans un délai de 3 ans à compter de la promulgation de la loi ALUR (soit en mars 2017).

Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO)

Les services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO) ont vu leur rôle renforcé et précisé par la ALUR, qui leur a donné une existence législative ancrée.

Le Service intégré d'accueil et d'orientation a pour vocation de simplifier les démarches d'accès à l'hébergement et au logement, de traiter avec équité les demandes, de coordonner les différents acteurs de la veille sociale et de l'accès au logement, de contribuer à la mise en place d'observatoires locaux.

Mis en place dans chaque département et sous l'autorité de l'Etat, le SIAO prend la forme d'une plateforme départementale unique, couvrant à la fois le volet « urgence » et le volet « insertion ». Il a pour missions :

- La régulation des orientations avec la constitution d'une plateforme recevant toutes les demandes de prise en charge et les orientant vers la solution la plus adaptée,

- La coordination des acteurs locaux de l'hébergement et du logement afin de développer une collaboration active entre tous,
- Le soutien à l'accompagnement personnalisé en veillant à la continuité de la prise en charge tout au long des parcours, notamment en s'appuyant sur la mise en place de référents personnels,
- L'observation, avec la mise en place d'observatoires locaux, permettant d'ajuster l'offre aux besoins.

La loi ALUR prévoit également que le Préfet de Région organise une coordination régionale des SIAO.

Le Fonds de Solidarité Logement (FSL)

Le FSL accorde des aides aux ménages en difficultés afin de leur permettre d'accéder à un logement ou de s'y maintenir, dans le parc privé comme dans le parc public.

Prévention des expulsions

La loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 a rendu obligatoire la mise en place des Commissions départementales de Coordination des Actions de Préventions des Expulsions (CCAPEX).

Les Préfets doivent en effet mettre en place une intervention dès les premiers impayés de loyer, en amont de la saisine du juge, et prendre des engagements précis de réduction du nombre de contentieux locatifs. Pour coordonner l'ensemble de ces actions, les CCAPEX ont donc été mises en place dans chaque département au cours de l'année 2010 par les Préfets avec les Présidents de Conseils Généraux en lien avec les instances de pilotage du PDALPD.

La loi ALUR a renforcé le rôle de CCAPEX, notamment en les chargeant de favoriser les signalements précoces et de renforcer les synergies entre acteurs.

Une offre complémentaire adaptée

En complément des outils de production d'une offre à loyers maîtrisés (OPAH/PIG pour le parc privé, PST ou production sociale publique), des outils spécifiques permettent d'adapter l'offre aux ménages rencontrant des difficultés particulières :

L'intermédiation locative

L'intermédiation locative renvoie à deux formes de mobilisation du parc privé : Le mandat de gestion et la location / sous-location. Le terme "intermédiation", de manière générique, conduit à l'intervention d'un tiers social (dénommé opérateur, organisme agréé ou association) entre le propriétaire et la personne occupant le logement.

Le mandat de gestion : L'occupant a un statut de droit commun, un bail régi par la loi de 1989 le liant directement au propriétaire. Le propriétaire fait appel à un tiers social pour qu'il assure une gestion locative adaptée aux risques locatifs. Il s'agit d'agence immobilière à vocation sociale, de type SIRES (Réseau Habitat & Développement).

La sous-location : Le contrat de location lie le propriétaire et l'opérateur. Le tiers social est le locataire en titre du logement, paie un loyer au propriétaire et joue un rôle de gestion locative vis-à-vis de l'occupant.

L'occupant est lié au tiers social par une convention d'occupation limitée, distincte d'un bail de droit commun.

À noter : La loi ALUR prévoit dans son article 34 que dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de la loi SRU, le Préfet pourra imposer, à la charge de la commune la mise en place d'un dispositif d'intermédiation locative de type sous-location.

Le Bail à Réhabilitation (BAR)

Contrat conclu entre un propriétaire et un opérateur (organisme HLM, SEM, collectivité locale, association agréée par le Préfet) pour une durée minimale

de douze ans, cet outil permet de développer une offre locative très sociale. Une commune peut, par exemple, se substituer provisoirement à un propriétaire privé pour réhabiliter et louer un logement vacant. Inversement, la commune peut confier à un opérateur privé (notamment Habitat & Développement) un bâtiment de son patrimoine.



Amélioration de logements sociaux avec la SICA de l'Aube

Depuis 1998, l'association Habitat & Développement Méditerranée porte les trois Bureaux d'Accueil Insertion Logement du département de l'Aude. Trois Bureaux, tenus par des conseillères en économie sociale et familiale, sont implantés à Carcassonne, Narbonne et Limoux avec pour missions principales :

- D'accueillir et d'accompagner les personnes relevant du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées,
- D'analyser leur demande et leurs besoins par la réalisation d'un diagnostic logement en lien avec le référent social du ménage,
- De rechercher une solution logement adaptée à chaque situation en concertation avec la personne et son référent social,
- De mobiliser les mesures d'accompagnement nécessaires pour assurer le (re)logement et le suivi du ménage,
- De favoriser la mobilisation de tous les acteurs et outils pouvant contribuer à l'insertion par le logement du ménage,
- Mettre en place des ateliers d'animation de recherche de logement,
- De constituer un parc de sous location avec bail glissant.

Les BAIL croisent l'offre et la demande en logement d'insertion et coordonnent l'ensemble des mesures qui feront de l'amélioration des conditions d'habitat un levier de l'insertion sociale.

Le nombre de nouvelles demandes par an a été multiplié par 3 depuis la création des BAIL : les trois sites ont enregistré plus de 1200 demandes pour l'année 2013.

L'opérateur peut bénéficier des aides aux travaux d'amélioration : prêt de la Caisse des Dépôts ou subventions de l'Anah. L'opérateur s'engage à maintenir un niveau de loyer et de charges abordable et à conclure une convention avec l'État ouvrant droit à l'APL pour l'occupant.

Les maisons relais / pensions de famille

Elles constituent pour les personnes en situation de grande précarité et d'exclusion sociale une solution de logement autonome, conviviale et rassurante grâce à la présence quotidienne d'un hôte salarié (en charge de l'animation, de la régulation de la vie de la maison et de l'organisation d'activité).

Sans durée limite d'occupation, elles permettent aux occupants de bénéficier d'un temps de réadaptation à la vie quotidienne.

Les Résidences Hôtelières à Vocation Sociale (RHVS)

Elles sont constituées d'un ensemble de logements autonomes équipés et meublés, loués à la journée, à la semaine ou au mois (20 € maximum /nuité). Au moins 30% de ces logements doivent être réservés à des personnes ou des familles en grande difficulté sociale, désignées par le préfet, les collectivités, les associations ou les organismes listés par arrêté préfectoral.

L'habitat des gens du voyage



MOUS Gens du Voyage (Ville de Blanquefort, 33), PACT H&D Gironde

La ville de Blanquefort compte plusieurs sites sur lesquels des groupes familiaux issus de la communauté des Gens du Voyage se sont sédentarisés. La commune a décidé de créer une « MOUS Gens du Voyage » multi sites travaillant sur les trois secteurs identifiés, pour la période 2012-2015.

L'opérateur PACT HD de la Gironde a été choisi pour animer le programme avec pour objectif d'effectuer un état des lieux complet de la situation afin de trouver les réponses les plus adaptées aux caractéristiques propres de chacun des sites.



Le PACT HD de Gironde s'appuie sur une méthodologie d'action divisée en trois volets :

1. Un diagnostic portant sur les aspects sociodémographiques pour mieux connaître les populations présentes et leurs besoins.
2. Un diagnostic juridique et patrimonial afin d'analyser les questions foncières, l'état du bâti et les situations potentielles d'insalubrité.
3. La définition d'un programme d'actions et de mise en œuvre pour répondre de manière différenciée aux problèmes rencontrés : régularisation, relogement, construction de logements et accompagnement social lié au logement des familles.

Les dispositifs d'aide à la sédentarisation

Le phénomène de plus en plus marqué d'ancrage territorial de populations itinérantes rend nécessaire le développement de solutions alternatives aux aires d'accueil. Plusieurs types d'habitats adaptés peuvent être proposés :

- Les terrains familiaux locatifs (sans habitat en dur) permettent de fixer un groupe familial sans renoncer entièrement à l'itinérance,
- L'habitat mixte prévoit à la fois un habitat en dur et la présence de caravanes. Il peut bénéficier de financements PLAI et ouvrir droit à l'APL,
- Le logement social en immeuble collectif peut répondre à la demande de familles sédentarisées depuis un certain temps.

Le Plan d'accompagnement à la résorption des bidonvilles : la mission confiée à l'opérateur ADOMA

Au 1er janvier 2014, 430 bidonvilles étaient recensés en France dont près de la moitié sur le territoire de l'Île de France. Ces bidonvilles accueillent 19 000 personnes dont plus d'un quart sont des enfants. Afin de répondre à ce constat dramatique, un plan d'accompagnement à la résorption des bidonvilles a été présenté par la ministre de l'Égalité des territoires et du Logement au début de l'année 2014.

Le gouvernement a signé une convention avec l'opérateur public ADOMA le 20 mars 2014 pour mettre en œuvre un plan triennal visant à faire disparaître progressivement les bidonvilles sur l'ensemble du territoire. La mission confiée à ADOMA s'inscrit dans le cadre de la circulaire interministérielle du 26 août 2012 visant à anticiper les évacuations de campements illicites en proposant des solutions de relogement et d'intégration viables pour les habitants des bidonvilles.

Le Plan permettra aux départements partenaires préalablement identifiés par la Dihal de solliciter l'appui d'Adoma pour fixer des objectifs de résorption des bidonvilles et permettre le relogement des habitants. La mission d'Adoma comporte deux volets, en lien avec les associations locales.

- Une intervention en ingénierie sociale, afin d'articuler l'ensemble des intervenants au niveau local (services de l'État, collectivités locales, associations). L'objectif est d'actualiser les diagnostics sociaux et de mobiliser les ressources d'hébergement et de logement existantes sur le territoire (centres d'hébergement, patrimoine immobilier et foncier public etc.). Adoma est aussi chargée de s'assurer de l'accès effectif des personnes aux dispositifs de droit commun (couverture santé, aides sociales, aide alimentaire, scolarisation des enfants), leur formation et leur insertion sociale et professionnelle,
- Une intervention en tant qu'opérateur de logement très social, pour mobiliser le parc existant d'Adoma comptant environ 70 000 logements et l'offre de droit commun des autres organismes de logement social.

Le logement des jeunes

Le Plan Départemental pour le Logement des Jeunes (PDLJ)

Le PDLJ décline en lien avec le PDALPD et les PLH existants, un programme d'actions en faveur du logement des jeunes :

- Mobilisation de l'offre existante et développement d'une nouvelle offre mieux adaptée aux besoins des jeunes,
- Promotion de dispositifs d'intermédiation locative (tels que les SIRES), mise en relation des propriétaires privés avec des jeunes demandeurs, soutien aux pratiques d'optimisation de l'occupation du parc existant (sous-location et/ou hébergement intergénérationnel, colocation...),
- Coordination des acteurs locaux et des dispositifs existants.

La mise en œuvre du PDLJ est copilotée par l'État et le Conseil Général. Elle doit associer les acteurs concernés par la problématique.

Les outils et les aides

• Le PIG Jeunes

Pour favoriser la création de logements locatifs privés pour les jeunes : Le Programme d'Intérêt Général (PIG) "Jeunes". De par son caractère social et/ou technique, il constitue l'outil le plus adapté à la problématique "Jeunes".

• Les Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT)

Ils créent les conditions pour que les jeunes construisent leur entrée dans la vie active (accueil, logement, emploi, formation, santé, ouverture culturelle, citoyenneté...).

• Les Résidences d'Hébergement à Vocation Sociale (RHVS)

Elles permettent de répondre ponctuellement aux problématiques spécifiques des jeunes, notamment la mobilité.

• Pour favoriser la création de logements locatifs publics sociaux pour les jeunes : les prêt locatifs aidés

Ces prêts permettent de développer l'offre de logements sociaux dans le parc public et la création de logements autonomes à destination des étudiants.

• Action Logement

Il finance les résidences sociales accueillant des populations prioritaires, en particulier les publics jeunes en situation ou en recherche de premier emploi.

Le logement des travailleurs saisonniers

Les problèmes de logements des travailleurs saisonniers du tourisme et de l'agriculture sont particulièrement vifs. Ils engendrent des situations sociales dramatiques pour certains employés, et des réelles difficultés de recrutement pour les employeurs.

Ex

Un service immobilier social dédié aux jeunes sur la région Lorraine : ouverture du SIRES Jeunes Lorraine

Fondé à l'initiative de l'association ADALI, gestionnaire de résidences sociales dans les Vosges et en Meurthe et Moselle, le SIRES Jeunes Lorraine a été créé en 2014.

Son offre de service sera exclusivement tournée vers les jeunes et leurs besoins spécifiques : le SIRES développera, sur l'ensemble de la région Lorraine, un éventail de solutions :

- Logement ordinaire en mandat de gestion,
- Sous-location temporaire,
- Structuration d'un réseau de chambres chez l'habitant.

En lien avec les missions locales et l'ensemble des acteurs de politiques de jeunesse sur le territoire, le SIRES interviendra pour assurer aussi bien la prospection que la gestion locative et le suivi des jeunes locataires, qu'ils soient jeunes actifs, apprentis, stagiaires de la formation professionnelle ou en insertion.

Le SIRES bénéficie à ce titre du soutien du Conseil Régional de Lorraine.

Ex

Une résidence pour les travailleurs saisonniers (Bidard, 64), PACT HD Pays-Basque

Sous le pilotage du Conseil Général, l'Etat, la Région, le C.I.L., les professionnels et la commune de Bidard ont décidé d'apporter une réponse originale au problème du logement des travailleurs saisonniers. L'investissement des partenaires publics et privés a permis d'engager un programme de réhabilitation de la résidence « Ximinxar », située dans la commune de Bidart pour créer 14 logements meublés réservés aux saisonniers.

Le projet s'appuie sur la mobilisation des partenaires pour fournir une offre de qualité aux travailleurs saisonniers et prévoit :

1. Un travail de réhabilitation et de remise aux normes d'une résidence existante permettant l'accueil des saisonniers,
2. Des conventions signées avec les employeurs pour s'engager à réserver les logements créés,
3. Une gestion locative assurée par le SIREs,
4. Une alternative offerte aux jeunes en formation professionnelle courte, pour maintenir une occupation des lieux pendant la période hivernale.

Les acteurs à mobiliser

Divers partenaires, opérationnels ou financiers, peuvent être sollicités sur cette thématique : Etat, Conseil Général, collecteurs d'Action Logement, CAF et MSA, Chambre d'agriculture, ADEFA (Association Départementale Emploi Formation en Agriculture), EMPAR (Fédération pour l'emploi agricole et rural), agriculteurs...

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) "Saisonniers"

Comme la problématique "Jeunes", celle des saisonniers revêt un caractère social et/ou technique pour lequel l'outil PIG est particulièrement adapté.

AXE 3 : LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

« Constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé » (Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, mars 2009).

A noter : en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Saint-Martin sont aussi considérés comme des secteurs d'habitat indigne, l'habitat informel ou les secteurs d'habitat informel qui sont :

« constitués par des locaux ou installations à usage d'habitation édifiés majoritairement sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués d'alimentation en eau potable ou de réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales ou de voiries ou équipements collectifs propres à en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité dans des conditions satisfaisantes ».

La lutte contre l'habitat indigne est une priorité des politiques de l'habitat. Elle nécessite la mobilisation de tous les acteurs, du repérage des situations à la mise en œuvre des outils adéquats.

Connaître les territoires et les populations concernées

Le plan d'action départemental de lutte contre l'habitat indigne (volet LHI du PDALHPD – cf page 11) précise les objectifs prioritaires et l'organisation entre les acteurs concernés.

Sa mise en œuvre passe par des protocoles d'accord territoriaux avec les collectivités (départements, communes et EPCI) qui précisent les objectifs quantitatifs et qualitatifs, les moyens humains et financiers engagés. Enfin, dans le cadre du Plan, doit-être mis en place un observatoire nominatif des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation.

La notion d'Habitat indigne englobe toutes les situations dont le traitement relève des pouvoirs de police exercés par les maires (application du Règlement Sanitaire Départemental - RSD, logements menaçant ruine, en péril, hô-tels meublés dangereux, équipements communs dangereux en habitat collectif), et les préfets (logements insalubres, locaux où le plomb est accessible, locaux impropres par nature à l'habitation, habitat précaire et bidonville) au titre de la salubrité et de la sécurité.

Mobiliser les acteurs

L'État et les collectivités impulsent la lutte contre l'habitat indigne et coordonnent les multiples acteurs indispensables à sa réussite : services sociaux des villes et départements, CAF et MSA, organismes de financement publics, para-publics, ou privés (Anah, Caisse des Dépôts, Crédit Immobilier, Caisses d'Épargne...), opérateurs habitat, organismes HLM, associations d'insertion par le logement, procureurs et tribunaux, services de police, etc. La contribution de chacun est définie dans un protocole de lutte contre l'habitat indigne ou déclinée dans les conventions d'OPAH/PIG.



PIG Habitat Indigne et précarité énergétique Communauté Urbaine d'Arras, H&D Nord

Habitat & Développement Nord Ouest est missionné depuis décembre 2009 pour effectuer le suivi animation du PIG Habitat indigne et précarité énergétique de la Communauté Urbaine d'Arras.

Objectifs :

- Rénover l'habitat très dégradé des propriétaires occupants,
- Lutter contre la précarité énergétique des propriétaires occupants,
- Remettre des logements actuellement vacants sur le marché locatif, loyers « accessibles » pour des revenus modestes.

Choisir le bon dispositif opérationnel de lutte contre l'habitat indigne

Le diagnostic préalable pour déterminer les enjeux et territoires concernés :

Cette phase permet de définir l'outil de traitement le plus approprié (OPAH, PIG), le périmètre d'intervention idoine et le cahier des charges de l'étude pré-opérationnelle. Divers outils (CD ROM "Parc Privé Potentiellement Indigne", "Tableaux de bord de l'habitat privé" de l'Anah) permettent de cadrer le travail de repérage en identifiant les secteurs prioritaires.

La phase d'étude pré-opérationnelle :

Elle permet de définir précisément les problématiques du périmètre à traiter et de calibrer les objectifs et moyens de l'intervention. Toutes les études pré-opérationnelles doivent comporter un volet de pré-repérage de l'habitat indigne pour bénéficier des aides de l'Anah.

La mise en œuvre des dispositifs opérationnels incitatifs et coercitifs

La lutte contre l'habitat indigne dans le cadre d'un projet de territoire : l'OPAH

Si l'action de traitement de l'habitat indigne s'inscrit dans un projet global de territoire (quartier urbain, zone rurale, ou périurbain), les OPAH classiques, de renouvellement urbain (RU) ou de revitalisation rurale (RR) constituent l'outil idoine.

Missions

En complément des missions "habituelles" des OPAH, les opérations à volet habitat indigne doivent intégrer les aspects suivants :

- Traitement des logements signalés, notamment, par la commission DALO,

- Accompagnement social des ménages pour les situations complexes,
- Gestion des relogements temporaires ou définitifs,
- Activation auprès des autorités compétentes des mesures coercitives si besoin.

Financement

L'Anah prend partiellement en charge le coût de l'ingénierie des OPAH et PIG :

- Diagnostic préalable : 50% d'une assiette maximale de 100 K € HT,
 - Étude pré-opérationnelle : 50% d'une assiette maximale de 200 K € HT,
 - Suivi-animation :
 - Une part fixe : 35 à 50% d'une assiette maximale de 250 K € HT,
 - Une part variable selon les objectifs et les résultats avec des primes :
- Ces primes, à l'**appui renforcé du propriétaire** occupant ou bailleur sont données à la collectivité selon les résultats obtenus sur le territoire par l'Opérateur,
- Elles varient en fonction des projets de réhabilitation traités et du type de programme (OPAH/PIG/PIG Habiter Mieux) : 317, ou 418 ou 557 euros/ logement.

Des primes complémentaires pour les dossiers Bailleurs sont mobilisables :

- Prime "MOUS" à l'accompagnement sanitaire et social renforcé de ménages en situation d'habitat indigne pour lesquels est mise en place une mission d'accompagnement sanitaire et social personnalisée permettant de résoudre leur situation est nécessaire. Montant : 1 372 € par ménage,
- En secteur tendu, prime complémentaire pour les logements locatifs conventionnés (Social ou très social) : 317 ou 634 € par logement.

La lutte contre l'habitat indigne dans le cadre d'une approche départementale ou/et ciblée : le PIG

Si l'étude pré-opérationnelle révèle un enjeu Habitat indigne à l'échelle d'un territoire vaste (comme le Département) ou si les acteurs locaux veulent mettre en place un dispositif spécifique d'animation pour lutter contre l'Habitat Indigne à l'échelle d'un EPCI ou d'un Département, cet enjeu sera traité avec la mise en place d'un PIG.

Le financement est le même dans le cadre d'une OPAH (cf. infra).

Mettre en œuvre les procédures coercitives pour lutter contre l'habitat indigne

Elles relèvent de pouvoirs de polices différents selon les désordres constatés.

Les polices générales et spéciales du maire

Au titre de ses pouvoirs de police générale, le maire doit faire appliquer le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et intervenir quand les immeubles ne respectent pas les règles générales d'hygiène (manquements à la salubrité générales des habitations).

Au titre de ses pouvoirs de police spéciale, le maire doit intervenir pour :

- Immeubles menaçant de ruine : elle permet de prescrire au propriétaire les travaux pour remédier au péril, voire, de faire procéder aux travaux provisoires pour garantir la sécurité,
- Établissement d'Hébergement Recevant du Public : elle vise les "hôtels meublés" présentant un danger constaté par la commission de sécurité,
- Sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation : Elle permet la prescription de travaux de mise en sécurité et d'entretien des équipements communs.

Les polices spéciales du préfet :

- Arrêté d'insalubrité remédiable : il prescrit les travaux à réaliser par le propriétaire dans un délai précis, avec possibilité d'interdiction temporaire d'habiter. Sans exécution des travaux, le maire ou le préfet procède à leur exécution d'office,
- Arrêté d'insalubrité irrémédiable : il interdit l'habitation des locaux de façon définitive.
Les opérations de RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre) permettent l'expropriation des biens (indemnités réduites des propriétaires), la démolition et éventuellement la reconstruction, avec financement de l'État.
- Des mesures préventives : délimitation de zones à risque d'exposition au plomb, obligation d'annexer (vente, location d'un logement construit avant 1948) un constat des risques d'accessibilité au plomb,
- Des mesures d'urgence : en cas de saturnisme ou lorsqu'un immeuble présente un risque d'intoxication au plomb. Le préfet impose alors la

réalisation de travaux ou les fait exécuter d'office.

A noter : Les maires des communes membres de l'EPCI et le préfet peuvent confier au Président de l'EPCI certaines de leurs prérogatives détenues en matière de polices spéciales.

La mise en œuvre de travaux d'office prescrits dans les arrêtés d'insalubrité ou de péril

Si un propriétaire ne réalise pas les travaux prescrits par arrêté, la commune peut se substituer à lui, puis exiger le remboursement. Elle peut bénéficier d'une aide de l'Anah.

Comment faire ?

Les arrêtés de police permettent de prescrire des mesures obligeant un propriétaire ou exploitant de locaux insalubres ou dangereux à exécuter des mesures pour mettre fin aux désordres constatés. En cas de défaillance du propriétaire, les collectivités locales ont la possibilité de se substituer au propriétaire ou à l'exploitant et d'exécuter d'office les travaux.

Dans le cadre des travaux d'office, elles peuvent bénéficier d'une aide spécifique de l'Anah.

Le financement de l'Agence dans le cadre des travaux d'office s'applique pour les immeubles ou logements faisant l'objet soit :

- d'un arrêté d'insalubrité remédiable,
- d'un arrêté de péril ordinaire de travaux,
- de travaux de mise en sécurité prescrits sur un immeuble recevant du public à usage total ou partiel de logement ou hébergement (hôtels meublés),
- d'un arrêté de remise en état des équipements communs.

Le taux de subvention est de 50 %. Il s'applique à toutes les mesures prescrites par l'arrêté, sans plafonnement des dépenses subventionnables. Il appartient à la collectivité de recouvrer la totalité de la créance correspondant aux frais engagés pour le compte des propriétaires défaillants. **Elle garde alors le bénéfice de la subvention, quel que soit le résultat du recouvrement.**

Actionner le dispositif des biens en état d'abandon manifeste

Pour chaque parcelle sans maître ou non entretenue par son propriétaire, le Maire peut constater l'état d'abandon manifeste et déterminer la nature des travaux indispensables. À défaut de réalisation dans un délai de 3 mois, il poursuit l'expropriation au profit de la commune.

Actionner le dispositif des biens sans maître et vacants

Il permet à la commune de s'approprier un bien sans propriétaire connu et dont les contributions foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans.

Mettre en place une Opération de Restauration Immobilière (ORI)

Ce dispositif permet à la collectivité de prescrire la remise en état d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Elle peut se substituer au propriétaire défaillant, voire, l'exproprier. Cet outil peut être, notamment, couplé avec une OPAH afin de traiter un îlot dégradé.

Reloger les ménages confrontés à des situations d'habitat indigne en actionnant le Fonds d'Aide pour le Relogement d'Urgence (FARU)

Il concerne les communes qui assurent l'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire de personnes occupant des locaux dangereux pour leur



santé ou leur sécurité et qui font l'objet d'un ordre d'expulsion ou d'évacuation. Il finance également les travaux interdisant l'accès à des locaux dangereux. La subvention couvre 50 à 100% de la dépense.

Bien entendu, ce financement ne remplace pas les obligations légales de relogement imputables aux propriétaires en cas d'injonction, d'arrêtés d'insalubrité, de péril, de mesures de sécurité.

Les textes réglementaires, guides et actions exemplaires sont disponibles sur le site du Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne :

www2.logement.gouv.fr

En complément des actions possibles pour réhabiliter les logements indignes... le traitement des situations de non-décence

Le traitement des situations de non-décence des logements relève pour sa résolution des seules relations contractuelles entre le bailleur et le locataire. La décence du logement est une obligation qui s'impose aux propriétaires bailleurs.

Si le logement loué est non-décent, il appartient au locataire de demander sa mise en conformité au bailleur. Si le bailleur refuse, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation, puis exercer son droit par les voies et moyens d'un recours devant la juridiction civile.

Comment agir avec des partenaires pour « accompagner à la réhabilitation des logements non-décents » ?

- La loi ALUR (au 1^{er} janvier 2015) a donné des moyens nouveaux aux organismes payeurs des aides au logement (CAF / MSA), ainsi qu'aux EPCI et, à défaut, aux communes, pour obliger les bailleurs à réaliser les travaux de mise en conformité : constat de non-décence réalisé par la CAF ou un organisme habilité par la CAF pour les logements qui font l'objet d'une Allocation logement,
- La loi ALUR instaure un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location, qui peuvent être mis en place par les communes ou EPCI compétents en matière d'habitat, pour leur permettre de mieux connaître le parc locatif sur leur territoire, d'effectuer des contrôles ciblés de décence des logements mis en location et lutter contre les "marchands de sommeil".

AXE 4 : FAVORISER L'ADAPTATION DE L'HABITAT AU HANDICAP ET AU VIEILLISSEMENT

L'adaptation de l'habitat aux situations de handicap est un élément essentiel pour favoriser le maintien à domicile. Il s'agit de :

- Permettre un libre choix de vie, en assurant la possibilité de rester à domicile le plus longtemps possible,
- Réduire les conséquences des incapacités sur la vie sociale et quotidienne des personnes,
- Faciliter les aides à domicile.

Les interventions en matière d'adaptation d'habitat pour les personnes âgées et les personnes handicapées relèvent à la fois des politiques de l'habitat et de l'action sociale et médico-sociale. Elles ont été profondément restructurées avec la mise en œuvre de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. Celle-ci a, en outre, fixé de nouvelles obligations de mise en accessibilité du cadre bâti, neuf comme existant.

Le cadre réglementaire

Les Programmes Locaux de l'Habitat



Ils doivent intégrer la question de l'habitat des personnes âgées et handicapées, tant au niveau du diagnostic que des objectifs.

Les commissions communales ou intercommunales pour l'accessibilité

Toute commune de 5 000 habitants ou plus doit créer une commission communale pour l'accessibilité. Ses missions :

- Dresser le constat de l'état d'accessibilité du cadre bâti existant, de la voirie, des espaces publics et des transports,
- Établir un rapport annuel présenté en conseil municipal,

- Faire des propositions de nature à améliorer la mise en accessibilité de l'existant,
- Organiser le système de recensement de l'offre de logements accessibles aux personnes handicapées.

Les communes peuvent décider la création d'une commission intercommunale. Lorsque la compétence en matière de transport ou d'aménagement du territoire est intercommunale, la commission doit être créée au niveau de l'intercommunalité.

Les schémas départementaux d'organisation sociale et médico-sociale

Ils ont vocation à apprécier les besoins et les actions à mettre en œuvre au niveau départemental. Ils intègrent des volets spécifiques : schémas gérontologiques et schémas en faveur des personnes handicapées, réalisés sur cinq ans, qui déterminent :

- La nature, le niveau et l'évolution des besoins de la population,
- Le bilan de l'offre sociale et médico-sociale existante, notamment en terme d'habitat, et les perspectives de développement,
- Le cadre des coopérations entre établissements,
- Les critères d'évaluation.

Les Maisons Départementales des Personnes Handicapées (MDPH)

Portées par les Conseils Généraux, elles ont pour objet de faciliter les démarches des personnes handicapées et de leurs familles par un accès unique aux droits et prestations existantes. Leurs missions : accueil, information, accompagnement, conseil. Une équipe pluridisciplinaire évalue les besoins de la personne sur la base de son projet de vie et propose un plan personnalisé de compensation du handicap, qui comprend éventuellement l'aménagement des logements et les aides techniques nécessaires. Les Sites pour la Vie Autonome (SVA) sont désormais pleinement intégrés aux MDPH.

Les Centres Locaux d'Information et de Coordination gérontologique (CLIC)

Pilotés par les Conseils Généraux, les CLIC sont des guichets d'information, de conseil et d'orientation, destinés aux personnes âgées et à leur entourage. Ils sont positionnés sur un territoire identifié (en principe le bassin de vie) et sont cofinancés par les Conseil Généraux, les Caisses de Retraites, éventuellement les hôpitaux et les Conseils Régionaux. L'Anah et la DDE peuvent être partenaires en tant que financeurs logement..

Mobiliser les acteurs

Le Conseil Général : il est l'acteur central des politiques sociales : il instruit et finance l'Allocation Personnalisée à l'Autonomie (APA), tarifie les établissements d'accueil et, bientôt, les organismes intervenant à domicile.

L'État : il intervient principalement dans la constitution des enveloppes de soins dispensées par les Agences Régionales de Santé (ARS) et les Directions Départementales de la Cohésion Sociales (DDCS - au niveau départemental). Les DDCS sont partie prenante, au titre de l'État, dans la réalisation des schémas gérontologiques départementaux.

Les collectivités locales : elles peuvent mettre en place des dispositifs destinés à favoriser l'adaptation des logements (OPAH, PIG) et accorder des aides complémentaires à celles de l'Anah pour réaliser des travaux.



« Trajectoires de vies – Territoires de projet » avec Jura Habitat (Doubs, Jura, Haute-Saône)



La question du vieillissement fait l'objet depuis 2007 d'une attention particulière à travers l'expérimentation régionale sur le vieillissement « Trajectoires de vies – Territoires de projets », menée sur trois pays franc-comtois et conduite par l'Union Régionale H&D de Franche Comté. L'objectif est d'accompagner les territoires dans l'appropriation et l'expérimentation d'une nouvelle approche du vieillissement de la population : une approche humaine, territoriale, transversale et stratégique.

Cette expérimentation a permis la sensibilisation et la mobilisation importante de nombreux acteurs, l'émergence de nombreux projets et la mise en place d'actions innovantes. Elle a en outre permis l'obtention de deux Pôles d'Excellence Rurale, sur le Pays Lédonien et le Pays Graylois (financement d'un programme d'action global sur la thématique « vieillissement »).

La Sécurité Sociale, les CAF et MSA, les Caisses de Retraite : leur action sociale intègre la prise en compte de l'adaptation de l'habitat. La plupart d'entre elles prévoit des aides pour adapter les logements en vue du maintien à domicile de leurs ressortissants.

Ces organismes sont des partenaires essentiels pour l'identification des besoins et le contact avec les personnes concernées.

Les associations : De par leurs activités auprès des populations concernées par le handicap ou le vieillissement (de défense, d'aides ou de soins à domicile...), elles constituent un maillon essentiel de la chaîne d'interventions (connaissance des besoins, relais d'information...).



Accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, des circulaires illustrées pour vous aider !

Afin de faciliter la lecture de la circulaire d'application des textes législatifs et réglementaires relatifs à l'accessibilité du cadre bâti (circulaire n°DGUHC 2007-53 du 30/11/2007), le Ministère du Logement propose un guide illustrant les nouvelles obligations techniques www.logement.gouv.fr.

Mettre en place les bons outils

Intervenir sur le parc privé pour l'adapter aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées avec l'Anah et/ou le Conseil Général (cf. page ??).

Financer les structures d'hébergement des personnes âgées

La Caisse des Dépôts accompagne les projets des opérateurs du secteur social et médico-social en faveur des personnes âgées pour :

- L'adaptation, la restructuration, la mise aux normes de confort, d'hygiène et de sécurité, l'adaptation à la perte d'autonomie, des établissements existants (maisons de retraite, unités de soins de longue durée).
- La création d'offres nouvelles adaptées en conformité avec les schémas de priorités régionales prévisionnelles par département.



Les opérations "Logement pour Tous" : un dispositif pour soutenir la production de logements accessibles



Face au vieillissement massif de la population H&D Océan a créé le concept innovant "Logements pour Tous". Il s'agit d'opérations permettant de créer et de développer une offre de logements universels, dans le bâti existant comme dans le neuf, intégrant les problématiques du vieillissement et du handicap.

Le dispositif compte quatre points forts :

- Le processus d'intervention traditionnel est renversé, il ne s'agit pas d'adapter le logement aux besoins de la personne, mais de proposer de façon préventive des logements accessibles à tous,
- La maîtrise d'ouvrage est assurée par des collectivités locales,
- Commission ad hoc : attribution et suivi des logements,
- Le système de prime proposé aux propriétaires est lié à l'obtention du label, non au coût des travaux.

À ce jour, les collectivités vendéennes engagées dans le dispositif ont permis de produire plus de 600 logements accessibles et adaptables, dont la moitié sont locatifs.

"Logement pour tous" peut s'intégrer comme valeur ajoutée aux OPAH et PIG, comme en témoigne l'OPAH du Pays Yonnais (Vendée).

Ex

La MOUS Adaptation du Conseil Général du Val de Marne animée par Habitat & Développement Ile-de-France



Lancée en Décembre 2008 par le Conseil Général 94, cette MOUS vise à aider les personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement, à adapter leurs logements.

Elle s'adresse aussi bien aux propriétaires occupants qu'aux locataires du parc privé et du parc social public. Cette MOUS a permis d'accompagner plus de 200 ménages dans leur projet d'adaptation de leur logement.

L'animation de la MOUS est assurée par Habitat & Développement Ile-de-France, qui mobilise pour cela une équipe pluridisciplinaire : expertise fonctionnelle réalisée par une ergothérapeute, expertise technique par un technicien du bâtiment et accompagnement social et financier réalisé par une Conseillère en Economie Sociale et Familiale (CESF).

Sa mission s'articule en 3 axes :

1. L'analyse de la situation de handicap, de la situation sociale et financière de la personne (orientée par la MDPH 94), la prédéfinition du projet d'adaptation et de faisabilité technique,
2. La réalisation d'un cahier des charges fonctionnel et technique selon les besoins du bénéficiaire,
3. La recherche de financements et l'assistance à maîtrise d'ouvrage afin de permettre l'aboutissement des travaux.

- Faciliter le maintien à domicile au moyen de :
 - structures d'hébergement temporaire,
 - structure d'accueil de jour,
 - centres locaux d'information et de coordination (CLIC).

Une gamme de prêts adaptés :

- Petites unités de vie (25 places maximum) : Prêts PLUS, PHARE et PLS,
- Hébergement temporaire : Prêt PHARE,
- Accueil de jour : Prêt PHARE,
- Foyer-logement : Prêt PHARE,
- EHPA, EHPAD (avec ou sans Unité Alzheimer, PASA, UHR) : Prêt PHARE, PLS,
- Unités de soins de longue durée : Prêt PHARE.

Plus d'info : <http://collectivites-territoriales.caissedesdepots.fr>



AXE 5 : RÉNOVER LES QUARTIERS URBAINS, RÉCENTS ET ANCIENS, ET LES COPROPRIÉTÉS PRIVÉES

Deux agences nationales travaillent au service de la réhabilitation des quartiers urbains récents et anciens.

- L'Agence Nationale de Renovation Urbaine (ANRU) constitue le "guichet unique" au service des acteurs de la rénovation urbaine depuis 2003. Son objectif : simplifier et accélérer les démarches des collectivités locales et des bailleurs sociaux. Elle leur garantit des financements sur la base d'un programme et d'un calendrier précis,
- Avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah), elle anime aussi le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) depuis 2009 qui complète les nombreuses actions de type OPAH RU financées par l'Anah.

Monter un projet de rénovation urbaine



La définition d'une stratégie de requalification

elle s'articule autour de 3 éléments :

- **La stratégie urbaine** : rôle, place et fonctions prioritaires à donner au quartier au sein de la ville et de l'agglomération,
- **Le projet social** : objectif de maintien des ménages modestes, stratégie d'accueil de populations diversifiées,
- **Les objectifs de lutte contre l'habitat indigne et de production de logements**, en articulation avec les politiques locales de l'habitat.

La conduite de projet : elle requiert un portage politique fort et la mobilisation de nombreux acteurs :

- **En interne** : une équipe pluridisciplinaire et la mobilisation des services de la collectivité : habitat, urbanisme, technique, social...
- **En externe** : des intervenants techniques (assistants à maîtrise d'ouvrage comme Habitat & Développement, architectes...), des opérateurs (SEM, établissements publics foncier ou d'aménagement...) et de l'ingénierie.

Les Programmes Nationaux de Rénovation Urbaine (PNRU)

Le PNRU I a permis de transformer, entre 2003 et 2014, 530 quartiers fragiles classés en Zones Urbaines Sensibles (ZUS) ou présentant les mêmes difficultés socio-économiques.

Les actions PNRU (12 milliards) s'inscrivent dans le cadre global de la politique de la ville (désenclavement durable des quartiers, accès à l'emploi, à l'éducation, à la culture) et être conduits en cohérence avec les Contrats Urbains de Cohésion Sociale (CUCS).

La participation financière de l'ANRU est déterminée selon l'utilité du projet, l'effort de la collectivité et de ses partenaires financiers, au vu de leurs moyens.

Un Nouveau Programme national de Rénovation Urbaine (NPNU – 5 milliards), qui couvre la période 2015/2024, et vise en priorité les quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants) dont la liste a été arrêtée par le ministre chargé de la Ville en 2014.

Ce nouveau programme comprend des opérations d'aménagement urbain, dont la création et la réhabilitation des espaces publics, la réhabilitation, la résidentialisation, la démolition et la production de logements, la création, la réhabilitation et la démolition d'équipements publics ou collectifs, la création et la réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale ou tout autre investissement contribuant au renouvellement urbain. Il s'articule avec les actions menées par d'autres acteurs, visant à prévenir la dégradation des copropriétés et participe, avec ces derniers, au traitement des copropriétés dégradées et au traitement de l'habitat indigne. Le NPRU contribue en outre à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et à la transition écologique des quartiers concernés.

Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)

Le PNRQAD, créé par la loi « Mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion » du 25 mars 2009, doit permettre de résorber efficacement l'habitat indigne, de remettre sur le marché des logements vacants et de faciliter la rénovation énergétique des logements existants tout en maintenant la mixité sociale dans les quartiers anciens les plus dégradés.

Pour la période 2009-2016, le programme national prévoit la réhabilitation de 60 000 logements privés, dont au moins 20 000 devant faire l'objet d'un conventionnement, et la production de 25 000 logements locatifs sociaux et 5 000 places d'hébergement ou logements de transition. Vingt-cinq quartiers ont été retenus au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

Pour 15 autres villes/quartiers, les actions du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés portent seulement sur un accompagnement à la réalisation d'études et sur l'ingénierie.

Les collectivités retenues sont entrées en 2010 dans une phase d'approfondissement et d'affinement de leur projet, qui débouchera sur une contractualisation.

Chaque projet de requalification fera l'objet d'une convention pluriannuelle sur 5 ou 7 ans entre la collectivité porteuse du projet, l'Etat, l'ANRU et l'Anah. Cette convention pourra être signée par tous les partenaires acteurs du projet de requalification. Dans le cas de territoire en délégation de compétence, c'est le délégataire qui contresignera la convention au titre des crédits d'aides à la pierre. La convention PNRQAD est un programme global à l'échelle des quartiers anciens avec des aides de l'Etat, l'ANRU et Anah pour les travaux et l'octroi de l'avantage fiscal Malraux qui permet des déductions d'impôts pouvant aller jusqu'à 40 % des investissements privés en faveur du logement pour favoriser l'investissement privé requalifiant dans les centres anciens.

Ex

Opération de Requalification des Centres Anciens Dégradés (Lons Le Saunier), Jura Habitat



Une étude qui a débuté en 2010, menée en partenariat entre la Communauté de Communes du bassin de Lons Le Saunier, la ville et l'Anah pour bâtir une stratégie sur le long terme de reconquête des quartiers anciens du centre-ville de Lons Le Saunier.

Objectifs :

Bâtir une stratégie globale qui guide l'ensemble des futurs projets sur le centre ancien (habitat, urbanisme, commerces, déplacements, stationnements, etc.), en favorisant la mixité des occupations et des usages et en raisonnant en terme de développement durable.

Le travail s'effectue avec les élus et les commissions de la ville et de la Communauté de Communes, en y associant tous les partenaires jouant un rôle dans le fonctionnement du centre-ville (habitat, urbanisme, économie, services publics, etc.).

Le programme de revitalisation des centres-bourgs

Annoncé au dernier Congrès des maires en novembre 2013, un appel à manifestation d'intérêt pour la revitalisation des centres-bourgs a été lancé le en juin dernier par l'Etat.

Ce programme cible 300 centres-bourgs repérés : communes rurales qui connaissent un déclin démographique ou un affaiblissement de leurs fonctions de centralité, et qui sont confrontées à une dévitalisation de leur centre, communes gagnées par la périurbanisation.

50 projets seront retenus en 2014 par l'Etat et feront l'objet d'un accompagnement renforcé de l'Etat et de l'Europe (accompagnement technique et financier).

Prendre en compte les besoins des copropriétés « fragilisées »

Prévenir la dégradation des copropriété

Afin de remédier aux dysfonctionnements des copropriétés le plus en amont possible et éviter ainsi des interventions ultérieures plus lourdes, l'Anah a décidé en 2012 de financer deux dispositifs d'accompagnement :

- **Le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC)** permet de financer une ingénierie opérationnelle susceptible de remédier de façon précoce aux difficultés rencontrées par les copropriétés. Les villes peuvent mobiliser des financements de l'Anah pour mettre en place ce dispositif de prévention,
- **Le VOC** permet d'accompagner les villes qui souhaitent mettre en place des dispositifs d'observation et de suivi des copropriétés (dispositif VOC : veille, observation des copropriétés).

Le redressement des copropriétés en difficultés avec des actions incitatives et coercitives

L'OPAH copropriétés en difficulté

Initiée par la collectivité ou l'EPCI compétent en matière d'habitat, elle organise autour d'un programme de travaux, un ensemble d'actions permettant de rétablir le fonctionnement des syndicats de copropriétaires sur le plan financier, juridique, technique et social. Elle permet de stopper le processus de dégradation, de revaloriser la copropriété sur le marché du logement, d'améliorer sa performance thermique.

La participation active du syndicat des copropriétaires est une condition essentielle de réussite (ils peuvent bénéficier des aides de l'Anah), de même que l'engagement d'autres partenaires : Conseils Régionaux et Généraux, Caisse des Dépôts, Action Logement, associations syndicales, foncières ou de défense des copropriétaires, distributeurs d'énergie...

Le plan de sauvegarde

C'est le cadre privilégié d'une intervention publique lourde sur les copropriétés les plus en difficulté (endettement, insalubrité, coupure de chauffage...). Cette démarche incitative hiérarchise, coordonne et programme sur une durée de cinq ans, les actions à mettre en œuvre avec les partenaires, financements, et moyens humains nécessaires.

Le préfet peut, à son initiative ou sur proposition du maire, du Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, d'associations d'habitants, d'associations de propriétaires ou de copropriétaires, de l'administrateur provisoire désigné, confier à une commission le soin d'élaborer un diagnostic de la situation et de proposer le plan visant à résoudre les difficultés du groupe d'immeubles bâtis ou de l'ensemble immobilier. Cette commission comprend obligatoirement des représentants des propriétaires et des locataires des immeubles concernés.

L'ingénierie de projet en Plan de sauvegarde ou en OPAH copropriétés peut être subventionnée par l'Anah (Cf. tableau après).

Financement :

L'Anah prend partiellement en charge le coût de l'ingénierie des opérations OPAH et PIG :

- Diagnostic préalable ou étude de repérage : 50% d'une assiette maximale de 100 K € HT,
- Étude pré-opérationnelle : 50% d'une assiette maximale de 200 K € HT + 500 euros HT/logement,
- Suivi-animation :

Type de prestation	Taux maximum	Plafond annuel des dépenses subventionnables
Suivi – animation et expertises complémentaires (en plan de sauvegarde et OPAH copropriété)	50 %	150 00 € H.T. + 500 € H.T. / logement
Coordonnateur du plan de sauvegarde	50 %	15 000 € H.T
Aide au redressement de la gestion (en plan de sauvegarde, OPAH « copropriété » et copropriété sous administration provisoire au titre de l'article 29-1)	prime :150 € / logement et par an	15 000 € H.T

A noter : en plus, l'importance des évaluations sur ces dispositifs financés par l'Anah pour tirer les enseignements des actions réalisées avant de relancer une procédure : 50% d'une assiette maximale de 100 K € HT.

Les opérations de requalification des copropriétés dégradées - ORCD
Afin d'intervenir sur des copropriétés « en grande difficulté », la loi ALUR a créé le dispositif « Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCD) » dont le but est d'enrayer le processus de dégradation des copropriétés qui n'a pu être stoppé avec les dispositifs classiques d'OPAH Copropriété ou le PLS.

Ces outils « Copro + » sont mis en œuvre dans le cadre d'une convention partenariale qui permet de mobiliser des outils de portage immobilier et

Ex

Amélioration de copropriétés dégradées dans l'agglomération de Montpellier (Gard), H&D du Gard / Hérault

Une OPAH animée par H&D du Gard permet de réaliser des travaux prioritaires de mises aux normes et de sécurité de deux copropriétés dégradées à Castelnau-le-Lez.

Objectifs :

- Réaliser les travaux prioritaires de mise aux normes des copropriétés,
- Le maintien à domicile des propriétaires âgés et des populations défavorisées visées par le Programme Social Thématique,
- Inciter les propriétaires bailleurs à choisir un loyer maîtrisé.

Montage financier :

Pour le suivi d'animation et les subventions, le financement sera porté à 995 000 euros, versé à la fois par la commune de Castelnau-le-Lez et la communauté d'agglomération de Montpellier au titre de sa délégation des fonds de l'Anah mais aussi en fonds propres.

d'aménagement renforcés afin d'enrayer le processus de dégradation des copropriétés.

Le mandat ad hoc en cas d'alerte « impayés copro »

La procédure d'alerte se déclenche automatiquement lorsque le taux d'impayés des dépenses courantes et de travaux excède 15% pour les copropriétés de plus de 200 lots et la saisine est élargie. C'est le président du tribunal de grande instance qui désigne le mandataire, une fois saisi par la commune, EPCI, préfet, procureur de la République ou par le syndic ou les copropriétaires si le syndic est inactif.

L'administration provisoire de copropriétés en difficulté

Cette procédure judiciaire vise à redresser la gestion d'un syndicat de copro-



OPAH Copro Villa d'Este - PARIS 13^{ème} réalisée par H&D Ile-de-France

Une OPAH a débuté dans le 13^{ème} arrondissement parisien en juin 2008 pour une durée de 3 ans. Elle s'étend sur 6,5 hectares et s'intéresse à 8 immeubles de grande hauteur pour un total de 2200 logements. Elle s'inscrit également dans le périmètre plus large du contrat urbain de cohésion sociale 2007-2009 « 13^e arrondissement quartiers sud ».

Objectifs :

- Permettre la réalisation de travaux de mise en sécurité des personnes et notamment assurer la mise en conformité des groupes électrogènes et les travaux de sécurité incendie,
- Développer une offre accessible à tous (réalisation de 5 à 10 logements adaptés et de 80 à 120 logements à loyer maîtrisé),
- Prévenir la dégradation des immeubles dans une démarche de développement durable,
- Améliorer le fonctionnement de la copropriété par la refonte du règlement et la mutualisation des moyens.

Publics visés :

Pour les parties communes, comme pour les parties privatives, l'ensemble des copropriétaires des résidences est concerné par cette opération.

Montage financier :

L'Anah s'est engagée à programmer un crédit de 4,4 M €.

La Ville de Paris s'est engagée à réserver un montant estimé à 2,3 M €.

propriétaires en déséquilibre ou dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble. Le juge du TGI peut alors confier la copropriété à un administrateur provisoire. Le maire, le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, le préfet et le mandataire ad hoc ont la possibilité de saisir le juge en vue de la désignation d'un administrateur provisoire.

Plusieurs moyens peuvent être mobilisés en accompagnement : aide juridictionnelle, scission judiciaire, suspension ou interdiction des poursuites des créanciers, dispositifs publics de requalification initiés par les collectivités (plan de sauvegarde).

La procédure de carence, l'expropriation du droit commun de la copropriété

Cette procédure met fin à la copropriété, lorsque, pour des raisons de graves difficultés financières ou de gestion, l'importance des travaux à mettre en œuvre, la copropriété ne peut plus assurer « la conservation de l'immeuble ou la sécurité des occupants ». Le maire ou le président de l'EPCI saisit le juge qui, après expertise, peut déclarer la carence, l'immeuble est exproprié (l'expropriation des seules parties communes au profit de la commune est envisageable) soit pour être réhabilité, soit être démolé par la puissance publique.

La restauration immobilière et le recyclage foncier, une action coercitive pour requalifier des quartiers

Indispensables à la requalification des quartiers dont les contraintes urbaines peuvent contribuer à la spirale de dégradation du bâti, ces outils permettent de coupler différentes interventions (collectivités, aménageurs, bailleurs sociaux et privés) afin de produire une offre diversifiée (logements, équipements, services, commerces) sur un foncier bâti ou nu.

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI)

Elle vise le traitement des situations de vétusté les plus lourdes. Elle permet d'obliger les propriétaires à entreprendre la restauration complète de l'immeuble, voire de l'exproprier. Il dispose toutefois d'un droit de délaissement et peut exiger de la collectivité qu'elle rachète son immeuble. La mise en œuvre de l'ORI nécessite une animation spécifique (information du bailleur, accompagnement aux travaux), le recours à un aménageur en cas de carence de l'initiative privée et une stratégie de relogement des occupants.

A noter : l'Anah peut subventionner les études de faisabilité d'une opération de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de

traitement de l'habitat insalubre réparable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI).

Des subventions pour financer :

- Les études de faisabilité (RHI) et / (THIRORI) : 50 % de 200 000 € H.T. maximum,
- Les déficits d'opération RHI et THIRORI.

Les secteurs sauvegardés et les Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

Les secteurs sauvegardés sont des documents d'urbanisme créés par la loi Malraux du 4 août 1962. Ils répondent à un double objectif : préserver les ensembles urbains présentant un intérêt architectural, esthétique et historique, et en préciser les conditions de gestion au-delà des seuls monuments remarquables d'une part et permettre d'autre part, notamment du fait d'exonérations fiscales, la réhabilitation des immeubles et leur adaptation aux conditions de vie moderne. Il existe plus de 90 secteurs sauvegardés répartis sur l'ensemble du territoire national. Plus de 800 000 habitants y résident.

En tant que documents d'urbanisme, ils se substituent au PLU sur leur périmètre. L'ensemble des prescriptions portant sur le secteur sauvegardé est consigné dans son « plan de sauvegarde et de mise en valeur » (PSMV). Il établit des dispositions réglementaires de conservation et de requalification. Il permet de recomposer les espaces publics et de cibler les immeubles à conserver, démolir ou reconstruire.

L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique. Elle reprend la démarche des Plans de sauvegarde et de mise en valeur en plus souple et avec un élargissement aux sites d'intérêts paysagers.

Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) peut être créée à l'initiative de la ou des communes ou d'un établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est compétent en matière d'élaboration du plan local d'urbanisme, sur un ou des territoires présentant un intérêt culturel,

architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique. Elle a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

Pour en savoir plus www.coproprietes.org



AXE 6 : INTÉGRER LE DÉVELOPPEMENT DURABLE À MON PROJET DE TERRITOIRE

Afin de tenir l'objectif national de diviser par quatre nos émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050, les lois « Grenelle de l'Environnement » et le projet de loi « Transition énergétique et la croissance verte » renforcent la boîte à outils à disposition des collectivités pour agir, prioritairement, sur les bâtiments existants, premier gisement d'économie.

Mettre en œuvre des projets de développement territorial durables

Le Plan Climat Énergie Territorial - PCET

C'est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique. Il engage un territoire, régions, départements, intercommunalités, communes et territoires de projets, dans un cadre partenarial à élaborer une stratégie ambitieuse, organisée et programmée. Il fixe des objectifs et définit un programme d'actions. Il peut constituer le volet "climat" d'un Agenda 21 ou renforcer celui-ci.

Différents dispositifs portés par l'ADEME permettent de financer un PCET :

Financer sa démarche Plan Climat Energie Territorial avec le Contrat d'Objectif Territorial (COT).

Il s'agit d'un dispositif contractuel qui permet de financer :

- L'animation du plan d'actions par un co-financement d'un poste de chargé de mission. L'aide est de 30 % avec un plafond d'assiette de 230 000 € sur 3 ans,
- La réalisation d'une étude qualitative de préfiguration, La subvention est de 70 % avec un plafond de l'assiette de 20 000 €,
- L'accompagnement de la démarche, Cette aide comprend l'élaboration et la mise en œuvre des outils de suivi et d'évaluation, l'élaboration de documents d'informations, la réalisation de campagnes de sensibilisation ou de formation, Le taux d'aide pour cet accompagnement est de 50 % avec un plafond de l'assiette de 50 000 €.

En amont des PCET : l'ADEME peut financer des études pour aider les collectivités à prendre les bonnes décisions en matière d'orientations énergie / climat :

- Le Bilan Gaz à Effet de Serre peut être subventionné à hauteur de 70 % pour une étude d'un montant maximum de 50 000 €,
- Les pré-diagnostics et diagnostics énergie (sur les bâtiments, l'éclairage...) peuvent être subventionnés jusqu'à un maximum de 70 % dans la limite de 5 000 € pour les pré-diagnostics et 50 000 € pour les diagnostics. Les opérations groupées tel que le Conseil d'Orientation Énergétique est une prestation permettant d'intervenir sur l'ensemble des consommations d'énergie de la collectivité (patrimoine bâti, éclairage public, etc.). Il est subventionné à hauteur de 70 %,
- Les études de projet telles que les études de faisabilité technique, l'assistance à maîtrise d'ouvrage PCET, accompagnement au label Cit'ergie... peuvent être subventionnées jusqu'à un maximum de 70 % dans la limite de 100 000 €.

Financer des projets « Energies renouvelables » avec le Fonds Chaleur.

Le Fonds Chaleur a pour objectif de développer la production de chaleur à partir des énergies renouvelables (biomasse, géothermie, solaire thermique ...). Il est destiné, notamment, aux collectivités locales qui souhaitent des installations de production de chaleur. La gestion de ce fonds a été confiée à l'ADEME.

A noter : Contrat de Plan Etat - Région

Un accompagnement financier de l'Europe et de l'Etat dans trois domaines pour les nouveaux CPER 2014-2020 :

- Restaurer la compétitivité de l'économie et de l'emploi,
- Poursuivre la transition énergétique et écologique et la gestion durable des ressources naturelles,

- Promouvoir l'égalité des territoires et l'égalité des chances. Des projets portés par les collectivités locales peuvent être financés dans le cadre du CPER : aides à l'investissement, politique de la ville, réhabilitation de logements... (FEDER, FSE, FEADER...)

Plus d'info sur www.pcet-ademe.fr

Améliorer durablement le parc habitat privé

Le programme national « Habiter Mieux » et les aides de l'Anah

L'Etat a confié à l'Anah la mise en œuvre du programme national « Habiter Mieux » pour encourager la rénovation thermique des logements privés occupés par des ménages modestes (propriétaires occupants et logements locatifs privés conventionnés).

Ce programme permet aux territoires de mettre en commun leurs actions et moyens dans le cadre des contrats locaux d'engagement contre la précarité énergétique.

Il prévoit également l'octroi d'aides financières complémentaires aux aides Anah « classiques » sous la forme d'une prime « Habiter Mieux », vers les propriétaires occupants les plus démunis.

Le réseau Habitat & Développement met à disposition des collectivités ses éco-conseillers, spécialistes, notamment, des questions relatives aux travaux de rénovation thermique.

Ils apportent leur expertise, de l'élaboration des projets à la réalisation des travaux : diagnostics énergétiques des logements et accompagnement complet des particuliers.

Ils peuvent aussi animer des programmes de sensibilisation des ménages : "Maîtrise de l'énergie" et "Ateliers Eco-geste », etc.

Toutes les informations sur ce programme sont détaillées dans le cahier central de ce guide.

Pour mobiliser des financements pour la réalisation de travaux de rénovation thermique et informer les habitants de votre commune : www.ameliorer-mon-logement.fr.



Les résultats du programme Habiter Mieux en 2013

31 235 logements ont fait l'objet de travaux de rénovation thermique sur le territoire métropolitain :

- 27 530 propriétaires occupants et 2 150 propriétaires bailleurs,
- 1 555 logements situés dans une copropriété en difficulté.

331,5 M€ d'aides aux travaux de l'Anah et du Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) ont été engagés permettant la mise en chantier de 639,61 M€ de travaux.

Propriétaires occupants

- 39 % de gain énergétique moyen - 17 767 € de travaux en moyenne.

Propriétaires bailleurs

- Eligibles au programme Habiter mieux depuis le 1er juin 2013,
- 64 % de gain énergétique moyen;



En complément pour accompagner les ménages modestes

Les Fonds Solidarité Logement (FSL) et la lutte contre la précarité énergétique

Les FSL peuvent accorder des aides aux ménages en difficultés afin de leur permettre d'accéder à un logement ou de s'y maintenir, dans le parc privé comme dans le parc public.

Les Fonds Sociaux d'aide aux travaux de Maîtrise de l'Énergie (FSME)

Ils visent à aider les ménages en situation de précarité énergétique (ayant des difficultés à faire face au paiement des factures d'énergie, se chauffant peu, voire pas du tout, ou utilisant des appareils dangereux) à réaliser des travaux de "première nécessité" dans leur logement : isolation, pose de joints aux fenêtres, réparation des fuites d'eau...

Ils sont créés par des collectivités, CAF ou associations, avec le soutien de l'État, des fournisseurs d'énergie, de l'ADEME. 15 Fonds existent actuellement, majoritairement à échelle départementale (dans le cadre des FSL).

"Mettre en place un Fonds d'aide aux travaux de maîtrise de l'énergie" sur www.ademe.fr et travailler avec Le Réseau des Acteurs de la Précarité et de la Pauvreté Énergétique dans le Logement (RAPPEL)

RAPPEL vise à développer la prise en compte de la précarité énergétique dans les politiques sociales, Logement et Énergie, en mutualisant les expériences menées par les collectivités, services de l'État et associations. Il crée et promeut des outils pour aider les acteurs à lutter contre ce phénomène.

Habitat & Développement est membre fondateur et co-animateur du RAPPEL.

Plus d'informations sur www.precarite-energie.org

Améliorer la performance thermique des bâtiments publics

Les aides de l'ADEME

Aides à la décision : jusqu'à 70% du coût d'un Conseil d'orientation énergétique d'un pré-diagnostic et 50% d'un audit énergétique, mené sur le patrimoine de la collectivité.

Études de faisabilité, aide à la conception : jusqu'à 50% des opérations de type simulation thermique ou assistance à la conduite d'une démarche HQE®, plafonnées à 75 000 €.

Opérations de Démonstration (OD) ou Exemplaires (OX) (technologies innovantes ou émergentes) : jusqu'à 40% du surcoût.

Et aussi pour l'ensemble du parc immobilier : des aides pour les OPATB : étude pré-opérationnelle, animation, communication, formation...

Veiller à l'efficacité de l'assainissement

Les communes et leurs groupements ont une obligation d'épuration des eaux usées domestiques sur leur territoire. Elles doivent mettre en place **une cartographie définissant les zones d'assainissement** :

- Collectif : elles assurent la collecte des eaux usées et leur épuration,
- Autonome : elles contrôlent les dispositifs d'épuration des eaux usées domestiques.

Le cofinancement des investissements est assuré par l'Agence de l'Eau, l'État, les Conseils Généraux, voire l'Union européenne.

Les EPCI ou les communes peuvent aussi accompagner les particuliers pour améliorer les dispositifs d'assainissement.

Certaines Agences de l'Eau subventionnent les particuliers pour le raccordement au réseau collectif et la mise aux normes des installations autonomes. Les aides sont débloquées dans le cadre d'opérations d'amélioration de l'assainissement, portées par les collectivités qui peuvent, comme en OPAH, en confier l'animation à une équipe d'ingénierie : information, diagnostics des installations, accompagnement aux travaux...

www.agencesdeleau.fr et www.ademe.fr

A noter : en complément des subventions des Agences de l'Eau, l'Anah subventionne les travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif.

Prévenir les risques naturels

Annexé au PLU, le Plan de Prévention des Risques (PPR) est la procédure spécifique à la prise en compte des risques naturels ou technologiques. Il vise à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens en réglementant l'aménagement du territoire, la construction et la rénovation des bâtiments. Il est assorti de sanctions pénales en cas de non-respect des prescriptions.



"HABITER MIEUX" : PROGRAMME NATIONAL D'AIDE A LA RENOVATION THERMIQUE DES LOGEMENTS PRIVES

« En France, 3,4 millions de ménages consacrent plus de 10% de leurs revenus à régler leurs factures d'énergie. 62% sont propriétaires de leur logement »



UNE PRIORITE SOCIALE, ECONOMIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Un programme de rénovation thermique et de lutte contre la précarité énergétique dénommé "Habiter Mieux" est déployé en France, depuis 2010.

C'est le volet « habitat privé social » du plan de rénovation thermique national qui vise à rénover 500 000 logements par an d'ici 2017, dont 50 000 dans le cadre du programme Habiter Mieux.

Ce programme poursuit un triple objectif :

- **Social** : il s'agit d'améliorer le confort thermique des logements et de lutter contre la précarité énergétique, de réduire les charges qui pèsent sur les ménages,
- **Environnemental** : Il s'agit de réduire les consommations énergétiques pour lutter contre le dérèglement climatique. Avec près de 44% de la

consommation finale d'énergie du pays et 23% des émissions de gaz à effet de serre, le bâtiment est le secteur le plus énergivore. Le Grenelle de l'environnement a fixé les objectifs suivants pour ce secteur : d'ici 2020, réduction de 38% des consommations énergétiques et de 50% des gaz à effet de serre,

- **Economique** : Il s'agit de structurer et de renforcer la filière de rénovation énergétique, intensive en emplois non délocalisables. La rénovation de 500.000 logements induit la création ou le maintien de 75.000 emplois directs et indirects.

Pour atteindre ces objectifs ambitieux, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et l'Etat vous proposent des aides exceptionnelles. Celles-ci couvrent une partie très significative de vos dépenses. Par ailleurs, le public éligible a été très sensiblement élargi en 2013 :

- **45% des propriétaires qui occupent leur logement peuvent y prétendre**, compte tenu du relèvement important des plafonds de revenus. dans certains territoires, cette proportion s'élève à 70% !
- **Aux propriétaires-bailleurs**, il s'agit de prendre en compte le "couple loyers-charges" auquel de nombreux ménages locataires ont des difficultés à faire face et de valoriser leur patrimoine,



MODE D'EMPLOI !

Ce programme a été confié à l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Aux aides de l'Anah s'ajoutent celles de l'Etat (Prime Habiter Mieux), mais aussi celles de nombreuses collectivités territoriales (Conseils Généraux, EPCI). En effet, ces dernières ne manquent pas de décliner ce programme sur leur territoire en abondant le dispositif financier et en mettant en place des actions de repérage et d'information des ménages.

- **Une cible** : les propriétaires occupants modestes
- **Une aide aux travaux d'économie d'énergie** : la prime HABITER MIEUX en complément des aides Anah,
- **Un objectif obligatoire** : 25 % de gain énergétique par logement rénové pour les logements des propriétaires occupants et 35 % pour les bailleurs,
- **Un accompagnement** : organismes qualifiés et agréés comme les associations Habitat & Développement.

Le contrat local d'engagement contre la précarité énergétique.

Élaboré dans chaque département sous l'autorité du Préfet, le contrat local d'engagement HABITER MIEUX (CLE) constitue le cadre de mise en œuvre du programme "HABITER MIEUX".

Le CLE est co-signé par des acteurs s'engageant à lutter contre la précarité énergétique, notamment :

- Le Préfet et le Délégué de l'Anah du département,
- Les délégataires des aides à la pierre,
- Les Conseils Généraux et les EPCI,
- Les partenaires du secteur social (CAF, MSA, CARSAT), de l'énergie (EDF, GDF Suez, Total...) et du bâtiment (CAPEB, FFB).

Il organise sur le territoire trois types de missions :

1 Le repérage des ménages en situation de précarité énergétique

Le repérage est réalisé grâce à la mobilisation des dispositifs existants par les collectivités territoriales et les autres acteurs locaux signataires du CLE (élus, travailleurs sociaux, associations de proximité, fournisseurs d'énergie, etc.)

2 La mise en œuvre d'actions vers les ménages propriétaires modestes

Les collectivités peuvent lancer diverses actions opérationnelles : PIG HABITER MIEUX, OPAH à volet thermique, bien sûr, mais aussi, en secteur dif-fus, des points d'information « Rénovation thermique », des Fonds sociaux d'aide aux travaux de maîtrise de l'énergie, etc.

3 Les aides HABITER MIEUX pour les travaux, c'est :

Pour les propriétaires occupants :

- une aide de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) représentant 35 ou 50 % du montant total des travaux ;
- une prime HABITER MIEUX d'un montant maximum de 3 000 € ;
- une aide complémentaire qui peut éventuellement vous être accordée par votre conseil général, votre communauté de communes ou votre mairie... dans ce cas, l'aide Habiter Mieux est augmentée du même montant, dans la limite de 500 €, soit 3 500 € au total.

Exemple pour un propriétaire occupant pour un projet de travaux de 12 000 euros HT ?



Pour les propriétaires bailleurs :

Tous les propriétaires bailleurs bénéficiaires d'une aide aux travaux de l'Anah pour un projet de travaux dans un logement conventionnés et générant un gain de performance énergétique d'au moins 35 % peuvent bénéficier de la Prime Bailleur Habiter Mieux : 2 000 € par logement.

A noter : des aides complémentaires à mobiliser

Le crédit d'impôt développement durable et l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ),...cf. page 28.

HABITER MIEUX, C'EST AUSSI LA GARANTIE D'UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

pour vos travaux et reconnu par les pouvoirs publics. Un spécialiste H&D se déplace chez vous pour :



- réaliser le diagnostic thermique de votre logement,
- élaborer avec vous votre projet de travaux,
- faire réaliser les devis par des professionnels et vous aider à les comparer,
- monter vos dossiers de financement,
- suivre à vos côtés le bon déroulement de vos travaux.

Les équipes H&D accompagnent les collectivités (Conseils Généraux, EPCI, communes) dans la mise en œuvre des programmes HABITER MIEUX (OPAH, PIC).

HABITAT & DÉVELOPPEMENT dispose d'outils « clef en main » pour mener à bien les missions des contrats locaux HABITER MIEUX en matière :

- de repérage des ménages concernés, de communication (plaquette, site internet www.ameliorer-mon-logement.fr),
- d'outils d'évaluation des besoins (évaluation thermique),
- d'outils de traitement des besoins (montages financiers et accompagnement social si besoin).

Ils nous font confiance pour animer des programmes HABITER MIEUX Conseils Généraux de la Sarthe, de la Mayenne, du Gard, de Haute-Saône, des Côtes d'Armor, de Saône-et-Loire, de l'Aisne, de l'Oise, de la Drôme, de l'Ardèche, du Morbihan, du Jura, Du Doubs, de l'Aveyron, de la Vienne, de la Mayenne...

www.ameliorer-mon-logement.fr,
pour tout savoir sur le programme Habiter Mieux

Sur le site ameliorer-mon-logement.fr, vous pouvez :

- Trouver toutes les informations utiles sur le programme Habiter Mieux,
- Découvrir les aides nationales et locales de lutte contre la précarité énergétique,
- Prendre connaissance de conseils travaux et des gestes simples pour faire des économies d'énergie,
- Rentrer en contact avec les éco-conseillers du réseau Habitat & Développement.

J'OPTIMISE MON PROJET LOGEMENT AVEC LES AIDES À L'HABITAT



Améliorer votre logement, acheter un logement neuf ou ancien pour le louer, constituent des investissements significatifs qui vous engagent souvent pour de longues années. De telles décisions nécessitent une information de qualité sur la réglementation, les démarches à suivre, comme sur les possibilités de financement.

Optimiser votre investissement locatif, accéder à la propriété, bénéficier d'aides à la pierre ou d'avantages fiscaux, voilà quelques-unes des questions traitées dans ce chapitre.

De façon complémentaire, le site web www.habitatdeveloppement.fr présente toutes les aides à l'habitat des Conseils Généraux, Régionaux et des EPCI délégataires des aides à la pierre. Plus de 1 000 aides sont en ligne.

Je recherche un
logement à louer
p.60



Je veux rester
autonome dans
mon logement
p.85

Je veux accéder
à la propriété
p.63



Je veux faire
des économies
d'énergie
p.79



Je veux investir dans
l'immobilier locatif
p.66



Je veux mettre
mon logement
aux normes
d'habitabilité
p.75



Je veux faire
des travaux
p.70

JE RECHERCHE UN LOGEMENT À LOUER

Vous recherchez un logement à louer ? Selon votre situation, vous pouvez bénéficier de services et d'aides pour faciliter votre recherche et la location de votre logement.

Réforme de la demande de logement social

La loi ALUR prévoit différentes mesures visant à simplifier la procédure de demande de logement social, à renforcer l'information des demandeurs et à améliorer l'efficacité de la gestion des demandes.

Elle prévoit notamment un droit à l'information des demandeurs et la mise en place d'un dispositif de gestion partagée des dossiers de demande de logement social sur l'ensemble du territoire de l'EPCI. C'est donc l'intercommunalité qui doit, avec l'ensemble des acteurs concernés, instaurer un plan partenarial de gestion de la demande de logement social, ainsi qu'un service des demandeurs de logement.

Pour établir une demande de logement social, vous pouvez soit vous présenter à un service d'enregistrement, soit faire la démarche en ligne : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/>.

Une attestation d'enregistrement vous est ensuite délivrée dans un délai d'un mois, et comporte désormais la liste des bailleurs de logements sociaux et organismes agréés disposant d'un patrimoine sur les communes demandées.

Le dépôt de garantie

Votre futur propriétaire qu'il soit privé ou public, peut exiger un dépôt de garantie pour couvrir les éventuels manquements aux obligations locatives (par exemple, régularisation du loyer et des charges ou réalisation des réparations

locatives). Quand il s'agit d'un logement loué vide, le montant du dépôt de garantie est au maximum équivalent à 1 mois de loyer, hors charges. Les dispositifs suivants peuvent vous aider à financer ce dépôt de garantie.

L'avance LOCA PASS® peut aider à financer le dépôt de garantie du locataire. Ce prêt d'un montant maximum de 500 € sans intérêts est remboursable en 36 mensualités max (Mensualité minimale de 20 €).

Conditions d'éligibilité :

- Être locataire d'un logement au titre de résidence principale dans le parc social ou privé,
- Ou titulaire d'un titre d'occupation résidant dans un foyer ou une résidence sociale,
- Et être salarié du secteur assujéti au 1% logement OU jeunes de moins de 30 ans.

Les autres aides pour financer le dépôt de garantie

Certains Fonds Solidarité pour le Logement (FSL – organismes départementaux) peuvent vous aider à financer votre dépôt de garantie, notamment si vous n'êtes pas éligible à l'avance LOCAPASS.

La caution du locataire et les garanties des risques locatifs

La caution est la personne ou l'organisme qui s'engage envers le propriétaire du logement loué à payer les dettes locatives du locataire en cas de défaillance de sa part. Le propriétaire n'est pas obligé de demander une caution à son locataire, mais il peut refuser de louer un logement si le candidat locataire n'a pas de caution.

Les garanties loyers impayés et la garantie des risques locatifs

Les garanties de loyers impayés (GLI) ou la garantie des risques locatifs (GRL) sont des dispositifs par lesquels un bailleur souscrit un contrat avec une compagnie d'assurance afin de se prémunir contre certains risques liés à la location. Ce dispo-

stif prend généralement en charge les risques d'impayés de loyer, les dégradations locatives sur toute la durée du bail ainsi que les frais de procédures en cas de défaillance du locataire.

Aucune caution ne peut être demandée par le propriétaire qui a déjà souscrit une assurance garantie des risques locatifs (GRL) ou une assurance privée (GLI).

Les GLI ou la GRL ne sont pas là pour payer le loyer à la place du locataire. Elles indemnisent le propriétaire en cas de défaillance du locataire et se retournent ensuite contre ce dernier pour organiser le remboursement de cette dette. A défaut, le bail pourra être résilié.



Un nouveau dispositif de sécurisation des bailleurs et des locataires

Prévue par la loi ALUR, la GUL se voulait une garantie publique, universelle et gratuite, avec pour objectif de protéger les propriétaires contre les risques d'impayés et de favoriser l'accès au logement.

Un dispositif plus favorable était prévu pour les ménages logés dans le cadre de l'intermédiation locative.

Pendant, le Premier Ministre a annoncé fin août que la GUL serait remaniée et recentrée sur les jeunes et les salariés précaires.

A l'heure de la publication de ce guide, les contours précis de ce nouveau dispositif, et notamment l'éventualité d'une prise en charge spécifique des ménages logés dans le cadre de l'intermédiation locative, sont en cours de discussion entre l'Etat et Action Logement.

La garantie LOCAPASS

La garantie loca-pass est une garantie de paiement du loyer et des charges en cas d'impayés du locataire ; elle fait office de caution pour le bailleur.

La garantie loca-pass ne concerne que les logements appartenant à des personnes morales (organismes HLM, par exemple).

Elle s'adresse

- aux salariés d'une entreprise du secteur privé non agricole, y compris les préretraités et les retraités depuis moins de 5 ans,
- aux jeunes de moins de 30 ans en formation au sein d'une entreprise (contrat d'apprentissage, alternance ou en contrat de professionnalisation) ou en recherche d'emploi, ou en situation d'emploi (hors titulaires de la fonction publique), ou étudiants boursiers d'État.

Les autres aides pour la caution

Certains Fonds Solidarité pour le Logement (FSL – organismes départementaux) peuvent vous apporter un cautionnement garantissant au bailleur le paiement des loyers et des charges.

Les aides personnelles au logement : APL - ALF - ALS

L'APL (Aide Personnalisée au Logement) concerne les locataires de logements conventionnés*, quelles que soient les caractéristiques familiales ou d'âge des occupants. L'ALF (Allocation Logement à caractère Familial) est essentiellement attribuée aux ménages ayant des personnes à charge (enfants, personnes âgées) qui n'habitent pas un parc de logements ouvrant droit à l'APL.

L'ALS (Allocation Logement à caractère Social) peut être attribuée aux ménages ne relevant ni de l'APL, ni de l'ALF, compte tenu de leurs faibles revenus.

Leur montant dépend des éléments suivants :

- Situation familiale, nombre de personnes à charge, ressources,
- Nature du logement, lieu de résidence.



Vous êtes travailleurs intérimaires et vous recherchez un logement ?

Selon votre situation, le Fonds d'Action Sociale du Travail Temporaire peut vous apporter des services et des outils :

- Une diffusion gratuite de votre demande sur locservice.fr,
- Un guide pratique « Louer un logement »,
- Un kit de candidature,
- Des outils pour rassurer votre propriétaire avec le Pack FASTT+, assurance qui couvre les loyers, les dégradations immobilières, la vacances locatives, etc.,
- Une aide pour financer les éventuels honoraires d'agence immobilière.

En savoir plus : <http://louerunlogement.fastt.org/>

Conditions d'éligibilité :

- Le logement est occupé au titre de résidence principale,
- Il est décent, et présente une superficie adaptée au nombre d'occupants.

Les aides du Fond de Solidarité pour le Logement (FSL)

Le FSL accorde des aides aux ménages en difficulté afin de leur permettre d'accéder à un logement ou de s'y maintenir, dans le parc public et privé. Elles sont destinées aux ménages rencontrant des difficultés dans l'accès et le maintien dans le logement.

Elles peuvent prendre la forme :

- D'un cautionnement garantissant au bailleur le paiement des loyers et des charges,
- D'un prêt ou d'une subvention en vue de financer les dépenses liées à l'entrée dans les lieux,
- D'un prêt ou d'une subvention en vue du règlement des dettes locatives ou de factures impayées d'énergie, d'eau et de téléphone dont le règlement conditionne l'accès à un nouveau logement,
- D'un prêt ou d'une subvention en vue du règlement des dettes de loyers, de charges locatives et des frais de procédure supportés par la personne ou la famille pour se maintenir dans le logement locatif.

Conditions d'éligibilité :

- Elles sont fonction du niveau de ressources des personnes concernées, de l'importance et de la nature de leurs difficultés,
 - Ces critères peuvent être appréciés différemment d'un département à l'autre.
- En règle générale, leur attribution est subordonnée à la mise en place d'un plan d'apurement et d'un accompagnement social.

** Convention sociale entre l'Etat et le bailleur qui s'engage à respecter certaines obligations (montant du loyer, plafond de ressources du locataire).*



JE VEUX ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ

L'accession sociale à la propriété : les étapes

1. Épargner

Le Plan Epargne Logement vous permet d'engager une démarche d'épargne préalable, nécessaire à l'accession à la propriété.

2. Déclencher l'acte d'achat avec le prêt complémentaire PTZ +

3. Sécuriser votre solvabilité

Les aides personnelles au Logement (APL Accession) vous sécurisent face aux accidents de la vie.

4. Accéder «durable»

Avec des avantages pour l'acquisition de logements BBC et pour l'amélioration des performances énergétiques des logements anciens.

Le prêt à taux zéro "PTZ +"

Un "PTZ+", prêt à taux zéro aidé par l'Etat, peut être accordé pour construire ou acheter un logement neuf en France (métropole et DOM). Les projets d'acquisition-amélioration dans des centre-bourgs ruraux d'un logement ancien, à partir du 1er janvier 2015, peuvent être aussi financés avec un PTZ+. Cette possibilité d'acquisition dans l'ancien est déjà possible, depuis 2013, pour un logement social existant pour les locataires.

Qui peut bénéficier d'un PTZ+ ?

L'acquéreur d'une résidence principale dont les revenus ne dépassent pas les plafonds indiqués ci-après.

A noter :

- L'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années,
- Toutefois, un acquéreur peut obtenir un PTZ+ pour financer un logement

destiné à devenir sa résidence principale au moment de sa retraite (dans 6 ans max). Dans ce cas, le logement doit être loué à un locataire dont les ressources, sont inférieures au plafond ouvrant droit à un Prêt Locatif Social.

Plafonds de ressources				
Nombre d'occupants	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	36 000	26 000	24 000	22 000
2	50 400	36 400	33 600	30 800
3	61 200	44 200	40 800	37 400
4	72 000	52 000	48 000	44 000
5	82 800	59 800	54 200	50 600
6	93 600	67 600	62 400	57 200
7	104 400	75 400	69 600	63 800
8 et +	115 200	83 200	76 800	70,400

Quel projet peut financer un PTZ+ ?

- Acheter un terrain et construire un logement,
- Acquérir un logement neuf,
- Acquérir un logement ancien dans lequel ont été effectués des travaux d'une importance telle qu'il est assimilé après travaux à un logement neuf,
- Transformer un local (bureau, grange...) dont l'emprunteur est déjà propriétaire en logement, ou acquérir et transformer un tel local,
- Acquérir un logement social existant : un locataire d'un logement social (HLM) peut, sous réserve de certaines conditions, obtenir un PTZ+ pour acquérir son logement lorsqu'il est vendu par l'organisme HLM,
- Financer une opération réalisée dans le cadre d'un contrat de location accession (PSLA),

- Des modalités particulières s'appliquent en cas de transformation d'un local ou de remise à neuf d'un logement (au sens de la TVA), ainsi que dans les départements d'outre-mer.

Comment et combien emprunter avec un "PTZ+" ?

Le montant du PTZ+ ne peut excéder le montant du ou des autres prêts d'une durée supérieure à 2 ans. Son montant est fonction de la zone géographique du logement et du nombre de personnes destinées à occuper le logement (cf. tableaux). La durée de remboursement du PTZ varie en fonction des revenus, de la composition du ménage et de la localisation du logement, de 12 à 25 ans.

Quotité applicable au coût de l'opération				
Nature de l'opération	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Logement neuf	26%	26%	21%	18%
Logement PSLA	26%	21%	16%	14%

**Données non connues au 1er septembre pour les opérations d'acquisition-amélioration*

Montant plafond du coût de l'opération				
Logement Neuf et Ancien				
Nombre d'occupants	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	150 000	135 000	110 000	100 000
2	210 000	189 000	154 000	140 000
3	255 000	230 000	187 000	170 000
4	300 000	270 000	220 000	200 000
5	345 000	311 000	253 000	230 000

Données à compter du 1er octobre 2014, sauf acquisition d'un logement Hlm

Tous les établissements de crédit qui ont passé à cet effet une convention avec l'Etat peuvent accorder un PTZ+.

Ex

Pour un couple avec 2 enfants achetant un logement neuf en zone B1, le montant maximum du PTZ+ est de :

- 52 000 €, soit $200\,000 \times 26\%$, si le montant de l'opération est de 200 000 € ;
- 60 480 €, soit $234\,000 \times 26\%$, si le montant de l'opération est égal ou supérieur à 234 000 €.

Le Prêt conventionné et le Prêt d'Accession Sociale

Caractéristiques

- Montant du prêt : jusqu'à 100 % du coût de l'opération,
- Taux d'intérêt variable selon les établissements de crédit dans la limite d'un maximum réglementé (le taux du PAS est inférieur de 0,60 % à celui du prêt conventionné),
- Ouvre droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL),
- Demande de prêt à déposer auprès des établissements de crédit au choix de l'emprunteur.

Conditions d'occupation du logement

- Résidence principale de l'emprunteur (ou résidence pour la retraite à condition de respecter certaines obligations),
- Résidence principale d'un locataire sous certaines conditions (Prêt conventionné),
- Conditions de ressources requises pour le PAS : en fonction du nombre de personnes qui occupent le logement et de sa localisation,
- Mise en location pour 6 ans, en cas d'empêchement d'habiter soi-même (PAS).

Conditions tenant au logement

- Neuf : construction ou achat,
- Ancien existant,
- Travaux d'amélioration : économies d'énergie, agrandissement de surface habitable, adaptation pour les personnes handicapées ou amélioration seule pour les logements de plus de 10 ans.

La location-accession avec le PSLA

Le PSLA finance des logements sous une forme innovante d'accès à la propriété dans le neuf. Il comporte une phase locative et une phase d'accès à la propriété et permet de bénéficier d'avantages fiscaux et d'une sécurisation.

Objet du prêt

Le PSLA est un prêt conventionné consenti à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location-accession.

Le PSLA permet de bénéficier d'un taux réduit de TVA et d'une exonération de TFPB de 15 ans.

Une location-accession comporte deux phases :

- une phase locative, pendant laquelle le ménage verse une redevance constituée d'une part locative (correspondant à un loyer plafonné) et d'une part acquisitive (qui permet de constituer un apport personnel et viendra en déduction du prix de vente),
- une phase d'accès qui débute lorsque le ménage lève l'option d'achat sur le logement.

Plafonds de ressources

L'opérateur doit donner les logements en location-accession à des ménages dont les ressources ne dépassent pas des plafonds (voir les opérateurs locaux)..

Sécurisation

En cas de levée d'option, le vendeur offre à l'accédant deux garanties : l'une de relogement, l'autre de rachat.

Les autres aides

Les interventions d'Action Logement

Pour qui ? Les salariés des entreprises du secteur privé non agricole et agricole employant plus de 10 salariés, primo accédants, en mobilité professionnelle ou en situation de perte d'emploi, peuvent bénéficier des prêts 1% pour :

- L'achat d'un terrain, la construction d'une maison ou l'achat d'un logement neuf (ou en l'état futur d'achèvement),
- L'acquisition dans l'ancien avec ou sans travaux,
- L'acquisition d'une nouvelle résidence principale (situation de mobilité professionnelle ou de perte d'emploi).

La demande de prêt doit être visée par l'entreprise qui détermine le montant du prêt, dans les limites fixées par la réglementation, selon le budget annuel qui lui est alloué.

Plus d'information : www.actionlogement.fr

Les Aides Personnalisées au Logement

Les accédants à la propriété peuvent bénéficier de l'APL lorsque le prêt principal est un Prêt Accession Sociale (PAS) ou un Prêt Conventionné (PC), ou que le bénéficiaire est titulaire d'un contrat "location-accession" à la propriété (dans le cadre d'un PSLA).

Subventions et prêts des CAF, MSA et caisses de retraite

Ils sont destinés à faciliter l'installation ou le maintien dans le logement des ménages très modestes. Leur montant et les modalités d'octroi et de remboursement sont déterminés par chaque organisme.

Il peut s'agir de :

- Prêts à l'installation (caution, assurance habitation, ...),
- Prêts mobiliers et ménagers (appareils ménagers et mobilier indispensable à la vie quotidienne),
- Prêt à l'amélioration de l'habitat,
- "Prêts d'honneur" suite à des difficultés temporaires (dettes de loyers ou d'accès à la propriété),
- Subventions pour faire face à des dettes liées au logement (uniquement dans les cas de grandes difficultés).

JE VEUX INVESTIR DANS L'IMMOBILIER LOCATIF

Choisir son investissement locatif



Faire le bon choix d'investissement locatif avec MOPI

La Fédération Nationale Habitat & Développement et l'Anah ont mis au point un outil d'aide à la décision en matière d'investissement locatif : le logiciel MOPI (Montage d'Opérations Privée Immobilières). MOPI permet de choisir une solution sur mesure pour l'investisseur : il compare les différents scénarii d'investissement locatif en intégrant toutes les composantes (subventions, prêts, fiscalité, niveau d'imposition) et détermine, année par année, les revenus locatifs, déficits fonciers et économies d'impôts générés par l'opération locative.

Le dispositif PINEL

Le nouveau dispositif d'investissement locatif PINEL remplace le dispositif DUFLOT à compter du 1er septembre 2014 (investisseurs cibles : personnes physiques, personnes morales SCI et SCPI).

Conditions de location

- Engagement à louer le logement pendant au moins 6, 9 ou 12 ans en contrepartie d'avantages fiscaux proportionnels (12%, 18%, 21% de 300 000 euros),
- Location nue à usage d'habitation principale du locataire,
- Location soumise au respect de plafonds de loyers et de ressources fixés par décret,
- La location à un membre du foyer fiscal, un ascendant ou descendant du contribuable, est possible sous certaines conditions.

Investissements concernés

- Logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement,
- Logements que le contribuable fait construire,
- Logements acquis et qui font l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf,
- Logements acquis, ne satisfaisant pas aux conditions de décence et faisant l'objet de travaux de réhabilitation permettant aux logements d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs,
- Locaux acquis, affectés à un usage autre que l'habitation et qui font l'objet de travaux de transformation en logement.

Les territoires concernés

La réduction d'impôt s'applique exclusivement aux logements situés dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant.

Réduction d'impôt

Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement (ou des travaux de réhabilitation) ou de son acquisition si elle est postérieure et imputée sur l'impôt au titre de cette même année et chacune des années suivantes.

Attention : l'ensemble des avantages fiscaux (dispositifs d'investissement locatif, crédits d'impôts, hormis la réduction d'impôt « Malraux » et les avantages fiscaux liés à un investissement outre-mer) est plafonné à 10 000 € par an.

Le conventionnement Borloo Ancien avec ou sans travaux

Il permet de réduire les impôts des propriétaires bailleurs (personne physique ou société non soumise à l'impôt sur les sociétés) en contrepartie du conventionnement du logement, avec ou sans réalisation de travaux à condition qu'il soit décent.

Le propriétaire s'engage à louer son logement en pratiquant un loyer :

"Social" ou "Très social"

- Le locataire dispose de revenus inférieurs aux plafonds fixés par l'État,
- Le propriétaire bénéficie d'une déduction de 60% des revenus bruts fonciers tirés de la location.

"Intermédiaire"

- Le loyer reste inférieur à celui du marché, mais supérieur aux loyers "Social" et "Très social",
- Le propriétaire bénéficie d'une déduction de 30% des revenus bruts fonciers tirés de la location.

A noter

Le dispositif Borloo ancien DALO dans les zones tendues : dans le cadre d'une sous-location à un organisme agréé, la déduction spécifique sur les revenus fonciers est de 70 %.

À l'issue de la convention, si le propriétaire décide de ne pas la prolonger, il doit informer le locataire de sa date d'expiration six mois avant son terme.

Le conventionnement sans travaux a une durée minimale de 6 ans. Le conventionnement avec travaux qui permet de cumuler les avantages fiscaux du conventionnement sans travaux et les aides aux travaux de l'Anah a une durée minimale de 9 ans.



Un mécanisme pérenne d'encadrement des loyers

Il existe deux dispositifs de fixation des loyers résultant de la loi ALUR :

• *Décret fixant annuellement le montant maximum d'augmentation des loyers à la relocation et au renouvellement du bail (article 18)*
Le dispositif mis en œuvre depuis 2012, visant à limiter les loyers en zone tendue en limitant l'augmentation du loyer à l'évolution de l'indice IRL, a été pérennisé par la loi ALUR qui modifie l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989.

• *Observatoires des loyers et limitation des loyers en zone tendue (article 17)*
La loi ALUR prévoyait en outre l'institution d'observatoires locaux des loyers, sur lequel le Préfet se serait appuyé pour fixer un loyer de référence.

Cependant, le Premier Ministre a annoncé fin août que ce dispositif serait dans un premier temps expérimenté par des agglomérations volontaires, dont la Ville de Paris. "



Mettre en location son logement

La décence et le confort du logement

Le logement doit être décent et il ne doit pas présenter de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé du locataire.

Le propriétaire doit également fournir au locataire :

- L'état des risques naturels et technologiques,
- Le diagnostic de performance énergétique,
- Le constat de risque d'exposition au plomb.

A noter : la loi ALUR prévoit notamment l'obligation pour le bailleur de joindre au contrat de location un dossier de diagnostic renforcé, comprenant la présence ou l'absence d'amiante et l'état de l'installation d'électricité et de gaz.

La Garantie des Risques Locatifs

Elle constitue l'assurance pour le bailleur de percevoir les loyers et d'être indemnisé en cas de dégradation.

** Convention sociale entre l'État et le bailleur qui s'engage à respecter certaines obligations (montant du loyer, plafond de ressources du locataire).*

Elle propose :

- Une couverture en cas d'impayés de loyers et charges sur toute la durée du bail, ou indemnités d'occupation acquises jusqu'au départ du locataire, avec un plafond d'exclusion de 2 000 €/mois dans la limite de 70 000 €,
- La prise en charge des détériorations immobilières du fait du locataire, dans la limite d'un plafond de 7 700 € TTC par sinistre et par logement et 3 500 €, pour les logements meublés,
- La gestion du recouvrement, la prise en charge des honoraires d'avocats et d'huissier et des frais de justice en cas de procédure contentieuse,
- L'accompagnement du locataire (selon sa situation). Pour bénéficier de la GRL, le propriétaire bailleur doit vérifier que son locataire (en place ou à venir) a un taux d'effort inférieur ou égal à 50% et souscrire un contrat d'assurance GRL® auprès d'un organisme assureur adhérent au dispositif.

Les primes s'élèvent entre 2 et 3% du loyer annuel + charges. Elles sont déductibles du revenu foncier. En cas de logement conventionné*, un crédit d'impôt de 50% du montant de la prime peut être obtenu.

Pour plus de renseignements
www.grl.fr ou contactez votre SIRES.

Confier la gestion de son logement à un professionnel

Afin de vous assurer sécurité et tranquillité, vous pouvez confier la gestion de votre bien immobilier à un professionnel en signant avec lui un mandat de gestion.

Pour aller plus loin, vous pouvez même allier immobilier et solidarité en travaillant avec des agences immobilières sociales.

Les services immobiliers sociaux permettent d'assurer un logement décent aux ménages modestes grâce à l'engagement de propriétaires dans un acte citoyen de location solidaire. Que vous soyez à la recherche de tranquillité, de sécurité ou d'une fiscalité avantageuse, avec Louer Responsable, conjuguez un investissement immobilier performant avec un engagement éthique et équitable.

En savoir plus : www.louer-responsable.fr



LOUER RESPONSABLE

Conjuguer immobilier et solidarité

Pour permettre aux collectivités locales de répondre à la demande locative sociale, HABITAT & DÉVELOPPEMENT a mis au point un nouveau concept : Louer Responsable.

Il vise à mieux répondre aux attentes des bailleurs et des locataires en proposant un dispositif global de mobilisation du parc privé conduit par la collectivité locale, allié à un ensemble de services :

- Conseil expert investissement locatif,
- Conseil travaux (de la définition à la réalisation),
- Gestion locative «sur mesure» et sécurisée,
- Accompagnement sur mesure des locataires.

Chef de projet Louer Responsable

Tél : 01 45 26 69 97 / contact@louer-responsable.fr

www.louer-responsable.fr

JE VEUX FAIRE DES TRAVAUX

Je suis propriétaire occupant

Les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)

Vous souhaitez réhabiliter votre logement ? Vous pouvez bénéficier d'une aide de l'Anah. En retour, vous vous engagez à habiter votre logement pendant 6 ans à titre de résidence principale.

Le mécanisme des aides de l'Anah aux propriétaires occupants implique :

- des conditions liées aux travaux programmés,
- des plafonds de ressources à respecter (www.ameliorer-mon-logement.fr) pour connaître les plafonds de ressources « ménages modestes ou très modestes »),
- des taux maximum de subvention selon le type de travaux.

Type de travaux	Plafonds de travaux subventionnables ⁽¹⁾	Taux maximum de la subvention
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	50 000 € H.T	50 %
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	20 000 € H.T.	50 %
Travaux pour l'autonomie de la personne		50 % ou 35 % en fonction des ressources
Autres travaux (dont assainissement non-collectif)		35 % ou 20 % en fonction des ressources

(1) montant minimum de travaux de 1500 € mais pour les ménages très modestes, pas de seuil minimum

En complément

Une prime Habiter Mieux spécifique pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique (cf. cahier central):

- Maximum 3 500 euros par logement,
- Principale condition : amélioration d'au moins 25 % de la performance énergétique.

Pour les propriétaires qui ont des ressources supérieures aux plafonds Anah : une prime d'aide à la rénovation thermique de 1 350 euros est mobilisable sous certaines conditions ([information : http://www.asp-public.fr/](http://www.asp-public.fr/))

A noter

Votre dossier sera éligible s'il s'inscrit dans des priorités locales de l'Anah et sous réserve de remplir certaines conditions. Vos travaux ne doivent pas être commencés et devront réalisés par des professionnels du bâtiment.

Pour vous accompagner dans le montage de votre dossier : prenez contact avec une association Habitat & Développement. Elle pourra vous proposer une prestation sur mesure et l'Anah participera au financement de cette mission d'accompagnement.



Pour vous accompagner, retrouvez les coordonnées des associations Habitat & Développement à la fin de ce guide.



Exemple d'un propriétaire occupant très modeste qui engage un chantier de 13.000 € HT (changement de chaudière et isolation des combles)

Subvention Anah :	6 500 €
Prime Habiter Mieux Etat	3 500 €
Prime Habiter Mieux Ville	500 €
Total subvention	10 500 €
Reste à charge sur le HT :	2 500 €

Les avantages fiscaux

La TVA à taux réduit

Elle concerne les travaux d'amélioration, de transformation et d'entretien des logements. Elle s'applique sur la main d'œuvre et les matériaux.

Conditions d'éligibilité :

- Logement achevé depuis plus de deux ans,
- Travaux réalisés par un professionnel du bâtiment.

Les Crédits d'impôts

• « **Transition Énergétique** » : 30 % des dépenses d'équipement plafonnées à 8 000 euros pour une personne seule et 16 000 euros pour un couple (majoration pour personne à charge). Le cumul avec l'Eco-Ptz est possible,

• **Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)** » : 40 % des dépenses d'équipement et de main d'œuvre plafonnées à 10 000 euros pour une personne seule et 20 000 euros pour un couple (majoration pour personne à charge),

• « **Personnes âgées ou handicapées** » : 25 % des dépenses d'équipement et de main d'œuvre plafonnées à 5 000 euros pour une personne seule et 10 000 euros pour un couple (majoration pour personne à charge).

Attention : l'ensemble des avantages fiscaux dont les crédits d'impôts est plafonné à 10 000 euros par an.

• Au 1^{er} janvier 2015, les travaux « **Transition Énergétique** » doivent être réalisés en France métropolitaine par un professionnel RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) : cf. partie je veux faire des économies d'énergie

Il permet d'emprunter jusqu'à 30 000 euros pour financer des travaux d'amélioration énergétique du logement. Il peut être aussi mobilisé pour des travaux relatifs au système d'assainissement non collectif (10 000 euros max.)

Depuis 1er septembre 2014, les travaux financés par un éco-PTZ doivent être réalisés par professionnel RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

En complément des aides travaux, des aides personnelles au logement peuvent être attribuées : ALS – APL

Certains prêts pour la réalisation de travaux peuvent ouvrir droit à l'ALS ou à l'APL si le ménage occupe à titre de résidence principale, un logement qui a été amélioré grâce à une prime à l'amélioration de l'habitat et à un prêt conventionné contracté.

Je suis propriétaire bailleur

Les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et des collectivités locales

Conditions d'éligibilité

- Le bailleur doit s'engager à louer son logement pendant 9 ans,
- Les aides aux travaux Anah sont conditionnées à des engagements de modération des loyers,
- Taux maximum de subvention selon le type de travaux,
- Le bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus sont inférieurs à des plafonds de ressources,
- Le logement doit être décent après travaux,
- Eco conditionnalité : étiquette D ou E (performance exigée après travaux).

Contactez les associations Habitat & Développement - coordonnées à la fin de ce guide - pour connaître les plafonds de loyers et de ressources des locataires.

En complément : dans les zones où le marché locatif est tendu :

- Une « **Prime réduction de loyer** » peut être octroyée dans le cadre d'une location sociale ou très sociale.

Cette prime est égale au triple de la participation des co-financeurs et ne peut excéder 150 euros/m² dans la limite de 80 m² par logement,

- Une « **Prime réservation de mon logement locatif** » peut être octroyée dans le cadre d'une location très sociale donnant au Préfet le droit de désigner le locataire qui doit être un ménage « prioritaire ».

Travaux éligibles et financement

Type de travaux	Plafonds de travaux subventionnables ⁽¹⁾	Taux maximum de la subvention
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	1 000 € H.T/m ² dans la limite de 80 000 € par logement	35 %
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750 € H.T/m ² dans la limite de 60 000 € par logement	35 %
Travaux pour l'autonomie de la personne		
Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé		25 %
Travaux à la suite d'une procédure Règlement Sanitaire Départemental ou d'un contrôle de décence		
Travaux d'amélioration des performances énergétiques		
Travaux de transformation d'usage		

(1) montant minimum de travaux de 1500 € mais pour les ménages très modestes, pas de seuil minimum

Montant de la prime : 2.000 euros par logement ou 4.000 euros dans les secteurs tendus du marché locatif.

- Une « **prime Habiter Mieux** » spécifique pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique (cf. cahier central) :
- 2 000 euros par logement,
- Principale condition : amélioration d'au moins 35 % de la performance énergétique.

72 Je veux faire des travaux

Connaître des aides des collectivités locales qui peuvent compléter les aides nationales de l'Anah : www.habitatdeveloppement.fr

Enfin, vos travaux ne doivent pas être commencés au dépôt de votre dossier et devront être réalisés par des professionnels du bâtiment.

Pour vous accompagner dans le montage de votre dossier : prenez contact avec une association Habitat & Développement dont vous pourrez retrouver les coordonnées à la fin de ce guide. Elle pourra vous proposer une prestation sur mesure et l'Anah participera au financement de cette mission d'accompagnement.



Financer la réhabilitation de logements très dégradés dans une zone locative tendue

Des financements spécifiques : subventions de l'Anah majorées pour la production de logements conventionnés sociaux et soutien du Conseil Général et des collectivités locales.

Les engagements du propriétaire bailleur : Respecter un niveau de loyer plafonné, calculé en fonction de la localisation du logement. Choisir le locataire sur la liste de la Commission d'attribution des logements.

Exemple : Rénovation d'un logement T3 de 89 m² avec réfection de l'électricité, des sanitaires, remplacement des menuiseries et installation d'un chauffage central au gaz.

Montant des travaux :	73 755 € HT
Subvention Anah :	25 814 €
Subvention Conseil Général :	10 095 €
Prime Anah réduction loyer :	13 350 €
Prime Collectivité Locale réduction loyer :	8 000 €
Prime Anah Réserve Logement :	4 000 €
Coût total de l'opération :	78 918 € TTC
Total des aides :	61 259 €
Apport personnel :	17 659 €

Attention : votre dossier sera éligible s'il s'inscrit dans les priorités locales de l'Anah et sous réserve de remplir toutes les conditions d'éligibilité.

En complément , bénéficiez des avantages fiscaux

La TVA à taux réduit

Elle concerne les travaux d'amélioration, de transformation et d'entretien des logements. Elle s'applique sur la main d'oeuvre et les matériaux.

Conditions d'éligibilité :

- Logement achevé depuis plus de deux ans,
- Travaux réalisés par un professionnel du bâtiment.

L'avantage fiscal "Borloo dans l'ancien" : avec ou sans travaux

Il permet de réduire les impôts des propriétaires bailleurs (personne physique ou société non soumise à l'impôt sur les sociétés) en contrepartie du conventionnement du logement, avec ou sans réalisation de travaux à condition que le logement soit décent.

Le propriétaire s'engage à louer son logement en pratiquant un loyer :

Conventionnement Anah "Social" ou "Très social"

- Le locataire dispose de revenus inférieurs aux plafonds fixés par l'État,
- Le propriétaire bénéficie d'une déduction de 60% des revenus bruts fonciers tirés de la location.

Conventionnement Anah "Intermédiaire"

- Le logement se situe dans une zone en marché locatif tendu,
- Le loyer reste inférieur à celui du marché, mais supérieur aux loyers "Social" et "Très social",
- Le propriétaire bénéficie d'une déduction de 30% des revenus bruts fonciers tirés de la location.

À l'issue de la convention, si le propriétaire décide de ne pas la prolonger, il doit informer le locataire de sa date d'expiration six mois avant son terme.

Le conventionnement sans travaux a une durée minimale de 6 ans. Le conventionnement avec travaux qui permet de cumuler les avantages fiscaux du conventionnement sans travaux et les aides aux travaux de l'Anah a lui une durée minimale de 9 ans.

Les Crédits d'impôts

Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) : 40 % des dépenses d'équipement et de main d'oeuvre plafonnées à 10 000 euros pour une personne seule et 20 000 euros pour un couple (majoration pour personne à charge).

Attention : L'ensemble des avantages fiscaux dont les crédits d'impôts est plafonné à 10 000 euros.

Les dépenses déclarées « en crédit d'impôt » ne seront pas déductibles des revenus fonciers.

L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) : (cf. partie je veux faire des économie d'énergie) Il permet d'emprunter jusqu'à 30 000 euros pour financer des travaux d'amélioration énergétique du logement.

Il peut être aussi mobilisé pour des travaux relatifs au système d'assainissement non collectif (10 000 euros max.).

Depuis 1^{er} septembre 2014, les travaux financés par un éco-PTZ doivent être réalisés par professionnel RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

Les aides des collectivités locales : cf www.habitat-developpemet.fr



Mon logement est en copropriété

Vous habitez un immeuble collectif ou vous êtes propriétaire d'un logement en copropriété et des travaux vont être réalisés dans votre immeuble ?

L'Anah peut, dans certains cas, accorder des subventions aux syndicats de copropriétaires pour des travaux portant sur les parties communes et les équipements communs de l'immeuble.

Si votre syndicat ne bénéficie pas de cette aide pour les parties communes, vous pouvez toujours déposer, en tant que propriétaire occupant ou propriétaire bailleur, une demande individuelle pour vos travaux. Le copropriétaire peut mobiliser, via le syndicat de copropriétaires, un éco-prêt à taux zéro pour la rénovation énergétique des copropriétés.

Depuis le 1^{er} janvier 2014, les syndicats de copropriétaires peuvent bénéficier d'un éco-prêt à taux zéro pour financer la réalisation de certains travaux de rénovation énergétique. L'éco-prêt copropriétés permet de financer les travaux entrepris sur les parties et équipements communs d'un immeuble en copropriété, ainsi que les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives. La réalisation d'une seule action de travaux permet d'être éligible à l'éco-prêt copropriétés.

Le montant du prêt peut aller jusqu'à 30 000 € par logement. Un seul éco-prêt peut être consenti par bâtiment de la copropriété. Un copropriétaire souhaitant souscrire à l'éco-prêt copropriétés peut bénéficier en outre d'un éco-prêt "complémentaire" pour financer les travaux sur son propre logement. La somme du montant de l'éco-PTZ complémentaire et de la participation de l'emprunteur à l'éco-PTZ copropriétés ne peut cependant excéder 30 000 € au titre d'un même logement.

Pour plus de renseignements sur les « aides Copro », contactez votre conseiller Habitat & Développement, retrouvez les coordonnées à la fin de ce guide.



AU BON LOGEMENT

« Avoir un logement, c'est bien, adapté à vos besoins, c'est mieux ! »

-  Amélioration du cadre de vie
-  Aide à l'obtention de subventions pour travaux
-  Conseil et information pour votre logement

H&D Centre-Est

Pour plus d'informations :
03 85 21 01 60 - contact@hdce.fr
www.aubonlogement.fr

Logement Anah Paris
Fondation de France
Alsace-Aire Le Développement
Agence nationale de l'habitat
MIEUX
FSA

JE VEUX METTRE MON LOGEMENT AUX NORMES D'HABITABILITÉ

Les logements doivent respecter des normes d'habitabilité, c'est-à-dire être respectueux de la santé, de la sécurité et du confort des occupants.

Le cadre réglementaire

Les logements non-décents

Un logement est considéré comme non-décent s'il :

- Ne satisfait pas aux conditions de sécurité physique et de santé des occupants,
- Ne comporte pas les éléments d'équipement et de confort nécessaires,
- Ne respecte pas les normes de surface et de volume,
- Est frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

Je suis propriétaire bailleur

Tout bailleur est dans l'obligation de délivrer un logement décent à son locataire. Après l'entrée du locataire dans les lieux, il doit effectuer les réparations qui lui incombent, ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure.

Je suis locataire

Il incombe au locataire d'assurer l'entretien courant de son logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations dites locatives. Si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut exiger de son bailleur sa mise en conformité.

L'amélioration des logements non-décents

Le traitement des situations de non-décence des logements relève pour sa résolution des seules relations contractuelles entre le bailleur et le locataire. La décence du logement est une obligation qui s'impose aux propriétaires bailleurs. Si le logement loué est non-décent, il appartient au locataire de demander sa mise en conformité au bailleur. Si le bailleur refuse, le locataire peut saisir la



commission départementale de conciliation, puis exercer son droit par les voies et moyens d'un recours devant la juridiction civile.

Comment agir avec des partenaires pour « accompagner à la réhabilitation des logements « non-décents » ?

La loi ALUR (au 1^{er} janvier 2015) a donné des moyens nouveaux aux organismes payeurs des aides au logement (CAF / MSA) pour obliger les bailleurs à réaliser les travaux de mise en conformité : constat de non-décence réalisé par la CAF ou un organisme habilité par la CAF pour les logements qui font l'objet d'une Allocation logement.

Pour en savoir plus :

*"Le guide de la location", en ligne sur www.habitatdeveloppement.fr
Le guide "Qu'est ce qu'un logement décent ?", téléchargeable sur le site www.logement.gouv.fr*

L'habitat indigne

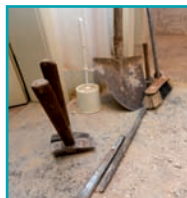
Est considéré comme indigne un logement constituant un danger pour la santé des occupants ou des voisins du fait de son état ou de ses conditions d'occupation. Selon la gravité des désordres diagnostiqués et de l'importance des travaux à effectuer, l'insalubrité sera qualifiée de réparable (arrêté d'insalubrité ou de péril, prescrivant au propriétaire un programme de travaux à réaliser obligatoirement) ou d'irréparable (arrêté ordonnant l'interdiction d'habiter les lieux).

Attention : si le propriétaire ne réalise pas les travaux prescrits dans le délai imparti, la collectivité locale peut se substituer à lui et effectuer les travaux d'office en exigeant leur remboursement. S'il s'agit d'un bailleur, il peut encourir jusqu'à 3 ans d'emprisonnement et une amende de 100 000 €.



Les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)

Je suis propriétaire occupant



L'Anah subventionne les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé et les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat.

- 20 000 euros ou 50 000 euros de travaux subventionnables maximum au taux de subvention de 50 % (Montant des travaux subventionnables variable en fonction de l'état de dégradation du bâti.)

Je suis propriétaire bailleur



L'Anah subventionne les travaux pour les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé, Pour des travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat et à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence.

- de 750 € ou 1 000 € H.T/m² de travaux subventionnables maximum dans la limite de 80 m² € H.T et taux de subvention de 35 % ou 25 % (Montant des travaux subventionnables variable en

fonction de l'état de dégradation du bâti).

Je suis locataire



À compter de la notification de l'arrêté d'insalubrité prononçant une interdiction d'habiter, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cessent d'être dus, jusqu'à ce que l'arrêté soit levé suite à la réalisation de travaux. Lors de sa demande de subvention, le propriétaire devra fournir (en plus du dossier classique) une copie de l'arrêté d'insalubrité ou de péril.



H&D Bourogne Sud réhabilite des logements indignes

Descriptif : L'immeuble se compose de 8 logements insalubres occupés par des personnes âgées seules ou en couple, très attachées à leur domicile. Ces logements sont sans chauffage, les sanitaires obsolètes, le manque d'entretien conduit à une humidité importante, les balcons sont dangereux.



Travaux nécessaires :

- Mise aux normes totale des logements,
- Ravalement de façade avec isolation par l'extérieur,
- Pose de porte palière coupe-feu,
- Remplacement des tuyauteries en plomb,
- Reprise complète des balcons.

Coût des travaux TTC	330 955 €
Subventions :	252 324 €
Anah	208 785 €
Ville	43 539 €
Reste à financer	78 631 €



Mettez-vous au régime très très basse consommation

Pour répondre aux Réglementations Thermiques en habitat collectif et locaux tertiaires, Aldes a conçu la gamme de caissons de ventilation C4 très basse consommation, « iVEC micro-watt + ». Ces caissons sont d'ores et déjà conformes aux exigences du futur règlement ErP 2018, dont l'objectif est la réduction des dépenses énergétiques des équipements de ventilation (Directive Ecoconception 2009/125/CE).



Ylhem Hadjmimoune,
Responsable Produit Ventilation

Cette gamme est équipée :

- du **système breveté Aldes Autoadaptive Technology®** qui permet **d'ajuster la consommation énergétique du ventilateur aux besoins réels de l'installation** grâce à trois fonctions automatiques majeures : l'autoparamétrage, l'autorégulation et l'autoapprentissage ;
- de **moteurs micro-watt +** permettant de réaliser **jusqu'à 85 % d'économies d'énergie supplémentaires** par rapport à la gamme standard ;

- d'une **interface digitale conviviale** pour un **paramétrage intuitif** ;
- et de pressostats intégrés aux caissons pour une **régulation fiable** et une **installation facilitée** (sans sonde de pression déportée).

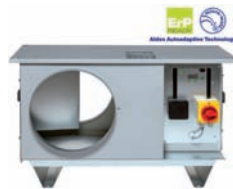
Afin de garantir une haute qualité d'air intérieur tout en répondant au souci de réduction des dépenses énergétiques des bâtiments, **l'étanchéité des réseaux aérauliques est toute aussi importante !**

En effet, une mauvaise étanchéité entraîne jusqu'à 20% de fuites par rapport au débit d'air total de l'installation et pénalise de 1% à 1,5% sur la consommation d'énergie Cep en RT 2012. Pour accompagner ses clients dans la démarche d'étanchéité des réseaux, Aldes propose **la gamme de réseaux aérauliques « Virtuo-Fix »** (accessoires à joints, manchettes, tubes, RT Flex ...), la nouvelle génération de solutions performantes pour l'étanchéité des réseaux aérauliques.

Cette gamme permet de :

- **valoriser une classe d'étanchéité à l'air des réseaux aérauliques dans le calcul du Cep** (classe B) **en s'affranchissant de la mesure obligatoire** de perméabilité à l'air des réseaux (sous avis technique) ;
- **maîtriser le dimensionnement aéraulique** (réduction du taux de fuites) ;
- **gagner en performance sur l'installation** (30% de temps sur le montage grâce à un assemblage simple et rapide) ;
- et **d'assurer une parfaite intégration** architecturale des **réseaux aérauliques apparents** (esthétique soignée sans mastic extérieur).

L'association d'un caisson iVEC micro-watt + à un réseau aéraulique virtuo-fix permet ainsi de gagner gratuitement* jusqu'à 4,9 points de Cep.



* gratuitement = pas de mesure nécessaire et un fourni/posé équivalent à un réseau traditionnel.

JE VEUX FAIRE DES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Je suis propriétaire occupant

Vous souhaitez améliorer la performance thermique de votre logement et réduire votre facture « énergie ».

Les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), des collectivités locales et le programme Habiter Mieux

Les aides de l'Anah vous permettent de financer votre projet sous certaines conditions, notamment, des plafonds de ressources à respecter (www.ameliorer-mon-logement.fr).

Pour les propriétaires qui ont des ressources supérieures aux plafonds Anah : une prime d'aide à la rénovation thermique de 1 350 euros est mobilisable sous certaines conditions (information : <http://www.asp-public.fr/>)

Type de travaux	Plafonds de travaux subventionnables ⁽¹⁾	Taux maximum de la subvention	Prime Habiter Mieux (cf. aussi cahier central)
Travaux de lutte contre la précarité énergétique	20 000 € H.T.	Jusqu'à 50 % en fonction des ressources	Jusqu'à 3 500 euros par logement ⁽²⁾

(1) montant minimum de travaux de 1500 € mais pour les ménages très modestes, pas de seuil minimum

(2) Principale condition : amélioration d'au moins 25 % de la performance énergétique.

En complément, les aides des collectivités locales :
cf. www.habitat-developpement.fr

A noter :

Votre dossier sera éligible s'il s'inscrit dans des priorités locales de l'Anah et sous réserve de remplir certaines conditions. Vos travaux ne doivent pas être commencés et devront être réalisés par des professionnels du bâtiment.

Pour vous accompagner dans le montage de votre dossier : prenez contact avec une association Habitat & Développement. Elle pourra vous proposer une prestation sur mesure et l'Anah participera au financement de cette mission d'accompagnement.

Retrouvez les coordonnées des associations Habitat & Développement dans votre département à la fin de ce guide.



Retrouvez les coordonnées des associations Habitat & Développement dans votre département à la fin de ce guide.



Exemple d'un propriétaire occupant très modeste qui engage un chantier de 13.000 € HT : changement de chaudière et isolation des combles :

Subvention Anah :	6 500 €
Prime Habiter Mieux Etat	3 500 €
Prime Habiter Mieux Ville	500 €
Total subvention	10 500 €
Reste à charge sur le HT :	2 500 €

Les avantages fiscaux

La TVA à taux réduit

Elle concerne les travaux d'amélioration, de transformation et d'entretien des logements. Elle s'applique sur la main d'oeuvre et les matériaux.

Conditions d'éligibilité :

- Logement achevé depuis plus de deux ans,
- Travaux réalisés par un professionnel du bâtiment.

Les Crédit d'impôt « Transition Énergétique » 30 % des dépenses d'équipement plafonnées à 8 000 euros pour une personne seule et 16 000 euros pour un couple (majoration pour personne à charge). Le cumul avec l'Eco-Ptz est possible.

Attention :

- **l'ensemble des avantages fiscaux dont les crédits d'impôts est plafonné à 10 000 euros par an,**
- **Au 1^{er} janvier 2015, les travaux « Transition Énergétique » doivent être réalisés en France métropolitaine par un professionnel RGE (Reconnu Garant de l'Environnement),**
- **Les travaux doivent être réalisés par un professionnel du bâtiment.**

Attention : ces informations « Crédit d'impôt » sont données à titre indicatif, se renseigner auprès de votre Centre d'Impôt avant d'engager les travaux.

L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)

(cf. partie je veux faire des économie d'énergie)

Il permet d'emprunter jusqu'à 30 000 euros pour financer des travaux d'amélioration énergétique du logement. Il peut être aussi mobilisé pour des travaux relatifs au système d'assainissement non collectif (10 000 euros max.)

Depuis 1^{er} septembre 2014, les travaux financés par un éco-PTZ doivent être réalisés par professionnel RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

L'éco-prêt à taux zéro peut financer les dépenses afférentes aux travaux :

- le coût de la fourniture et de la pose des équipements, produits et ouvrages nécessaires à la réalisation des travaux d'économie d'énergie,
- le coût de la dépose et de la mise en décharge des ouvrages, produits et équipements existants,

- les frais de maîtrise d'oeuvre et des études relatives aux travaux,
- les frais de l'assurance maître d'ouvrage éventuellement souscrite par l'emprunteur,
- le coût des travaux induits, indissociablement liés aux travaux d'économie d'énergie.

Démarches

L'éco-PTZ est distribué par les établissements de crédit ayant conclu une convention avec l'État. L'établissement de crédit apprécie, sous sa propre responsabilité, la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par l'emprunteur. Pour bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro, l'emprunteur doit justifier de la conformité de son projet avec des formulaires : un formulaire « devis » et un formulaire « factures ». Après avoir identifié les travaux à réaliser avec l'entreprise ou l'artisan choisi, l'emprunteur doit s'adresser à l'un des établissements de crédit partenaires, muni du formulaire « devis » et des devis correspondants. Dès l'émission de l'offre de prêt, le demandeur a 2 ans pour réaliser ses travaux. Au terme des travaux, il devra transmettre à l'établissement le formulaire « factures » et les factures acquittées, afin de justifier de la bonne réalisation de ceux-ci. Les formulaires sont différents selon le type d'éco-prêt choisi.



Energie, avez-vous droit aux tarifs sociaux ?

- *Etes-vous bénéficiaire de la CMUC ou de l'ACS ?*
 - *Votre revenu fiscal de référence par part est-il inférieur à 2175 euros annuels ?*
- Si vous êtes dans l'un des deux cas, vous pouvez bénéficier du Tarif Social de Solidarité (TSS) ou du Tarif de Première Nécessité (TPN) dans votre résidence principale : Le montant de « réduction énergétique » pour les particuliers éligibles varie selon la composition du foyer et selon le niveau de consommation annuel en gaz ou la puissance électrique de l'abonnement en électricité.*
- La réduction s'applique automatiquement pour un an. Elle est reconduite automatiquement 12 mois plus tard si vous êtes toujours bénéficiaire de la CMUC ou de l'ACS ou si votre revenu fiscal de référence par part est inférieur à 2175 euros annuels. Les consommateurs n'ont pas de démarche particulière à effectuer, tous les nouveaux bénéficiaires identifiés par les organismes sociaux ou l'administration fiscale recevront un courrier et bénéficieront du tarif social dès qu'ils seront identifiés par leur fournisseur.*

Je suis propriétaire bailleur

Les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), des collectivités locales et le programme Habiter Mieux

Conditions d'éligibilité

- Le bailleur doit s'engager à louer son logement pendant 9 ans,
 - Ces aides aux travaux Anah sont conditionnées à des engagements de modération de loyers (loyer très social, social ou intermédiaire),
 - Le bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus sont inférieurs à des plafonds de ressources,
 - Le logement doit être décent après travaux,
 - Eco conditionnalité : étiquette D (performance exigée après travaux).
- Contactez les associations Habitat & Développement - coordonnées à la fin de ce guide - pour connaître les plafonds de loyers et de ressources des locataires.

En plus des aides des collectivités locales existent : cf. www.habitat-developpement.fr

Pour vous accompagner dans le montage de votre dossier : prenez contact avec une association Habitat & Développement, retrouvez les coordonnées à la fin de ce guide. Elle pourra vous proposer une prestation sur mesure et l'Anah participera au financement de cette mission d'accompagnement.

En complément , bénéficiez des avantages fiscaux

La TVA à taux réduit

Elle concerne les travaux d'amélioration, de transformation et d'entretien des logements. Elle s'applique sur la main d'oeuvre et les matériaux.

Conditions d'éligibilité :

- Logement achevé depuis plus de deux ans,
- Travaux réalisés par un professionnel du bâtiment.

Type de travaux	Plafonds de travaux subventionnables ⁽¹⁾	Taux maximum de la subvention	Prime Habiter Mieux (cf. aussi cahier central)
Travaux d'amélioration des performances énergétiques	750 € H.T/m ² dans la limite de 60 000 € par logement	25 %	2 000 euros par logement ⁽²⁾

(1) Montant minimum de travaux de 1500 ? mais pour les ménages très modestes, pas de seuil minimum

(2) Principale condition : amélioration d'au moins 35 % de la performance énergétique.

L'avantage fiscal "Borloo dans l'ancien" : Cf. page 73

Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) : 40 % des dépenses d'équipement et de main d'oeuvre plafonnées à 10 000 euros pour une personne seule et 20 000 euros pour un couple (majoration pour personne à charge).

Attention : L'ensemble des avantages fiscaux dont les crédits d'impôts est plafonné à 10 000 euros.

Les dépenses déclarées « en crédit d'impôt » ne seront pas déductibles des revenus fonciers.

Attention : ces informations « Crédit d'impôt » sont données à titre indicatif, se renseigner auprès de votre Centre d'Impôt avant d'engager les travaux.

L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) : cf. partie « propriétaire occupant »

Le propriétaire et le locataire peuvent aussi mobiliser le dispositif de partage des économies de charges entre le bailleur et le locataire

Les propriétaires bailleurs peuvent, lorsqu'ils réalisent des travaux de rénovation énergétique, demander une contribution financière à leur locataire, en fonction des économies de charges induites par les travaux.

Quel logement ?

Tout logement du parc locatif privé dont la date d'achèvement est antérieure au 1^{er} janvier 1990.

Quels équipements et travaux ?

Les travaux éligibles, identiques à ceux demandés dans le cadre d'un éco-PTZ, doivent :

- soit constituer un bouquet de travaux correspondant à une combinaison d'actions d'amélioration de la performance énergétique du logement choisies parmi une liste d'actions éligibles,
- soit permettre de limiter la consommation d'énergie du bâtiment en dessous d'un seuil minimal.

Les travaux peuvent concerner les parties privatives d'un logement ou les parties communes de l'immeuble.

Quels montants ?

La contribution financière du locataire est fixe, non révisable et limitée à une durée de 15 ans.

Elle est forfaitaire pour les bâtiments achevés avant le 1er janvier 1948 ou lorsque le bailleur ne détient pas plus de trois logements locatifs dans l'immeuble considéré. Le bailleur doit réaliser une combinaison d'au moins deux actions d'amélioration de la performance énergétique du logement ou du bâtiment concerné parmi la liste de travaux définie.

Dans les autres cas, la contribution financière est calculée à partir de l'estimation de l'économie d'énergie générée par les travaux réalisés. Elle ne pourra être supérieure à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.

Démarches

Cette contribution peut être demandée au locataire à partir de la date d'achèvement des travaux, sous certaines conditions cumulatives :

- les travaux bénéficient directement au locataire,
- le bailleur engage une démarche de concertation avec le locataire au préalable sur le programme de travaux qu'il envisage d'entreprendre,
- l'exécution des travaux est justifiée au locataire.

A l'issue des travaux, une ligne supplémentaire intitulée « Contribution au partage de l'économie de charges » doit figurer sur la quittance remise au locataire et l'avis d'échéance le cas échéant.

A noter :

Pour des travaux dans les bâtiments collectifs privés ou publics, l'ADEME peut financer certaines missions comme les bilans énergétiques avant-travaux (pré-diagnostic, audit thermique ou DPE).

Faire des économies d'énergie, c'est possible avec des gestes simples

Le chauffage

Conseils d'achat

- Choisissez l'énergie selon son coût global : achat du matériel, prix de l'énergie, abonnement, installation et entretien.

Conseils d'utilisation

- Entretenez votre installation : souscrivez un contrat avec visite annuelle pour le chauffage central, dépoussiérez les radiateurs, ne gênez pas la diffusion de la chaleur,
- Programmez selon votre mode de vie : 19°C en confort, 15° C la nuit et 8° C pour les absences prolongées,
- Isolez votre logement (combles, murs et fenêtres) pour réduire les pertes de chaleur.

L'éclairage

Conseils d'achat

- Privilégiez les lampes de classe A,
- A flux lumineux identique (en lumens) les lampes basse consommation sont 4 à 5 fois moins consommatrices en électricité et durent 6 à 10 fois plus longtemps que les lampes à incandescence.

Conseils d'utilisation

- Éteignez la lumière en quittant une pièce,
- Nettoyez régulièrement les ampoules et les luminaires.

L'eau**Conseils d'achat**

- Choisissez le système de production d'eau chaude sanitaire adapté à votre mode de vie et au nombre d'occupants,
- Limitez les distances entre les points de puisage et celui de production de l'eau chaude sanitaire (< 10 mètres).

Conseils d'utilisation

- Réglez le système de production à 60° C maximum,
- Le recours à un mitigeur thermostatique maîtrise la température de puisage et répond aux exigences de confort (douche...),
- Détartrez votre chauffe-eau : une couche d'un centimètre de tartre fait consommer jusqu'à 50 % d'énergie en plus !

L'électroménager**Conseils d'achat**

- Privilégiez les appareils de Classe A+ et A,
- Lisez les essais comparatifs publiés régulièrement par les revues de consommateurs,
- Évitez les gadgets.

Conseils d'utilisation

- Rationalisez l'utilisation des appareils : regroupez les lavages, remplissez bien l'appareil, choisissez des températures plus faibles,
- Profitez des heures creuses si vous possédez le double tarif EDF (horaires indiqués sur votre facture),
- Attention aux fonctions de veille et aux consommations "cachées" (par exemple celles des chargeurs d'appareils mobiles laissés branchés sur des prises inutilement),
- Dépoussiérez les grilles à l'arrière des appareils de froid.

Ex

Les Espaces Info Energie (EIE)

L'EIE informe et conseille gratuitement les particuliers sur l'efficacité énergétique, les énergies renouvelables, les équipements et les matériaux, pour les projets de construction neuve ou de réhabilitation.

Retrouvez votre EIE sur www.ademe.fr, ou au 0 810 060 050 (N° Azur).



Pour plus de renseignements contactez votre éco-conseiller Habitat & Développement.

**La loi Grenelle 2 a instauré de nouvelles règles pour les copropriétés :**

- *DPE collectif (Moins 49 lots) ou audit énergétique (plus de 49 lots) si système collectif de chauffage à réaliser entre le 01/01/2012 et le 31/12/2016,*
- *Contrat de performance énergétique (CPE) ou un plan de travaux à soumettre au vote de l'assemblée générale après l'audit ou le DPE collectif,*
- *Travaux d'économie d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre : votés à la majorité absolue en première lecture quelle que soit la durée d'amortissement des travaux. Si la majorité absolue n'est pas atteinte, un 2^e vote a lieu à la majorité simple des présents et représentés,*
- *Installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage : règles de majorité assouplies (majorité absolue puis majorité simple),*
- *Possibilité de voter des travaux sur des parties privatives dès lors qu'ils sont « d'intérêt collectif » : à la charge des propriétaires concernés.*



L'accès à l'énergie, un droit pour tous... ... un devoir pour nous.

Aujourd'hui, **plus de 8 millions de personnes** sont en situation de précarité énergétique en France.

Parce que l'accès à l'énergie est un besoin indispensable pour chacun, GDF SUEZ DolceVita **s'engage à proposer à ses clients en difficulté financière des solutions** pour les accompagner au quotidien dans le maintien à l'énergie.

GDF SUEZ
DolceVita



JE VEUX RESTER AUTONOME DANS MON LOGEMENT

Offrir aux personnes à mobilité réduite (âgées, handicapées) la possibilité de demeurer dans leur logement nécessite un accompagnement de la personne (aide ménagère, ...) mais aussi, bien souvent, la réalisation de travaux d'accessibilité ou d'adaptation. Vous pouvez bénéficier d'aides pour la réalisation de ces travaux, facilitant votre maintien à domicile.

Des dispositifs spécifiques existent pour faciliter l'autonomie : les **Maisons Départementales aux Personnes Handicapées (MDPH)** et les **Centres Locaux d'Information et de Coordination gérontologiques (CLIC)**. Ils constituent un lieu unique d'information, d'aide aux démarches et d'accès aux aides, notamment pour le financement de travaux d'adaptation du logement.



Habitat & Développement, partenaire des MDPH et des CLIC, vous accompagne dans vos projets d'adaptation et de mise en accessibilité.

Les aides pour les travaux d'adaptation

Les aides "travaux autonomie" de l'Anah

Des aides pour l'accessibilité et l'adaptation des logements et immeubles peuvent être octroyées aux propriétaires (occupants ou bailleurs) et aux locataires (occupants ou bailleurs pour le locataire avec justificatif de handicap ou de perte d'autonomie) :

- Travaux :
 - Propriétaire occupant : 35% ou 50 % du coût plafonné à 20 000 € HT,
 - Propriétaire bailleur : 35 % d'un coût plafonné à 750 € HT dans la limite de 60.000 € par logement.

L'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) du Conseil Général

L'Allocation personnalisée d'autonomie attribuée dans le cadre du maintien à domicile repose sur l'élaboration d'un plan d'aide prenant en compte tous les aspects de la situation (y compris un volet logement) de la personne âgée

de 60 ans ou plus. Le montant maximum du plan d'aide varie selon le degré de perte d'autonomie (groupe GIR 1 à 4). Le montant de l'APA est égal au montant du plan d'aide effectivement utilisé par le bénéficiaire, diminué d'une participation éventuelle (ticket modérateur) laissée à sa charge et calculée en fonction de ses ressources.

La prestation de compensation du handicap versée par la MDPH

La prestation de compensation du handicap (PCH) est l'une des réponses nouvelles au droit à compensation reconnu par la loi du 11 février 2005. Elle remplace l'allocation compensatrice.

La PCH est une prestation permettant la prise en charge de certaines dépenses liées au handicap. En tant que dispositif de compensation, elle est complémentaire des aides de droit commun (comme les aides de la sécurité sociale, par exemple, la majoration pour tierce personne et la prise en charge des aides techniques) ou d'aides spécifiques mobilisables par ailleurs (accompagnement par un service médico-social, aide humaine à la scolarisation des élèves en situation de handicap...). C'est une aide personnalisée, modulable en fonction des besoins de chaque bénéficiaire. La PCH est une prestation d'aide sociale versée par le conseil général. Elle peut être attribuée à toute personne handicapée âgée d'au maximum 75 ans dont le handicap est survenu avant l'âge de 60 ans.

A noter : une personne handicapée de plus de 75 ans ou dont le handicap est survenu après 60 ans peut demander l'Allocation personnalisée d'autonomie (APA).

Aides des caisses de retraite

Les caisses de retraites proposent, pour la plupart, des aides à l'amélioration de l'habitat pour les personnes de plus de 60 ans qui répondent aux critères de ressources et de mobilités établis. Ces aides peuvent aller de 2 500 à 3 500 €.

Certaines complémentaires retraites peuvent également prendre à leur charge l'intervention d'un ergothérapeute qui établira un diagnostic précis des besoins en matière d'aides (humaines, techniques).

Subventions et prêts des CAF, MSA

Des aides, souvent sous forme de prêts, des CAF, MSA sont également possibles. Leur montant et leur modalité d'octroi et de remboursement sont déterminés par chaque organisme.

Les aides personnelles au logement

En cas de cessation d'activité professionnelle, les bénéficiaires de pensions d'invalidité, rentes d'accident de travail, d'allocations aux adultes handicapés ou d'allocations compensatrices peuvent recevoir une aide ou une majoration d'aide.

Les avantages fiscaux

La TVA à taux réduit

Ce taux réduit s'applique pour les travaux d'adaptation et de mise en accessibilité portant sur les locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans.

Crédit d'impôt pour le propriétaire occupant, le locataire ou le bailleur privé qui supporte la dépense "Travaux"

Les travaux d'adaptation et d'accessibilité (et la main d'oeuvre) ouvrent droit à un crédit d'impôt de : 25% sur l'achat d'équipements destinés aux personnes âgées ou handicapées.

Pour quels équipements ?

Eviers et lavabos à hauteur réglable, baignoires à portes, douches à fond plat, W.C pour personnes handicapées, sièges de douche muraux, mains courantes, barres de maintien ou d'appui, appui ischiatique, poignées ou barre de tirage de porte adaptée, barre métallique de protection, rampes fixes, systèmes de commande, de signalisation ou d'alerte, dispositifs de fermeture, d'ouverture ou systèmes de commande des installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage, mobiliers à hauteur réglable, revêtement de sol antidérapant, revêtement podotactile, nez de marche, protection d'angle, revêtement de protection murale basse, boucle magnétique, système de transfert à demeure ou potence au plafond, etc.

Les dépenses sont plafonnées à 5 000 euros pour une personne seule et 10 000 euros pour un couple (majoration si personnes à charge).

Attention : ces informations « Crédit d'impôt » sont données à titre indicatif, se renseigner auprès de votre Centre d'Impôt avant d'engager les travaux.



Adaptation d'un logement à la perte de mobilité par H&D 48



Madame X, 55 ans, doit adapter le logement qu'elle occupe seule depuis le décès de son mari. En fauteuil roulant depuis un an, elle se déplace très difficilement du fait de troubles respiratoires. Elle est accompagnée dans ses gestes quotidiens par des aides à domicile. Actuellement, son logement ne possède ni salle de bain ni WC... Le travail réalisé par H&D 48 en lien avec les travailleurs sociaux a abouti à la création d'un petit local accolé à la maison d'habitation dans lequel seront installés douche et WC.

Coût des travaux envisagés :	22 423 € TTC
Prémalliance Prévoyance	1 000 €
ANAH	8 600 €
Prestation de compensation du handicap (MDPH)	10 000 €
Fond de Compensation (MDPH)	2 323 €
CPAM	500 €
Coût financé	22 423 €
Reste à charge	0 €

LE RÉSEAU HABITAT & DÉVELOPPEMENT

Le réseau Habitat & Développement a pour objectif d'améliorer l'habitat et les conditions de vie des particuliers. Il participe notamment à la production d'une offre locative à loyers maîtrisés et à la lutte contre l'habitat indigne. Il est organisé en chaîne immobilière avec trois filières complétées par une filière thématique :



H&D L'accompagnement des collectivités et des propriétaires dans leur projet habitat

Les associations H&D accompagnent les collectivités locales dans leurs projets habitat en apportant leurs compétences expertes, leur connaissance du terrain et des partenaires. Elles conduisent leurs PLH, OPAH, PST, PIG, RHI, etc. Elles apportent des solutions aux besoins de leurs habitants, développent l'offre locative privée à loyers maîtrisés et revitalisent les centres-villes, les bourgs et les copropriétés en difficulté.

Les associations H&D accompagnent également les particuliers et les investisseurs dans leur montage de projet habitat. Elles délivrent des conseils techniques, notamment, en matière énergétique. Elles optimisent les plans de financement des travaux grâce à une parfaite connaissance des dispositifs d'aides à l'habitat.

SIRES SIRES La gestion locative sociale

Les SIRES (services immobiliers sociaux) répondent à la demande des collectivités locales qui doivent faire face à un afflux de demandes locatives à caractère social. Ils mobilisent le parc de logements locatifs privés dans le cadre du mandat de gestion, par une démarche de prospection active et une sécurisation des propriétaires, privés et collectivités locales. Ils facilitent l'accès au parc privé pour les ménages modestes avec une gestion locative adaptée. Les SIRES répondent aux urgences sociales en s'inscrivant dans les dispositifs d'intermédiation locale et en participant à la mise en œuvre du Droit au Logement Opposable.

SICA SICA L'architecture et la maîtrise d'oeuvre

Les SICA assurent la conception architecturale des projets, élaborent les dossiers réglementaires et assurent le suivi des travaux jusqu'à la réception des chantiers. Les SICA réalisent des logements, des équipements publics, des bâtiments agricoles ou tertiaires. Ce sont les véritables outils architecturaux des territoires.



La filière ALKHOS

ALKHOS apporte une expertise dans des domaines ciblés : les déplacements doux, la signalétique touristique, la programmation immobilière ou encore le développement économique. Les équipes ALKHOS interviennent à l'échelle nationale, dans une logique de développement durable.



SIRES SICA



Le réseau HABITAT & DEVELOPPEMENT

Fédération Nationale HABITAT & DÉVELOPPEMENT

27, rue de la Rochefoucauld - 75009 PARIS
Tél : 01 45 26 69 66 - Fax : 01 40 82 90 77
Email : federation@habitatdeveloppement.fr
Site : www.habitatdeveloppement.fr
Président : M. Christian NICOL
Directeur : M. Michel PELENC

AQUITAINE

Habitat & Développement PACT Aquitaine
Tél : 05 56 51 57 66 - Fax : 05 56 5157 66
Email : hd.aquitaine@wanadoo.fr

SIRES Aquitaine Poitou Charentes
Tél : 05 56 90 93 80 - Fax : 05 56 90 93 80
Email : sires.aquitaine@wanadoo.fr

DORDOGNE

H&D - PACT de la Dordogne
Tél : 05 53 06 81 20 - Fax : 05 53 35 19 90
Email : accueil@pact-dordogne.fr

SIRES Aquitaine Poitou-Charentes
Agence de Dordogne
Tél : 05 53 06 81 20 - Fax : 05 53 35 19 90
Email : ntrapysires24@orange.fr

GIRONDE

H&D - PACT de la Gironde
Tél : 05 56 33 88 88 - Fax : 05 56 33 88 78
Email : info@pacthdgironde.com

SIRES Aquitaine Poitou Charentes
Agence de Gironde
Tél : 05 56 33 88 88 - Fax : 05 56 33 88 78
Email : sires33@pacthdgironde.com

LOT ET GARONNE

H&D - PACT Lot et Garonne
Tél : 05 53 77 35 00 - Fax : 05 53 77 35 09
Email : info@pact-hd47.com

SIRES Aquitaine Poitou-Charentes
Agence du Lot et Garonne
Tél : 05 53 77 35 00 - Fax : 05 53 77 35 09
Email : sires47@yahoo.fr

LANDES

H&D PACT des Landes
Tél : 05 58 90 17 87 - Fax : 05 58 90 90 50
Email : administration@pactdeslandes.org

SIRES Aquitaine Poitou Charente
Agence des Landes
Tél : 05 58 90 17 87 - Fax : 05 58 90 90 50
Email : sires40@pactdeslandes.org

PYRENEES ATLANTIQUES

H&D - PACT du Pays Basque
Tél : 05 59 46 31 81 - Fax : 05 59 46 31 59
Email : contact@pacthd-pb.fr

H&D - PACT du Bearn Bigorre
Tél : 05 59 14 60 60 - Fax : 05 59 14 60 65
Email : comptapactbearn.com

SIRES Aquitaine Poitou Charentes
Agence du Pays Basque
Tél : 05 59 46 31 53 - Fax : 05 59 46 31 59
Email : gestionlocative@pacthd-pb.fr

SIRES Aquitaine Poitou Charentes
Agence du Bearn
Tél : 05 59 14 60 60 - Fax : 05 59 14 60 65
Email : comptapactbearn.com

SIRES Aquitaine Poitou Charentes
Agence Pau Pyrénées
Tél : 05 59 82 58 60 - Fax : 05 59 82 58 64
Email : ais.roussel@yahoo.fr

BASSE NORMANDIE

ORNE
H&D Groupement Interrégional
Agence de l'Orne
Tél : 02 33 31 48 16 - Fax : 02 33 31 49 77
Email : hd61@wanadoo.fr

CALVADOS / MANCHE
H&D Groupement Interrégional
Agence Du Calvados
Tél : 02 31 28 59 87 - Fax : 02 31 44 16 95

SIRES Nord Ouest
Agence de la Basse Normandie
Tél : 02 31 47 83 16 - Fax : 02 31 44 16 95
Email : aurelie.brouillard@siresnordouest.fr

SICA de Normandie
Tél : 02 33 31 48 40 - Fax : 02 33 31 47 64
Email : sica.architecture61@wanadoo.fr

BOURGOGNE

COTE D'OR
H&D Bourgogne Sud - Antenne Côte d'Or
Tél : 03 85 21 01 60 - Fax : 03 85 38 41 02
Email : hd.bourgogne.sud@wanadoo.fr

NIÈVRE
H&D de l'Aube - Agence De La Nièvre
Tél : 03 86 36 01 51 - Fax : 03 86 38 83 34
Email : sires.58@wanadoo.fr

YONNE
H&D l'Aube - Agence de l'Yonne
Tél : 03 86 51 79 31 - Fax : 03 86 46 62 71
Email : hd89@wanadoo.fr

SAONE ET LOIRE
H&D Centre Est (H&D CE)
Tél : 03 85 21 01 60 - Fax : 03 85 38 41 02
Email : hd.bourgogne.sud@wanadoo.fr

SICA Centre Est
Tél : 03 85 21 01 60 - Fax : 03 85 38 41 02
Email : sica.bourgogne.sud@wanadoo.fr

SIRES Centre Est
Tél : 03 85 38 76 46 - Fax : 03 85 38 41 02
Email : sires71@wanadoo.fr

ALKHOS Tourisme et Territoires
Tél : 03 85 38 14 54 - Fax : 03 85 38 41 02
Email : contact@alkhos.fr

BRETAGNE

COTES D'ARMOR
H&D - PACT des Cotes d'Armor
Tél : 02 96 62 22 00 - Fax : 02 96 61 84 50
Email : habitat@pact22.org

SIRES Bretagne-Atlantique
Tél : 02 96 61 14 41 - Fax : 02 96 61 16 24
Email : sires.bretagne@wanadoo.fr

FINISTERE
H&D - PACT du Finistère
Tél : 02 98 95 67 37 - Fax : 02 98 95 72 75
Email : info.quimper@pacthd29.fr

SIRES Bretagne-Atlantique
Agence du Finistère
Tél : 02 98 95 65 37 - Fax : 02 98 95 72 75
Email : sires.bretagne@wanadoo.fr

ILE ET VILAINE
H&D - PACT Ile-et-Vilaine
Tél : 02 99 79 51 32 - Fax : 02 99 79 79 30
Email : info@pact35.org

SIRES Bretagne-Atlantique
Agence Ile et Vilaine
Tél : 02 99 79 42 98 - Fax : 02 99 79 79 30
Email : sires.bretagne@wanadoo.fr

MORBIHAN
H&D - PACT du Morbihan
Tél : 02 97 40 22 80 - Fax : 02 97 40 78 88
Email : contact@chdpactarim56.fr

SIRES du Morbihan
Tél : 02 97 40 22 82 - Fax : 02 97 40 78 88
Email : SIRES@chdpactarim56.fr

CENTRE

EURE ET LOIR
H&D Eure et Loir
Tél : 02 37 20 08 58 - Fax : 02 37 21 16 89
Email : hd28@hd28.com

LOIR ET CHER
H&D - PACT du Loir et Cher
Tél : 02 54 55 51 11 - Fax : 02 54 74 49 71
Email : accueil@pact41.fr

LOIRET
H&D - PACT du Loiret
Tél : 02 38 77 84 89 - Fax : 02 38 77 84 90
Email : hdact45@orange.fr

SIRES du Loiret
Tél : 02 38 77 84 89 - Fax : 02 38 77 84 90
Email : sires45@orange.fr

CHAMPAGNE-ARDENNES

Habitat & Développement Champagne-Ardenne
Tél : 03 25 73 39 10 - Fax : 03 25 73 37 53
Email : cdhu.10@wanadoo.fr

AUBE
H&D de l'Aube
Tél : 03 25 73 39 10 - Fax : 03 25 73 37 53
Email : cdhu.10@wanadoo.fr

SICA de l'Aube
Tél : 03 25 73 36 30 - Fax : 03 25 73 37 53
Email : sicahr10@aol.com

HAUTE MARNE
H&D - PACT de la Haute Marne
Tél : 03 25 03 17 22 - Fax : 03 25 32 15 56
Email : hd.52@wanadoo.fr

FRANCHE-COMTE

Habitat & Développement - PACT Franche-Comté
Tél : 03 84 86 19 10 - Fax : 03 84 86 19 19
Email : hdjura@wanadoo.fr

DOUBS
H&D Local du Doubs
Tél : 03 81 81 23 33 - Fax : 03 81 81 12 34
Email : contact@hdl-doubs.com

Agence de Pontarlier
Tél : 03 81 46 58 05 - Fax : 03 81 39 67 64

Agence de Montbéliard
Tél : 03 81 91 00 69 - Fax : 03 81 91 79 79

HAUTE-SAONE
CDHRU Groupe Habitat & Développement
Tél : 03 84 75 38 56 - Fax : 03 84 75 94 44
Email : habitat.developpement.pact-70@wanadoo.fr

CAL - Habitat Services de Haute-Saône
Tél : 03 84 75 94 46 - Fax : 03 84 75 94 44
Email : cal70@wanadoo.fr

HRU - Développement Conseils de Haute-Saône
Tél : 03 84 75 94 43 - Fax : 03 84 75 94 44
Email : hru@wanadoo.fr

SICA de Haute-Saône
Tél : 03 84 76 82 45 - Fax : 03 84 76 59 06
Email : sicahr@wanadoo.fr

SIRES de Haute-Saône
Tél : 03 84 75 94 47 - Fax : 03 84 75 94 44
Email : sires70@hd70.com

JURA
Jura Habitat
Tél : 03 84 86 19 10 - Fax : 03 84 86 19 19
Email : hdjura@wanadoo.fr

SIRES JURA
Tél : 03 84 86 19 20
Email : contact@sires-jura.fr

SICA du Jura
Tél : 03 84 86 19 10 - Fax : 03 84 86 19 09
Email : hdjura@wanadoo.fr

HAUTE NORMANDIE

Habitat & Développement Groupement Inter régional
Tél : 02 32 08 13 15 - Fax : 02 32 08 13 25

EURE
H&D de l'Eure
Tél : 02 32 39 84 00 - Fax : 02 32 62 34 64
Email : hd27@hd27.com

SEINE MARITIME
H&D Groupement Inter régional
Tél : 02 32 08 13 00 - Fax : 02 32 08 13 25
Email : contact@cдах76.fr

SIRES Nord Ouest
Tél : 02 32 39 84 00 - Fax : 02 32 62 34 64
Email : contact@siresnordouest.fr

SICA Nord-Ouest
Tél : 02 32 08 13 23 - Fax : 02 32 08 13 25

ILE DE FRANCE

ESSONNE et grande couronne
H&D Ile de France
Tél : 01 69 13 04 92 - Fax : 01 69 13 83 29
Email :
hd.iledefrance@habitatdeveloppement.fr

SIRES Ile de France
Tél : 01.69.13.04.92 - Fax : 01 69 13 83 29
Email :
hd.iledefrance@habitatdeveloppement.fr

PARIS et petite couronne
H&D Ile de France
Agence de Paris
Tél : 01 42 81 35 96 - Fax : 01 40 82 90 77
Email :
hd.iledefrance@habitatdeveloppement.fr

SIRES Métropole
Tél : 06 79 99 01 60
Email : tbin@habitatdeveloppement.fr

LANGUEDOC ROUSSILLON

Habitat & Développement Sud
Tél : 04 66 21 22 23 - Fax : 04 66 21 58 88
Email : contact@habitatdeveloppement.fr

SIRES Sud
Tél : 04 66 21 96 92 - Fax : 04 66 21 82 29
Email : siresud@hotmail.fr

AUDE
H&D Méditerranée
Tél : 04 68 11 97 87 - Fax : 04 68 11 97 88
Email : audehabitat@wanadoo.fr

H&D Méditerranée
Agence De Narbonne
Tél : 04 68 65 44 00 - Fax : 04 68 11 97 88
Email : audehabitat@wanadoo.fr

SIRES Sud - Agence de l'Aude
Tél : 04 68 11 97 87 - Fax : 04 68 11 97 88
Email : audehabitat@wanadoo.fr

GARD y HERAULT
H&D Méditerranée
Tél : 04 66 21 96 91 - Fax : 04 66 21 82 29
Email : contact@habitatdeveloppement.fr

PYRENEES ORIENTALES
H&D PACT des Pyrénées Orientales
Tél : 04 68 54 65 45 - Fax : 04 68 55 52 65
Email : hd66@9business.fr

LORRAINE

MEURTHE ET MOSELLE
H&D PACT de Meurthe la Moselle
Tél : 03 83 30 80 60 - Fax : 03 83 30 80 61
Email : cal54@wanadoo.fr

MEUSE
SICA HR de l'est
Tél : 09 72 23 24 57 - Fax : 03 29 86 09 97
Email : sica.est@gmail.com

MOSELLE
H&D - PACT de la Moselle
Tél : 03 87 75 32 28 - Fax : 03 87 75 21 72
Email : contact@calm-logement.fr

SIRES Jeunes Lorraine
Tél : 06 52 73 71 89
Email : aisj.lorraine@gmail.com

MIDI-PYRENEES

AVEYRON y LOZERE
H&D de l'Aveyron
Tél : 05 65 73 65 76 - Fax : 05 65 75 62 33
Email : hd12@wanadoo.fr

SICA de l'Aveyron
Tél : 05 65 73 65 65 - Fax : 05 65 68 81 89
Email : info@sica12.fr

SIRES Rhône-Alpes - Agence de l'Aveyron
Tél : 05 65 73 65 76 - Fax : 05 65 75 62 33
Email : hd12@wanadoo.fr

HAUTES-PYRENEES
H&D Béarn-Bigorre – Agence de Tarbes
Tél : 05 62 34 42 74 - Fax : 05 62 34 87 74
Email : jbergeron@pactbearn.com

LOT
H&D - Pact du lot
Tél : 05 65 35 48 23 - Fax : 05 65 35 81 31
Email : phd46@wanadoo.fr

NORD / PAS DE CALAIS

H&D Groupement Inter régional
Agence Nord Pas-de-Calais
Tél : 03 21 37 38 36 - Fax : 03 21 37 43 71
Email : agence.npdcc@hdno.fr

PAYS-DE-LA-LOIRE

LOIRE ATLANTIQUE
H&D - PACT de Loire Atlantique
Tél : 02 40 44 99 44 - Fax : 02 40 44 99 55
Email : direction@centrehabitat44.org

SIRES Bretagne Atlantique
Tél : 02 40 44 99 68 - Fax : 02 40 44 99 55
Email : sires@centrehabitat44.org

MAINE ET LOIRE
H&D Maine-et-Loire
Tél : 02 41 19 11 15
Email : antenne49@hd72.fr

MAYENNE
H&D - PACT de la Mayenne
Tél : 02 43 91 19 91 - Fax : 02 43 68 35 67
Email : hd53@wanadoo.fr

SARTHE
H&D de la Sarthe
Tél : 02 85 85 50 20 - Fax : 02 43 28 02 23
Email : d.landemaine@hd72.fr

SIREs de la Sarthe

Tél : 02 85 85 50 21 Fax : 02 43 28 02 23
Email : jmgrousseau@hd72.fr

VENDEE

H&D Océan

Tél : 02 51 36 82 63 - Fax : 02 51 36 83 82
Email : bernardmandin@hd-ocean.com

SICA Concept'Océan / 6K

Tél : 02 51 36 82 64 - Fax : 02 51 36 83 83
Email : amartinez@sicahr.com

ACI Océan

Tél : 02 51 36 82 64 Fax : 02 51 36 83 83
Email : amartinez@sicahr.com

PICARDIE

AISNE

H&D de l'Aisne

Tél : 03 23 26 73 50 - Fax : 03 23 26 73 99
Email : aisne.habitat@wanadoo.fr

SIREs Nord Ouest – Agence de l'Aisne

Tél : 03 23 26 73 90 - Fax : 03 23 26 73 99
Email : aisne.habitat@wanadoo.fr

POITOU-CHARENTES

CHARENTE

SIREs Aquitaine Poitou-Charentes

Agence de Charente

Tél : 05 45 95 62 02 - Fax : 05 45 94 19 85
Email : gdevos@pact-arim16.org

CHARENTE MARITIME

H&D Océan

Agence Charente Maritime

Tél : 02 51 36 82 63 - Fax : 02 51 36 83 82
Email : bernardmandin@hd-ocean.com

SIREs Aquitaine Poitou-Charentes

Agence de Charente Maritime

Tél : 05 46 07 49 90 - Fax : 05 46 07 49 86
Email : cal.17@wanadoo.fr

DEUX-SEVRES

SIREs Aquitaine Poitou-Charentes

Agence des Deux-Sèvres

Tél : 05 49 09 23 23 - Fax : 05 49 79 63 57
Email : jccayron@pact79.com

VIENNE

Vienne Habitat

Tél : 05 49 61 61 86 - Fax : 05 49 61 61 87
Email : contact@vienne-habitat.asso.fr

SIREs de la Vienne

Tél : 05 49 61 61 86 - Fax : 05 49 61 61 87
Email : sires86@yahoo.fr

SICA du Poitou

Tél : 05 49 44 74 99 - Fax : 05 49 44 74 18
Email : sica@vienne.chambagri.fr

PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR

BOUCHES-DU-RHONE

H&D / Adrim des Bouches du Rhône

Tél : 04 91 50 18 68 - Fax : 04 91 08 97 03
Email : hd13@adrim.fr

VAUCLUSE

H&D de Vaucluse

Tél : 04 90 23 12 12 - Fax : 04 90 23 11 71
Email : hd84@orange-business.fr

SICA de Vaucluse

Tél : 04 90 23 13 00 - Fax : 04 90 23 08 80
Email : hd84@orange-business.fr

SIREs Rhône-Alpes - Agence de Vaucluse

Tél : 04 90 32 06 06 - Fax : 04 90 23 11 71
Email : hd84@orange-business.fr

RHONE-ALPES

Habitat & Développement Rhône-Alpes

Tél : 04 76 85 13 65 - Fax : 04 76 43 09 18
Email : hdconseils.38@wanadoo.fr

ARDECHE

H&D - PACT de l'Ardèche

Tél : 04 75 66 13 80 - Fax : 04 75 66 13 81
Email : pacthd.ardecche@pacthabitat.org

DROME

CALD H&D de la Drôme

Tél : 04 75 79 04 01 - Fax : 04 75 79 04 43
Email : cald@dromenet.org

RHONE

H&D Agence du Rhône

Portable : 04 72 53 59 90
Email : contact@hdrhone.fr

LOIRE

Sica Rhône-Loire

Tél : 04 78 44 37 79
E-mail : alain.vincent@chambagri.fr

ISERE

H&D Isère-Savoie

Tél : 04 76 85 13 65 - Fax : 04 76 43 09 18
Email : hdconseils.38@wanadoo.fr

SIREs Rhône-Alpes

Tél : 04 76 85 13 66 - Fax : 04 76 43 09 18
Email : contact@sires-immobilier.fr

HAUTE SAVOIE

H&D ACT HABITAT de la Haute Savoie

Tél : 04 50 09 99 32 - Fax : 04 50 09 93 13
Email : act-habitat@act-habitat.asso.fr

SICA des Alpes

Tél : 04 50 45 45 57 - Fax : 04 50 51 14 54
Email : sicahr@wanadoo.fr

SAVOIE

H&D Isère-Savoie

Tél : 04 76 85 13 65 - Fax : 04 76 43 09 18
Email : hdconseils.38@wanadoo.fr

SICA des Alpes

Tél : 04 79 33 06 94 - Fax : 04 79 85 69 92
Email : info@sica-hr.com

DOM - OUTRE MER

GUADELOUPE

H&D Karukera Logement

Tél : 0590 89 48 00 - Fax : 0590 89 47 99
Email : kl3@wanadoo.fr

REUNION

SICA de l'île de la Réunion

Tél : 0262 30 86 60 - Fax : 0262 30 21 08
Email : sicahr@sica.re

MARTINIQUE

H&D Martinique

Tél : 0596 60 92 08 - Fax : 0596 60 97 44
Email : hetdmartinique@orange.fr

SIREs Martinique

Tél : 0596 60 92 08 - Fax : 0596 60 97 44
Email : sires.martinique@orange.fr

GUYANE

H&D Guyane

Email : cgabin.hd.973@gmail.com



PEINTURE EN BATIMENT

travail très soigné 06.92 29 32 52

Ent. Jean-D DALLEAU
9 RUE IGNACE Alizart
Bât.C Appt 27
97412 BRAS-PANON

02 62 51 65 44

Assurance décennale et responsabilité civile

SOUPRAMANIEN FABRICE

06 92 87 92 36

CONSTRUCTION - RENOVATION

MAISONS MACONNEES & BOIS

- EQUIPE PROFESSIONNELLE DE 18 ANS D'EXPERIENCE
- ASSURANCE DECENNALE TOUS CORPS D'ETAT
- CONSEIL, SUIVI ET CONTROLE DES TRAVAUX



5 LOT LES CARAMBOLES - 97440 SAINT-ANDRE

TEL / FAX : 0262 46 94 34

Mail : fabrice.soupramanien@gmail.com

RÉPONDRE AUJOURD'HUI AUX EXIGENCES DE DEMAIN

Le groupe SOCOTEC, acteur majeur de la prévention des risques, s'engage pour répondre aujourd'hui aux exigences de demain dans les domaines **de la Qualité, de la Sécurité, de la Santé et de l'Environnement.**

Inspection, assistance technique, conseil, formation, certification, nous accompagnons nos clients, entreprises de tous secteurs et collectivités, en amont et tout au long du cycle de vie de leurs projets, avec pour objectif l'amélioration de leurs performances.

VOS CONTACTS À LA RÉUNION

Agence de Saint-Denis
Tél. : +33 (0)2 62 94 48 48
Agence de Saint-Pierre
Tél. : +33 (0)2 62 35 64 64
socotec@socotec.re

Plus d'informations sur
www.socotec.fr



SOCOTEC

Le pouvoir d'anticiper

Le bon sens a de l'avenir

Nous tenons
autant que vous
au développement
des territoires.

Banque des territoires, Le Crédit Agricole accompagne quotidiennement
les Collectivités publiques, les Organismes de logement social et les Associations,
dans leurs projets de développement et d'animation de la vie locale.

Un logement **de qualité** pour tous



83 organismes et **43** antennes
en métropole et outre-mer



1135 collaborateurs
+73 collaborateurs / 2012



Promouvoir

la rénovation énergétique
et lutter contre
la précarité énergétique



Développer

l'offre de logements
privés à loyers maîtrisés



Lutter

contre l'habitat indigne



Adapter

le parc de logements



Fédération Nationale HABITAT & DÉVELOPPEMENT

www.habitatdeveloppement.fr

federation@habitatdeveloppement.fr

Tél. 01 45 26 69 66 - Fax 01 40 82 90 77

ADEME	4 ^e de couverture
ALDES	p 6 et 78
CREDIT AGRICOLE	p 5 et 92
ENT. JEAN DANIEL DALLEAU	p 91
FFB	3 ^e de couverture
FONDATION DE France	p 14
GDF SUEZ	p 84
GRDF	2 ^e de couverture
GROUPE 3F	p 27
POINT P	p 17-18-19
SOCOTEC REUNION	p 91
SOUPRAMANIEN FABRICE	p 91

Mise en page : Nadine Namer

Tél : 01 43 02 42 56

FFE

Régisseur exclusif

15 rue des sablons

75116 Paris

Tél. : 01.53.36.20.40 – Fax : 01.49.29.95.99

E-mail : ffe@ffe.fr

Direction de la publicité : Mr Patrick Sarfati

Imprimerie en France

Rénover votre habitat
et faire des économies d'énergie



Bénéficier des meilleures
solutions pour améliorer
votre confort



Avoir un interlocuteur unique
pour vous accompagner



RGE LES PROS de la performance énergétique

Pour réaliser vos travaux et bénéficier d'aides financières, faites appel à un Pro de la performance énergétique. Avec lui, c'est l'assurance d'un **SAVOIR FAIRE** et d'une **EXPERTISE DE QUALITÉ**. La sérénité et le confort en plus.



➤ Pour en savoir plus et trouver un Pro de la performance énergétique

www.performance-energetique.lebatiment.fr



TRAVAUX
D'ÉCONOMIES
D'ÉNERGIE :
NE CHOISISSEZ PAS
VOTRE ENTREPRISE
AU HASARD !

LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE pour la
CRÉISSANCE VERTE



RGE

Les signes de qualité RGE vous permettent d'identifier les professionnels dont la compétence est reconnue en matière d'efficacité énergétique. Fiez-vous à un signe de qualité RGE pour faire réaliser vos travaux d'économies d'énergie.

Repérez les signes de qualité qui bénéficient de la mention RGE :



Retrouvez la liste des professionnels RGE sur le site renovation-info-service.gouv.fr