

2/3

**URBANISME
CONSTRUCTIONS
PUBLIQUES
ET HABITAT**

**CYCLE DE FORMATION
2014/2015**

**> A DESTINATION DES ELUS ET
PERSONNELS TERRITORIAUX**



Les outils pour agir dans le domaine de l'habitat

Mai 2015

- Jeudi 21 Mai 2015 à Tain
- Jeudi 28 Mai 2015 à Nyons



LA RÉHABILITATION DES LOGEMENTS ET LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE



Les logements d'avant 1975, c'est-à-dire avant la première réglementation thermique, représentent 1

1 - 25% du parc

2 - 33% du parc

3 - 55% du parc

4 - 75% du parc

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
29	30												

Les logements d'avant 1975, c'est-à-dire avant la première réglementation thermique, représentent :

1 - 25% du parc



2 - 33% du parc



3 - 55% du parc



4 - 75% du parc



Les caractéristiques du parc de logements

STRUCTURE DU PARC

	1999	%	2006	%	2011	%
parc total	208 780	100%	232 630	100%	250 994	100%
Résidences principales	176 160	84%	198 404	85%	211 036	84%
Résidences secondaires	17 664	8%	19 407	8%	20 178	8%
Logements vacants	14 956	7%	14 819	6%	19 779	8%

source : INSEE RGP

	L'âge du bâti	avant 1915	1915-1948	1949-1974	1975-1989	1990-1999	après 2000	non renseigné
2013		73 922	10 778	60 831	47 290	20 814	48 957	3 669
%	55%	28%	4%	23%	18%	8%	18%	1%

source : FILOCOM, estimation ADIL

Type de logement	1999	%	2006	%	2011	%
Appartement	60 487	34%	71 098	36%	73 979	35%
Maison	115 673	66%	127 306	64%	137 058	65%

source : INSEE RGP

logements équipés d'une installation sanitaire	1999	%	2006	%	2011	%
	170 993	97.1%	193 656	97.6%	206 055	97.6%

source : INSEE RGP



1

Qu'est-ce que l'ANAH?

1 - Un prénom féminin

2 - L'Agence NAtionale de l'Habitat

3 - L'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat

4- L'Association des Nouveaux Artisans de l'Habitat

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
29	30												

Qu'est-ce que l'ANAH?

1 - Un prénom féminin

0

2 - L'Agence NAtionale de l'Habitat



1

3 - L'Agence Nationale de
l'Amélioration de l'Habitat

0

4- L'Association des Nouveaux
Artisans de l'Habitat

0



L' ANAH

L'ANAH est l'Agence NAtionale de l'Habitat.

- Etablissement public administratif de l'Etat sous tutelle du ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité.
- Mission : **améliorer le parc de logements privé existant** (habitat indigne ou dégradé, copropriété en difficulté, logement adapté pour les personnes âgées ou handicapées....)
- Accorde sous conditions des **aides financières aux propriétaires occupants, bailleurs**, ou des **copropriétés** en difficulté pour effectuer des travaux.
- **Partenaire des collectivités territoriales** pour les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et les Programmes d'Intérêts Généraux (PIG) (moyens financiers, appui méthodologique).
- Elle est **l'opérateur de l'Etat** dans la mise en œuvre des plans nationaux.



1

Le programme de l'ANAH "Habiter Mieux" prévoit une aide aux travaux pour les propriétaires occupants s'ils permettent de réaliser au moins 25% d'économies d'énergie.

Dans la Drôme, en moyenne, après travaux réalisés avec l'appui d'Habiter Mieux, les économies d'énergie réalisées sont en moyenne de :

1 - 25%

2 - 33%

3 - 40%

4 - 60%

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
29	30												

Le programme de l'ANAH "Habiter Mieux" prévoit une aide aux travaux pour les propriétaires occupants s'ils permettent de réaliser au moins 25% d'économies d'énergie.

Dans la Drôme, en moyenne, après travaux réalisés avec l'appui d'Habiter Mieux, les économies d'énergie réalisées sont en moyenne de :

1 - 25%

0

2 - 33%



3 - 40%

0

4 - 60%

0



Habiter Mieux

- Un dispositif national auquel viennent s'ajouter des aides locales (Conseil Départemental, communes, EPCI) et celles d'autres partenaires (CAF/MSA, Procivis, CARSAT).
- Des aides destinées aux personnes modestes :

Plafonds de ressource des propriétaires occupants (ANAH) 2015

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	14 300	18 332
2	20 913	26 811
3	25 152	32 242
4	29 384	37 669
5	33 633	43 117
Par personne supplémentaire	+ 4 239	+ 5 431

Habiter Mieux

- Drôme : **1283 dossiers** « habiter mieux » au 31 décembre 2014 (depuis 2011) dont **90% de propriétaires occupants** et **10% de propriétaires bailleurs** (source ANAH).
- Le dispositif a connu une **forte montée en puissance**, et ce du fait de nouvelles conditions d'obtention plus avantageuses.



Source AMELIE CALD complétée par les relevés FART de la DDT26 pour les autres opérateurs

Habiter Mieux

- En moyenne, en 2014, toutes aides cumulées, c'est **63% du montant des travaux qui était subventionné.**
- Des gains en énergie variables selon la classe de départ dans laquelle se trouvait le logement, mais en moyenne, les travaux permettent **une économie d'énergie de 40% :**

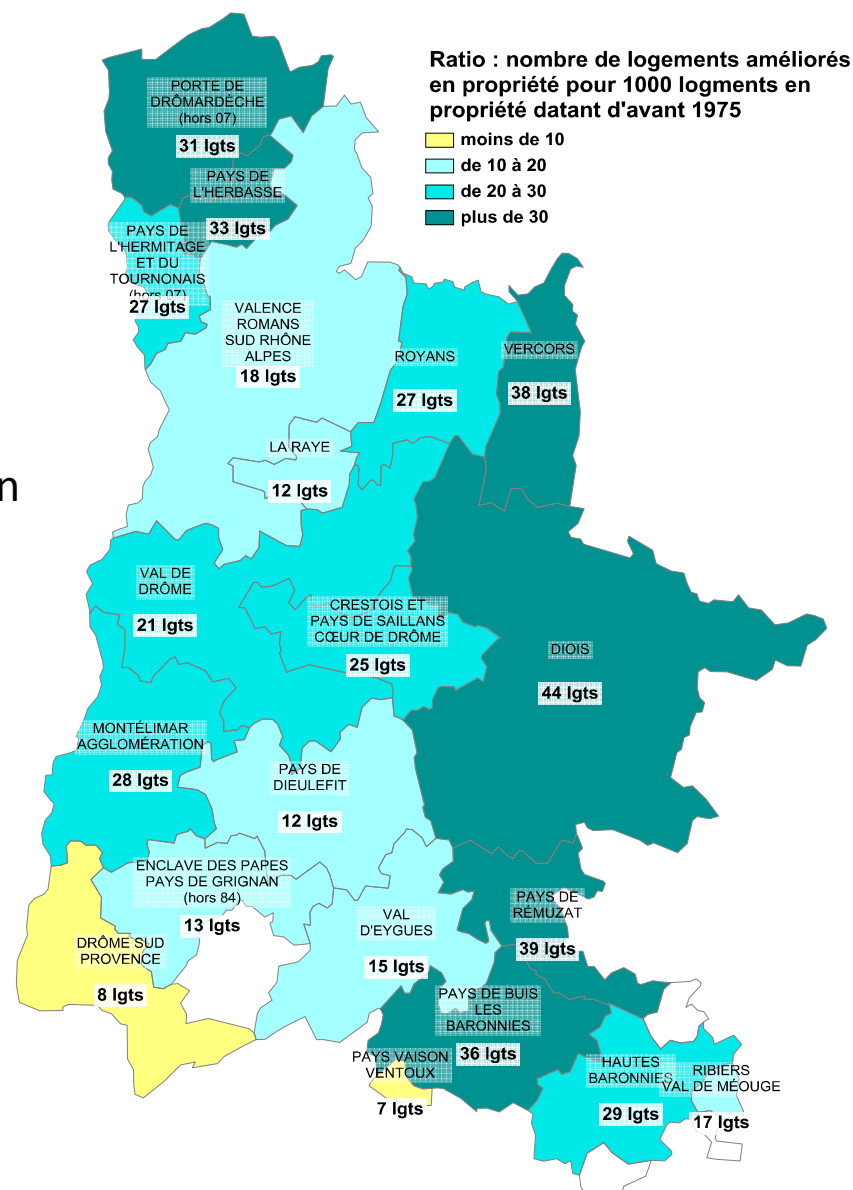
Classe énergie avant travaux	C	D	E	F	G	Total
Pourcentage d'économie moyen en KWH/m ² /an	30%	34%	37%	38%	46%	40%

Habiter Mieux

Ce sont les **propriétaires occupants** des EPCI les plus ruraux qui mobilisent le mieux le dispositif « Habiter Mieux ».

Ce sont aussi les secteurs où il y a le plus de **maisons individuelles** en propriété occupante, avec de **faibles revenus** des propriétaires occupants.

L'**animation locale** par une OPAH ou un PIG est une condition sine qua non pour que le dispositif soit mobilisé par la population.



Le podium

-Name 11		1
-Name 1		0
-Name 2		0
-Name 3		0
-Name 4		0



La réhabilitation du parc privé
La rénovation énergétique
La lutte contre l'Habitat Indigne

Formation Habitat
21 mai 2015

Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat

- 2011 Grenelle de l'Environnement / Plan national de lutte contre la précarité énergétique (4 millions de ménages)
 - > [Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique \(FART\) 2010-2017](#) géré par l'Agence Nationale de l'HABitat pour le compte de l'Etat
 - (1,35 milliards d'€ dont 500 millions Investissements d'Avenir).
-
- [Programme national de rénovation énergétique des logements privés "Habiter Mieux"](#) .
 - Objectif : Amélioration de la situation de (300 000 logts) ménages en forte précarité énergétique...en incitant la rénovation énergétique des logements.



Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat

- > 03/2013... Intégration du programme Habiter Mieux dans le cadre du **Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH)** qui répond à 3 enjeux :
 - - *Environnemental* (diminution conso. d'énergie , GES...)
 - - *Social* (réduction des charges pour les ménages)
 - - *Économique* (soutien à la filière rénovation énergétique et activité du bâtiment)
- Le PREH met en place :
 - - un guichet unique national : 0810 140 240 (n°Azur – prix d'un appel local)
 - - un site internet unique : www.renovation-info-service.gouv.fr
 - - un réseau de proximité : les Points rénovation info service , les « Pris » formant le réseau rénovation info service.
- Ce réseau rassemble les structures locales de l'Ademe (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie), de l'Anah (Agence nationale de l'habitat et de l'Anil (Agence nationale pour l'information sur le logement)).

La réhabilitation du parc privé

L'Agence NAtionale de l'Habitat

- Créée par l'État en 1971, l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) a pour vocation de distribuer des aides et des subventions aux propriétaires voulant réaliser des travaux pour améliorer leur habitat...
- Pour des logements "anciens" = construits depuis plus de 15 ans...
- Travaux réalisés par des professionnels, ces travaux doivent figurer dans une liste dite de "travaux subventionnables"...

- Budget National 2015 : 625 M€ dont 123M€ de Fart
(Fonds d'aide à la rénovation thermique).

- Budget DL 26 - 2015 : 6M€ dont 1,1M€ de Fart.

La réhabilitation du parc privé

L'Agence NAtionale de l'Habitat

Les bénéficiaires :

- **Les propriétaires occupants aux ressources modestes (cf.tableau)** l'ANAH distribue aux propriétaires occupants 35 à 50 % du coût total des travaux H.T. Plafonds de travaux de 20 000 à 50 000€ H.T. selon l'état du logement et selon type de travaux... + prime Fart pour travaux de rénovation thermique destinés à faire des économies d'énergie. Il faut néanmoins s'engager à occuper son logement comme résidence principale pendant 6 ans.
- **Les propriétaire bailleurs** bénéficient de subvention de 25 à 35 % du de 750€ à 1000€ H.T. /M2 selon l'état du logement et selon type de travaux... + prime Fart pour travaux de rénovation thermique destinés à faire des économies d'énergie. En contrepartie de cette aide financière, convention avec l'Anah = engagement à louer pendant 12 ans le logement rénové avec loyer plafonné, dit "conventionné" à des occupants aux ressources modestes.
- **Les copropriétés**, subventions accordées aux copropriétés (et syndicat de copropriétaires) désireuses de réhabiliter les parties communes et d'améliorer les équipements communs de l'immeuble (ascenseurs, installation de chauffage, etc.).

Les priorités Anah de 2015

- **Lutter contre l'habitat indigne** : En articulant les incitations et les actions coercitives dans le cadre des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne.../ Requalifier les centres anciens (bourgs potentiellement dégradés...et en zone rurale ou semi-rurale pour des situations très précaires...
- **Lutter contre la précarité énergétique dans le cadre du PREH** : Poursuite du programme Habiter Mieux (45 000 ménage en 2015) et ciblage social prioritaires vers les ménages très modestes et situations d'habitat dégradé...
- **Redressement des copropriétés fragiles / difficulté (prévention de la dégradation)** : Priorité renfermant plusieurs enjeux, lutte contre l'habitat indigne, travaux de rénovation énergétique pour maîtriser les charges énergétiques, actions de prévention expérimentales...
- **Adapter les logements à la perte d'autonomie** : Personnes âgées et/ou handicapées, financer en 2015 15 000 logements...
- **Développer un parc privé à vocation sociale** : Production d'un parc à vocation sociale dans les secteurs à forte demande, via l'aide aux propriétaires bailleurs, en y incluant des critères de travaux d'énergie qualitatifs...

Plafonds de ressources PO 2015

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	14 300	18 332
2	20 913	26 811
3	25 152	32 242
4	29 384	37 669
5	33 633	43 117
Par personne supplémentaire	+ 4 239	+ 5 431

La réhabilitation du parc privé...les opérations en cours...

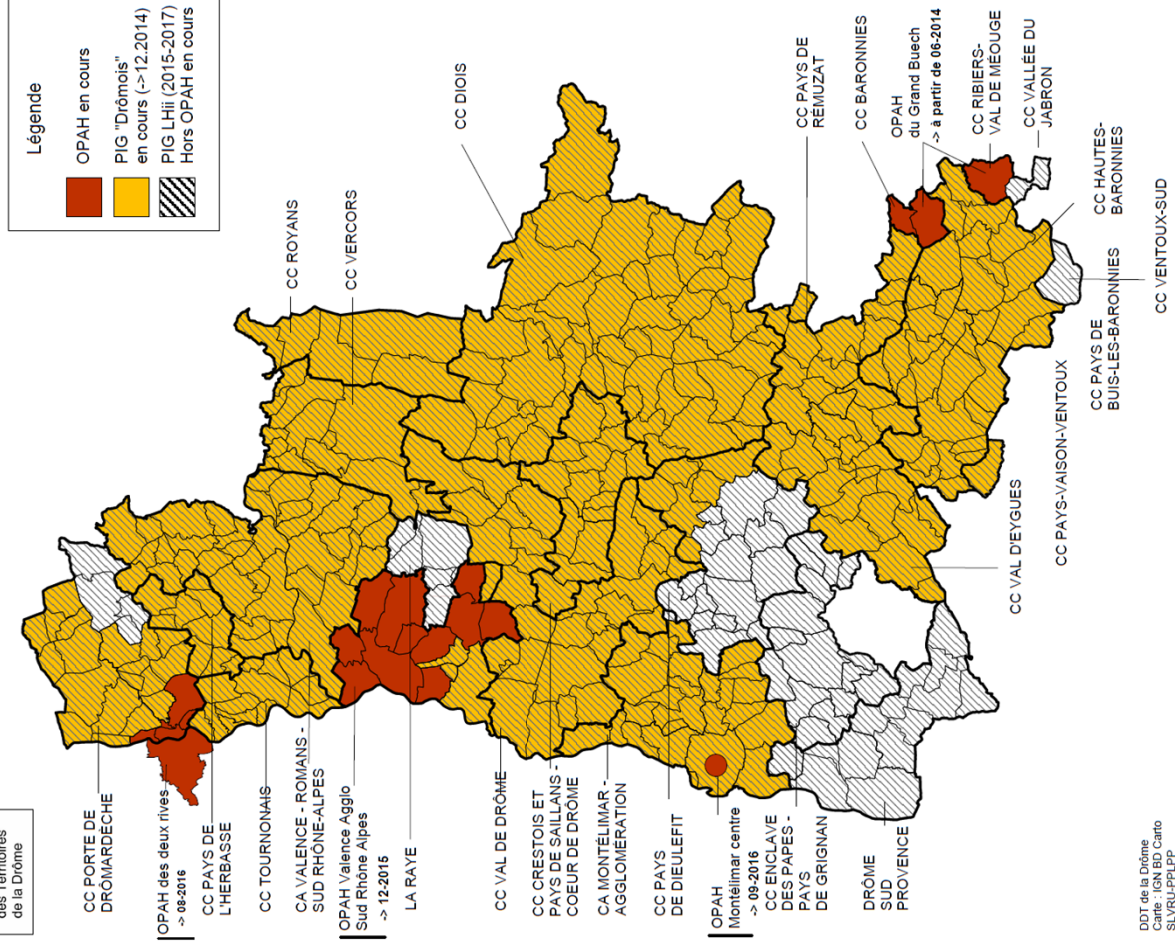
- LES OPAH (*Opération programmée d'amélioration de l'habitat*)

- Montelimar Centre (Urbanis)**
- Saint-Vallier (CC2R) (Mazzega/Decauville)**
- Valence Agglo (CALD)**

- LES PIG (*Programme d'Intérêt Général*)

- Le PIG LHII**
Département / Hors Zone OPAH
- Le "PIG Drômois" Lutte Précarité énergétique**
Territoires EPCI avec animation / Hors Zone OPAH

OPERATIONS PROGRAMMEES EN DROME EN 2015



La rénovation énergétique...

Quelques rappels sur Habiter Mieux

Programme national initié en 2011 jusqu'en 2017

- ✚ doté de 1,35 Md issus du Fonds d'Aide à la Rénovation Thémique (FART)
géré par l'Anah = versement d'une prime d'Aide à la solidarité Ecologique (ASE)
- ✚ ciblant des propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes
et les propriétaires bailleurs en contrepartie d'engagements...
- ✚ Incitant des travaux d'amélioration énergétique des logements...
- ✚ Permettant d'améliorer d'au moins 25% la performance énergétique des logements PO
ou 35% des logements PB
- ✚ se déclinant à l'échelle départementale avec les collectivités locales
par un contrat local d'engagement (CLE) .

Les principes du programme

1. **Accompagnement du propriétaire occupant par un opérateur** (ingénierie technique, sociale et financière) :
 - Diagnostic social du ménage et diagnostic global du logement pour déterminer les travaux prioritaires,
 - Montage des dossiers (subventions)
 - Appui au suivi du chantier et à la réception des travaux.
2. **Engagement du propriétaire bailleur** (logement conventionné 12 ans, loyers encadrés...)
3. **Gain énergétique de 25 % minimum (PO) , 35 % minimum (PB et parties communes SDCopro)**
 - Evaluation énergétique avant et projetée après travaux,
 - Travaux d'économie d'énergie les plus rentables.

Les aides liées aux travaux d'énergie

Cumul de l'aide à la solidarité écologique (ASE) et subventions Anah
+ participation collectivités locales

Prime ASE Prime "socle" Habiter Mieux :

1600 € POM * ou 2000 € POTM ou 1600 € PB ou 1500 € / lot syndicats de copro. (dégradées)
+ contributions CG / EPCI

Dans la Drôme :

PO : 1600 € à 2500 € (ASE de 1600 ou 2000 + aide complémentaire CD)+ EPCI variables...

PB : 3600 € / logt. (ASE + CD 2000€)

Syndicats de copro : 1500€ /lot si travaux parties communes > 35 % Eco Energie

Subventions travaux énergie

- PO : 40 % ou 20 % (selon plafonds de ressources) avec plafonds de travaux 20 000€
- PB : 25% (PB) avec plafonds de travaux de 750 € HT / M2 (limite de 80 M2) .
- Copro. (syndicat de copro.) : 1500 € lot d'habitation

* : -uniquement avec cumul de travaux (énergie et handicap / autonomie...)

Habiter Mieux : Rappel et évolutions du dispositif 2011-2015

Evolution du dispositif Habiter Mieux 2011 – 2015						
	Dispositif initial		Evolution juin 2013		Evolution 2015	
Aide Habiter Mieux	1 600 €		3 000 €		2 000 €	1 600 €
majoration max si aide des collectivités	500 €		500 €		0 €	
Aide complémentaire de l'Anah	Ménage Très Modeste	Ménage Modeste	Ménage Très Modeste	Ménage Modeste	Ménage Très Modeste	Ménage Modeste
Taux de subvention	35%	20%	50%	35%	40%	25%
Plafond de travaux	20 000 €		20 000 €		20 000 €	

HABITER MIEUX PROPRIETAIRES BAILLEURS

La prime ASE = 1600 € par logement

- ☐ Le logement doit justifier d'un gain énergétique après travaux de minimum 35 % à la suite d'une évaluation énergétique du logement ou de l'immeuble
- ☐ Le logement doit obtenir l'étiquette D à minima (étiquette E en cas d'impossibilité technique)

HABITER MIEUX PROPRIETAIRES OCCUPANTS

La prime ASE = 1600 € à 2000 € par logement
(+ 250 à 500 € CD) + coll.locales

Le logement doit justifier d'un gain énergétique après travaux de minimum 25 % à la suite d'une évaluation énergétique du logement .

Bilan Habiter Mieux en Drôme ... levier économique pour les entreprises...

- 2011 : **PO 2,38 millions d'€ de travaux subventionnés = 102 dossiers PO**
- 2012 : **PO 2,93 millions d'€ de travaux subventionnés = 185 dossiers PO**
- 2013 : **4, 92 millions d'€ de travaux subventionnés = 414 dossiers** (363 PO / 51 PB)
- 2014 : **9, 32 millions d'€ de travaux subventionnés = 582 dossiers** (505 PO / 77 PB)

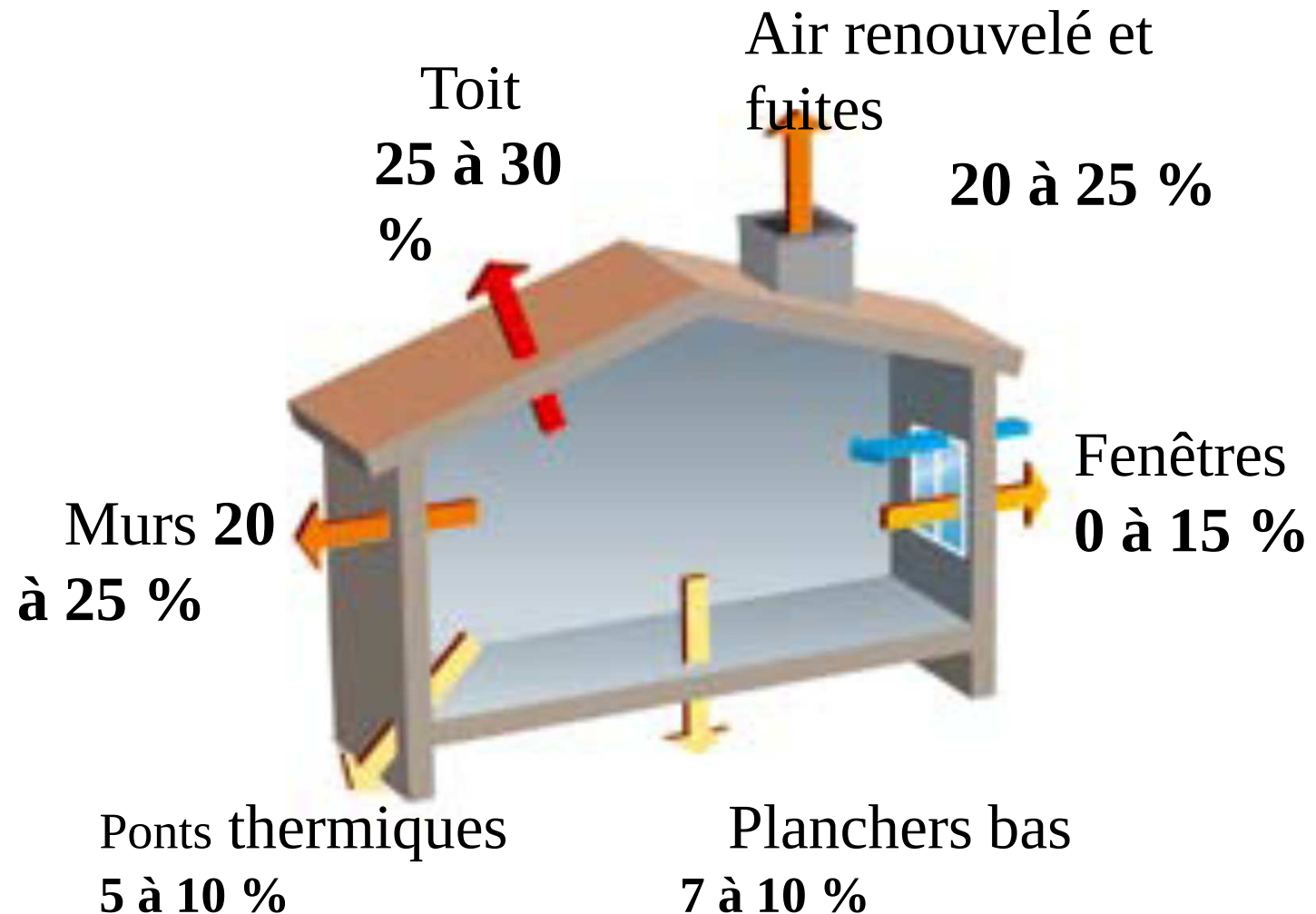
**1283 dossiers depuis 2011
(90 % PO / 10 % PB)**

Programme Habiter Mieux 2011-2017

1. Les travaux d'économie d'énergie les plus rentables

- L'isolation des combles et des sols
- L'isolation des murs
- Le changement de chaudière

Les déperditions d'énergie...



*sources
le guide
pratique de
l'ADEME
n°3672.*

Le bon choix des travaux d'économie d'énergie

Un seul type de travaux peut suffire pour améliorer la performance énergétique du logement d'au moins 25% ou 35%

SOMMAIRE	
C E QU'IL FAUT SAVOIR... > 5	
▶ Avant de commencer la lecture	6
▶ Avant d'engager les travaux	9
▶ Avant de boucler le financement	12
LES TRAVAUX PRIORITAIRES > 19	
▶ Isoler les combles et toitures	20
▶ Isoler les murs	24
▶ Isoler les planchers	32
▶ Changer le système de chauffage	36
▶ Remplacer les fenêtres	42
▶ Les bons couples de travaux	44
DIX SOLUTIONS POUR L'AVENIR > 49	
▶ C'est déjà demain	50
▶ L'excellence environnementale	54

LES TRAVAUX PRIORITAIRES > 19	
▶ Isoler les combles et toitures	20
▶ Isoler les murs	24
▶ Isoler les planchers	32
▶ Changer le système de chauffage	36
▶ Remplacer les fenêtres	42
▶ Les bons couples de travaux	44



LES COMBLES PERDUS

COMBIEN CELA COÛTE ?
ENTRE 2 500 ET 5 000 €

Ces travaux permettent en général une réduction de la consommation conventionnelle supérieure à 25%. Ils ouvrent en conséquence droit à l'Aide du programme "Habiter Mieux" et, bien sûr, aux subventions de l'Anah.

||> L'amélioration thermique | Consommation en kWhep/m².an

ÉNERGIE	Avant	Après travaux	Économie
GAZ	452	331	26%
FIOUL	469	344	27%
ÉLECTRICITÉ	670	491	27%

Gain : 27 %

||> Le gain sur la facture | Dépense annuelle en euros

ÉNERGIE	Avant	Après	Économie
GAZ	1 772	1 298	27%
FIOUL	2 626	1 926	27%
ÉLECTRICITÉ	2 382	1 746	27%

||> Le temps de retour sur investissement | en années

ÉNERGIE	AMORTISSEMENT SANS SUBVENTION	AMORTISSEMENT AVEC SUBVENTIONS*
GAZ	8 ANS	4 ANS
FIOUL	5 ANS	3 ANS
ÉLECTRICITÉ	6 ANS	3 ANS

* Subventions Anah et aide du programme "Habiter Mieux"



PAR L'INTÉRIEUR COMPLÈTEMENT

COMBIEN CELA COÛTE ?

ENTRE 6 000 ET 12 000 €

Ces travaux sont éligibles aux aides de l'Anah. La réduction de consommation conventionnelle n'atteint pas 25 %, ces travaux ne sont donc pas éligibles seuls à l'aide du programme "Habiter Mieux".

||> L'amélioration thermique | Consommation en kwh/m².an



||> Le gain sur la facture | Dépense annuelle en euros



||> Le temps de retour sur investissement | en années

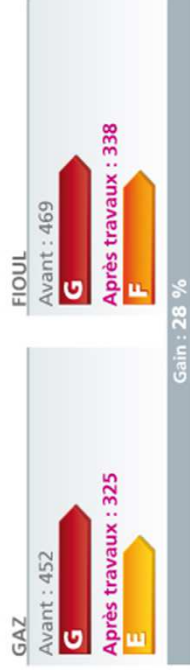


* Subventions Anah

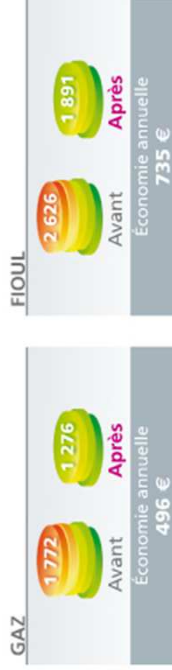
Changer le système de chauffage



||> L'amélioration thermique | Consommation en kwh/ep/m².an



||> Le gain sur la facture | Dépense annuelle en euros



||> Le temps de retour sur investissement | en années



* Subventions Anah et aide du programme "Habiter Mieux"

LA CHAUDIÈRE "À CONDENSATION" FIOUL OU GAZ NATUREL

COMBIEN CELA COÛTE ?

ENTRE 4 000 ET 8 000 €

Ces travaux permettent une réduction supérieure à 25% des consommations conventionnelles. Ils sont donc, sous conditions de ressources des occupants, éligibles à l'aide du programme "Habiter Mieux" et aux aides de l'Anah.

Changer le système de chauffage

LA CHAUDIÈRE "BASSE TEMPÉRATURE" FIOUL OU GAZ NATUREL

Ces travaux permettent une réduction de 25% des consommations conventionnelles. Ils sont donc éligibles, sous conditions de ressources des occupants, à l'aide du programme "Habiter Mieux" et aux aides de l'Anah.

COMBIEN CELA COÛTE ?
ENTRE 3 000 ET 7 000 €



* Subventions Anah et aide du programme "Habiter Mieux"

Exemple n° 1

Propriétaire « Très Modeste »
Maison individuelle : T4 de 95 m²

Coût total
14476 € TTC

Isolation des combles , VMC
et Changement de chauffage

Plan de financement prévisionnel global :		Taux travaux d'EE	Taux autres travaux
Subvention ANAH	7 238,00 €	50,00%	35%
Majoration ANAH pour AMO	550,00 €		
Prime ASE	3 500,00 €		
Prime ASE DEPARTEMENT	500,00 €		
Prime ASE Ville			
Prime ASE EPCI	500,00 €		
FSHE Dept. 5 % (si très modeste)	0,00 €	0%	
FSHE Départ (ASE)	2 500,00 €	25%	
FSHE Département	0,00 €	0%	
FSHE REGION (sous réserve du budget disponible)	0,00 €		
Subvention EPCI	0,00 €		
Subvention Ville	0,00 €		
subventions caisses de retraite	0,00 €		
Département PA	0,00 €		
Montélimar Sésame PA	0,00 €		
Autre	0,00 €		
Total ensemble des subventions	14 788,00 €		
Prêt PROCIVIS ASE	0,00 €	0 €	
Prêt PROCIVIS (sans ASE)	0,00 €	0 €	
Autre prêt	0,00 €	0 €	
fonds propres	1 444,71 €	0 € /mois	0 € /mois
		Reste à charge : 0 € /mois	
Coût total des travaux HT	14 476,00 €		
montant AMO CALD	694,76 €		
montant honoraires de maîtrise d'œuvre HT	0,00 €		
Coût total de l'opération HT	15 170,76 €	Taux de subvention	
Coût total de l'opération TTC	16 232,71 €	91,10%	

Gain énergétique : 47%

Economies théoriques en année 1 : 53 €/mois

Exemple n°2

Personne « Très Modeste »
Maison individuelle : T4 de 90 m²

Coût total : Isolation des combles /Changement des menuiseries
21 686 € TTC VMC Hygo B et Réfection toiture

Montant travaux d'économie d'énergie subventionnés		12 925.00 €	
Montant autres travaux subventionnés		6 646.00 €	
Plan de financement prévisionnel global :		Taux travaux d'EE	Taux autres travaux
Subvention ANAH	8 789.00 €	50%	35%
Majoration ANAH pour AMO	550.00 €		
Prime ASE	3 500.00 €		
Prime ASE DEPARTEMENT	500.00 €		
FSHE Département	332.30 €	0%	5%
FSHE REGION	2 137.00 €	17%	mensualités 52 € /mois
Total ensemble des subventions	15 808.30 €		
Durée : 8 ans Prêt PROCIVIS ASE	5 000.00 €		
fonds propres	878.38 €		
Coût total des travaux HT	19 571.00 €		
montant AMO CALD	745.71 €		
Coût total de l'opération HT	20 316.71 €	Taux de subvention	
Coût total de l'opération TTC	21 686.68 €	72.89%	

Gain énergétique : 35% / Economies théoriques : 54 €/mois

Retour d'expérience: dossier Habiter mieux 2012

Rénovation d'une maison dans la Drôme à Montélimar

Maison de 1970 - Propriétaire très satisfait (2 saisons de chauffe)

Economies réalisées conformes aux attentes du bilan



Mission du CALD :

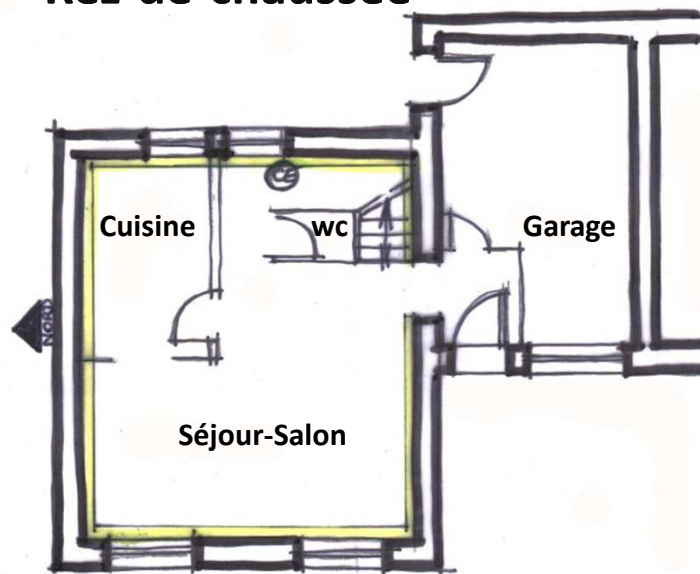
Aide à la décision, élaboration du projet, montage et suivi du dossier pour paiement des subventions

- Information sur le dispositif d'aides,
- Information sur les usages et travaux
- Evaluation sociale de la famille
- Identification des besoins
- Etablissement d'un programme
- Estimation des travaux
- Estimation des financements
- Relevé et schéma état des lieux
- Evaluation énergétique
- Élaboration du projet : conseils, devis, diagnostic, aide aux demandes de prêts
- Montage du dossier : vérification des devis, pièces administratives, plan de financement
- Aide à la réception des travaux, visite du chantier, vérification des factures
- Demandes de paiement pour chaque financeur

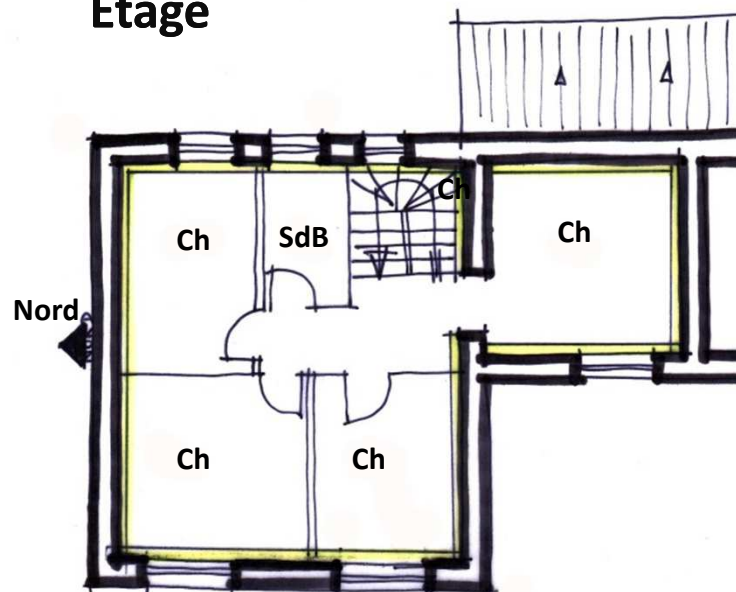


Etat des lieux

Rez-de-chaussée



Etage



Maison sur 2 niveaux, mitoyenne par le garage. Toiture tuiles romanes à talon sur fermettes et liteaux.

Murs en béton banché de 30cm, doublés briques de 5cm collées (sauf garage).

Menuiseries et portes extérieures bois exotique. Porte d'entrée et de garage d'origine.

Chaudière fuel basse température de 5 ans

Inconfort et dépenses excessives de fuel

Etat des lieux



**Toiture pas isolée
Mur salon et cuisine au nord**



Porte de garage d'origine



Menuiseries bois exotique et persiennes



Porte d'origine

**Menuiserie de la cage
d'escalier sur 2 hauteurs**

Travaux réalisés



**Isolation du mur
nord avec 11cm
de polystyrène
5274€ HT**



**Insufflation de
30cm de ouate
de cellulose
(photo de
chantier)
Rehausse de
trappe d'accès
2071€**



Travaux réalisés



**Changement de la
menuiserie de la cage
d'escalier**

**Menuiseries
PVC DV VIR
4782€ HT**



**Porte de garage et
porte d'entrée
PVC isolante
5219€ HT**



Bilan énergétique

Caractéristiques du bâti	Avant travaux		Après travaux	
Plancher bas :	Polystyrène extrudé	200 mm	Polystyrène extrudé	200 mm
Murs extérieurs : mur nord	Béton de 30cm+ briques de 5cm collées	350 mm	Polystyrène expansé	110 mm
Murs mitoyens RDC	Béton	300 mm	Aucune isolation	300 mm
Plancher haut :	Aucune isolation		Ouate de cellulose insufflée	300 mm
Fenêtres :	Bois simple vitrage		PVC DV à isol. renforcée 4/15+/4	
Type ventilation	Ventilation naturelle par défaut d'étanchéité		Ventilation naturelle par grille	
Système principal chauffage :	Chaudière fioul basse température / radiateurs		Chaudière fioul basse température / radiateurs	
Système principal ECS :	Chaudière fioul basse température		Chaudière fioul basse température	
Performances énergétiques et environnementales				
Consommation énergétique :	353,6 kwh EP/an/m²	classe énergétique F	214 kwh EP/an/m²	classe énergétique D
Emissions de CO2 en :	106,1 kg/an/m²	classe environnementale G	74,6 kg/an/m²	classe environnementale F
Estimation des charges de chauffage et d'eau chaude après travaux				
Chauffage+ECS projet	1921+171=2092€/an	21€/an/m²	1336+161=1497€/an	15€/an/m²
Conclusion:	PO éligible à la prime ASE			% économies EE 39,48%
Préconisations de travaux	La source la plus importante de déperdition restent l'entrée et le garage. Il faudrait par la suite :			

Financement : 47% au total

Prime ASE	oui	Plafonds	modeste
Descriptif des travaux d'économie d'énergie		Montant HT	
isolation des combles en 30 en ouate de		2 071,50 €	
doublage par l'extérieur en 11cm du mur nord		5 273,99 €	
3 menuiseries+porte d'entrée+1porte de garage		5 219,42 €	
6 menuiseries+fenêtre escalier		4 781,96 €	
Montant dépense subventionnée ANAH		17 346,87 €	

Subvention ANAH 20%	3 469,00 €
Majoration ANAH pour AMO	438,00 €
Prime ASE	2 100,00 €
Prime ASE DEPARTEMENT	250,00 €
Prime ASE EPCI	250,00 €
FSHE REGION	2 500,00 €
Total des subventions	9 007,00 €
Prêt PROCIVIS ASE 83€/mois	10 000,00 €
fonds propres	252,35 €

Préconisations futures:

Isoler l'entrée et le garage - isoler la façade ouest - installer une VMC

LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Definition de l'habitat indigne = article 84 Loi du 25 mars 2009

Constituent un habitat indigne :

- les locaux ou installations utilisées aux fins d'habitation et impropres 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 ».

***Inclut les infractions au règlement sanitaire départemental,
lorsqu'elles constituent un risque pour la santé et ou la sécurité
de leurs occupants.***

Lutte contre l'habitat indigne : Pour qui, comment , les acteurs ...?

Pour qui ?

Occupants (locataires ou propriétaire-occupants...)

Comment ?

- **Incitatif** = Aide financières, subvention de l'Anah, collectivités...
- **Coercitif** = Pouvoirs de police du maire et/ou du préfet

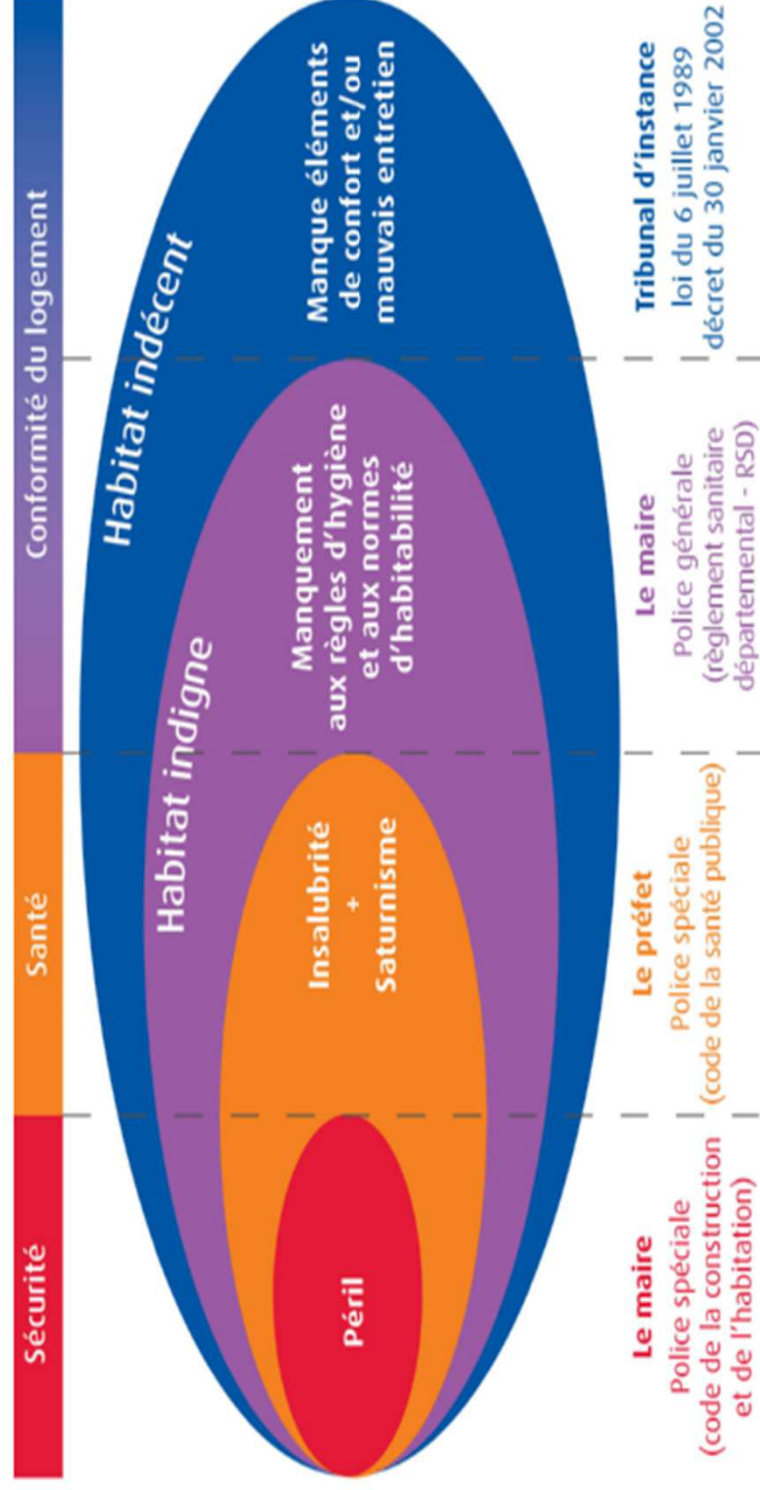
Les acteurs institutionnels ?

- Règlement Sanitaire Départemental / Situations de périls : Le Maire...
- Arrêté d'insalubrité, pouvoirs de police spéciaux : Le Prefet...

Nota : Le Préfet peut toujours se substituer à une collectivité défailante...

**Notion de non-décence = droit locatif, faire reconnaître son logement
comme indécet = incidence allocation logement, loyers...**

**Poursuites Pénales possibles: conditions de logement incompatible
avec la dignité humaine, mise en danger de la vie d'autrui...**

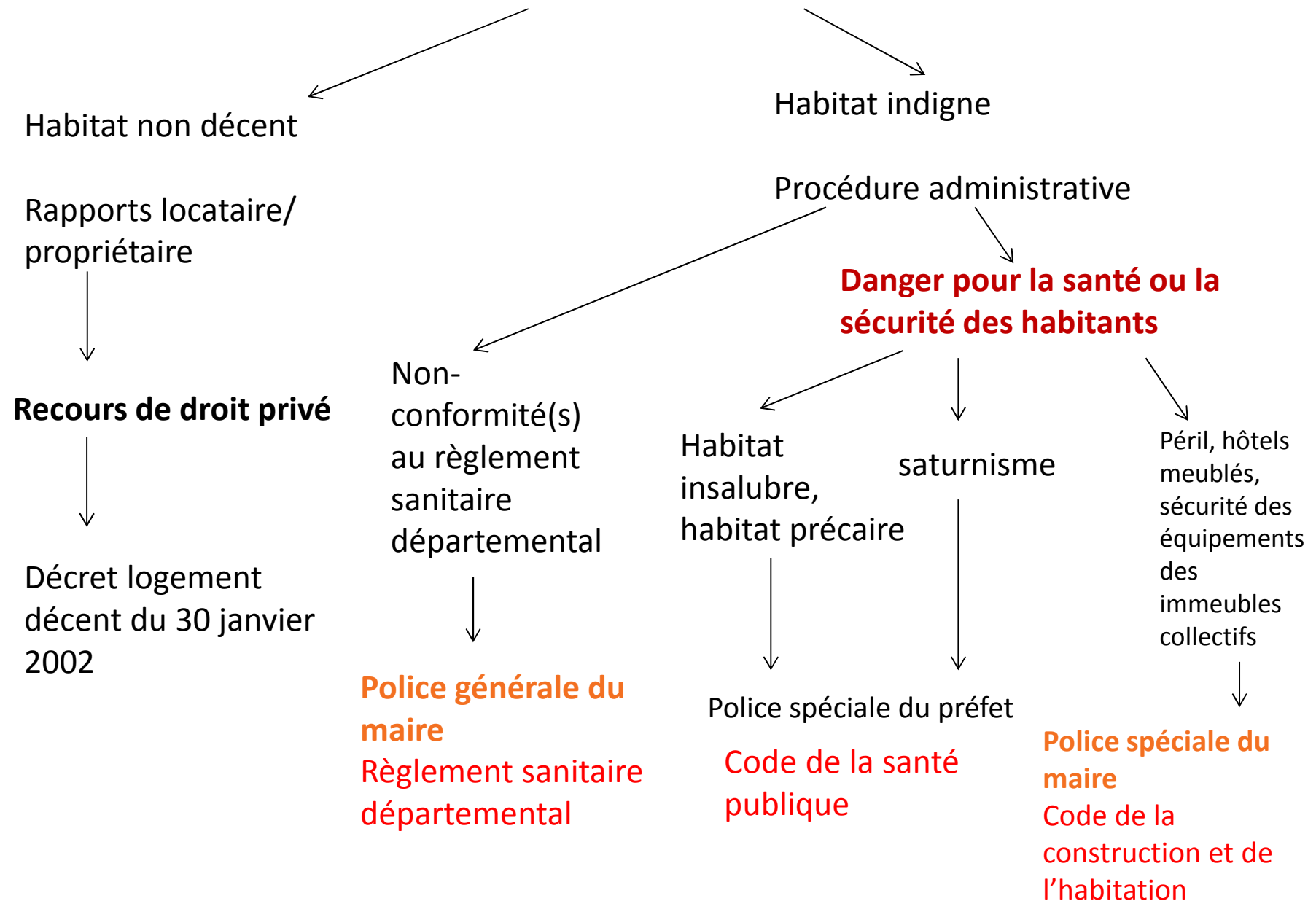


Cumul de procédures

Il peut arriver qu'un logement présente à la fois des signes d'insalubrité (danger pour la santé des occupants) et de péril (danger pour la sécurité des occupants). Il faudra alors mener de front les deux procédures pour mettre fin à l'insalubrité du logement et au péril.

De même une procédure civile peut être indépendamment engagée au titre du logement indécrit auprès du tribunal de grande instance

Différentes situations, différents acteurs...



Le Règlement Sanitaire Départemental

**Le RSD est prévu par l'ancien article 1er du Code de la Santé Publique.
Il est aussi complété par des arrêtés préfectoraux et municipaux.**

**Le RSD de la Drôme résulte d'un AP du 11/09/1979 et modifié par AP du 6/12/1979
Son titre II est consacré aux locaux d'habitation et assimilés.**

Exemples d'infractions :

**Humidité dans le logement due au bouchage des aérations,
Remontées d'eau telluriques,
Insuffisance d'éclairage naturel,
Défaut d'étanchéité des couvertures, terrasses,
Non respect des règles d'habitabilité
(surfaces, hauteur sous plafond, éclairage, ventilation)**

Les procédures de péril (Police du Maire)

Prévus par l'art. L.2213 du CGCT et les art. L.511-1 à L.511-4 du CCH.

Procédure de péril ("edifices menaçant ruines") permet au maire de prescrire la réparation ou la démolition d'un immeuble **compromettant la sécurité publique** .

Pouvoir de police spécial du maire = pouvoir propre (conseil municipal pas compétent en la matière)

Procédure applicable aux immeubles bâtis..(habitat, agricole, commercial...)

Le danger doit être inhérent à l'immeuble (défaut d'entretien, vice de construction, vétusté...) et concerne la voir publique mais aussi la propriété privée...(en bordure d'voie privée, ou accès non fermé ou non interdit...)

Si la **solidité de l'immeuble est compromise suite à un événement de type inondation, incendie, tempête..procédure péril inapplicable** , le maire agira sur ses pouvoirs de police générale (Art. L 2212-2 et suivants du CGCT...)



Nota : On distingue péril éminent ou péril ordinaire...

Péril ordinaire

(articles L. 511-1, L. 511-2, R. 511-1 à R. 511-5 du CCH)

PHASE CONTRADICTOIRE

Délai minimum : un mois (R. 511-1)

Le maire envoie un courrier au propriétaire l'informant des désordres constatés et l'invitant à présenter ses observations.



ARRÊTÉ DE PERIL ORDINAIRE

Délai minimum : un mois (R. 511-3)

Le maire met en demeure le propriétaire de faire, dans un délai déterminé, les réparations nécessaires.



Le propriétaire conteste l'arrêté par la voie du recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif.

Le propriétaire exécute les travaux.

Mainlevée de l'arrêté de péril.

Le propriétaire n'exécute pas les travaux dans le délai fixé par l'arrêté.

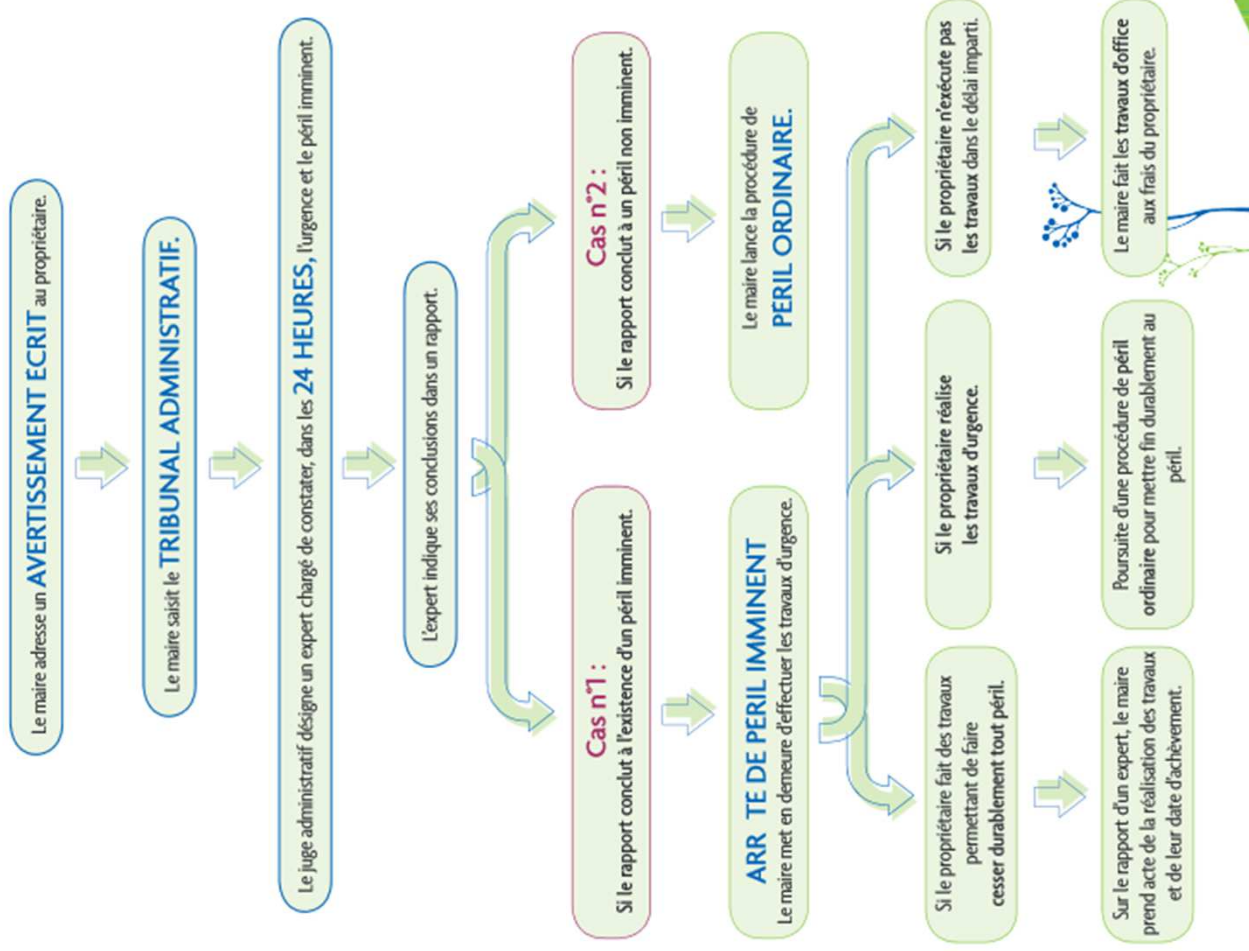
Le maire met en demeure le propriétaire de procéder aux travaux dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

A défaut de réalisation dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, peut faire procéder d'office à leur exécution.

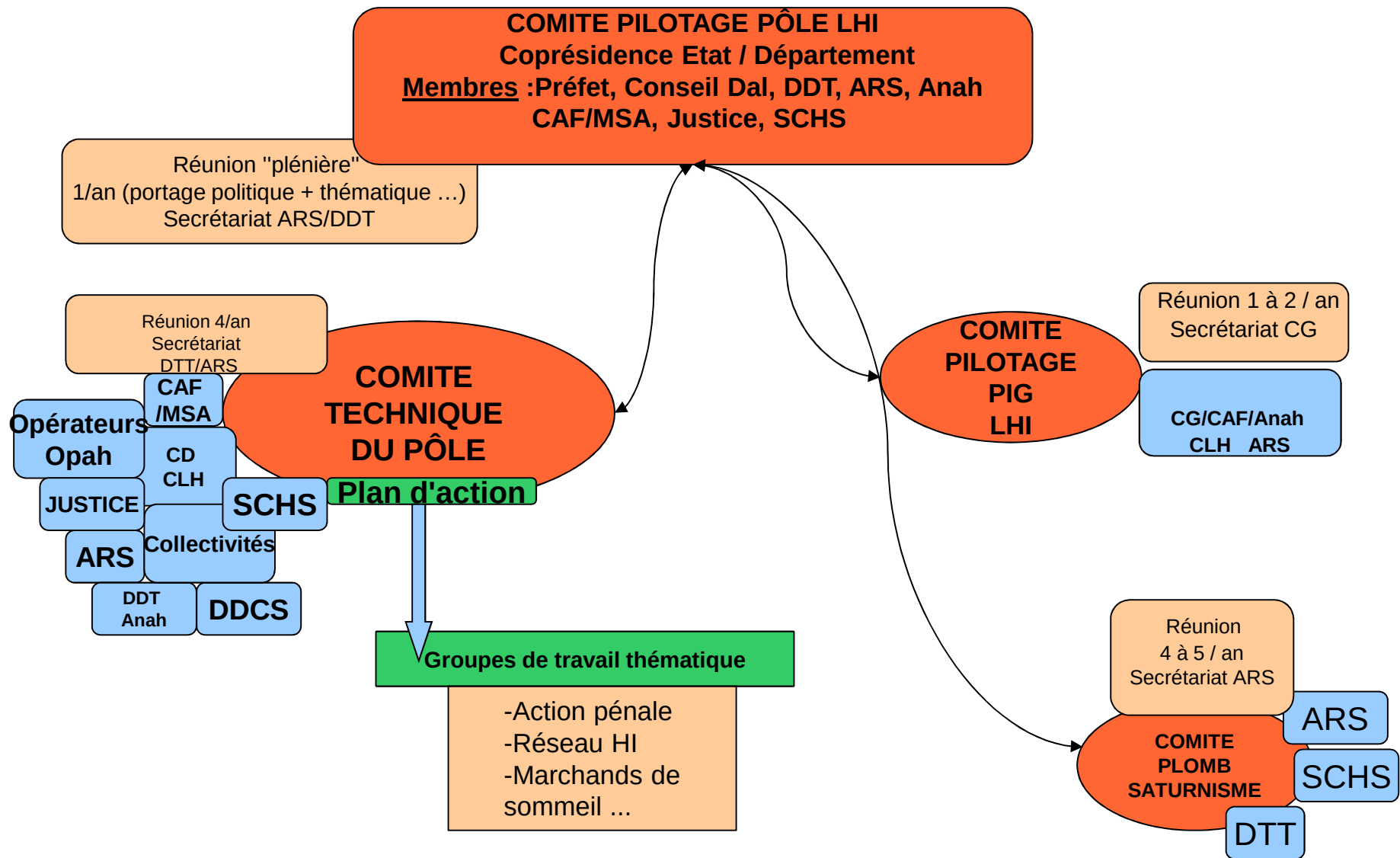


Péril imminent

(articles L. 511-3 du CCH)



ORGANISATION DU PÔLE DEPARTEMENTAL LHI DE LA DRÔME
(Arrêté Préfectoral du 12 mars 2012)



Merci de votre attention