

**DISPOSITIFS PUBLICS POUR INCITER LES MENAGES PRIVES
A ENTREPRENDRE UNE RENOVATION GLOBALE DE LEUR LOGEMENT**

ENGAGEMENT N° 10/15670 DU 21/12/10

RAPPORT FINAL

Hélène MONTFORT, ir. architecte de recherche

Stéphane MONFILS, ir. architecte de recherche

Prof. Dr. Ir. Jean-Marie HAUGLUSTAINE

EnergySuD – Université de Liège – Faculté des Sciences

Département des Sciences et Gestion de l'Environnement

PARTIE 1 | ANAH – AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

La première partie du rapport concerne les mécanismes d'aides financières développés par l'Agence Nationale de l'Habitat, organisme d'Etat français attaché à l'amélioration du parc bâti existant concernant les ménages modestes ou très modestes.

La démarche et l'action nationale de l'ANAH sera explicitée à travers différents chapitres. Tout d'abord, un bref historique permettra de prendre connaissance de l'évolution de l'Agence depuis sa création en 1971. Ensuite, les particularités du nouveau régime d'aides entré en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2011, seront mises en avant par rapport aux actions de l'Agence jusqu'alors. Les aides aux propriétaires occupants seront plus particulièrement décrites dans le chapitre 3, ainsi que les outils utilisés, dans le quatrième et dernier chapitre. Finalement, les chiffres clés de l'ANAH pour l'année 2010 permettront de se rendre compte de l'ampleur des actions de l'Agence.

Chapitre 1 | Historique de l'ANAH

1971 | Les origines de l'Agence et la création des OPAH

L'**Agence Nationale pour l'amélioration de l'Habitat** fut créée d'initiative associative en 1971. Dès ses débuts, l'Agence contribue à l'amélioration en profondeur de l'habitat pour tous.

Suite à la crise pétrolière de 1973, l'Etat français se doit de réagir. Des rapports sont publiés et permettent d'établir les fondements d'une nouvelle politique du logement, instituée en 1977. Celle-ci se réoriente vers les aides à la personne via les objectifs suivants : réduction des inégalités d'accès au logement social, développer l'accès à la propriété, améliorer la qualité des logements neufs et réhabiliter l'habitat ancien. Ceci esquisse le rôle très social qui va guider toutes les missions de l'ANAH.

Entre autres, le rapport Nora-Éveno fait remarquer que : « *la réussite de la politique de l'habitat ancien est suspendue à la réelle décentralisation des projets et des décisions. Celle-ci n'aura son plein effet que lorsqu'elle s'appuiera sur des ressources locales.* »¹ Cela étant, dès 1975, l'Agence décide de réaliser ses missions au sein d'opérations programmées, visant à en augmenter l'efficacité, en concertation avec les collectivités locales. Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat voient alors le jour ; elles consistent en une action concertée entre l'Etat, l'ANAH et les collectivités locales, afin de réhabiliter le patrimoine bâti et d'améliorer le confort des logements. Le but premier de ces opérations est d'inciter à l'amélioration de l'habitat en créant des conditions favorables à la réalisation des travaux, sans imposer la réalisation de ceux-ci. Dans le souci d'une démarche globale, ces opérations sont suivies du début à la fin, sur base d'une étude pré-opérationnelle définissant les objectifs et les moyens à mettre en œuvre.

L'aspect contractuel de ce dispositif le rend souple et efficace. Le succès des OPAH est fulgurant : en 4 ans, le nombre de logements réhabilités passe de 500 à 4500 logements par an. Ce mode

¹ L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat – 1971-2001 : les trente premières années, écrivains F. SALVADOR & P. BONNEFILLE, ouvrage publié par l'ANAH, impression Bialec, septembre 2001.

d'intervention a tracé la voie du cœur de la politique de l'Agence. Depuis lors, l'objectif ambitieux est d'améliorer de manière efficace le parc de logements existants.

1990 | Apparition des Programmes Sociaux Thématiques (PST)

« Les programmes sociaux thématiques de l'Anah (PST) voient le jour pour répondre à la demande gouvernementale d'un engagement résolu dans la politique du logement des plus démunis. Ils sont fondés sur un contrat négocié avec les propriétaires privés qui s'engagent à loger des personnes à ressources limitées et à respecter un loyer réglementé conventionné. »²

1998 | Aides aux logements vacants

« Une taxe sur les logements vacants du parc privé dans huit agglomérations est instaurée. Dans ces secteurs, l'Anah met en place des primes pour inciter les propriétaires à remettre sur le marché les logements vides. »³

2001 | Aides aux propriétaires occupants

Jusqu'à présent, l'Agence aidait les propriétaires bailleurs dans le cadre des OPAH et des programmes sociaux thématiques.

Dans un souci d'amélioration de la précarité énergétique, l'ANAH ajoute à ses missions les aides financières aux propriétaires occupants modestes. Entre autres, le Prêt à l'Amélioration de l'Habitat (PAH) est mis en œuvre. Ce prêt est destiné à financer des travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration (chauffage, sanitaire), d'agrandissement ou de division, ou d'isolation thermique.

A ce moment-là, l'action de l'ANAH dans ce domaine reste limitée. Elle se renforcera à partir de 2010.

2004 | Création des délégations de compétences

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) et multiplie les partenariats avec les collectivités territoriales. La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales permet à l'État de déléguer des compétences aux Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et aux conseils généraux des délégations locales.

« EPCI et départements peuvent désormais solliciter auprès de l'Etat la délégation de compétence pour l'attribution des aides publiques en faveur de la réhabilitation de l'habitat privé et social. Dans ce cadre, ils doivent conclure une convention avec l'Anah. »⁴

Cela permet aux délégations d'accorder des aides représentant jusqu'à 50% du budget d'intervention de l'Agence. Depuis lors, un partenariat très efficace s'est établi entre l'Agence et les délégations, qui participent activement à divers niveaux de compétence dans le cadre des missions de l'ANAH.

² Site de l'ANAH, L'amélioration de l'habitat en quelques dates, sur <http://www.anah.fr/lanah/les-dates.html>.

³ Site de l'ANAH, L'amélioration de l'habitat en quelques dates, op. cit.

⁴ Site de l'ANAH, L'amélioration de l'habitat en quelques dates, op. cit.

2005 | Apparition des Programmes d'Intérêt Général (PIG)

La circulaire du 5 juillet 2005 relative au volet logements privés du Plan de cohésion Sociale (PCS) a rappelé la nécessité d'introduire systématiquement des objectifs sur les territoires pertinents dans les conventions d'OPAH : rattraper les retards en matière de logement locatif social, mobiliser le parc privé, et renforcer l'accueil et l'hébergement d'urgence.

« Pour accélérer la réalisation des objectifs du PCS, l'instruction du 12 juillet 2005 relative à l'ingénierie, permet à l'Anah de prendre en charge la maîtrise directe des missions d'animation de PIG « Plan de cohésion Sociale ». Ces PIG ont permis de faire connaître aux propriétaires l'intérêt des dispositifs en place (subventions majorées, déductions fiscales), et de les assister sur le montage de leurs dossiers. Au total, une trentaine de PIG PCS ont été initiés. »⁵

2006 | Changement d'identité pour l'Agence

L'ANAH change de nom : elle s'appelle désormais l'**Agence Nationale de l'Habitat**. *« L'Anah achève ainsi sa mutation d'une logique de guichet à une logique d'objectifs à caractère social. »⁶*

L'Agence peut désormais imposer des conditions d'octroi des aides aux logements locatifs aux propriétaires bailleurs, par le principe de conventionnement.

L'Agence aujourd'hui, au service de l'amélioration solidaire de l'habitat

Aujourd'hui, le nouvel objectif de l'ANAH est désormais de mener une action concertée et de rendre la présence sociale toujours plus efficace. C'est pourquoi les nouveaux défis sont : la lutte contre l'habitat indigne et dégradé au cœur des villes, l'action dans le monde rural et sur l'ensemble des territoires, et la participation à la création d'une offre sociale de logements privés.

Organisme d'Etat, l'ANAH s'organise sur base des orientations politiques nationales en matière de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants, et se développe dans le cadre des objectifs fixés par le Conseil d'Administration de l'Agence. Ses missions s'orientent vers les conseils et les aides financières dans différentes problématiques sociales, tant au niveau des propriétaires bailleurs et des copropriétaires, que des propriétaires occupants. L'ANAH et ses délégations locales gèrent toutes les étapes de la procédure relative aux différentes actions qu'elle mène.

« Chaque année, plus de 550 millions d'euros de subventions sont distribués en moyenne par l'Anah, dont plus des deux-tiers sont versés aux propriétaires pour le financement de leurs travaux. Ces aides génèrent un volume global de travaux éligibles de 1,4 milliards d'euros. En moyenne, 110 000 logements sont traités chaque année avec des aides de l'Anah : 90 000 logements dans le cadre d'aides directes aux propriétaires, et 20 000 logements au travers de quelque 500 syndicats de copropriétaires. »⁷

⁵ Le site des programmes d'amélioration de l'habitat, Types de programmes, sur <http://www.lesopah.fr/programmes/pig-pcs.html>

⁶ Site de l'ANAH, L'amélioration de l'habitat en quelques dates, op. cit.

⁷ L'Agence nationale de l'habitat au service de l'amélioration solidaire de l'habitat, Direction de la communication de l'ANAH, édition avril 2011.

Les **priorités d'intervention** sont dirigées vers les publics les plus modestes et le bâti dégradé. Elles sont regroupées selon les axes suivants :

- ✓ le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé ;
- ✓ la rénovation thermique des logements ;
- ✓ l'adaptation des logements à la perte d'autonomie des personnes ;
- ✓ le développement d'une offre de logements à loyers et charges maîtrisés ;
- ✓ et le redressement des copropriétés en difficulté (sujet amené à être très médiatisé en 2012 au vu de l'urgence de l'action).

Son **fonctionnement territorialisé** permet à l'ANAH de mener une action globale appliquée au niveau local. Ce fonctionnement s'est organisé autour des aspects suivants :

- ✓ un cadre budgétaire national, assuré principalement par l'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (UESL)-Action Logement ; ce budget est réparti au niveau régional en fonction de l'expression des besoins des territoires, de l'efficacité des politiques locales et de l'équité territoriale ;
- ✓ une organisation déconcentrée, via les préfets de région et de département devenus les délégués de l'Agence dans les circonscriptions administratives, assurant la programmation des aides (au niveau des régions), la communication auprès des propriétaires et organisant les partenariats avec les collectivités territoriales (au niveau des départements) ;
- ✓ et un partenariat privilégié avec les collectivités territoriales étant appelées 'délégataires de compétence', décidant localement de l'octroi des aides de l'ANAH.

Les **cadres d'action adaptés** sont de deux types :

- ✓ soit les opérations sont menées en secteur diffus ;
- ✓ soit les opérations sont menées en secteur programmé, lorsque les territoires présentent des difficultés particulières liées à l'habitat privé.

Les opérations programmées peuvent prendre diverses formes :

- ✓ Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), permettant de cibler l'action publique par la mobilisation le secteur du bâtiment et une ingénierie technique, sociale et financière adaptée pour accompagner les propriétaires dans leurs projets de travaux ;
- ✓ Programmes d'Intérêt Général (PIG), permettant de traiter les problèmes sociaux et techniques indépendamment d'actions globales de développement d'un territoire ;
- ✓ Plan de Sauvegarde (PLS), permettant de traiter les copropriétés en difficulté de manière plus large que les OPAH, nécessitant l'appui de la puissance publique sur les aspects social et juridique notamment.

Tous ces outils permettent de proposer des solutions les plus diversifiées et adaptées aux besoins de chaque situation particulière. « *L'efficacité de ces outils tient, pour une grande part, à la pertinence du partenariat collectivités territoriales-Etat-Anah qui contribue à déclencher chez les propriétaires privés des*

dynamiques de réinvestissement. Les territoires concernés par ces programmes bénéficient donc d'aides majorées par rapport au secteur diffus (territoires hors programmes). »⁸

L'éventail des **moyens d'action** de l'ANAH est large :

- ✓ les aides à l'ingénierie ;
- ✓ les aides aux travaux ;
- ✓ les aides au traitement de l'habitat indigne ou très dégradé par action coercitive au niveau des collectivités locales, dans le cadre des aides aux travaux d'office en cas de péril pour lesquels les collectivités locales ont le pouvoir de se substituer au propriétaire, ou dans le cadre de financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre par appropriation publique ;
- ✓ et les aides à l'humanisation des structures d'hébergement, consistant à engager des travaux visant à améliorer l'accueil et le confort dans ces lieux en transformant notamment les dortoirs collectifs en studios ou chambres individuelles respectant les normes du logement décent.

Toutes ces actions sont menées dans une démarche globale, visant à prendre en compte, outre l'amélioration de l'habitat, les composantes financières et sociales relatives aux propriétaires.

« Pour construire l'habitat de l'avenir, l'Agence modernise, simplifie et adapte sans cesse les procédures et mécanismes : elle sait que le logement donnera lieu, dans les prochaines années, à la mise en place de politiques de plus en plus décentralisées. L'Anah, par sa dimension contractuelle et partenariale avec les collectivités territoriales, comme en raison de ses relations avec les propriétaires, saura renforcer toujours d'avantage sa capacité d'évolution et d'adaptation. »⁹

⁸ Le site des programmes d'amélioration de l'habitat, Types de programmes, op. cit.

⁹ PELLETIER Philippe, ex-président de l'ANAH, extrait de L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat – 1971-2001 : les trente premières années, écrivains F. SALVADOR & P. BONNEFILLE, ouvrage publié par l'ANAH, impression Bialec, septembre 2001.

Chapitre 2 | Réforme de l'ANAH – Nouveau régime d'aides

Le régime 2005 – 2009

Le retour sur expériences du précédent régime « Plan de Cohésion Sociale » 2005 – 2009 a permis de mettre à jour différents enjeux pour la réforme du nouveau régime.

Du point de vue technique, le vieillissement du parc privé s'aggrave et le parc indigne et très dégradé persiste. Du point de vue social, les ménages restent captifs des logements très dégradés en location et les propriétaires occupants modestes sont pour la plupart en précarité énergétique. En 2010, une enquête a montré que 3,4 millions de ménages utilisent plus de 10 % de leurs revenus aux dépenses énergétiques domestiques. La précarité énergétique concerne essentiellement les propriétaires occupants à revenus modestes, souvent des personnes âgées.

Après un examen critique face à la pénurie de logements abordables pour ménages modestes, ce régime avait décidé de produire 200.000 logements à loyers maîtrisés et de mettre sur le marché 100.000 logements vacants. Cependant, l'action mise en œuvre par l'ANAH n'a pu porter ses fruits dans les zones de marché locatif tendu. Elle n'a pas non plus été efficace dans les cas d'amélioration technique faible, car les propriétaires attendaient une dégradation très importante pour intervenir.

2010, l'année du renouveau

L'année 2010 est l'année de l'engagement de la réforme. L'objectif est de réformer l'ancien régime afin de le simplifier au point de vue national, tout en donnant des possibilités d'adaptations plus fines au niveau local.

D'une part, l'ANAH désire réaffirmer sa vocation sociale par la redéfinition des moyens d'intervention suivants :

- ✓ la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- ✓ le rééquilibrage de l'intervention au profit des propriétaires occupants modestes, avec une action visant à aider les propriétaires occupants à concurrence de 30%, contre 70% pour des propriétaires bailleurs ;
- ✓ et le recentrage des aides aux propriétaires bailleurs sur les logements présentant un niveau significatif de dégradation.

D'autre part, l'ANAH désire placer la personne au cœur de l'intervention sur le logement par :

- ✓ le traitement de la précarité énergétique via la mise en œuvre du programme « Habiter Mieux » sur les années 2010 – 2017 ;
- ✓ et l'amélioration de l'adaptabilité aux logements aux personnes à mobilité réduite.

L'action de l'ANAH est réorientée selon les deux axes suivants :

- ✓ la poursuite d'une intervention forte en faveur de la requalification des quartiers anciens dégradés dans le cadre des copropriétés et des opérations de résorption d'habitat indigne

(RHI) ou THIRORI¹⁰, selon le Plan National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD¹¹) ;

- ✓ et l'intervention en zones rurales ou périurbaines, essentiellement pour les propriétaires occupants, en matière de précarité énergétique et d'accompagnement au vieillissement.

La mise en œuvre des aides à l'adaptabilité des logements s'est basée sur le rapport Boulmier, « Bien vieillir à domicile » (02.06.2010).

Tous les acteurs se sont impliqués dans la redéfinition des rôles de l'ANAH : agents de l'Agence, délégations locales de l'Agence, collectivités délégataires et autres partenaires.

26.01.2010 | Acte de naissance du programme « Habiter Mieux »

La mise en œuvre du programme d'aide à la rénovation énergétique « Habiter Mieux » est rendue possible et réalisable grâce à la création d'un « Fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés ». Sur la période 2010 – 2017, ce fonds devrait permettre d'améliorer de 30% la performance énergétique de 300.000 logements en puisant sur un budget de 1,35 milliards €.

La composition de ce fonds provient de différents partenaires :

- ✓ 600 millions € provenant de l'ANAH ;
- ✓ 500 millions € provenant du 'Grand Emprunt' de l'État au titre des 'Investissements d'avenir' ;
- ✓ et 250 millions € provenant d'un fonds alimenté par les économies d'énergie générées par les travaux économiseurs d'énergie financés par les fournisseurs d'énergie, au titre des certificats d'économie d'énergie (Remarque : les fournisseurs n'en voient pas encore le bénéfice, et c'est une imposition de l'Etat français).

Afin de garantir l'efficacité du programme, un repérage des ménages en situation de précarité énergétique est nécessaire. Pour cela, l'ANAH a développé le Contrat Local d'Engagement (CLE) : cet outil souple et évolutif est une déclinaison locale et opérationnelle du programme « Habiter Mieux », mis sur pied dans un souci de cohérence de la mise en œuvre du programme à l'échelle départementale. Il est indispensable pour engager les aides financières du programme « Habiter Mieux » et mobiliser au mieux les acteurs de l'action sociale. Il définit les modes d'intervention de chaque partenaire pendant 3 ans : l'État, l'ANAH (ou le préfet), le Conseil Général et les collectivités délégataires. En outre, l'ANAH exige la présence de deux autres partenaires clés dans le CLE :

- ✓ la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse (CNAV), aidant au repérage des ménages précarisés et pouvant mobiliser ses propres subventions ;
- ✓ et le réseau SACICAP (Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété) – Procivis (leur marque commune), aidant au financement du reste des travaux à charge des ménages via le prêt à taux zéro.

¹⁰ THIRORI | opérations de traitement d'immeubles insalubres remédiables, en péril ou sous restauration immobilière.

¹¹ PNRQAD | programme national visant la réhabilitation du parc de logements privés, la production de logements sociaux, et le développement de services et équipements publics.

Le CLE définit également la hiérarchie générale à adopter pour les travaux d'amélioration énergétique. Il permet également d'aider les propriétaires en proposant un phasage des travaux.

Aujourd'hui, 70 départements disposent d'un CLE (sur 96 départements en France métropolitaine, et sur 101 avec les départements d'Outre-mer). Dans les départements où le CLE n'existe pas, il est possible de bénéficier de l'aide du programme « Habiter Mieux » dans le cadre d'une des 400 opérations programmées existant en France.

L'ANAH signe également des contrats avec les artisans locaux qui assurent alors le rôle de communication auprès des propriétaires.

Le but étant de 'faire boule de neige', le montant des travaux subventionnables est plus faible que pour les autres types d'aides et a été plafonné à 10.000 €. Sur ce montant, après la perception de toutes les aides possibles, l'ANAH estime que le propriétaire doit assumer lui-même 50% du montant des travaux.

*« C'est un point majeur pour que les publics éligibles au dispositif, dont le logement n'est situé ni dans un Programme d'intérêt général (PIG) ni sur une opération programmée d'amélioration de l'habitat, puissent prétendre aux aides 'Habiter mieux'. »*¹² Ensuite, les propriétaires intéressés seront orientés vers des opérateurs d'ingénierie spécialisée qui les aideront à monter le dossier de demande d'aides.

Le programme s'étalant sur une période de 7 ans, celui-ci sera évalué après 3 et 6 ans de fonctionnement afin de pouvoir identifier les ajustements éventuellement nécessaires.

24.12.2010 | Décret 'Gouvernance'

La réforme de l'ANAH a également consisté à modifier profondément la gouvernance de l'Agence. Celle-ci s'organise désormais autour des différentes instances suivantes :

- ✓ le comité financier : émet un avis en matière de budget et finances, de régimes d'aides et de contreparties demandées aux bailleurs ;
- ✓ la commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne (LHI) : émet un avis préalable aux décisions de financement des opérations LHI, la décision étant prise par la Directrice Générale de l'ANAH ;
- ✓ la commission des recours au travail : émet un avis concernant l'examen des recours contre les décisions d'attribution prises par l'Agence et concernant les sanctions susceptibles d'être appliquées aux propriétaires frauduleux, la décision étant prise par le Conseil d'Administration représenté par la Directrice Générale de l'ANAH ;
- ✓ le comité d'évaluation et de suivi des différentes actions menées par l'Agence : peut même aller jusqu'à implémenter des modifications dans les normes nationales relatives à l'amélioration de l'habitat.

Un 'Pôle national pour le contrôle des engagements' pris par les propriétaires bailleurs et occupants a également été formé, afin d'alléger la charge des délégations locales de l'ANAH. Ce pôle lance des campagnes de contrôle via l'envoi de courriers auprès d'échantillons de propriétaires ayant déjà reçu

¹² Site de l'ANAH, Le contrat local d'engagement, sur <http://www.anah.fr/habitermieux/collectivites-territoriales/comment-mettre-en-place-le-programme/le-contrat-local-dengagement.html>

l'entièreté de leur subvention. Le plus souvent, les fraudes sont mises à jour par des déclarations spontanées à l'occasion d'une vente. Le pôle s'occupe également de mettre en œuvre et de faire aboutir les procédures de retrait et de reversement de la subvention.

2011, la mise en œuvre du nouveau régime d'aides

Le nouveau régime d'aides est entré en vigueur au 1^{er} janvier 2011.

L'ANAH ne subventionne que les logements privés achevés depuis au moins 15 ans. Les actions pour aider les différents publics cibles ont évolué selon les nouveaux axes d'intervention vus ci-avant, et ont donné le nouveau régime d'aides suivant.

Propriétaires occupants

En plus des actions sur l'habitat indigne, l'ANAH vise à agir sur les logements très dégradés des propriétaires occupants. L'évaluation de la dégradation de l'habitat est réalisée au moyen d'un diagnostic réalisé par un expert. Son diagnostic est retranscrit dans une grille d'évaluation de l'habitat, choisie en fonction du niveau de dégradation : soit la grille insalubrité, soit la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.

En vue du renforcement de l'intervention au profit des propriétaires occupants modestes, les plafonds de travaux subventionnables sont augmentés :

- ✓ les travaux lourds sont subventionnés jusqu'à 50.000 € ;
- ✓ les travaux d'amélioration de l'autonomie sont subventionnés jusqu'à hauteur de 20.000 € (au lieu de 8.000 € auparavant) ;
- ✓ et le taux de subvention des travaux d'amélioration de la sécurité-salubrité est porté à 50 %, ce qui l'amène à hauteur du taux de subvention pour les travaux lourds.

Propriétaires bailleurs

L'action est recentrée sur les logements présentant un niveau important de dégradation. L'utilisation d'une grille d'évaluation de l'habitat devient une condition à l'octroi des primes, afin d'identifier correctement l'état de l'habitat et les travaux à effectuer.

Une autre condition d'octroi est le conventionnement du loyer. Le propriétaire bailleur s'engage à appliquer un loyer en-dessous du prix du marché et à donner le logement subventionné en location à des locataires répondant à certaines conditions de ressources. Au niveau local, des ajustements sont réalisés concernant la tension du marché locatif. Pour cela, l'ANAH tient à jour les prix de l'observatoire des loyers.

Le régime est simplifié : les plafonds de budget de travaux et le taux de subvention ne varient plus en fonction du zonage. Les plafonds de budget de travaux sont fixés en fonction d'un budget au m², en tenant compte d'une surface moyenne de 80 m² :

- ✓ travaux lourds : 1000 €/m², soit un plafond de travaux de 80.000 € par logement, subventionnés à 35 % ;
- ✓ travaux d'amélioration : 500 €/m², soit un plafond de travaux de 40.000 € par logement, subventionnés à 25 % dans le cadre de la précarité énergétique et à 35 % pour l'autonomie et la sécurité-salubrité.

En dehors du programme « Habiter Mieux », dans le cadre des travaux d'amélioration de la précarité énergétique des logements de propriétaires bailleurs, il est demandé d'atteindre un niveau minimal de performance énergétique équivalant à l'étiquette « E ». Les travaux réalisés doivent permettre de diminuer la consommation énergétique sous la barre des 330 kWh/m².an en énergie primaire.

Chapitre 3 | Mécanismes d'aides pour les propriétaires occupants

Propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH

Trois catégories de revenus permettent d'appliquer, dans certains cas, des taux de subvention différents.

→ PLAFONDS DE RESSOURCES			
POUR L'ÎLE-DE-FRANCE			
Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)	Ménages aux ressources modestes/plafond majoré (€)
1	10 935	16 403	21 872
2	16 051	24 077	32 101
3	19 277	28 916	38 554
4	22 509	33 763	45 018
5	25 750	38 628	51 502
Par personne supplémentaire	+ 3 237	+ 4 852	+ 6 472
POUR LES AUTRES RÉGIONS			
1	8 737	11 358	17 473
2	12 778	16 611	25 555
3	15 366	19 978	30 732
4	17 953	23 339	35 905
5	20 550	26 715	41 098
Par personne supplémentaire	+ 2 587	+ 3 365	+ 5 175

La 3^{ème} catégorie appelée 'Ménages aux ressources modestes / plafond majoré' correspond à un ménage où au moins un des deux conjoints n'atteint pas le Salaire Minimum Interprofessionnel de Croissance (SMIC¹³).

Travaux subventionnables

Pour les logements achevés depuis au moins 15 ans, l'ANAH octroie des aides pour des travaux lourds ou des travaux d'amélioration d'un montant minimum de 1 500 € hTVA. Néanmoins, aucun seuil n'est exigé pour les propriétaires occupants aux ressources très modestes.

Les travaux subventionnables ne sont soumis à aucune exigence d'amélioration quantifiable. Seuls les travaux de dégradation inexistante ou faible ne sont pas subventionnés. Cette dégradation faible est définie par un indice de dégradation ID inférieur à 0,40 (cf. grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat ci-après).

Voici la liste des types de travaux subventionnables :

- ✓ travaux préparatoires – gros œuvre – charpente et couverture

¹³ SMIC = salaire minimum horaire en dessous duquel aucun salarié ne peut être payé.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, la valeur du SMIC brut est de 9,00 €/heure pour la France.

- ✓ réseaux (eau, électricité, gaz) – équipements sanitaires – installations (ECS, refroidissement, climatisation) – production d'énergie décentralisée – ventilation
- ✓ menuiseries extérieures – ravalement – isolation – étanchéité – aménagements extérieurs
- ✓ revêtements intérieurs – isolation thermique & acoustique – aménagements intérieurs
- ✓ traitements spécifiques (saturnisme, amiante, radon, xylophages)
- ✓ ascenseur – monte-personne – sécurité incendie
- ✓ travaux d'entretien – extension & locaux annexes
- ✓ diagnostics & frais d'experts

La liste des travaux subventionnables peut être élargie dans le cas de travaux lourds : par exemple, pour la réalisation d'un mur de soutènement en abords de la maison. Les travaux exclus de l'aide sont du type : ravalement de façade sans isolation, etc.

Procédure

L'ANAH s'occupe de toutes les étapes de la procédure, du diagnostic au contrôle des travaux.

1. Diagnostic de l'habitat réalisé par un expert, selon le type de travaux attendus, sur base :
 - ✓ d'une grille d'insalubrité ;
 - ✓ ou d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat ;
 - ✓ ou d'une évaluation énergétique (DPE = Diagnostic de Performance Énergétique, pour vente ou location de bâtiments existants).
2. Détermination des travaux réalisables et subventionnables sur base du diagnostic et de la capacité financière du propriétaire (aspect social)
3. Dépôt du dossier complet de demande d'aide à l'ANAH
4. Premier calcul du subside sur base de devis d'entrepreneurs
5. Réalisation des travaux dans un délai de 3 ans, sinon recouvrement de l'aide octroyée à l'avance et perte du solde de l'aide réservé jusqu'alors (attendre 5 ans pour réintroduire une nouvelle demande d'aide)
6. Contrôle éventuel de la réalisation effective des travaux, de manière aléatoire
7. Deuxième calcul du subside sur base des factures (ne peut être plus élevé que le premier subside)

Types d'aides

Les aides à l'ingénierie

L'ANAH octroie une subvention aux propriétaires pour financer les prestations d'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO). « *La mission d'AMO doit comporter les prestations suivantes : information sur les dispositifs d'aides et les travaux envisageables, diagnostics (dégradation, autonomie, énergie), conception du projet, montage du dossier de financement et aide au montage du dossier de paiement des subventions.* »

« *Le montant de base est de 130 €. Ce montant peut être majoré de 300 € pour les dossiers portant sur des projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé, des projets de travaux*

d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat, ou des projets de travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne. La subvention s'élève alors à 430 €. »¹⁴

Les honoraires de l'expert s'élevant à environ 1000 €, les collectivités locales s'engagent parfois à payer le solde des honoraires non couverts par l'aide de l'ANAH.

Pour bénéficier de cette aide, les prestations d'AMO doivent être réalisées par un organisme agréé, comme explicité ci-après.

La mise en place des grilles d'évaluation a pour objectif d'améliorer la qualité d'un projet qui fait l'objet d'une demande de subvention. Aussi, le rôle de l'opérateur est fondamental dans le processus d'élaboration du projet. Il est notamment chargé d'apporter, dans le cadre de sa mission de conseil et d'assistance technique, une connaissance de l'état du logement ou de l'immeuble, et des conseils sur les travaux à réaliser. Il doit également s'assurer de la cohérence du programme de travaux, au regard des dysfonctionnements observés dans le logement, pour permettre au propriétaire de choisir la meilleure option en termes de travaux.

Le diagnostic, le rapport d'analyse et le remplissage d'une des grilles doivent être réalisés par un professionnel qualifié, à savoir :

- ✓ les organismes ayant la qualité d'opérateurs de suivi-animation en secteur programmé (OPAH ou PIG), auquel cas le cahier des charges émis par le maître d'ouvrage de l'opération programmée devrait comporter des prescriptions au sujet du remplissage de la grille ;
- ✓ les organismes agréés réalisant de prestations d'Aide à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO) subventionnables dans le secteur diffus (exercice d'activités d'ingénierie sociale, financière et technique) ;
- ✓ et une maîtrise d'œuvre formée préalablement par l'ANAH : architecte, bureau d'études ou économiste de la construction.

En cohérence avec le fonctionnement territorial de l'ANAH, celle-ci se charge de former d'abord quelques personnes qui deviennent experts-formateurs. Ceux-ci sont alors envoyés dans chaque département pour former à leur tour d'autres experts. Les organismes désirant devenir agréés doivent répondre à un appel d'offres lancé par les collectivités territoriales.

L'expert doit prendre les dispositions nécessaires en termes d'assurances pour couvrir les responsabilités inhérentes aux différentes missions. En effet, les opérateurs qui assurent ces missions sont de plus en plus impliqués dans la conception et la mise en œuvre technique des projets, a fortiori quand l'opération n'est pas suivie par un maître d'œuvre.

Des contrôles sur la qualité des prestations exécutées au titre du rapport d'analyse pourront être organisés par les services du siège de l'ANAH.

¹⁴ Les aides de l'Anah – LE GUIDE établi au 1^{er} avril 2011, brochure réalisée par l'Anah, édition avril 2011.

Les aides aux travaux lourds ou d'amélioration

Ces projets se distinguent en fonction de la gravité de la situation à laquelle ils répondent et de l'importance des travaux nécessaires pour y remédier. Le niveau de dégradation est déterminé sur base d'une grille d'évaluation.

Les projets de travaux lourds concernent les travaux d'une grande ampleur et d'un coût élevé, visant à résoudre une situation :

- ✓ d'habitat indigne particulièrement grave, définie par l'existence d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, ou l'existence d'une grille insalubrité ;
- ✓ de dégradation très importante, définie par l'existence d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat attestant d'un indice de dégradation ID supérieur à 0,55 (cf. chapitre suivant).

Les projets de travaux d'amélioration concernent des travaux dont l'ampleur et le coût ne permettent pas de les placer dans la catégorie des projets de travaux lourds :

- ✓ travaux pour la sécurité (équipements ou risque saturnin) et la salubrité (insalubrité limitée), définie par l'existence d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat attestant d'une dégradation moyenne via un indice de dégradation ID compris entre 0,40 et 0,55 (cf. chapitre suivant) ;
- ✓ travaux pour l'autonomie des personnes ;
- ✓ travaux d'amélioration énergétique.

➔ PLAFONDS ET TAUX DE SUBVENTION				
		Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes	Ménages aux ressources modestes / plafond majoré
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne⁹ ou très dégradé Plafond de travaux subventionnables 50 000 € HT		50 %	50 %	50 %
Projets de travaux d'amélioration Plafond de travaux subventionnables 20 000 € HT	Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	50 %	50 %	50 %
	Pour l'autonomie de la personne	50 %	50 %	35 %
	Autres travaux	35 %	20 %	20 %*

* Attention : l'octroi d'une subvention n'est possible que pour les travaux réalisés dans le cadre d'un Plan de sauvegarde ou d'une OPAH "copropriété dégradée".

Les taux de subventions applicables dépendent, d'une part, de la nature des travaux et de la situation à résoudre, et d'autre part, des ressources du ménage.

L'aide du programme « Habiter Mieux » pour l'amélioration de la performance énergétique

Cette aide a été créée pour inciter à améliorer significativement la performance énergétique des logements existants. Cela étant, cette aide est conditionnée par une amélioration d'au moins 25 % de la performance énergétique du logement.

De plus, elle n'est accordée que si une autre aide de l'ANAH (cf. ci-avant) a déjà été acceptée. L'octroi de cette aide est également soumis à l'existence du Contrat local d'engagement (CLE) contre la précarité énergétique sur le territoire où est situé le logement.

L'amélioration est calculée par la comparaison entre une évaluation énergétique avant travaux et une évaluation projetée après travaux. Cette évaluation est réalisée au moyen d'un audit énergétique comme celui effectué dans le cadre de la certification des bâtiments existants (DPE).

Le montant de l'aide correspond à un forfait de 1 100 €. « Cette aide peut être complétée par la collectivité locale sur le territoire duquel est situé le logement. Le montant de ce complément est laissé à discrétion de la collectivité. Dans ce cas, l'aide "Habiter Mieux" versée par l'Anah est automatiquement augmentée du même montant, dans la limite de 500 €. Le montant maximum de l'Aide "Habiter Mieux" majorée est donc de 1 600 €, auquel s'ajoute le complément de la collectivité. »¹⁵

Une avance de 70 % maximum du montant total de l'aide du programme "Habiter Mieux" et de l'aide de l'ANAH peut être versée au bénéficiaire au démarrage des travaux.

INVESTISSEMENTS D'AVENIR

→ BIEN VOUS CHAUFFER
TOUT EN RÉDUISANT
LE MONTANT
DE VOS FACTURES ?

Oui, c'est possible
avec **habiter mieux** !

HABITER
MIEUX

Une aide de l'État pour
un logement économe
et écologique

¹⁵ Les aides de l'Anah – LE GUIDE établi au 1^{er} avril 2011, op. cit.

Chapitre 4 | Outils

Grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat

Expérimentation de la grille

Pendant l'année 2010, avant sa mise en application début 2011, la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat a déjà été expérimentée sur 70 bâtiments-tests et réajustée. Le but de cette expérimentation était d'évaluer la sensibilité à certains paramètres.

L'ANAH a réalisé cette expérimentation rapidement grâce au partenariat avec les collectivités territoriales. Au sein de 4 départements volontaires, plusieurs parmi elles ont expérimenté la grille et transmis leurs retours sur expérience à l'ANAH. L'Agence a ensuite collationné toutes ces informations pour réajuster cette grille.

Mise en application de la grille

Cette grille est entrée en application au 1^{er} janvier 2011 dans le cadre du nouveau régime de l'ANAH. Elle a été mise en place pour remplir plusieurs objectifs dans un souci de transparence :

- ✓ objectiver l'état réel du logement ;
- ✓ évaluer précisément l'état du logement en vue de l'octroi des primes ;
- ✓ et évaluer l'état général de l'ensemble du parc bâti afin de déterminer le degré d'urgence et les logements fortement dégradés à traiter en priorité, notamment via la mise en place d'opérations programmées.

« Cette grille vise uniquement à pointer la dégradation physique du bâti et s'applique à tout type d'habitat, quelle que soit son époque de construction. Elle ne tient pas compte de l'aspect sanitaire, environnemental, d'usage ou d'occupation (critères par ailleurs fortement représentés dans la grille insalubrité). »¹⁶ L'ANAH a volontairement scindé les deux grilles. Les rassembler aurait augmenté le nombre de paramètres à prendre en compte, et cela aurait complexifié le travail de l'expert.

Contrôle des experts remplissant la grille

En plus de l'expérimentation de la grille, l'ANAH va bientôt lancer un appel d'offres en vue de trouver un prestataire de services qui jouerait le rôle de 'certificateur'.

Pendant 1 an, ce certificateur aura pour mission de vérifier la façon dont les experts remplissent les grilles. Cette vérification serait effectuée avant le commencement des travaux, de manière à rentrer dans une démarche pédagogique ne visant pas à sanctionner l'expert.

Le but est de faire un bilan sur les écarts observés – intentionnels ou non – entre la grille du certificateur et la grille de l'expert.

L'ANAH envisage d'effectuer le contrôle sur 10 dossiers par département, dans 12 départements, et cela de manière aléatoire.

¹⁶ Grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat – Mode d'emploi, brochure ANAH, édition octobre 2010

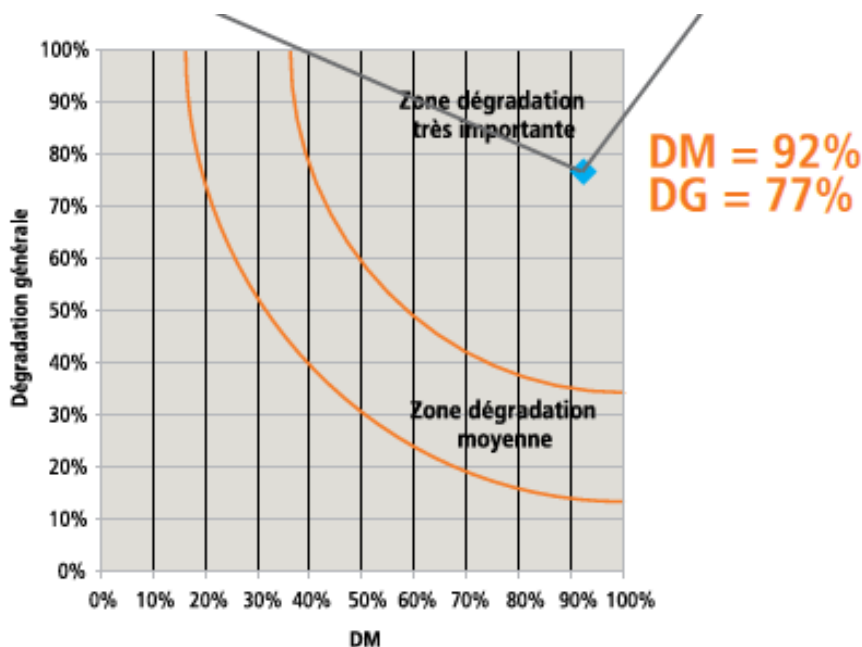
Evaluation de la dégradation du logement sur base de la grille

L'évaluation de la dégradation du logement est 'calculée' par l'**indicateur de dégradation** du logement (en fonction de deux autres notes préalablement calculées : DM = Dégradation des éléments Majeurs et DG = Dégradation Générale). Cet indicateur de dégradation permet de déterminer le niveau de dégradation, et donc le niveau de subvention :

- ✓ dégradation inexistante ou faible : pas de subvention
- ✓ dégradation moyenne : subvention pour travaux d'amélioration
- ✓ dégradation très importante : subvention pour travaux lourds

L'indicateur de dégradation est déterminé par une formule mathématique.

Une étude réalisée par l'ANAH sur un grand nombre d'échantillons de logements a permis de mettre au jour les deux courbes représentées sur le graphe ci-dessous. Celles-ci représentent le lieu géométrique des points de plus grande dégradation représentatif d'un grand échantillon de cas concrets.



où DM = Dégradation des éléments Majeurs et DG = Dégradation Générale

Il a ensuite suffi à déterminer la formule représentant ce lieu géométrique, ce qui a finalement donné :

Formule ID :

$$ID = 1 - \text{Racine carrée } (((1-DM)^2 + (1-DG)^2)/2)$$

Si $ID < 0,40$ alors dégradation inexistante ou faible
 Si $0,40 \leq ID < 0,55$ alors dégradation moyenne
 Si $ID \geq 0,55$ alors dégradation très importante

Les deux notes DM et DG sont calculées en évaluant la dégradation de chaque élément via la note d'état, l'ampleur des désordres et le prorata d'éléments concernés.

Utilisation de la grille lors de l'évaluation de l'état de dégradation du logement

Avant de remplir la grille, l'expert doit analyser le bâtiment et relever les dégâts pouvant faire l'objet de travaux lourds ou d'amélioration. Il réalise également un reportage photographique pour étayer son analyse.

Ensuite, l'expert complète alors la grille ad-hoc en s'aidant de son analyse. Il existe trois types de grilles en fonction des typologies d'habitat : maisons individuelles, logements situés dans un immeuble collectif (hors parties communes), ou parties communes d'un immeuble collectif. Pour compléter la grille, l'expert doit traduire en notes quantitatives l'état qualitatif du bien. Ces notes ont été définies de manière simple et claire afin de faciliter le travail de l'expert.

La note d'état permet de décrire l'état de chacun des éléments, quel que soit leur niveau de dégradation :

- ✓ 0 = bon état, aucune intervention nécessaire ;
- ✓ 1 = état nécessitant une intervention (reprise sans remplacement) ;
- ✓ 2 = état nécessitant une intervention mixte (une reprise ponctuelle sur une partie et un remplacement à neuf sur l'autre par exemple) en deux temps (nécessité de phasage des travaux pour des raisons techniques et/ou financières) ;
- ✓ 3 = état nécessitant un remplacement (à neuf) ou en cas d'absence d'élément nécessitant impérativement une création.

L'ampleur des désordres est exprimée en pourcentage. Ce taux permet de qualifier l'ampleur des désordres observés et de préciser la note d'état :

- ✓ 25% = désordres ponctuels ou isolés, dysfonctionnements limités ;
- ✓ 50% = désordres importants, dysfonctionnements sur une grande partie de l'élément ;
- ✓ 100% = désordres généralisés, totalité de l'élément concerné.

Le prorata d'éléments concernés ne concerne pas tous les éléments. Cette note exprimée de 0 à 1 indique quelle part des éléments sont concernés par la dégradation :

- ✓ 0 = aucun élément n'est concerné par la dégradation ;
- ✓ 0,2 (20%) = 1 élément sur 5 est concerné par la dégradation ;
- ✓ 1 (100%) = 5 éléments sur 5 sont concernés par la dégradation.

Exemple de grille d'évaluation d'une maison individuelle¹⁷

¹⁷ Grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat – Mode d'emploi, brochure ANAH, op. cit.

Profil de l'opération	
<p>Profil de l'opération : - Réhabilitation d'une maison individuelle de 7 pièces distribuées sur 3 niveaux. - Restructuration en 2 à 3 logements de type T2. L'immeuble fait partie d'un ensemble de maisons construites en bande, en brique rouge apparente. L'atout principal de cet ensemble est le jardin situé sur la partie cour, ainsi que la bonne distribution et volume des pièces.</p>	
Statut propriétaire	PB monopropriété
Localisation	Lille (Nord - 59) - 7, rue de la Louisiane
Année de construction	1930
Nombre de pièces	7
Surface habitable en m ²	180
Nombre de niveaux	3 + combles avec trappe d'accès au plancher haut du 2 ^e étage
Coût des travaux	900 €/m ² soit total : 162 000 € HT
Résultat grille d'évaluation de la dégradation	<p>➡ indicateur de dégradation = 0,59 : zone de "Dégradation très importante"</p> <p>➡ note de dégradation générale (DG) = 57 %</p> <p>➡ note de dégradation des éléments majeurs (DM) = 61 %</p> <p>Coefficient 0,5 avec la grille d'insalubrité.</p>



Descriptif général	
Maison individuelle, construite sur cave ventilée, en zone urbaine (murs en brique et planchers en bois).	
Gros œuvre : des désordres importants mais localisés	<ul style="list-style-type: none"> - Le plancher haut de la cave, composé de poutrelles métalliques et de voûtains en brique, est en bon état. La cave est bien ventilée. ➡ note d'état = 0
Toiture - Couverture	<ul style="list-style-type: none"> - La charpente en bois nécessite un traitement anti-fongique (développement ponctuel de champignons). ➡ note d'état = 1, ampleur = 25 % - La couverture de l'extension située en rez-de-chaussée ne permet pas une bonne étanchéité et provoque une infiltration d'eau au niveau du plancher haut du séjour et de la cuisine. ➡ note d'état = 1, ampleur = 50 % - Une souche de la toiture de la maison s'est partiellement effondrée, un étaieement permet d'empêcher un effondrement de cette partie de la couverture. - Les tuiles mécaniques doivent être en partie remplacées. ➡ note d'état = 3, ampleur = 100 % - L'évacuation (EP) est en mauvais état. ➡ note d'état = 3, ampleur = 100 %
Cage d'escalier	<ul style="list-style-type: none"> - Les marches et le garde-corps en bois nécessitent une révision. ➡ note d'état = 1, ampleur = 25 % - Les revêtements des murs de la cage d'escalier en plâtre et peinture sont dégradés et présentent de nombreuses fissurations. ➡ note d'état = 3, ampleur = 100 %



Étanchéité, ventilation, isolation : des désordres moyens, mais généralisés	<ul style="list-style-type: none"> - Le rejointoiement des briques des murs de façade est à reprendre. Reprise de l'étanchéité. ➡ note d'état = 1, ampleur = 100% - On observe une présence d'humidité sur les murs et plafonds du logement (moisissures causées par la condensation et les infiltrations d'eau). Revêtements muraux à refaire à neuf. ➡ note d'état = 3, ampleur = 100 % - La ventilation (statique) est insuffisante. À créer. ➡ note d'état = 3, ampleur = 100 % - Absence d'isolation thermique et phonique sur les parois. ➡ note d'état = 3, ampleur = 100 % - Les menuiseries extérieures et intérieures sont en mauvais état, les fenêtres en simple vitrage ainsi que les portes doivent être remplacées. ➡ note d'état = 3, prorata = 0,8
Réseaux : désordres importants	<ul style="list-style-type: none"> - Le réseau d'électricité et gaz est vétuste, hors normes et dangereux. ➡ note d'état = 3, ampleur = 100 % - L'alimentation en eau est en mauvais état par endroit. ➡ note d'état = 1, ampleur = 50 % - Aucune installation de sécurité incendie. ➡ note d'état = 3, ampleur = 100 %
Équipements : désordres importants	<ul style="list-style-type: none"> - Le système de chauffage est défectueux. ➡ note d'état = 3, ampleur = 100 % - Les équipements sanitaires (évier, lavabo...) sont en état d'usage intervention à revoir. ➡ note d'état = 1, ampleur = 50 % - Le sol de la salle de bains en bois ne présente aucune étanchéité.
Organisation fonctionnelle : désordres importants	<ul style="list-style-type: none"> - Les peintures et revêtements des murs et plafonds sont dégradés. - Certaines pièces du parquet bois présentent des irrégularités. ➡ note d'état = 3, ampleur = 100 %
Cour : état moyen	<ul style="list-style-type: none"> - Dépendance et WC sur cour très dégradés. Intervention ponctuelle. ➡ note d'état = 1, ampleur = 25 % - Présence d'un élément (conduit vertical de cheminée) en amiante ciment. ➡ note d'état = 1, ampleur = 25 %



Nature des travaux prévus	
Couverture, charpente	<ul style="list-style-type: none"> - Réfection partielle de la couverture, remplacement des tuiles manquantes. - Renforcement de la charpente de la maison. - Réfection de la charpente de la dépendance sur cour. - Réfection de la couverture de l'extension du séjour et de la cuisine.
Ravalement	<ul style="list-style-type: none"> - Ravalement des façades avec reprise des enduits dégradés. - Remplacement des gouttières et descentes. - Doublage des parois/Pose d'isolation thermique et phonique par l'intérieur.
Réseaux et équipements	<ul style="list-style-type: none"> - Réfection de l'installation électrique et de l'installation gaz selon les normes. - Remplacement d'une partie du réseau de l'alimentation d'eau. - Réfection des WC de la cour. - Réfection du sol de la salle de bains (étanchéité et carrelage). - Ventilation mécanique à créer (pièces principales et pièces humides). - Création d'un système de chauffage (chaudière gaz) et production d'eau chaude sanitaire. - Installation de détecteur de fumée (sécurité incendie). - Remplacement des menuiseries intérieures et extérieures.
Finitions	<ul style="list-style-type: none"> - Réfection des revêtements des murs, sol et plafonds dégradés.
Traitements spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> - Traitement de la charpente contre la prolifération de champignons.



Descriptif général	
Adresse :	Lille 7, rue de la Louisiane
Date de l'évaluation :	2007/10
Nom de l'organisme évaluateur :	Pact Arim
Année de construction :	
Nombre de pièces (principales de plus de 9 m²) :	
Surface habitable du logement en m² :	
Nombre de niveaux (hors sous-sol et combles non aménagés) :	
Consommation énergétique en kWhep/m²-an avant travaux :	
ELEMENTS	
Champs principaux	
Détail des éléments à évaluer	
1. Fondations	
1.1. En sous-œuvre	
2. Structure	
2.1. Murs périphériques et tout élément porteur (dont refends, linteaux, poutres, poteaux)	
2.2. Planchers	
2.3. Charpente (dont chevrons)	
2.4. Escalier, garde-corps et rampes	
3. Couverture	
3.1. Couverture et accessoires (dont tuiles, zinc, ardoises...)	
3.2. Gouttières et descentes	
3.3. Autres éléments (dont souches, lucarnes, corniches)	
4. Étanchéité des murs	
4.1. Étanchéité des murs extérieurs (enduits, revêtements)	
4.2. Humidité tellurique des murs	
5. Isolation thermique des parois, finitions et menuiseries	
5.1. Isolation des parois par extérieur et/ou par intérieur (verticales, horizontales, dont les combles)	
5.2. Autres éléments en façade (dont modénatures, garde-corps, bandeaux, encadrements, auvents, volets)	
5.3. Fenêtres	
5.4. Portes	
6. Ventilation (statique ou mécanique)	
6.1. Ventilation des pièces principales	
6.2. Ventilation des pièces humides	
7. Installation électrique (dont tableau et raccordement à la terre)	
8. Installation gaz (dont ventilation)	
9. Conduits (VMC ou autres)	
10. Alimentation d'eau	
11. Evacuation des eaux usées (dont raccordements)	
12. Chauffage	
13. Production de l'eau chaude	
14. Installation sécurité incendie (dont détecteurs, ventilations)	
15. Cuisine ou coin cuisine	
16. Salle d'eau / salle de bains	
17. Cabinet d'aisances	
18. Organisation spatiale	
18.1. Taille et volume des pièces, commandement	
18.2. Éclairage naturel	
19. Caractéristiques techniques	
19.1. Protection phonique	
20. Finitions	
20.1. Revêtements murs et plafonds	
20.2. Revêtements de sol	
21. Autres espaces spécifiques (clôture, terrasses, véranda...)	
22. Locaux techniques (dont garage, cave...)	
23. Dépose des matériaux et traitements spécifiques (dont amiante, plomb, termites, champignons)	
VI. Autres	
TOTAL	
35	

A compléter		Descriptif technique, précisions des éléments manquants et spécificités				NOTES CALCULEES	
1930		La distribution des pièces est bonne, la hauteur sous plafond au R+1 est de 3 m.	Le bailleur prévoit une séparation en deux ou trois logements localisés de type F2 - avec conventionnement.	Les désordres majeurs concernent l'étanchéité (couverture et murs), les réseaux EDF/GDF, le manque de ventilation et d'isolation thermique.	Absence d'installation sécurité incendie et intervention indispensable pour adapter les équipements : SDE, chauffage et eau chaude sanitaire.	Note de dégradation	Valeur maximale de référence
Eléments majeurs impactant la dégradation		CRITERES A RENSEIGNER			NOTES CALCULEES		
✓	1	Note d'état	Ampleur des désordres	Proportion d'éléments concernés	No niveaux / pièces	Note de dégradation	Valeur maximale de référence
✓	1	0	0%			0	3
✓	7	0	0%		3	0	9
✓	180	1	50%	0.1		0.05	3
✓	3	1	50%			0.5	3
✓	4	1	25%	1		0.25	3
✓	2	3	100%			3	3
✓	3	3	100%	1		3	3
✓	1	1	100%			0.75	9
✓	3	3	25%			3	9
✓	3	3	100%	1		9	9
✓	1	1	100%			1	3
✓	3	3	100%	0.8		2.4	3
✓	3	3		1		3	3
✓	3	3	100%	1		3	3
✓	3	3	100%	1		3	3
✓	3	3	100%			9	9
✓	3	3	100%			9	9
✓	1	1	50%	1		1.5	9
✓	1	0	50%			1.5	9
✓	0	0	0%			0	9
✓	3	3	100%	1		21	21
✓	3	3	100%			9	9
✓	3	3	100%			21	21
✓	1	1	50%			0.5	3
✓	1	0	50%			0.5	3
✓	3	3	100%	1		3	3
✓	0	0	0%			0	21
✓	0	0				0	21
✓	3	3	50%			10.5	21
✓	3	3	100%	1		21	21
✓	3	3	100%			21	21
✓	1	1				1	3
✓	0	0				0	3
✓	1	1	25%			0.25	3
24	183	61%				164.7	291
Note de dégradation des éléments majeurs (DM)						Indicateur de dégradation (ID)	

0,59

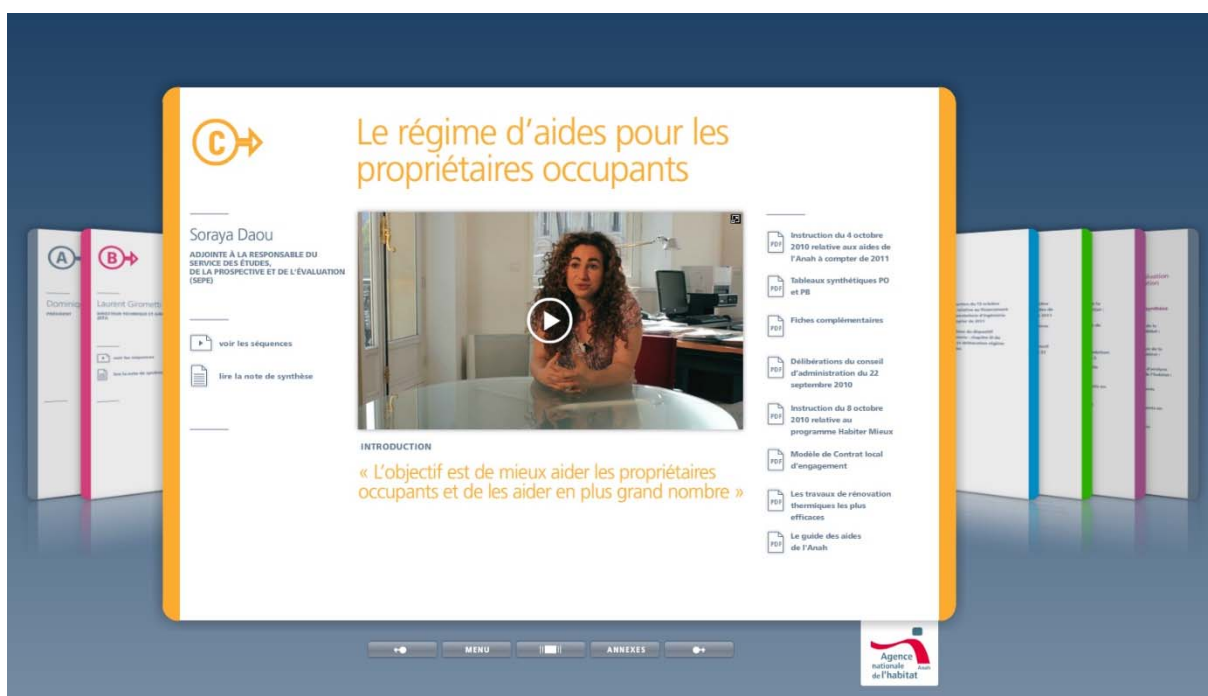
Tutoriel du régime d'aides

Ce tutoriel interactif est mis à destination du grand public sur le site internet www.anah.fr/Nouveau_regime.

Il propose toute l'information nécessaire à la compréhension du régime d'aides, sous forme de différentes petites interviews d'agents de l'ANAH. Chaque interview explicite une des thématiques suivantes :

- ✓ Introduction
- ✓ Le régime d'aides pour les propriétaires bailleurs
- ✓ Le régime d'aides pour les propriétaires occupants
- ✓ L'ingénierie
- ✓ L'assistance à maîtrise d'ouvrage
- ✓ La grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat

Le volet gauche de la fenêtre d'interview permet d'accéder à une séquence particulière de l'interview, correspondant à une question particulière. Une note manuscrite résumant l'interview est également disponible dans le volet gauche. Le volet droit permet d'accéder à une version .pdf de brochures éditées par l'ANAH et traitant du sujet concerné.



Retour sur investissements

L'ANAH possède en interne un logiciel permettant de calculer le temps de retour sur investissements.

Ce logiciel est utilisé pour convaincre les propriétaires bailleurs récalcitrants de la rentabilité des travaux qu'ils pourraient réaliser.

EQTOR II

EQTOR II est un logiciel de calcul de la performance énergétique du logement à destination du grand public. Il permet de réaliser soi-même, gratuitement et de façon rapide et simple une évaluation de la performance énergétique et environnementale du logement, maison individuelle ou appartement.

Il donne la possibilité de simuler les consommations d'énergies, les émissions de gaz à effet de serre et les dépenses d'énergies du logement. Il permet également de visualiser les gains sur les énergies et sur les émissions de gaz à effet de serre après des travaux d'amélioration.



EQTOR II ne donne cependant pas in droit aux aides publiques.

Ce logiciel est considéré comme trop compliqué pour le grand public, et trop simplifié pour les professionnels.

Chapitre 5 | Les chiffres clés de l'ANAH en 2010¹⁸

La répartition des aides par type de bénéficiaires

PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS	Nombre de logements aidés	Subventions (en €)
Total	53 435	146 385 882
• dont propriétaires très modestes	28 256	83 750 335

« Le volume de logements de propriétaires occupants traités revient à son niveau de 2008. Il est naturellement moindre qu'en 2009, année où les propriétaires occupants ont bénéficié d'une enveloppe complémentaire de 100 M€ de crédits du Plan de relance. » Sur la totalité des logements traités en 2010, 50% d'entre eux appartiennent à des propriétaires occupants.

Un peu plus de la moitié des propriétaires occupants ont des revenus très modestes.

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS	Nombre de logements aidés	Subventions (en €)
Loyer très social	2 845	78 410 024
Loyer social	11 076	170 565 474
Loyer intermédiaire	15 776	35 279 174
Loyer libre, loi 48	3 455	6 546 549
Total	33 152	290 801 221

« En 2010, la part de logements aidés sans contrepartie de loyers (très social, social ou intermédiaire) est réduite à 10 % contre 15 % en 2009. »

LES AIDES AUX COPROPRIÉTÉS	Nombre de logements aidés	Nombre de copropriétés	Subventions (en €)
Les aides aux syndicats	20 484	480	49 438 621
• dont OPAH copropriétés	8 373	196	21 999 445
• dont Plan de sauvegarde	5 999	62	14 576 831
• dont OPAH RU, PIG, OPAH, diffus	6 112	222	12 862 345
Les aides individuelles	10 242	sans objet	42 772 701
		Total	92 211 322

« En complément des aides aux syndicats (environ 50 millions d'euros), l'Anah consacre près de 43 millions d'euros pour aider des copropriétaires à titre individuel (travaux en parties communes et/ou en parties privatives). »

¹⁸ Chiffres clés Anah 2010, brochure réalisée par l'ANAH, édition janvier 2011.

Les priorités d'action

Les aides pour la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

PROFIL PROPRIÉTAIRES	Nombre de logements aidés	Subventions (en €)
Propriétaires occupants	2 814	20 797 848
Propriétaires bailleurs	10 039	208 475 980
Syndicats de copropriétaires	4 892	21 317 921
Autres (communes, hôtels meublés)	183	1 522 654
Total	17 928	252 114 403

« La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé représente plus de la moitié (51,6 %) des subventions accordées en 2010. »

Plus de la moitié des logements appartiennent à des propriétaires bailleurs. Un peu plus de 2/3 du budget total de l'ANAH (500 millions €) est octroyé à ces propriétaires.

Les aides en faveur des propriétaires occupants modestes

PRIORITÉ	Nombre de logements aidés	Subventions (en €)
Travaux avec "volet" énergie	32 052	84 972 197
Handicap et maintien à domicile	17 534	56 247 922

Le budget alloué aux propriétaires occupants modestes est essentiellement utilisé dans le cadre des travaux d'amélioration (énergie ou adaptabilité).

Seulement 1/7 du budget (140 millions €) a été octroyé dans le cadre de travaux lourds (cf. tableau ci-dessus concernant la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé).

La production de logements à loyers maîtrisés

TYPE DE LOGEMENTS	Zone A (tendue)	Zone B (moyennement tendue)	Zone C (détendue)	Total
Loyer très social	298	1 383	1 164	2 845
Loyer social	918	5 800	4 358	11 076
Loyer intermédiaire	13 005	2 104	667	15 776
Total	14 221	9 287	6 189	29 697

« La part des institutionnels s'élève à 14 905 logements, une production concentrée à plus de 80 % en zone tendue et sur des loyers intermédiaires. »

La répartition territoriale des aides

TYPE DE TERRITOIRES	Nombre de logements aidés	Subventions (en €)
Urbain	84 159	368 108 925
Rural	23 169	120 485 110

« Les aides en secteur rural sont attribuées pour plus de 80 % à des propriétaires occupants. »

Les programmes locaux

Les territoires de décision

« En 2010, les subventions de l'Agence ont été distribuées par 178 territoires de décision dont 106 collectivités délégataires de compétence. Les délégataires de compétence distribuent près de la moitié des aides aux propriétaires (49%). Douze délégataires ont opté pour la prise en charge de l'instruction des aides (délégataires de type 3). »

Les programmes locaux d'amélioration de l'habitat

TYPE DE DISPOSITIF	Nombre de programmes	Nombre de logements aidés*	Subventions* (en M€)
OPAH	230	10 383	64,0
OPAH RR	99	4 703	27,5
OPAH RU	95	4 141	44,0
PIG + PST + MOUS	261	16 199	124,0
OPAH Copropriétés + plan de sauvegarde	121	14 926	38,5
Total Programmes	806	50 352	298,0

*aides aux propriétaires bailleurs, occupants et aides aux syndicats

« En 2010, près de 2/3 (65 %) des subventions ont été accordés dans le cadre d'opérations programmées. Ce secteur représente 40 % des aides aux propriétaires occupants, 74 % de celles attribuées aux logements locatifs et la quasi-totalité (96 %) des aides aux syndicats. 21,9 millions d'euros d'aides à l'ingénierie ont été distribués, soit une croissance de 27 % par rapport à 2009. »

Les résultats régionaux

RÉGIONS	Subventions (en €)	Nombre de logements* aidés	dont logements de propriétaires occupants	dont logements de propriétaires bailleurs
Alsace	12 459 054	1 651	874	738
Aquitaine	24 966 723	3 441	2 492	936
Auvergne	14 138 002	2 620	1 959	548
Basse-Normandie	11 589 179	2 480	1 658	822
Bourgogne	11 440 090	2 148	1 612	536
Bretagne	24 029 144	4 886	3 820	670
Centre	13 529 842	3 026	2 259	763
Champagne-Ardenne	11 052 282	1 773	1 451	322
Corse	3 721 910	600	394	85
Dom-Tom	10 957 902	452	sans objet	452
Franche-Comté	12 411 505	2 353	1 671	615
Haute-Normandie	9 806 327	1 940	1 430	478
Ile-de-France	71 844 841	37 858	5 563	15 159
Languedoc-Roussillon	23 611 366	3 829	2 312	929
Limousin	6 994 074	1 336	1 129	207
Lorraine	26 906 417	4 230	2 777	1 223
Midi-Pyrénées	24 760 446	4 399	2 870	1 011
Nord-Pas-de-Calais	52 905 304	7 828	5 165	2 662
Pays de la Loire	24 014 053	4 855	4 004	845
Picardie	14 212 623	2 732	2 350	382
Poitou-Charentes	13 769 308	2 120	1 635	480
Provence-Alpes-Côte d'Azur	27 606 524	3 808	2 110	1 637
Rhône-Alpes	41 867 119	6 963	3 900	1 652
Total	488 594 035	107 328	53 435	33 152

*y compris logements dans les copropriétés

PARTIE 2 | ÉLÉMENTS ISOLES INTERESSANTS

La deuxième partie de ce rapport reprend les divers éléments isolés intéressants répertoriés dans différents pays d'Europe. Les éléments marqués d'un sigle ✓ sont des éléments intéressants dignes d'intérêt ; les éléments marqués d'un sigle ✕, quant à eux, n'ont pas donné de bons résultats.

Les éléments ont été regroupés selon différentes thématiques, en fonction de leur 'utilité' au sein d'un mécanisme d'aides financières.

Une procédure simple accessible aux propriétaires

- ✓ Chaque dispositif d'aides financières ayant ses propres règles (plafonds de revenus, types de travaux, niveaux d'exigences, ...), les collectivités ont eu du mal à afficher des règles simples et facilement communicables sur l'opération.
- ✓ Il est plus parlant de travailler avec des objectifs de bâtiments énergétiquement performants : niveaux d'exigence, niveaux d'étiquette (de A à G), trajectoires de travaux...

OPATB (Opérations Programmées d'Amélioration Thermique et énergétique des Bâtiments) – Retour d'expériences 2002-2010 et pistes pour l'avenir (France).

Les OPATB sont des opérations réalisées sur un échantillon restreint d'habitations au sein de collectivités particulières.

Elles mettent en œuvre des dispositifs qui ne sont pas transposables directement à des mécanismes d'aides pour tout le parc bâti existant (prises de mesure des consommations réelles dans les habitations, etc.).

Outil intégrant des moyens de communication et de suivi auprès des propriétaires

- ✕ **Royaume Uni – Stroud (Gloucestershire), Projet TARGET 2050** : Programme structuré de modification du comportement en plusieurs étapes reposant sur une « charte » comme outil de communication
 - > Etape 1 : discuter avec le propriétaire pour lui expliquer les tenants et les aboutissants d'une utilisation rationnelle de l'énergie
 - > Etape 2 : donner des conseils appropriés à l'habitation : expliquer comment régler le chauffage – utiliser des compteurs et un logiciel spécifique pour évaluer l'énergie réellement consommée – remplacer les appareils consommant trop d'énergie... → PLAN D'ACTION
 - > Etape 3 : produire un rapport tous les mois sur l'évolution des consommations (à partir du logiciel)
 - > Etape 4 : visiter après un certain temps pour faire le bilan et donner les derniers conseils pour que le propriétaire puisse voler de ses propres ailes.

Comment ont-ils sélectionné l'échantillon de maisons existantes participant au programme ?

Le programme est un partenariat avec un petit nombre de propriétaires engagés du district de Stroud.

Les 23 logements modèles ont été sélectionnés parmi près de 200 candidats, à l'occasion d'événements, à la suite de courriers ciblés et d'une campagne marketing dans les médias locaux. Une première liste de 43 propriétés a été établie et des enquêtes énergétiques ont été

menées pour chaque logement en utilisant la méthode nationale d'évaluation de la consommation énergétique des logements (NHER). Les 23 finalistes ont été sélectionnés dans cette liste sur la base de différents critères : économies envisageables en termes de réduction d'émissions de dioxyde de carbone, motivation des propriétaires et établissement d'un échantillon représentatif de la population et du parc de logements du district de Stroud.

District de STROUD (Angleterre) – Projet TARGET 2050.

Contact avec Mike Brain au sein de la SWEA (Severn Wye Energy Agency) :

« Le programme de modification du comportement sur le district de STROUD est maintenant terminé. Un rapport sera édité en septembre 2011 concernant le retour sur expérience de l'opération.

Aucun logiciel spécifique n'a été élaboré. Le logiciel SAP 2005 relatif à la procédure d'évaluation de la P.E.B. en Angleterre a été utilisé. »

Traiter de plusieurs aspects au sein de la même procédure : salubrité – URE – enR

- x **Grand-Duché de Luxembourg – Carnet de l'habitat** : système complet et intégré d'identification et d'évaluation pour immeubles d'habitation, venant compléter et étendre les objectifs existants d'amélioration écologique et sanitaire des logements.

Logiciel d'évaluation prenant en compte les aspects suivants :

> Santé/hygiène : facteurs susceptibles de constituer pendant la période d'utilisation de l'immeuble, un danger pour la santé ou de compromettre le bien-être des habitants, comme par exemple présence de polluants ou de substances toxiques à l'intérieur des logements, invasion de microbes, nuisances acoustiques, température et humidité en dehors des intervalles de confort.

> Sécurité : problèmes de sécurité manifestes, par exemple absence de rampes ou d'issues de secours, garde-corps de balcons trop bas, diamètre insuffisant des cheminées.

> ENERGIE

> Aspects techniques/fonctionnalité : insuffisances au niveau de la fonctionnalité technique, par exemple âge, état et capacité de fonctionnement de différents éléments de l'immeuble et des circuits d'alimentation, l'examen tenant compte de l'état de la technique.

> Aspects sociaux : insuffisances au niveau de la fonctionnalité sociale de l'immeuble et de ses éléments, comme par exemple faible surface habitable par personne, dimensions des pièces, disposition des pièces, logement non adapté aux besoins de personnes handicapées.

Un procès-verbal détaillé indique les insuffisances et les mesures d'amélioration proposées ; il sert de base à la réhabilitation ou à la rénovation du logement.

Le Carnet de l'Habitat du Grand-duché de Luxembourg est disponible sur http://www.ipv.lu/doc4_1175779101.pdf.

Contact avec Arno Boesen du bureau d'études Daedalus :

« Ce Carnet de l'Habitat permet de délivrer des subsides sur base d'un diagnostic complet de l'état de l'habitation. Mais ce carnet n'a pas eu le succès escompté.

Le logiciel très complet propose énormément de pathologies et des mesures qui en découlent. Le problème est que ces pathologies et mesures sont pré-encodées, ce qui rend le logiciel très cadenassé ; il faut uniquement piocher parmi les choix proposés par le logiciel, il n'est donc pas possible de faire du cas par cas et d'adapter les pathologies et mesures à la réalité du terrain.

De plus, le document qui en ressort, à destination du propriétaire, liste les pathologies et mesures par leur numéro de code, ce qui ne rend pas directement lisible le diagnostic de l'habitation.

Malgré l'existence de l'aspect énergétique, l'intégration de l'équivalent du certificat PEB chez nous n'a pas fonctionné. Les procédures étaient trop différentes. Ils n'ont donc pas réussi à rassembler les considérations assainissement & énergie.

Une autre lacune : l'inexistence d'un logiciel CAD permettant de dessiner l'habitation dans le logiciel du Carnet. Cela permettrait de réaliser le métré directement dans le logiciel, et de voir pratiquement où apparaissent les problèmes et sur quels éléments et/ou parois il faut agir. »

Aides financières & critères conditionnant leur octroi

- ✓ **France – OPATB** (Opérations Programmées d'Amélioration Thermique et énergétique des Bâtiments) : En ce qui concerne les travaux, les niveaux d'aides identifiés comme pouvant déclencher une décision de travaux chez les maîtres d'ouvrage étaient a minima de 30 % du montant des travaux.

En Belgique, des aides financières à hauteur de 30% du montant des travaux seraient à la fois trop faibles pour aider et encourager les ménages précarisés à bas revenus, et trop élevées pour encourager les ménages à plus hauts revenus qui n'ont pas besoin de cet argent pour améliorer leur logement.

OPATB (Opérations Programmées d'Amélioration Thermique et énergétique des Bâtiments) – Retour d'expériences 2002-2010 et pistes pour l'avenir (France).

- ✓ **Grand-Duché de Luxembourg – Incitants financiers** : L'octroi d'une aide relative à une certaine amélioration énergétique est conditionné par la réalisation d'autres améliorations sans lesquelles l'amélioration de départ n'a pas de sens :
 - l'installation d'une ventilation contrôlée sans récupération de chaleur est subventionnée uniquement si elle est associée à un remplacement de fenêtres ;
 - si le grenier est chauffé, l'assainissement de la toiture doit être associé au remplacement des fenêtres en toiture si celles-ci sont âgées de plus de 15 ans et ne respectent pas le coefficient de transmission thermique [U] ;
 - pour des raisons de physique du bâtiment (prévention des moisissures), le subventionnement de la rénovation des fenêtres doit être lié à l'isolation thermique des murs de façade ou à la mise en place d'une installation de ventilation contrôlée ;

- en cas d'installation d'une ventilation contrôlée avec récupération de chaleur, le bâtiment doit respecter une étanchéité à l'air ($n_{50} = 2,0 \text{ l/h}$), vérifiée à l'aide d'un test d'étanchéité.

Aides financières du GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG sur le site http://www.environnement.public.lu/energies_renouvelables/publications/regime_aides_financieres_tc/index.html.

- × **Allemagne – Mécanisme Intracting (Stuttgart)** : Les économies d'énergie engendrées par des investissements économiseurs d'énergie sont utilisées pour renflouer un « Fonds Energie ». Cela fonctionne au sein-même d'une administration ; il faudrait voir si cela est transposable au niveau du privé.

Mécanisme de financement « Intracting » à STUTTGART (Allemagne).