



Réunion régionale LHI à Angers
Décembre 2010
Nouveau régime d'aides

sommaire :

- I- Rappel des objectifs généraux de la réforme
- II- Les propriétaires occupants
- III- Les propriétaires bailleurs
- IV- L'ingénierie
- V- Mise en œuvre

I- Rappel des objectifs généraux de la réforme

Rééquilibrer les aides en direction des propriétaires occupants

Objectif de traitement de l'habitat indigne ou très dégradé

Intégrer davantage l'objectif de maîtrise des charges et de rénovation thermique

Aboutir à un socle national de règles plus simple, facilitant la « prise en main » au niveau local

II- Les propriétaires occupants modestes

Enjeux :

Habitat indigne : améliorer le traitement

Adaptation / autonomie : ciblage sur les handicaps identifiés

Energie et précarité énergétique : viser les travaux les plus
« rentables »

Ingénierie et AMO à adapter aux différents enjeux

Orientations :

Revalorisation du plafond de travaux

Accompagnement sur la base de diagnostics

Amélioration énergétique en favorisant les travaux les plus rentables

Aides à la perte d'autonomie sur diagnostic du logement et un
constat des difficultés des personnes

Repérage des situations, identification des dysfonctionnements du
logement et des besoins globaux des personnes

Attention particulière à la hiérarchisation des travaux et au montage

II- Les propriétaires occupants modestes et très modestes – nouvelles aides

Régime de base

Plafond de travaux relevé de 13 à 20 000€, comprenant tous types de travaux (travaux « classiques », travaux « autonomie »...)

Maintien de 2 niveaux de taux selon les ressources : 20% (PO « modestes») ou 35% (PO « très modestes »)

Taux majoré à 50% en LHI ou travaux « autonomie » sur justificatif

Habitat insalubre ou dégradé : taux et plafond majorés

Plafond actuel de 30 000€ majoré à 50 000€

Taux majoré à 50% sur la totalité des travaux

Diagnostic et accompagnement obligatoires

Rénovation thermique : ASE aide complémentaire Etat (Grand Emprunt)

Dans le cadre d'un partenariat local

Prime forfaitaire de 1100 € attribuée en plus de l'aide Anah sous condition d'amélioration de la performance énergétique (gain 25%)

Prime augmentée à due concurrence d'un cofinancement de la collectivité dans la limite de 1600€

III- Les propriétaires bailleurs :

Enjeux :

Confirmation de l'enjeu LHI et habitat dégradé

La maîtrise du loyer et des charges comme condition et corollaire du financement

Intervention technique plus qualitative, et préventive de désordres ultérieurs plus importants : Les travaux « d'amélioration »

Les « opérations lourdes » : Objectif premier de l'Anah, mais mise en évidence, de possibilités de sur-financements

Une territorialisation des aides structurée par le zonage A - B - C qui traduit parfois mal les conditions locales du marché

III- Les propriétaires bailleurs :

Orientations :

s'affranchir des zones A - B - C

Distinction selon l'état de dégradation

Pour les « travaux lourds » et la sortie d'insalubrité :

limiter les sur-financements; à comparer localement avec acquisition publique, action coercitive, démolition, action sur règles d'urbanisme... ?

Pour les travaux « d'amélioration »

Inciter à réaliser l'opération, avec maîtrise de loyer, à un coût raisonnable, sur la base d'un constat comme pour les opérations lourdes

Le conventionnement du loyer devient une condition nécessaire (non suffisante) d'obtention d'une subvention

Loyer social en secteur tendu : possibilité de complément de prime sous condition de parité avec la collectivité

Mise en jeu complémentaire des dispositifs fiscaux à rappeler et souligner / facilitation du conventionnement sans travaux

Fixation de règles d'éco-conditionnalité

III- Les propriétaires bailleurs : nouvelles aides

Régime « travaux d'amélioration » : avec diagnostic préalable

Plafond de travaux 500 €/m² dans la limite de 80m² par logement

Taux maximal unique de 25% (majoration « autonomie » ou LHI possible : 35%)

Loyer maîtrisé fixé localement, au moins intermédiaire

Performance Energie : classe E minimum (sauf exception)

Cumul avec déduction fiscale (Borloo en intermédiaire ou en social)

Régime « travaux lourds » (LHI ou forte dégradation) : avec diagnostic préalable

Plafond de travaux 1000€/ m² dans la limite de 80m² par logement

Taux maximal porté à 35% avec loyer maîtrisé fixé localement

Performance Energie : classe E minimum (sauf exception)

Cumul avec déduction fiscale

III- Les propriétaires bailleurs : nouvelles aides (suite)

Travaux lourds + loyer social ou très social en secteur tendu uniquement : prime complémentaire « réduction de loyer »

Secteurs tendu = un écart entre le niveau de loyer de marché et le niveau du loyer conventionné social (circulaire Etat) dépassant 5 €/m²

Prime en €/m² avec un maximum de 100€/m² et 8000€ / logement

Sous condition de parité avec la collectivité

Réservation

Prime forfaitaire de 2000€ / logement en cas de réservation 1% ou de LCTS (qui correspond à une réservation Préfet)

III- Les propriétaires bailleurs – propositions (suite)

Traitement particulier des « organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage » qui réalisent des opérations très sociales

Taux maximal porté à 50 % d'un plafond de 1000€/m² (dans la limite de 120 000 €/logement)

Contrepartie :

Loyer équivalent au PLAI (hypothèse à approfondir)

Durée minimum de 15 ans (sauf bail à réhabilitation, possibilité d'engagement plus court en fonction de la durée du bail)

IV- Ingénierie et AMO :

Etudes préalables et pré-opérationnelles :

Simplifier : règle unique de financement pour tout programme, 50% maxi d'un plafond de dépenses subventionnables.

Exigences sur le contenu, volets énergie et repérage de l'habitat indigne obligatoires

Suivi-animation

Des exigences accrues en matière de contenu des cahiers des charges conditionnant le financement de l'agence

Uniformisation du financement des différents types de programmes

Primes aux résultats pour favoriser l'atteinte des objectifs prioritaires en matière de PO (LHI, FART, autonomie) et d'habitat indigne

Simplification de l'ingénierie pour les copropriétés en difficulté

Assistance à maîtrise d'ouvrage (diffus)

Renforcer et réévaluer (Forfaitaire 130€ maxi + 300€ dans certains cas)

Ingénierie de transition

Demandes déposées entre le 1er oct 2010 et 31 mars 2011

Taux maxi 80% , plafond 20 000€ par programmes (5 maxi) ou DC

IV- Grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat

Collaboration engagée avec les principaux acteurs: opérateurs, instructeurs, architectes et experts juridiques.

Objectifs de l'outil :

Faire le lien entre le diagnostic technique réalisé sur le terrain et l'Anah ;

Justifier une intervention « renforcée » au titre du régime d'aide ;

Positionner l'ouvrage par rapport à son état de dégradation à un niveau d'appréciation partagé au niveau national des dossiers en demande de subvention (Anah);

Harmoniser les pratiques des opérateurs à partir du diagnostic technique réalisé obligatoirement .

Complémentarité et cohérence recherchée avec les outils existants, notamment la grille d'insalubrité..

IV- Grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat

Principes et forme de la « grille d'évaluation du niveau de dégradation » :

Conçue selon **le type de l'habitat** (immeuble collectif, maison individuelle et logement collectif) ;

Basée sur **la logique technique** de la visite,

Un outil de recueil, **simplifié** et complété par **un reportage photos** pour des éléments dont la valeur de dégradation est positionnée comme forte;

IV- Grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat

9

Évaluation de la dégradation maison Individuelle

6 parties avec 35 éléments à renseigner comprenant 23 éléments influents, permettant de noter l'état et l'importance de la dégradation.

Voir "Comment utiliser la grille Maison individuelle" p 13.

Descriptif général	
Adresse :	Année de construction :
	DPE - Classe A, B, C, D, E, F, G (et la consommation en kWh de l'état existant) :
Coût travaux HT au m ² / surface hab. :	Surface habitable du logement en m ² :
Date de l'évaluation :	Nombre de pièces (principales de plus de 9 m ²) :
Structure / opérateur :	Nombre de niveaux (hors sous sol et combles non aménagés) :
ÉLÉMENTS STABILISÉS	
Les champs descriptifs retenus	Détail des éléments à évaluer
I. Gros œuvre (8 éléments dont 7 influents)	1. Fondations
	1.1. Reprises en sous œuvre
	2. Structure
	2.1. Murs périphériques
	2.2. Planchers
	2.3. Charpente (y compris les chevrons)
	2.4. Escaliers
	3. Couverture
	3.1. Etat de la couverture (tuiles, zinc, ardoise...)
	3.2. Gouttières et descentes
	3.3. Autres éléments (souches, lucarnes, corniches...)
II. Étanchéité, Isolation, ventilation (8 éléments dont 2 influents)	4. Étanchéité des murs
	4.1. Étanchéité des murs extérieurs (enduit, revêtements)
	4.2. Humidité telle que des murs
	5. Isolation
	5.1. Isolation des parois par extérieur ou/et par intérieur (verticales, horizontales, y compris les combles)
	5.2. Autre éléments en façade (modénatures - garde corps, bandeaux, encadrements, détails spécifiques - 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
III. Réseaux (5 éléments dont 5 influents)	7. Électrique (y compris raccordement terre)
	8. Gaz (installation et ventilation)
	9. Conduits (VMC, autres)
	10. Alimentation d'eau
	11. Evacuation de l'eau usée et raccordements
IV. Équipements (6 éléments dont 6 influents)	12. Chauffage
	13. Production de l'eau chaude
	14. Installation sécurité incendie (détecteurs, ventilations)
	15. Cuisine ou coin cuisine
	16. Salle d'eau
	17. Cabinet d'aisance
	V. Organisation fonctionnelle spécificité techniques du logement (5 éléments, dont 3 influents)
18.1. Taille et volume des pièces, commandement	
18.2. Éclairage naturel	
19. Caractéristiques techniques	
19.1. Protection phonique	
20. État des surfaces	
20.1. Murs et plafonds	
20.2. Revêtements du sol	
V. Autres (3 éléments dont 0 influents)	21. Autres espaces spécifiques (clôture, terrasses, veranda...)
	22. Locaux techniques (garage, caves...)
	23. Dépose des matériaux et traitements spécifiques (amiante, plomb, termites, champignons...)
TOTAL	35

IV- Grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat

Les variables quantifiées sont :

1. **L'état de l'ouvrage** : « bon état = 0 », « à traiter =1 » ou « à remplacer = 3 »
2. **Ampleur de dégradation** : « faible = 25% », « importante = 50% », « généralisé = 100% »

Deux notes sont obtenus :

1. **la note de « dégradation générale »** (DG) obtenue par la somme de l'ensemble des éléments évalués
2. **la note de dégradation des éléments majeurs** (DM) obtenue par la somme des éléments majeurs

situant l'opération selon l'« **Indicateur de dégradation** » (**ID**) en « **dégradation moyenne** » ou « **dégradation très importante** » :

IV- Grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat

Formule ID :

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

ID représente la distance entre le point de dégradation le plus élevé (O : DM=100% , DG=100%) et le point **(P)** de dégradation de l'ouvrage évalué.

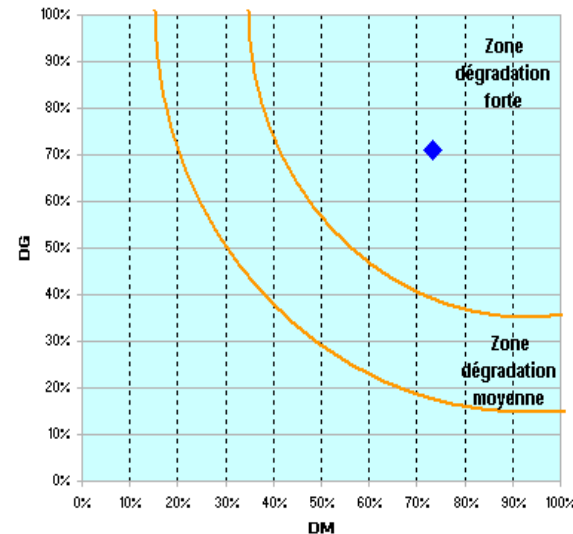
Note de dégradation des éléments majeurs (DM)	73%	Note de dégradation générale (DG)	71%	Indicateur dégradation (ID)	0,72
				Résultat ID =	Dégradation forte

Si ID < ou = 0,40 alors dégradation inexistante ou faible

Si 0,40 < ID < 0,55 alors dégradation moyenne

Si ID > ou = 0,55 alors dégradation très importante

Représentation graphique de la dégradation du bâtiment :



V – Mise en oeuvre

Date de mise en oeuvre

Application pour l'ensemble des dossiers déposés à compter du 01/01/2011

Les dossiers ayant déjà fait l'objet d'une décision d'attribution avant cette date ne seront pas impactés par le changement.

Les dossiers en cours de montage au moment de l'adoption du nouveau régime pourront être déposés au cours du dernier trimestre 2010 et seront traités selon l'ancienne règle (sous réserve des priorités définies localement).

Conséquences sur les conventions

Les types de conventions

Les conventions de délégation de compétence (DLC): 106 en 2009 - 214M€

Les conventions d'opération programmées (OP) : 916 en 2009 - 381M€ (OPAH, PIG et leur déclinaison, compris ingénierie)

Les opérations programmées dans le cadre d'une délégation de compétence étant signées par le délégataire au nom de l'Etat et de l'Anah

Il s'agit de documents d'orientation

Mettant en rapport, sur une période donnée, des enjeux territoriaux avec les objectifs poursuivis par l'Anah, selon ses dispositifs en vigueur.

Convenant d'un mode pragmatique de réalisation de ces objectifs sur les territoires en fonction des performances passées et des budgets disponibles

Conséquences sur les conventions

Réexamen de chaque convention en cours, à partir des réalisations passées et/ou des objectifs prévus par les collectivités, tenant compte

Des nouvelles priorités d'intervention de l'Anah

De l'adoption d'un nouveau régime d'aides

Une introduction de ces nouveaux objectifs (ou leur meilleure prise en compte) qui n'empêche pas la poursuite, d'objectifs antérieurs en matière de loyers conventionnés :

Au travers du régime « travaux d'amélioration » en OP, favorable notamment à des contreparties de loyer maîtrisé dans les zones moyennement et peu tendues

Par la mobilisation d'une offre alternative (Conventions sans travaux+GRL, ...) et d'une ingénierie de transition

Cas types d'analyse

Trois cas de figure potentiels à l'issue de l'examen des conventions

Des contrats en fin de période ou dont les objectifs correspondent aux objectifs prioritaires du futur régime d'aides

Des contrats mis en œuvre sur des territoires où les objectifs prioritaires de l'Anah peuvent être davantage développés et/ou les objectifs initiaux de loyer maîtrisé peuvent être portés par des interventions de type « travaux d'amélioration »

Des contrats mis en œuvre sur des territoires où les élus préfèrent réaliser les objectifs loyers maîtrisé (hors habitat indigne et dégradé) par d'autres voies que l'aide Anah et pour lesquels une ingénierie de transition est apportée

Les suites données à l'examen des conventions sur la base de ces cas types (non alternatifs) résultent d'une négociation locale