

RHÔNE

LE DÉPARTEMENT

SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT ET DE LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



© Photo Fotolia - 2013



www.rhone.fr



Contexte socio géographique	3
Politique territoriale et stratégie d'intervention du Département du Rhône	3
1. LES ENJEUX	4
1.1 Les enjeux de la réhabilitation du parc de logement indigne et dégradé	4
1.2 La nécessité de créer des logements locatifs à des prix abordables	5
1.3 L'enjeu de la lutte contre la précarité énergétique	5
1.4 L'enjeu de l'accompagnement des personnes	6
Carte 1 : Part de logements construits avant 1975	7
Carte 2 : Part de logements dont le chauffage est assuré par des énergies fossiles	8
Carte 3 : Part de logements chauffés au fioul	9
2. LE SCHÉMA DÉPARTEMENTAL ET SES OBJECTIFS	10
2.1 Présentation du schéma départemental	11
2.2 Les objectifs du dispositif	11
<u>2.2.1. Volet 1 : « Habiter Mieux »</u>	11
<u>2.2.2. Volet 2 : Personnes âgées et personnes handicapées</u>	12
<u>2.2.3. Volet 3 : Habitat indigne et dégradé</u>	12
3. CONTENU DES MISSIONS	13
3.1 Suivi et animation du dispositif	13
<u>3.1.1. Mobilisation des partenaires</u>	13
<u>3.1.2. Évaluation de la situation des ménages</u>	15
<u>3.1.3. Information, sensibilisation, conseil et accompagnement des publics concernés</u>	16
3.2 Accompagnement à la mise en œuvre des travaux	17
<u>3.2.1. Montage des dossiers (ingénierie technique et sociale)</u>	17
1° Le diagnostic technique et l'évaluation énergétique des logements	17
2° L'élaboration du programme prévisionnel des travaux	18
3° L'élaboration du programme définitif de travaux	18
4° Le dépôt des dossiers de financement	19
<u>3.2.2 Mise en oeuvre et effectivité des travaux</u>	20
1° Le suivi des travaux: de leur mise en oeuvre à leur réalisation	20
2° Le montage des dossiers de paiement	20

3.3.1 Instances de suivi	20
1° Le comité de pilotage	20
2° Le comité technique de suivi	21
Fiche n° 1 : Lutte contre la précarité énergétique	22
Fiche n° 2 : Adaptation du logement des personnes âgées ou handicapées	23
Fiche n° 3 : Lutte contre l'habitat indigne et dégradé	24
Signification des abréviations utilisées	25

Contexte socio géographique

Le département du Rhône compte 1 646 349 habitants.

Il comprend deux agglomérations principales :

- la Communauté urbaine de Lyon : 58 communes au 1er janvier 2011, représentant une population de 1 300 000 habitants. Le Grand Lyon a la délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre depuis 2006. Cette délégation a été renouvelée en 2009 pour une durée de 6 ans (2009-2014). Elle a confié à l'Anah la gestion des aides à l'habitat privé.
- la Communauté d'agglomération de Villefranche sur Saône (CAVIL) : 4 communes qui totalisent une population de 52 000 habitants.

En dehors de ces agglomérations, auxquelles on peut ajouter quelques villes et communautés de communes de plus de 10 000 habitants, le département comprend des zones rurales importantes, dans lesquelles on observe souvent des niveaux de ressources faibles, notamment chez les propriétaires occupants. Le vieillissement de la population se traduit également par de nombreux dossiers d'adaptation du logement.

Le parc ancien de résidences principales, construit avant 1948, représente 30% des résidences principales. 28 % sont occupés par des propriétaires et 43 % font l'objet d'une location privée.

Politique territoriale et stratégie d'intervention du Département du Rhône

L'amélioration du parc privé ancien est de longue date un volet des politiques de l'habitat du Département. Celle-ci s'est traduite, depuis près de quinze ans, par l'amélioration et l'adaptation de l'habitat pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, des personnes handicapées, des propriétaires occupants en milieu rural, de conditions modestes ayant de faibles ressources, par le biais d'une aide forfaitaire, complémentaire aux subventions aux travaux obtenues par ailleurs auprès d'autres financeurs, destinée au coût de montage des dossiers techniques et financiers. Le montant forfaitaire de cette aide est de 160 € par dossier finalisé, versée aux opérateurs (PACT du Rhône, PACT Rhône-Ouest, Habitat et développement) liés au Département par convention.

Le programme social thématique du Département du Rhône, existant depuis 2005, a été renouvelé sur la période 2008-2013. Il visait à aider particulièrement les propriétaires bailleurs. De plus, la convention de partenariat avec l'État et l'ANAH pour la période 2008-2013 prévoyait la réhabilitation de 250 logements sur cette période, le Département participant à hauteur de 850 000 € sous la forme de deux dotations globales.

Par ailleurs, dans le cadre de son plan Énergie, le Département du Rhône a été le premier partenaire à s'engager financièrement dans une expérimentation par le biais d'une convention triennale de 2007 à 2009 « Énergie et Précarité Rhône » menée avec le

PACT ARIM du Rhône et l'HESPUL. L'action a consisté à intervenir auprès d'un échantillon de ménages fragiles économiquement et/ou rencontrant des difficultés pour le paiement de leurs factures d'énergie, locataires ou propriétaires occupants. Selon le diagnostic, de petits équipements d'économie d'énergie (lampes basse consommation, joints de fenêtre...) sont remis aux ménages. Le cas échéant, des travaux d'amélioration énergétique du logement sont préconisés.

L'initiative départementale s'est ainsi naturellement inscrite dans les nouveaux dispositifs gouvernementaux, comme le CLE (Comité Local d'Engagement), dont la signature est nécessaire pour engager les crédits du programme « Habiter Mieux ».

Outre ces dispositifs, d'autres actions départementales participent au repérage des ménages en situation de précarité, parmi lesquelles :

- le volet Énergie du FSL,
- l'action Maîtrise de l'énergie (annexe à la convention FSL avec EDF),
- la mise en place de journées de formation proposées aux travailleurs sociaux du Département pour les sensibiliser à la question énergétique,
- l'intervention du Département dans le cadre des différents plans de sauvegarde : Vaulx-en-Velin, Bron, Vénissieux, Saint-Fons et Saint-Priest.

Le Département a souhaité poursuivre et coordonner l'action sur le territoire départemental, par le lancement d'un schéma « d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la précarité énergétique » sous la forme d'un PIG (Programme d'Intérêt Général) qui ferait l'objet d'une animation.

1. LES ENJEUX

1.1 Les enjeux de la réhabilitation du parc de logement indigne et dégradé

La lutte contre l'habitat indigne constitue une des priorités du Pacte National pour le Logement institué en 2006 par la loi ENL. Dans le département du Rhône, une première estimation faite porte à 18 743 logements privés potentiellement indignes, soit environ 3,4 % du parc privé des résidences principales.

Ce chiffre cache cependant de grandes disparités entre territoires, puisque certains bassins d'observation affichent une proportion de résidences principales de niveau de confort médiocre allant jusqu'à 10 %.

Une analyse à partir de sources statistiques a montré que, dans le Rhône, les cantons les plus concernés par l'habitat indigne et dégradé sont :

- dans l'agglomération Lyonnaise : notamment Lyon, Villeurbanne et Givors.
- hors agglomération Lyonnaise : notamment Tarare, l'Arbresle, Villefranche-sur-Saône, Saint-Symphorien-sur-Coise.

En milieu rural, les ménages concernés sont en majorité des propriétaires occupants, contrairement aux zones urbaines, où il s'agit le plus souvent de jeunes locataires ou de familles à faibles ressources, souvent en situation de sur occupation.

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) adopté pour la période 2012/2015, a mis en place un Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne. Un comité de suivi composé notamment des services de l'État, de l'ARS, de la CAF, de la MSA, du Département, des communes, de l'ADIL et de l'Anah, est en charge d'examiner les situations d'insalubrité identifiées, d'articuler les actions entre les différents partenaires et d'assurer le suivi de l'évolution des dossiers.

Spécificités du territoire Rhodanien :

- plus de 15 800 logements potentiellement indignes (84,4 %) dateraient d'avant 1949 ;
- plus de 4 600 logements potentiellement indignes (25%) sont des constructions individuelles

Concernant le public concerné, il s'agit majoritairement :

- de propriétaires occupants pour 30 % des logements
- de personnes âgées de plus de 60 ans pour 32 % des logements : 6 100 ménages dont 56 % de propriétaires occupants,
- 12 % des logements identifiés et datant de 1949 hébergent des ménages avec des enfants de moins de 6 ans.

1.2 La nécessité de créer des logements locatifs à des prix abordables

Avec près de 58 000 demandeurs de logements sociaux en instance dans le département, la pression sur le parc du Rhône est forte au regard d'une offre encore insuffisante, même si le département enregistre une nette augmentation de logements aidés nouvellement créés.

En effet, l'offre locative sociale (13 000 logements) reste majoritairement concentrée sur l'agglomération Lyonnaise qui regroupe 92 % des demandes. Aussi bien quantitativement que territorialement, l'offre locative sociale ne permet pas de répondre à la demande croissante de logements à loyer maîtrisé recensée sur le territoire départemental, notamment hors Communauté Urbaine de Lyon (environ 4 640 demandes en instance). Le délai d'attente théorique est de 40 mois sur le Rhône.

Par ailleurs, le marché locatif privé subit depuis 2000 une pression et une inflation entraînant l'augmentation marquée des loyers les plus bas. Aussi, les ménages à revenus modestes ou intermédiaires rencontrent de plus en plus de difficultés à accéder à un logement adapté à leurs besoins et à leurs ressources.

De plus, le Département du Rhône a signé une convention partenariale avec l'État et l'Anah pour la mise en œuvre d'un Programme Social Thématique départemental qui vise la production, pour la période 2008-2013, de 250 logements conventionnés très sociaux (PST). Ce programme, qui ne bénéficie pas d'une mission de suivi animation, n'a pas produit les résultats attendus et est peu lisible. Depuis 2008, seuls 40 dossiers à ce jour ont fait l'objet d'un financement (17 dossiers en 2009, 15 dossiers en 2010, 8 dossiers en 2011) pour un total de 136 000 €, soit 19 % de l'enveloppe initiale.

Dans ce contexte, le développement d'une offre locative sociale répondant aux besoins des ménages constitue un enjeu fort que le département du Rhône a déjà identifié au sein du PDALPD et du Schéma départemental d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la précarité énergétique.

1.3 L'enjeu de la lutte contre la précarité énergétique

Le volet de lutte contre la précarité énergétique s'inscrit dans le cadre du programme national d'aide à la rénovation thermique de logements privés, dénommé « Habiter Mieux », qui a fixé un objectif de réhabilitation de 300 000 logements de propriétaires occupants à revenu modeste en situation de forte précarité énergétique sur la période 2010 – 2017.

Initié par l'Agence nationale de l'habitat, il constitue un levier d'action pour la résorption des situations de précarité énergétique, amplifié par son articulation avec les démarches engagées du Département du Rhône, de la Communauté urbaine de Lyon, les Communautés de communes lorsque celles-ci ont choisi d'apporter leur contribution, et relayés par tous les acteurs engagés dans la lutte contre la précarité énergétique.

Dans le Département du Rhône, la mise en œuvre de ce programme national d'aide à la rénovation thermique de logements privés s'est traduit par la signature, le 18 juin 2011, d'un Contrat Local d'Engagement (CLE) contre la précarité énergétique entre le Département, l'Anah, l'ADEME, la Communauté urbaine de Lyon, les CAF de Lyon et de Villefranche sur Saône, la CARSAT, la MSA, l'ADIL et la SACICAP Procvivis.

Cette action s'inscrit dans la complémentarité avec le dispositif départemental de lutte contre l'habitat indigne, mené par l'État et engagé depuis septembre 2011, mais aussi dans la continuité d'une expérimentation sur le traitement de la précarité énergétique à laquelle le Département a participé de 2007 à 2010.

Il y a dans le Rhône 231 463 logements privés dont 132 355 propriétaires occupants. 31% d'entre eux ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources HLM et sont donc éligibles aux aides de l'Anah.

Par ailleurs, 64% de ces propriétaires occupants modestes ont des logements présentant un niveau de caractéristiques énergétiques, soit un potentiel d'un peu plus de 25 000 logements concernés.

En 2009 dans le Rhône, 713 dossiers de propriétaires occupants modestes (hors dossiers à l'immeuble, hors copropriétés) ont bénéficié de subvention de l'Anah pour un montant total d'aides de 2,23 M€ soit environ 3100 €/logement. Parmi ceux-ci, 435 comprenaient des travaux d'économie d'énergie dont 325 étaient exclusivement concernés par ceux-ci (203 sur le Grand Lyon et 122 hors Grand Lyon).

Dans le cadre du CLE, l'objectif visé est d'aider à la rénovation thermique de 1000 logements sur la période 2011-2013, soit une moyenne de 330 logements par an.

L'apport de ce programme par le Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART) doit permettre de solvabiliser un grand nombre de propriétaires occupants modestes pour lesquels les subventions de l'Anah étaient insuffisantes et/ou pour lesquels un accompagnement spécifique et renforcé doit être mis en place.

1.4 L'enjeu de l'accompagnement des personnes

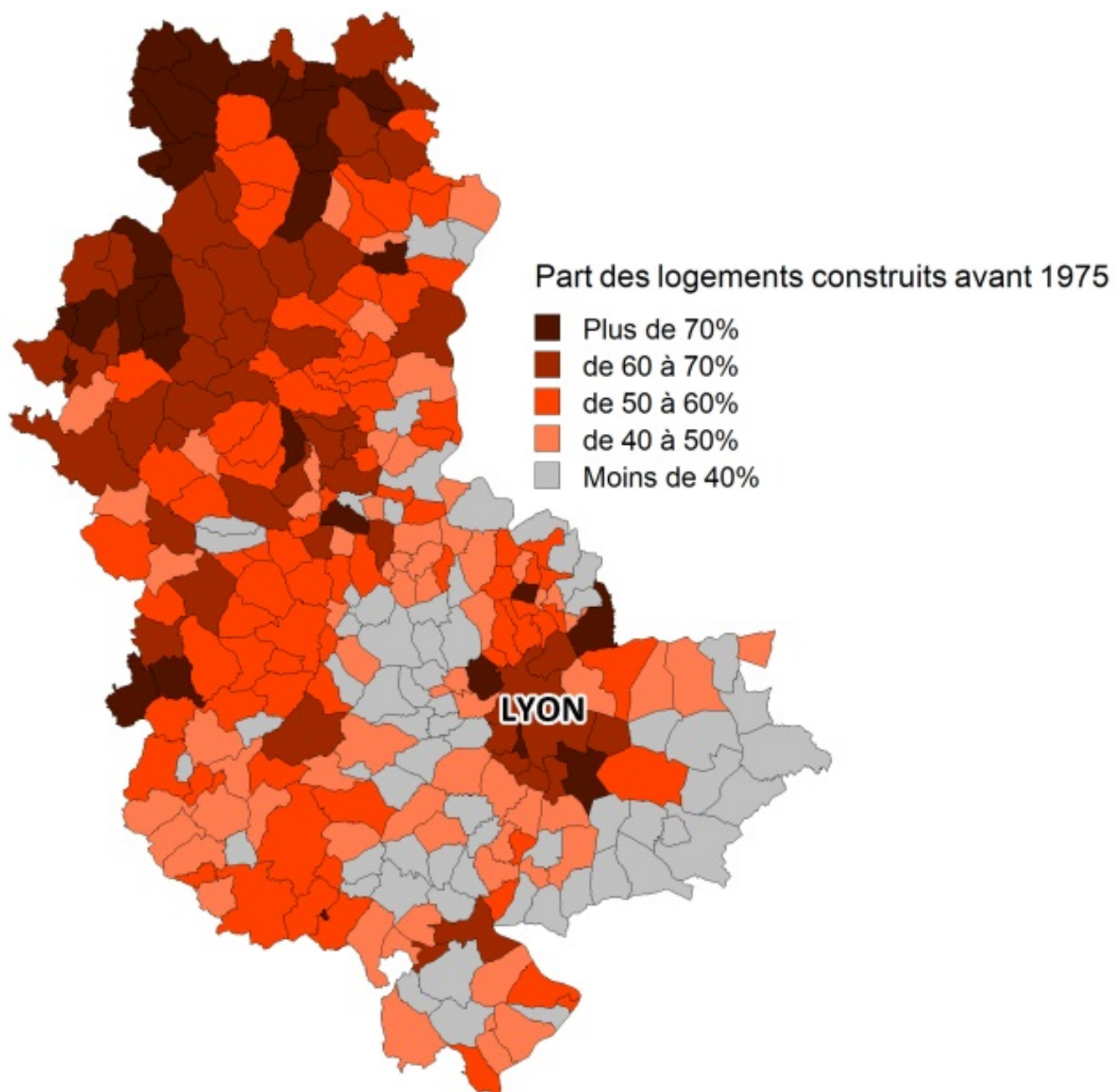
Depuis près de 15 ans, le Département participe à la politique d'amélioration et d'adaptation de l'habitat pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, des personnes handicapées, des propriétaires occupants en milieu rural, de conditions modestes ayant de faibles ressources, par le biais d'une aide forfaitaire complémentaire aux subventions aux travaux obtenus par ailleurs auprès d'autres financeurs.

L'aide du Département permet aux associations prestataires de couvrir pour partie les coûts de montage technique et financier des dossiers de demande de subventions des personnes pouvant prétendre à une ou plusieurs subventions accordées par des organismes sociaux ou collectivités, notamment la MSA, la CARSAT, l'Anah, la Région, etc. pour la réalisation de travaux d'amélioration et d'adaptation des logements des personnes.

Pour le dispositif existant en direction des publics : 392 ménages ont été aidés en 2009 et 375 en 2010. S'agissant des propriétaires occupants en milieu rural (hors Grand Lyon), 38 ménages ont été aidés en 2009 et 29 en 2010.

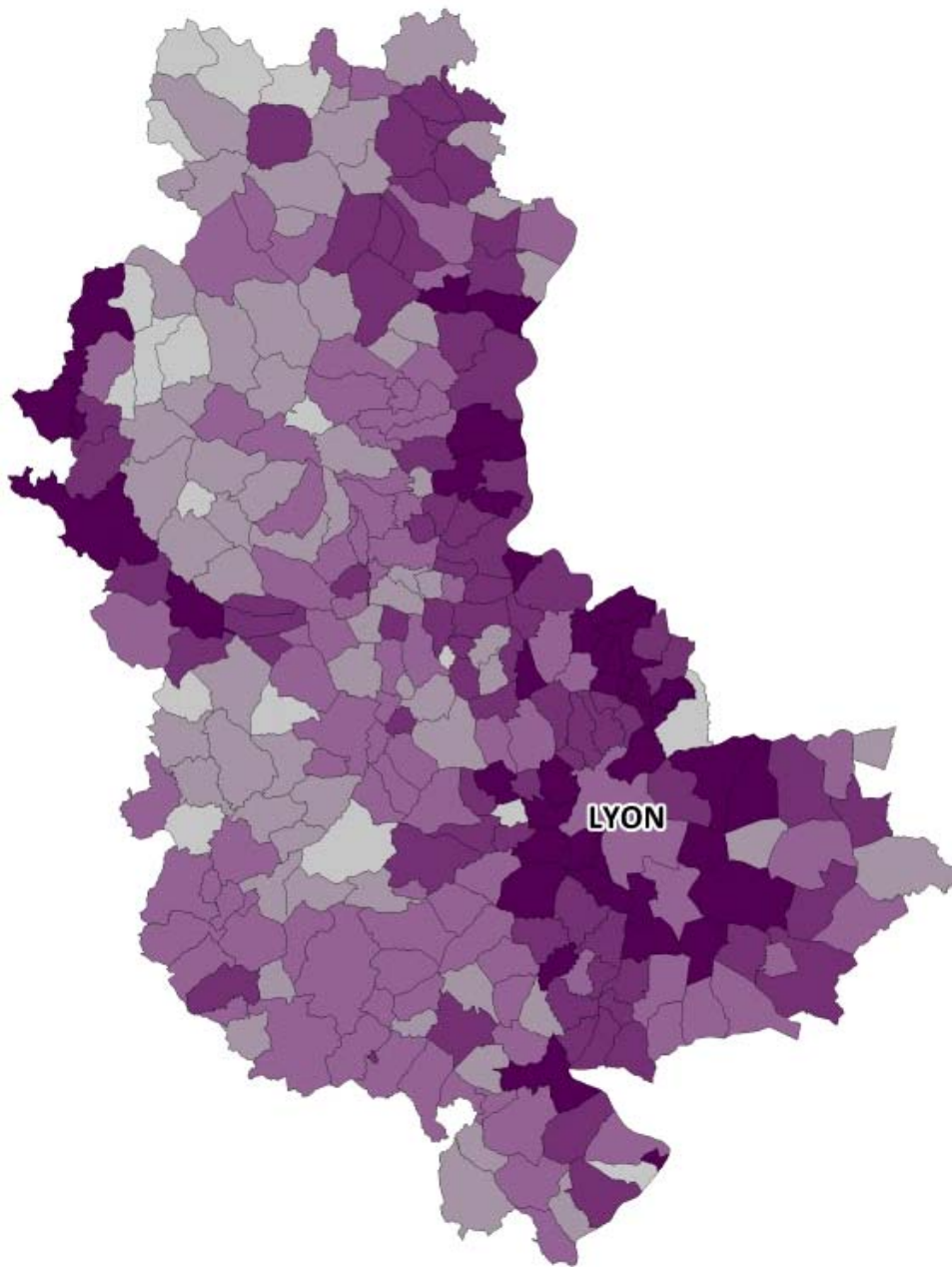
De son côté, l'Anah a maintenu, dans son nouveau règlement national, le soutien à des travaux d'adaptation de l'habitat qui restent une priorité tant pour les propriétaires bailleurs que pour les propriétaires occupants.

Carte 1 : Part de logements construits avant 1975



Source : Diagnostic du Plan Climat Énergie Territorial (PCET) du Département du Rhône - exploitation de données du recensement général des populations INSEE (2009)

Carte 2 : Part de logements dont le chauffage est assuré par des énergies fossiles

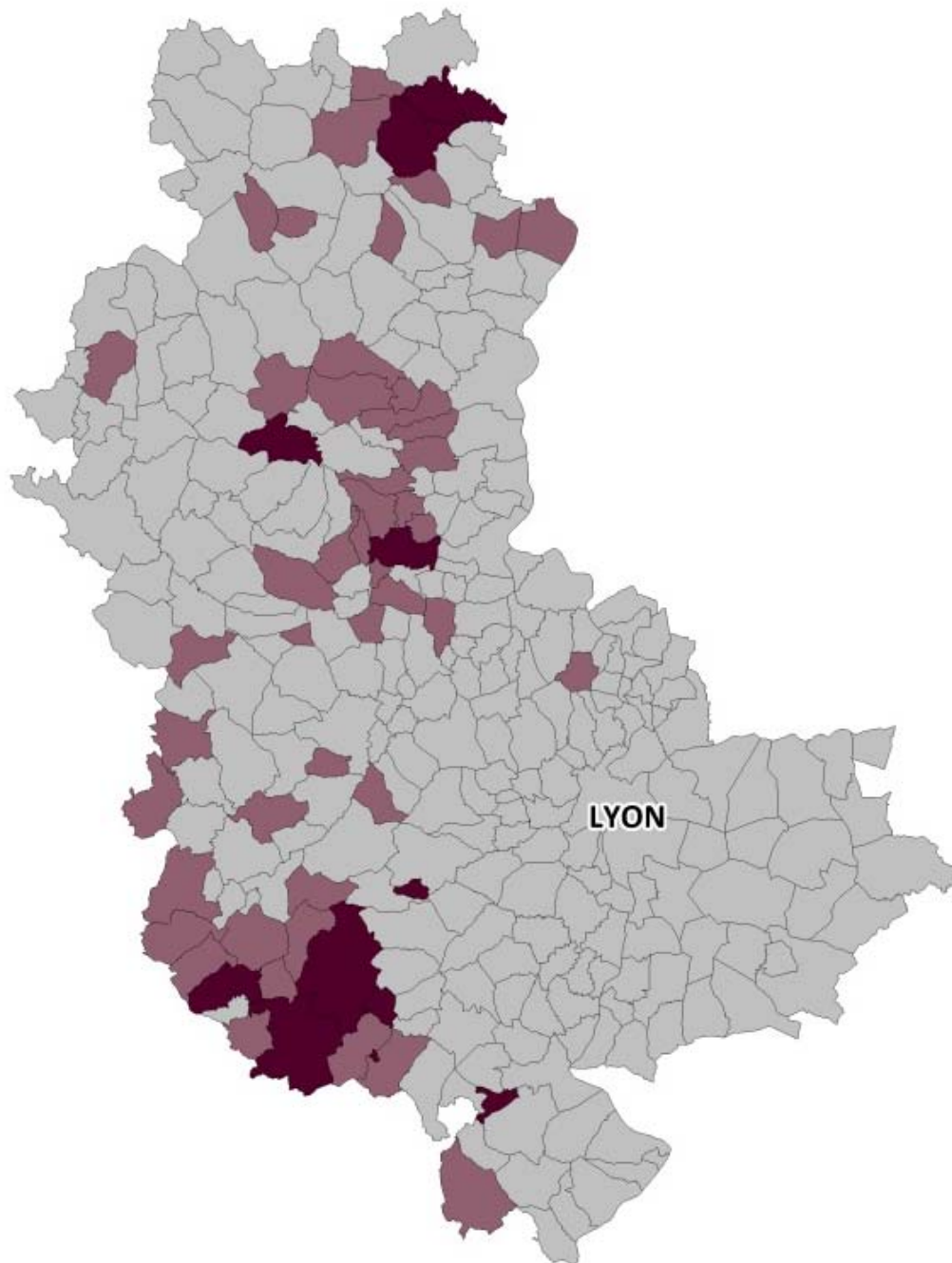


Part des logements chauffés aux énergies fossiles

- Plus de 70%
- de 60 à 70%
- de 50 à 60%
- de 40 à 50%
- Moins de 40%

Source : Diagnostic du Plan Climat Énergie Territorial (PCET) du Département du Rhône - exploitation de données du recensement général des populations INSEE (2009)

Carte 3 : Part de logements chauffés au fioul

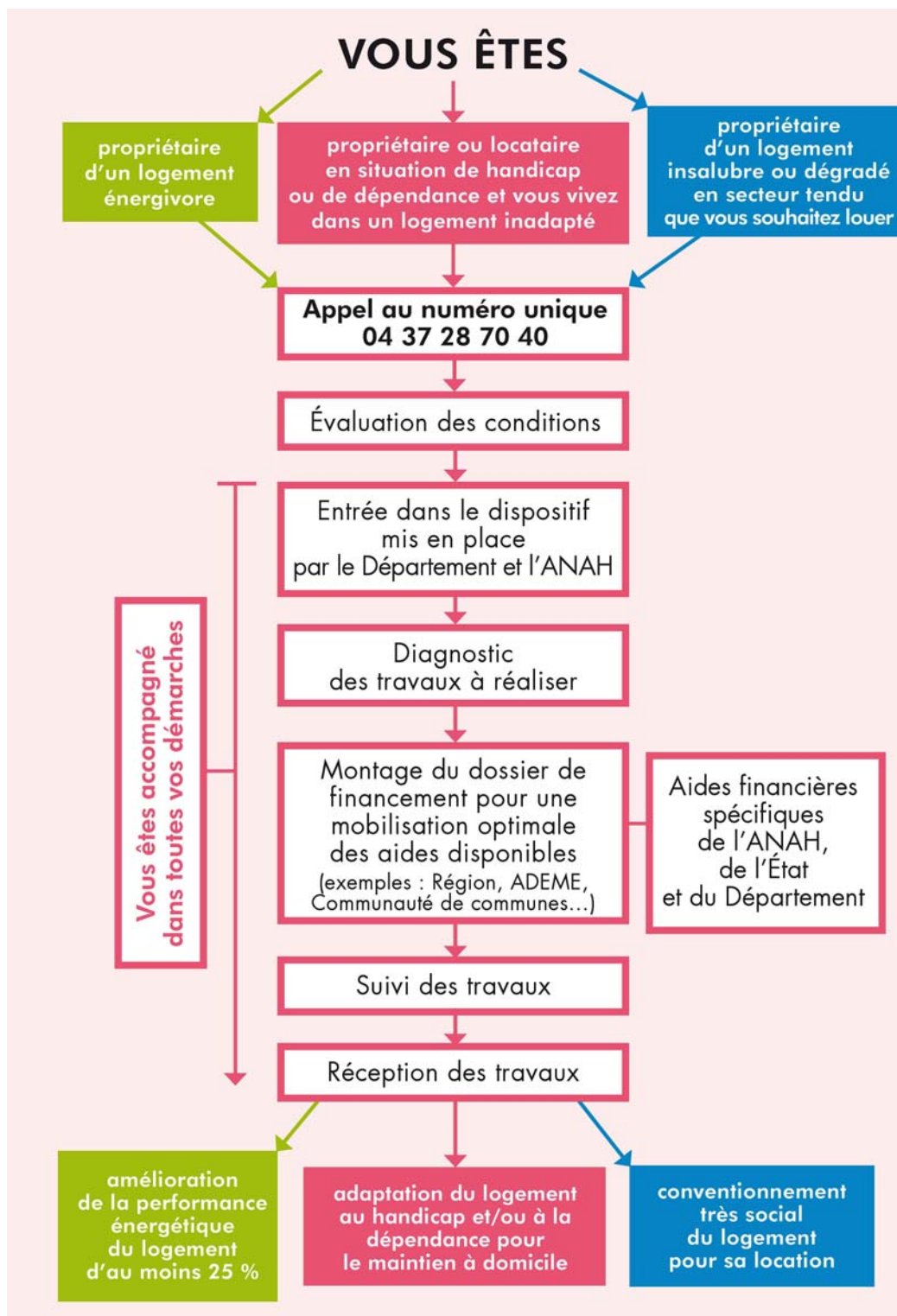


Part des logements chauffés au fioul

- Plus de 50%
- de 40 à 50%

Source : Diagnostic du Plan Climat Énergie Territorial (PCET) du Département du Rhône - exploitation de données du recensement général des populations INSEE (2009)

2. LE SCHÉMA DÉPARTEMENTAL ET SES OBJECTIFS



2.1 Présentation du schéma départemental

S'appuyant sur ces constats d'une part et sur les initiatives gouvernementales d'autre part, le Département du Rhône a décidé de mettre en œuvre un schéma départemental d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la précarité énergétique ainsi qu'un outil opérationnel de type Programme d'Intérêt Général (PIG) sur le territoire départemental hors territoires couverts par une OPAH ou un PIG existant ou à créer par des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI). Ce périmètre est évolutif et ajustable.

Ce dispositif a comme missions principales les repérages des situations et l'accompagnement social, technique et financier des propriétaires éligibles. Le dispositif comprend trois volets :

- **VOLET 1 :**
Développer le programme « Habiter Mieux » dans le Département du Rhône dont l'objet est la **lutte contre la précarité énergétique**.
- **VOLET 2 :**
Permettre l'accessibilité et l'autonomie de la **personne âgée ou handicapée** en aménageant le logement existant.
- **VOLET 3 :**
Favoriser une offre locative sociale de qualité en traitant l'**habitat indigne**.

2.2 Les objectifs du dispositif

2.2.1. Volet 1 : « Habiter Mieux »

Il s'agit de favoriser la maîtrise de l'énergie dans la réhabilitation des logements occupés par le propriétaire dans le cadre du programme « Habiter Mieux ».

En 2011, le Département du Rhône s'est engagé dans la lutte contre la précarité énergétique en étant partenaire du Contrat Local d'Engagement, déclinaison départementale du dispositif.

Il a pour objectif de soutenir la réalisation de travaux auprès de **300 propriétaires occupants modestes et très modestes par an**, sur la période 2011-2013, par l'attribution d'aides financières permettant d'améliorer la performance énergétique de leurs logements de 25%.

Outre le traitement des logements énergétivores (classés en étiquette énergie D), les objectifs qualitatifs de ce dispositif de lutte sont d'améliorer les repérages et les méthodes de lutte contre la précarité énergétique, d'identifier les points de blocage et de mobiliser des financements locaux complémentaires aux aides de l'Anah.

Le nombre total de 300 logements se décompose ainsi qu'il suit :

- Évaluation complète : sociale, technique, énergétique à la charge du titulaire: **200/an**
- Évaluation dans le cadre des dispositifs opérationnels existant ou à créer (PIG, OPAH, Plan de sauvegarde), par les opérateurs en charge de leur suivi animation: **100/an**. L'opérateur désigné par le Département du Rhône doit tenir compte des dossiers déjà en cours dans la mise en œuvre du dispositif.

Pour les bénéficiaires du programme « Habiter Mieux », le Département abonde l'aide de solidarité écologique de l'État dans les conditions suivantes :

- ✓ Pour les Propriétaires Occupants (PO) Modestes et Très Modestes au sens des plafonds de ressources de l'Anah : prime à l'amélioration énergétique d'un montant de 500 € par dossier, complémentaire de l'Aide de Solidarité Écologique (ASE) de l'État.

La participation du Département est conditionnée à une aide de l'Anah.

2.2.2. Volet 2 : Personnes âgées et personnes handicapées

Il s'agit d'adapter les logements à la perte d'autonomie et au handicap.

Le Département se fixe comme objectif de soutenir la production de **400 logements adaptés**.

Pour favoriser les travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie et à la situation de handicap ; on distingue, dans la limite de 400 logements par an :

- les dossiers éligibles aux barèmes et conditions de l'ANAH, qui pourront bénéficier de l'aide de 160 € du département pour l'ingénierie nécessaire au bon montage des dossiers, en complément des 308 € versés par l'ANAH (313 € au 1/1/2013).
- Les dossiers qui ne sont pas éligibles aux barèmes et conditions de l'ANAH, qui bénéficieront des 160 € versés par le Département pour l'ingénierie nécessaire au bon montage des dossiers, sans aide complémentaire de l'ANAH dès lors qu'est préconisé l'aménagement du logement des personnes âgées et/ou handicapées à la suite d'une perte d'autonomie.

2.2.3. Volet 3 : Habitat indigne et dégradé

Il s'agit de favoriser une offre locative abordable de qualité en traitant l'habitat indigne et dégradé.

Le Département du Rhône s'est fixé pour objectif de soutenir la production de **logements à loyers conventionnés (9 ans) de niveau « très social »** sur la durée du schéma à hauteur de **20 par an**. Son intervention doit permettre d'atteindre un habitat de bonne qualité. La qualité énergétique des logements réhabilités doit faire partie intégrante des projets de réhabilitation.

Il convient également de noter l'intérêt pour les ménages à revenus modestes d'être dans un habitat de qualité qui garantit le maintien dans un logement parfaitement adapté.

Le schéma doit apporter les outils nécessaires au traitement des logements les plus dégradés ou les logements pouvant relever d'une procédure de sortie d'insalubrité au sens de l'Anah. A cet effet, les sorties d'insalubrité feront l'objet d'une coordination entre l'opérateur chargé du suivi animation et les services de l'Anah afin de mobiliser les dispositifs financiers propres à déclencher des opérations de réhabilitation lourde sur des immeubles nécessitant d'importants travaux de sécurisation et de mises aux normes.

3. CONTENU DES MISSIONS

Les missions se décomposent de la façon suivante :

- Le suivi et l'animation du dispositif auprès des ménages, des partenaires et des entreprises. Cette prestation inclut pour le volet 3 l'instruction et le montage des dossiers ;
- L'instruction et le montage des dossiers pour les volets 1 et 2.
- Le pilotage et le suivi auprès du Département du Rhône pour les 3 volets

La maîtrise d'ouvrage du présent marché est portée par le Département du Rhône. Le prestataire assure la conduite des missions décrites ci-après jusqu'à finalisation des situations suivies, c'est-à-dire jusqu'à ce que les travaux soient effectués et les financements attendus soldés.

Les prestations attendues du prestataire varie selon que les logements concernés se trouvent dans le cadre des dispositifs opérationnels existant ou à créer ou non.

Dans les zones où aucun dispositif n'est existant, le prestataire doit prendre en charge la totalité des prestations décrites.

Dans les zones où il existe déjà un dispositif, le prestataire doit intégrer dans le cadre de sa mission d'animation et d'évaluation des actions réalisées l'avancement des dossiers en cours.

- Liste des zones avec des PIG (Programme d'Intérêt Général) signés :
 - PIG du Pays Mornantais
 - PIG du Pays d'Amplepuis / Thizy-Les-Bourgs
 - PIG Immeubles sensibles Habitat Indigne de Lyon 1^{er}-3^e-4^e et 7^e arrondissements de Lyon
 - PIG Habitat dégradé de la ville de Givors
- A titre indicatif, liste des programmes en préparation :
 - PIG de la Communauté d'Agglomération de Villefranche/s
 - PIG énergétique de Vénissieux
 - PIG Immeubles sensibles de Villeurbanne
 - PIG Immeubles sensibles Habitat dégradé de Lyon 2^e-3^e et 5^e-6^e-8^e-9^e arrondissements
 - OPAH renouvellement urbain de Pierre-Bénite

3.1 Suivi et animation du dispositif

3.1.1. Mobilisation des partenaires

Cette mission implique la mobilisation des partenaires et des acteurs du logement autour du repérage des situations d'habitat indigne et/ou dégradé, de précarité énergétique, et d'adaptation du logement à la perte d'autonomie.

Afin d'atteindre les objectifs fixés, le dispositif place la structuration et l'animation du partenariat et du repérage comme l'une des conditions essentielles de la réussite de l'action publique.

Sur le périmètre de l'opération, l'impulsion du partenariat incombe aux collectivités et aux services de l'État et de l'Anah, copilotes notamment du PDLHI et du CLE. Cependant, différentes actions peuvent également être engagées par l'opérateur pour faciliter la transmission d'information.

L'opérateur poursuit ou engage le partenariat avec les acteurs de l'habitat en relayant l'information et en l'adaptant selon les partenaires et les intervenants. Il s'agit d'établir des relations privilégiées et continues avec les partenaires susceptibles d'intervenir dans le cadre du dispositif et en capacité de contribuer à alimenter l'opérateur en termes de contacts potentiels et d'informations nécessaires au bon suivi des dossiers.

Une information spécifique est mise en œuvre à leur intention dans le cadre d'une réunion afin :

- De faire connaître le dispositif et les missions de l'opérateur,
- D'optimiser le repérage

Une relation étroite est donc engagée avec :

- Les C.A.F. / M.S.A qui disposent de données concernant les propriétaires occupants bénéficiant d'une allocation logement et des propriétaires occupants bénéficiaires d'un minimum social ;
- Les MDR : qui dispose dans le cadre du FSL, notamment de données concernant les propriétaires bénéficiant d'une aide à l'Énergie et/ou de difficultés dans le paiement du loyer;

L'opérateur travaille également en étroite collaboration avec les travailleurs sociaux qui disposent d'une approche sociale plus large des familles :

- Les travailleurs sociaux et médico-sociaux du Conseil général et des CCAS ;

L'opérateur engage un partenariat avec tous les organismes en situation de repérage directe ou indirecte des ménages :

- Les caisses de retraite : données des propriétaires occupants modestes et âgés. A noter que la CARSAT a signé une convention avec l'Anah dans le cadre de la mise en œuvre du programme « Habiter Mieux ». La CARSAT s'est engagée à effectuer les repérages auprès de son public et à transmettre ces informations aux délégations locales de l'Anah.
- L'A.D.I.L.
- L'Anah
- Les fournisseurs d'énergie
- Les entreprises du bâtiment (CAPEB, FFB...)
- Les professionnels de l'immobilier (UNPI, FNAIM...)
Cette liste n'est pas exhaustive.

Ce partenariat doit permettre de recueillir des signalements et de démarcher les ménages.

L'opérateur est également destinataire des situations répertoriées et des situations identifiées et signalées par les partenaires du PDLHI et particulièrement à travers les dispositifs mis en place dans ce cadre (ex : MOUS Insalubrité Saturnisme).

- situations d'insalubrité, liées à l'état physique et /ou sanitaires des logements,
- situations de péril,
- risques de saturnisme,
- logements locatifs occupés indécents,
- situations de précarité énergétique.

L'opérateur peut s'appuyer sur les fiches de signalement mises en œuvre dans le cadre du CLE qui présentent les principales informations relatives au ménage et au bâti et qui sont nécessaires au ciblage des situations.

Dans le cadre du schéma, l'opérateur établit de manière précise le décompte du nombre de ménages repérés et indiquera pour chaque ménage la source du repérage.

Les difficultés ou blocages identifiés par l'opérateur doivent être signalés au maître d'ouvrage pour étudier les modalités d'amélioration de cette phase.

Des bilans réguliers du repérage et des suites qui lui sont données sont communiqués au comité de pilotage sous forme de tableau de bord avec les éléments suivants : nombre de ménages repérés, localisation, statut, sources de repérage, premiers éléments recueillis sur les ménages, identification des éventuels points de blocage à l'obtention d'information...

3.1.2. Évaluation de la situation des ménages

L'opérateur doit effectuer une évaluation complète (sociale, patrimoniale, technique, thermique, financière...) pour déterminer la faisabilité du projet et aider le propriétaire dans la prise de décision.

Il s'agit d'évaluer l'occupation du logement et la mise en œuvre le cas échéant d'un accompagnement social spécifique.

La phase d'évaluation sociale peut être réalisée lors de la première prise de contact avec les ménages, par tout moyen adapté.

Pour les propriétaires occupants qui sont identifiés ou repérés, une analyse sociale est effectuée par le prestataire pour identifier notamment :

- la composition du ménage
- les difficultés sociales éventuelles
- les ressources des occupants
- les dépenses (charges...) à partir de l'analyse des factures
- le type et le montant des impayés
- le comportement des occupants par rapport au logement
- les aides sociales ou publiques perçues
- les autres données nécessaires à l'étude de faisabilité du projet.

Cette évaluation doit permettre d'identifier les principales difficultés des ménages et les points de blocage éventuels afin de déterminer les actions à engager pour permettre la réalisation des travaux de réhabilitation.

Pour optimiser les actions d'évaluation, il est nécessaire de connaître bien en amont les caractéristiques principales du ménage, son éligibilité au dispositif ainsi que les caractéristiques du bâti, avant de réaliser une évaluation globale.

Il faut s'assurer notamment, dans la mesure du possible, de la volonté et de la capacité du propriétaire à s'engager dans un projet de travaux. L'opérateur peut s'appuyer sur la fiche de diagnostic établie par l'Anah pour repérer les ménages pré-éligibles au dispositif « Habiter Mieux ».

3.1.3. Information, sensibilisation, conseil et accompagnement des publics concernés

Pour les logements du parc privé déjà identifiés par un dispositif existant (précarité énergétique ou insalubrité ou logement indigne, dégradé ou non décent) ou repérés dans le cadre de ses missions, le prestataire prend contact avec le propriétaire du logement.

Il informe le propriétaire de l'intérêt à réaliser des travaux, les mesures incitatives portées par l'Anah et les différentes collectivités, y compris en matière de loyers maîtrisés et de mise en location (aides financières, avantages fiscaux, conventionnement, garanties, etc...)

Pour les propriétaires souhaitant mettre un bien en location après travaux et devenir propriétaire bailleur, la démarche est similaire.

L'opérateur assure une mission de conseil et d'assistance auprès des propriétaires bailleurs et occupants qui envisagent d'engager des travaux de remise en état de leurs logements afin de les accompagner dans toutes les étapes de leur projet.

Cette mission comprend les volets administratifs, financiers (fiscalité, loyers...), techniques et sociaux et se concrétise par l'aide à la mise au point des dossiers complets jusqu'à leur dépôt (demande de subvention Anah et autres partenaires, projet de financement) ainsi que des conseils sur les interventions des maîtres d'œuvre et des entreprises et ce jusqu'à la réalisation des travaux et paiement des subventions.

L'équipe de suivi animation est chargée plus particulièrement des missions suivantes :

L'opérateur effectue une mission de sensibilisation des propriétaires qui porte notamment sur le programme « Habiter Mieux ».

Il informe aussi les ménages du dispositif, les sensibilise à la démarche du schéma et au programme « Habiter Mieux », notamment sur sa mission de conseil et d'accompagnement qu'il apporte au propriétaire tout au long de son projet et de la plus-value d'une visite pour optimiser les économies d'énergie à l'occasion des travaux effectués :

- la nécessité de réduire la consommation énergétique et les économies pouvant être réalisées après travaux,
- l'usage du logement et des équipements, le comportement du ménage dans le logement pour permettre une optimisation de la consommation énergétique (utilisation du système de chauffage...) avant et après travaux et l'amélioration des conditions de vie,
- la nécessité d'installer des équipements performants et adaptés,
- l'importance de définir des priorités d'intervention en fonction des diagnostics,
- les fondamentaux de l'entretien du logement,
- le rôle des différents intervenants dans la réalisation de travaux (grille de dégradation, évaluation énergétique, maître d'œuvre, maître d'ouvrage, entreprise, diagnostiqueur),
- l'obligation réglementaire d'un diagnostic énergétique pour louer le logement,
- la lecture et l'interprétation du compte-rendu de visite énergétique et du diagnostic,
- l'adaptation globale du logement à l'autonomie et au handicap des ménages,

- les différentes aides mobilisables...

L'opérateur motive le propriétaire à effectuer une démarche de visite énergétique (obligatoire pour obtenir des subventions de l'État, de l'Anah et des partenaires) et peut à sa demande l'accompagner dans cette démarche. L'objectif de cette phase est de faire prendre conscience aux ménages de l'intérêt voire de la nécessité (précarité énergétique) de faire des travaux leur permettant de faire des économies d'énergie, soit dans le but unique de réduire leurs charges, soit dans le but d'optimiser les travaux envisagés pour ne pas avoir à réaliser des travaux complémentaires à moyen terme.

Pour aider le propriétaire à comprendre et assimiler l'information, des supports simples et illustrés de communication sous forme de plaquettes par exemple sont élaborés par l'opérateur en lien avec le maître d'ouvrage pour expliquer le dispositif et le comportement dans le logement.

La spécificité de ce dispositif ne se prête pas à l'organisation de permanences étant entendu que le repérage des propriétaires s'effectue par la mobilisation des partenaires.

Une ligne téléphonique, une adresse électronique et un accès internet dédiés au schéma sont mis en place pour assurer une permanence continue pendant toute la durée de l'opération :

04 37 28 70 40 et sad@pact-habitat.org

3.2 Accompagnement à la mise en œuvre des travaux

3.2.1. Montage des dossiers (ingénierie technique et sociale)

1° Le diagnostic technique et l'évaluation énergétique des logements

Afin de déterminer l'ampleur des travaux à réaliser, l'opérateur effectue un diagnostic technique ainsi qu'un bilan énergétique pour tenir compte des autres pathologies ou contraintes éventuelles liées au bâti existant.

L'objectif est d'articuler la maîtrise de l'énergie avec d'éventuelles problématiques de santé, de sécurité ou de confort dans l'habitat.

Diagnostic technique :

- Dans les cas de travaux lourds liés à une situation d'indignité ou de dégradation avérée, il donne notamment une description de l'état des ouvrages et des pathologies éventuelles du logement : état des équipements, de la structure du bâti...
- Dans le cas où le logement présente des symptômes d'indignité (y compris infractions importantes au RSD) la grille d'insalubrité et/ou de dégradation de l'Anah est renseignée et le prestataire informera les services concernés : EPCI, communes, ARS, DDT...
- Dans les cas de précarité énergétique il est réalisé notamment : la définition de l'usage du logement fait par le ménage et la consommation énergétique réelle du ménage et une évaluation de la consommation énergétique du logement (consommation conventionnelle) par la méthode 3CL/DPE, THC Ex ou dialogue (développée par l'ADEME pour les Espaces Info Énergie).

2° L'élaboration du programme prévisionnel des travaux

L'opérateur assure une mission d'assistance à la réalisation de travaux et de montage de dossiers de subventions pour les propriétaires qui désirent s'engager dans un projet de travaux.

Il conseille individuellement les propriétaires bailleurs ou propriétaires occupants souhaitant finaliser un projet entrant dans l'un des objectifs du schéma. Ce conseil technique, juridique, financier, social et administratif se fait avant et après travaux (visite sur place, préconisation de travaux, plan de financement, estimation de loyers de conventionnement, de l'aide personnalisée au logement ou de l'allocation logement, information sur les déductions fiscales...). Une attention particulière est portée à l'explication des avantages du conventionnement très social.

Concernant les logements indignes, l'opérateur informe les propriétaires de leurs obligations notamment des réglementations relatives à la non décence et au code de la santé publique.

Il conseille individuellement les propriétaires pour l'élaboration des travaux en intégrant les préconisations du rapport de la visite énergétique, en vue de la maîtrise des charges.

L'opérateur peut élaborer différents scénarios. Pour chaque scénario, il établit :

- Des préconisations et une hiérarchisation des travaux à réaliser (techniques et énergétiques). Dans le cas où les travaux sont trop importants, l'opérateur doit établir un phasage suivant les priorités ou les possibilités financières du propriétaire. Un croquis avant et après travaux peut être réalisé si nécessaire pour faciliter la compréhension du projet ;
- Les consommations conventionnelles énergétiques ainsi que les étiquettes énergétiques projetées après travaux ;
- Pour chaque cas, l'opérateur établit un plan de financement prévisionnel avec l'ensemble des aides mobilisables à partir de l'estimation de l'opérateur ou des devis permettant de répondre au mieux aux besoins en travaux. Ce plan de financement distingue les aides pouvant être obtenues et l'apport personnel des ménages. Dans le cas où les financements connus ne sont pas suffisants, l'opérateur doit essayer de mobiliser d'autres partenaires.

Les travaux sont alors adaptés aux moyens des ménages et aux aides mobilisables. L'opérateur doit être en mesure d'expliquer les raisons de la non-mobilisation d'une aide, l'échec ou le rejet d'une demande d'aide.

3° L'élaboration du programme définitif des travaux

L'opérateur conseille et assiste les propriétaires pour l'élaboration d'un programme de travaux favorisant la maîtrise des charges et si nécessaire, établit les croquis avant/après travaux qui permettent de mieux comprendre le projet. Le conseil porte également sur les autorisations éventuelles à obtenir avant la réalisation de travaux.

Il aide également à l'obtention de devis détaillés et complets par les entreprises. Il veille à ce que les travaux listés dans les devis retenus correspondent bien aux recommandations formulées au moment de l'évaluation et permettent une amélioration de la performance énergétique suffisante pour être éligibles au programme « Habiter

Mieux ». Le scénario retenu doit avoir fait l'objet au préalable de l'évaluation énergétique avant travaux et de l'évaluation projetée après travaux faisant apparaître le gain minimal de 25%.

L'opérateur s'assure que les travaux proposés répondent aux règles en vigueur et permettent la mobilisation des différentes aides envisagées (subventions, primes, Certificats d'Économie d'Énergie, crédit d'impôt, éco-prêt...). Il informe les propriétaires sur le rôle des entreprises et maîtres d'œuvre et assure le lien entre les différents acteurs pendant toutes les phases du projet, notamment pour les populations les plus modestes.

4° Le dépôt des dossiers de financement

L'opérateur assiste les propriétaires dans les démarches nécessaires à la mise en place du conventionnement. Il assure notamment le calcul des loyers conventionnés et la rédaction des projets de convention.

Afin de permettre l'activation du dispositif des certificats d'économie d'énergie, les obligés (EDF pour le Rhône) doivent être associés localement au programme « Habiter Mieux ». Aussi l'opérateur doit préciser aux propriétaires et aux entreprises établissant les devis de travaux subventionnables que les droits aux CEE ne peuvent pas être cédés à un obligé qui ne serait pas partenaire du programme « Habiter Mieux ».

Par ailleurs, dans le cadre de la mobilisation des CEE, les travaux doivent répondre aux normes techniques fixées par les fiches d'opérations standardisées établies par la Direction Générale de l'Énergie et du Climat (DGEC). L'opérateur doit alors informer les propriétaires et les entreprises de l'existence des fiches d'opérations standardisées publiées par la DGEC et des standards de performance et qualité à respecter dans les travaux à réaliser. L'opérateur doit s'assurer que les devis comprennent bien mention de ces standards de performance.

La mission du prestataire ne peut en aucun cas s'apparenter à une maîtrise d'œuvre. Si l'ampleur des travaux nécessite une maîtrise d'œuvre, l'opérateur en informe le propriétaire et l'aide dans le choix d'un maître d'œuvre.

L'opérateur assure le montage des dossiers de l'ensemble des subventions ou prêts mobilisés pour le compte des propriétaires et constitue des dossiers complets (pièces techniques, administratives, financières...) pour le dépôt aux organismes financeurs conformément à la réglementation de chacun d'eux.

Au dépôt du dossier, les devis visés par le prestataire doivent être accompagnés des différentes évaluations, de l'évaluation énergétique du logement présentant l'étiquette avant travaux ainsi que l'étiquette projetée correspondant aux travaux prévus et les plans avant / après travaux si nécessaire.

Un plan de financement détaillé est transmis aux financeurs avec indications des montants des financements mobilisés et de l'apport personnel du propriétaire.

Dès réception des accords de tous les organismes financeurs, le prestataire informe les propriétaires des aides accordées et des conditions à respecter pour bénéficier des aides.

3.2.2. Mise en œuvre et effectivité des travaux

Les prestations incluent :

1° Le suivi des travaux : de leur mise en œuvre à leur réalisation

L'opérateur assure l'accompagnement nécessaire au démarrage et pendant les travaux (visites de chantier, médiation avec la ou les entreprises à adapter selon la complexité du chantier, ...).

Suite à la réalisation des travaux, l'opérateur contrôle les factures et vérifie que les travaux réalisés sont bien conformes aux devis déposés en effectuant une visite du logement. Si les travaux réalisés ne correspondent pas aux travaux recommandés et à l'étiquette projetée, l'opérateur établit alors une nouvelle évaluation de la performance énergétique du logement pour apprécier l'amélioration obtenue.

Après réalisation des travaux, l'opérateur s'assure que le propriétaire maîtrise le fonctionnement des différents équipements et sensibilise les occupants aux « gestes verts » permettant de maîtriser la facture énergétique.

2° Le montage des dossiers de paiement

Le prestataire constitue également les dossiers de paiement de subventions des différents organismes pour le compte des propriétaires. Le dossier technique doit notamment comporter les factures détaillées des travaux réalisés et, le cas échéant, si les travaux réalisés sont différents de ceux projetés, l'évaluation énergétique après travaux.

Un plan de financement détaillé définitif est également établi et joint aux dossiers de paiement.

Pour permettre l'activation des certificats d'économie d'énergie et la mobilisation des aides financières correspondantes, les factures doivent mentionner les standards de qualité exigés par la DGEC.

L'opérateur doit informer les propriétaires et les entreprises du formalisme exigé par la DGEC - par le biais notamment de l'arrêté du 29 décembre 2010 - ainsi que les obligés partenaires locaux du programme « Habiter Mieux ».

3.3.1. Instances de suivi

1° Le comité de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectif de présenter l'état d'avancement du programme et le niveau d'atteinte des objectifs. Par ailleurs, il permet d'échanger entre partenaires, d'identifier les points de blocage et de trouver des solutions ou de nouvelles stratégies pour traiter les difficultés.

Le Comité de pilotage se réunit une fois par an sous la responsabilité du Conseil général.

L'opérateur présente un bilan annuel, avec notamment :

- les différents éléments d'analyse permettant une appréciation des effets du schéma du point de vue environnemental, social, immobilier, économie du

bâtiment... et susceptibles d'apporter des améliorations qualitatives au dispositif ;

- les difficultés rencontrées au cours de la mission, les points de blocage ;
- les suites envisagées du schéma en lien avec les documents de planification déclinés sur le Rhône.

Le comité de pilotage, présidé par le Président du Conseil général ou son représentant, en associant le Préfet ou son représentant, se réunit en présence des services suivants :

- Conseil général : Direction du Logement et du Renouvellement Urbain ;
- État : Direction Départementale des Territoires, Direction de la Cohésion Sociale ;
- Agence Régional de Santé – délégation du Rhône ;
- Agence nationale de l'habitat : délégation du Rhône ;
- Mutualité Sociale Agricole Ain Rhône ;
- Caisse d'Allocation Familiale du Rhône ;
- EDF : correspondant solidarité ;
- SACICAP Procivis Rhône Alpes ;
- Caisse Régionale de Retraite Rhône Alpes

Ce comité de pilotage peut être élargi à d'autres partenaires, en cas de besoin, tout au long de son existence.

2° Le comité technique de suivi

Le Comité technique de suivi se réunit semestriellement sous la responsabilité du Conseil général.

Le prestataire établit un état d'avancement permettant au comité de suivi de disposer d'évaluations sur les effets du dispositif mis en œuvre, les difficultés rencontrées et de proposer le cas échéant des mesures correctrices.

Ces bilans synthétiques intermédiaires se font sur la base des éléments suivants :

- les éléments de communications, informations ;
- un point sur les actions de repérages, sources, localisation ;
- les contacts réalisés et les suites données ;
- l'évolution des dossiers en cours d'élaboration ou engagés ;
- les subventions accordées par l'ensemble des financeurs ;
- l'analyse des coûts de travaux ;
- le traitement et l'analyse des situations : qualité de l'habitat, performance énergétique des logements, nature des conventionnements...
- le statut d'occupation du logement avant et après travaux ;
- les loyers après travaux avec l'application des taux de conventionnement ;
- les solutions recherchées et les caractéristiques des mesures prises par dossier ;
- les actions réalisées avec les partenaires.

Fiche n° 1 : Lutte contre la précarité énergétique

Développement du programme « Habiter Mieux »

Action : Favoriser la maîtrise de l'énergie dans la réhabilitation des logements occupés par le propriétaire dans le cadre du programme « Habiter Mieux »

Objectif : Soutenir la réalisation de travaux auprès de 300 propriétaires occupants par an, par l'attribution d'aides financières permettant d'améliorer la performance énergétique de leurs logements de 25%

Public : Propriétaires modestes ou très modestes, au sens des barèmes de l'Anah (consultable sur le www.anah.fr)

Les caractéristiques du logement :

- il doit avoir plus de 15 ans à la date du dépôt du dossier
- il ne doit pas avoir donné lieu à d'autres financements de l'État depuis 5 ans (comme un prêt à taux zéro par exemple)

Les caractéristiques des travaux à entreprendre :

- ils doivent garantir une amélioration de la performance énergétique du logement d'au moins 25%
- ils ne doivent pas avoir commencé avant le dépôt du dossier
- ils doivent être intégralement réalisés par des professionnels du bâtiment
- ils doivent être compris dans la liste des travaux recevables (listes sur www.anah.fr)

Les aides possibles :

- accompagnement personnalisé pour : réaliser le diagnostic thermique, élaborer le projet de travaux, monter le dossier de financement, suivre les travaux
- aide pour les travaux de l'Anah (en fonction des ressources et du projet de travaux)
- 3 000 € aide « Habiter Mieux »
- 500 € aide du Département du Rhône
- 500 € complément aide « Habiter Mieux »
- 500 € complément aide locale le cas échéant

Évaluation :

- nombre de ménages repérés/an
- nombre de ménages accompagnés ayant bénéficié de travaux dans le cadre du programme « Habiter Mieux » /an

Fiche n° 2 : Adaptation du logement des personnes âgées ou handicapées

Action : Aménager les logements à la perte d'autonomie et au handicap

Objectif : Soutenir la production de 400 logements adaptés

Public : Toute personne ou ménage, locataire ou propriétaire, bénéficiant de la PCH (Prestation Compensation du Handicap) ou âgée de + de 60 ans et/ou reconnue handicapée

Les aides possibles :

- accompagnement personnalisé pour : élaborer le projet de travaux, monter le dossier de financement, suivre les travaux
- aide pour les travaux du Département, dans le cadre de la PCH ou de l'ADPA
- aide pour les travaux de l'Anah
- aide autres organismes

Évaluation :

- nombre de personnes et ménages repérés/an
- nombre de ménages accompagnés ayant bénéficié de travaux

Fiche n° 3 : Lutte contre l'habitat indigne et dégradé

Action : Favoriser une offre locative abordable de qualité en traitant l'habitat indigne et dégradé

Objectif : Soutenir la production de 20 logements à loyers conventionnés de niveau « très social » par an

Public : Propriétaire bailleur (hors Grand Lyon)

Les aides possibles :

- accompagnement personnalisé pour : élaborer le projet de travaux, monter le dossier de financement, suivre les travaux
- aide pour les travaux du Département, dans la limite de 4 000 euros pour 80 m²
- aide pour les travaux de l'Anah

Évaluation :

- nombre de personnes et ménages repérés/an
- nombre de ménages accompagnés ayant bénéficié de travaux

Signification des abréviations utilisées

- **ADEME** : Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Énergie
- **ADPA** : Allocation Départementale Personnalisée d'Autonomie
- **Schéma ALHPE** : Amélioration de l'Habitat et Lutte contre la Précarité Énergétique
- **ANAH** : Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat
- **ADIL** : Association Départementale de l'Information sur le Logement
- **ARS** : Agence Régionale de Santé
- **CAF** : Caisse Allocations Familiales
- **CAPEB** : Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment
- **CARSAT** : Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail
- **CAVIL** : Communauté d'Agglomération de Villefranche/s
- **CCAS** : Centre Communal d'Action Sociale
- **CLE** : Comité Local d'Engagement
- **DDT** : Direction Départementale des Territoires
- **DGEC** : Direction Générale de l'Énergie et du Climat
- **EPCI** : Établissement Public de Coopération Intercommunale
- **FART** : Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique
- **FFB** : Fédération Française du Bâtiment
- **FNAIM** : Fédération Nationale des Agents Immobiliers
- **FSL** : Fonds de Solidarité pour le Logement
- **GL** : Grand Lyon
- **Loi ENL** : loi d'Engagement National pour le Logement
- **MSA** : Mutualité Sociale Agricole
- **MOUS** : Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale
- **OPAH** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- **PCET** : Plan Climat Énergie Territorial
- **PCH** : Prestation Compensation du Handicap
- **PDALPD** : Plan Départemental Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées
- **PDLHI** : Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
- **PIG** : Programme d'Intérêt Général
- **PST** : Programme Social Thématique
- **UNPI** : Union Nationale des Propriétaires Immobiliers