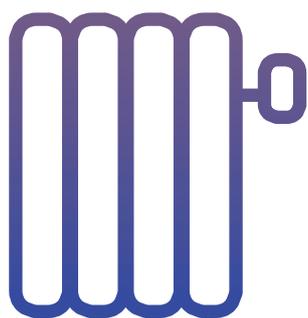


QUELS DISPOSITIFS POUR ACCOMPAGNER LES MÉNAGES EN PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE ?



RAPPEL

Réseau des acteurs contre la pauvreté
et la précarité énergétique dans le logement

LE RÉSEAU RAPPEL



Depuis une vingtaine d'années, face à la montée en puissance des demandes d'aide sociale pour le paiement des factures d'énergie, de plus en plus de collectivités et d'associations se sont penchées sur les causes de l'importance de ces factures afin de les comprendre et d'y apporter remède.

Les cloisonnements entre institutions, ceux entre les associations de compétences et d'objectifs divers, voire certaines formes de concurrence, ne facilitent pas la mise en commun des constats et solutions, le sujet touchant à la fois les questions énergétiques, la problématique du logement et le secteur social. **La nécessité d'une mise en réseau de ces acteurs est vite apparue.**

Depuis 2007, le réseau RAPPEL s'attache à remplir cette fonction au niveau national, en mobilisant les acteurs autour de la prise en compte du phénomène de la précarité énergétique.

LES OBJECTIFS DU RÉSEAU SONT DE :

- **Mettre en relation et aider les structures** qui cherchent à apporter des solutions préventives et curatives durables à la précarité énergétique.
- **Capitaliser et mutualiser les diverses expériences menées dans les territoires :** animation de fonds sociaux d'aide aux travaux de maîtrise de l'énergie, actions locales d'amélioration énergétique des logements des personnes défavorisées, opérations de sensibilisation ou de formation
- **Promouvoir la prise en compte de la précarité énergétique dans les politiques** sociales en dialoguant de manière régulière avec les institutionnels compétents sur les divers champs couverts par le problème de la précarité énergétique.
- **Réfléchir sur des pistes d'actions, la reproductibilité d'actions existantes, la création ou l'utilisation d'outils déjà existants** à mettre à disposition des membres.

L'hétérogénéité des situations vécues par les ménages est une des difficultés majeures dans la mise en place de solutions massives pour éradiquer la précarité énergétique en France. A ce titre, il est essentiel, pour les acteurs de terrain, d'avoir à leur disposition un éventail de dispositifs adaptés, variés et complémentaires pour que l'accompagnement des ménages puisse être le plus systématique, le plus efficace et le plus précis possible.

Le réseau RAPPEL est soutenu par :



Il est animé par les associations :



COMMENT UTILISER CE GUIDE ?

Ce guide s'adresse à tous les professionnels confrontés à des ménages aux ressources modestes qui rencontrent des difficultés à régler leurs factures d'énergie ou à atteindre un niveau de confort thermique correct dans le logement.

Il a vocation à mieux comprendre à quoi il est fait référence lorsque l'on parle de précarité énergétique, comment le phénomène se manifeste chez les ménages, ainsi que les diverses ressources mobilisables pour accompagner ces derniers vers une résolution du problème.

Il ne s'agit pas d'un document à lire de manière linéaire et exhaustive, mais bien d'un outil dont les éléments sont à consulter ou à imprimer morceau par morceau, fiche par fiche, en fonction des besoins et des attentes du lecteur.

01. UNE LONGUE INTRODUCTION PRÉLIMINAIRE revient sur un certain nombre de définitions et d'éléments de compréhension générale, ainsi que sur les manifestations de la précarité énergétique chez les ménages, dans leur logement.

02. LA DEUXIÈME PARTIE DE CE GUIDE EST À VISÉE OPÉRATIONNELLE.

Elle présente les acteurs incontournables aux niveaux national et local, ainsi que les principaux dispositifs de lutte contre la précarité énergétique mobilisables pour les ménages. Chacun de ces dispositifs est détaillé dans **une fiche action**.

Un schéma disponible page 27, propose un parcours d'accompagnement pour aider le ménage à sortir de sa situation de précarité énergétique, en fonction de son statut d'occupation : depuis les actions de conseils et d'information sur les usages et les équipements jusqu'à la réalisation de travaux. Ce schéma fait office de sommaire pour les fiches action.

Les fiches sont organisées en trois parties distinctes regroupant :

- > **Les dispositifs hors travaux** (actions de conseils et d'information, aides financières au paiement des factures et aux impayés, actions de médiation et règlement de litiges),
- > **Les dispositifs d'accompagnement à la réalisation de travaux** (démarche d'accompagnement du ménage : accompagnement technique, juridique, financier),
- > **Les dispositifs financiers** permettant le bouclage financier des travaux.

Les diverses actions présentées dans ce guide sont majoritairement :

- **Liées à une problématique technique du logement** (et non à l'usage qu'il est fait du logement et de ses équipements) ;
- **Concrètes, existantes, mobilisables** partout en France, reproductibles.

La liste des actions présentées n'est pas exhaustive. D'autres dispositifs complémentaires peuvent exister localement, en fonction du territoire d'action, des acteurs qui y sont présents et des initiatives qui y sont développées. De plus, bien qu'une mise à jour des contenus de ce document soit prévue, l'évolution continue de la réglementation et des dispositifs liés à la lutte contre la précarité énergétique ne permet pas d'assurer une conformité permanente des éléments présentés à la réglementation en cours.

En complément de ce guide, vous trouverez par ailleurs sur le site Internet du réseau RAPPEL un ensemble de documents opérationnels destinés à illustrer les retours d'expérience présentés (fiches d'identification, rapports de visite, modèles de courrier, évaluations énergétiques, etc.) : <https://www.precarite-energie.org/guide-quels-dispositifs-pour-accompagner-les-menages-en-precarite-energetique/>

Bonne lecture !

CONTENU DES FICHES ACTIONS



La présentation générale du dispositif

- Les publics concernés
- Les situations visées et les types de problèmes traités par le dispositif (en lien avec la précarité énergétique et plus largement si pertinent)
- Les critères d'éligibilité et d'exclusion du dispositif
- Les acteurs ressources et partenaires associés pour déclencher et mener à bien l'action



Le parcours de mise en œuvre méthodologie d'intervention et étapes clés de l'action



Une boîte à outils



Un retour d'expérience avec un exemple concret de réalisation

SOMMAIRE

Partie 01

COMPRENDRE

6

1. INADAPTATION DES RESSOURCES : QUI SONT LES MÉNAGES MODESTES ?	7
1.1. Notions importantes autour de la question des ressources	7
1.2. Ménages modestes et précarité énergétique : de quels seuils parle-t-on ?	8
2. INADAPTATION DES CONDITIONS D'HABITAT	10
3. LA QUESTION DU PRIX DE L'ÉNERGIE	11
4. LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE : QUI SONT LES MÉNAGES CONCERNÉS ? QUELLES CONSÉQUENCES POUR EUX ?	12
4.1. Les chiffres nationaux de la précarité énergétique	12
4.2. Comment repérer une situation de précarité énergétique ?	13

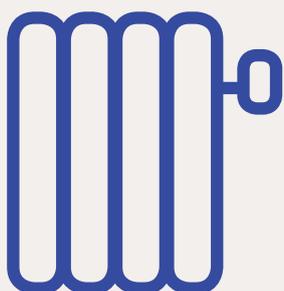
1. LISTE DES ACTEURS, MISSIONS ET CONTACTS	21
2. FICHES ACTION	27
PARTIE 1 : DISPOSITIFS HORS TRAVAUX	29
1.1. Le chèque énergie	29
1.2. Les aides à l'énergie du fonds de solidarité pour le logement	30
1.3. Les mesures ASLL	30
1.4. Les aides extra-légales au paiement des factures d'énergie	31
1.5. Les prêts Caf/MSA pour l'achat de mobilier ou d'électroménager	31
1.6. Les conseillers médicaux en environnement intérieur	32
1.7. Le médiateur national de l'énergie	32
1.8. Actions de médiation en matière de lutte contre la précarité énergétique	33
PARTIE 2 : DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT A LA REALISATION DE TRAVAUX	38
2.1. Les fonds sociaux d'aide aux travaux de maîtrise de l'énergie	38
2.2. L'Auto-réhabilitation accompagnée	40
2.3. Les aides de l'Anah et le programme Habiter Mieux	50
2.4. Le bail à réhabilitation	69
PARTIE 3 : DISPOSITIFS FINANCIERS	76
3.1. MaPrimeRenov'	76
3.2. Le prêt à l'amélioration de l'habitat	79
3.3. Les aides aux travaux d'amélioration du logement des caisses de retraite	81
3.4. Les aides aux travaux des caisses de retraite complémentaires	83
3.5. Le prêt d'accession sociale	84
3.6. Le prêt « Travaux d'amélioration de la performance énergétique » d'Action Logement	86
3.7. Aide à la rénovation énergétique d'Action Logement	87
3.8. Les financements des SACICAP (réseau PROCIVIS)	89
3.9. Le microcrédit Habitat pour l'amélioration de l'habitat des ménages modestes	90
3.10. Le dispositif des certificats d'économies d'énergie et les primes énergie	92
3.11. Le taux de TVA réduit à 5,5% (y compris pour les travaux induits)	95
3.12. Le dispositif Denormandie	96
Glossaire	98
Bibliographie	100

PARTIE 01

COMPRENDRE

« Est en précarité énergétique toute personne ou famille qui éprouve des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires, en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. »¹

Cette définition concerne en 2018, 15 % des ménages français (soit 4,3 millions de ménages) qui souffrent du froid dans leur logement durant l'hiver et 11,7 % des ménages pauvres² (soit 3,4 millions de ménages) qui consacrent plus de 8 % de leurs revenus au paiement de leurs factures d'énergie.



1. Article 11 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, qui modifie l'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, article 1-1.

2. Ménages des trois premiers déciles de revenus

1.

INADAPTATION DES RESSOURCES : QUI SONT LES MÉNAGES MODESTES ?

1.1. Notions importantes autour de la question des ressources

En règle générale, trois grandes notions sont à garder en tête lorsque l'on aborde les questions de ressources.

LE REVENU DISPONIBLE d'un ménage comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs. L'Insee établit, sur la base du revenu disponible, des « déciles de revenu » qui permettent de diviser l'ensemble de la population en 10 tranches de revenus (le décile 1 regroupant les ménages les plus pauvres et le décile 10 les plus riches).

LE NIVEAU DE VIE fait référence à la quantité de biens et services qu'un individu, un ménage ou une population peut s'acheter avec le revenu dont il dispose. L'Insee définit le niveau de vie d'un ménage comme son revenu disponible divisé par un coefficient, dénommé « nombre d'unités de consommation » (UC), qui dépend de la taille du ménage. Le niveau de vie est donc le même pour tous les individus d'un même ménage. Les unités de consommation sont généralement calculées selon l'échelle d'équivalence

qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.

Le revenu disponible sert de référence pour certains dispositifs, par exemple pour les plafonds d'attribution de la couverture maladie universelle complémentaire (CMU-C).

ENFIN, LE REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE (RFR) est un revenu calculé par l'administration fiscale à partir du montant net des revenus et plus-values retenus pour le calcul de l'impôt sur le revenu de l'année précédente.

Ce montant est majoré de certains revenus exonérés ou soumis à un prélèvement obligatoire, de certains abattements et charges déductibles du revenu global. Le revenu fiscal de référence est indiqué sur l'avis d'imposition (ligne 25).

Il sert de référence pour le calcul du quotient familial de la Caf (rapporté au nombre de parts fiscales figurant sur l'avis d'imposition), ainsi que pour l'accès à certains dispositifs :

- Sociaux (attribution de diverses aides et subventions),
- Et fiscaux (par exemple, certaines exonérations ou réductions en matière d'impôts locaux).

↳ Revenu disponible par ménage selon la tranche de revenu en 2013 (en euros par an et par mois)

Tranche de revenu annuel disponible	Limite supérieure de tranche (décile) en euros par an	Revenu annuel moyen en euros	Revenu mensuel moyen en euros
Inférieur à D1	13 580	9 920	827
D1 à D2	17 340	15 590	1299
D2 à D3	20 910	19 080	1590
D3 à D4	25 050	22 930	1911
D4 à D5	29 540	27 820	2318
D5 à D6	34 720	32 100	2675
D6 à D7	40 960	37 680	3140
D7 à D8	49 190	44 830	3736
D8 à D9	63 260	55 170	4598
Supérieur à D9	//	94 920	7910

Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, enquête Revenus fiscaux et sociaux 2013.

1.2. Ménages modestes et précarité énergétique : de quels seuils parle-t-on ?

Selon les définitions de l'Insee, un individu (ou un ménage) est considéré comme pauvre lorsqu'il vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur à 60% du niveau de vie médian (soit en-dessous du seuil de pauvreté). Selon les données 2017 de l'Insee, 8,9 millions de personnes ou près de 4 millions de ménages (soit 14,1% de la population), vivent en dessous du seuil de pauvreté en France, avec un revenu de 1 041 € mensuels pour une personne seule, 1 562 € pour un couple sans enfants et 2 186 € pour un couple avec deux enfants de moins de 14 ans³.

8,9 millions de personnes vivent en dessous du seuil de pauvreté en France en 2013

Les ménages pauvres, au sens monétaire du terme retenu par l'Insee, correspondent à peu près au premier décile de revenus. Les ménages modestes sont ceux des déciles 2 et 3.

LE SEUIL DE PAUVRETÉ est un outil de connaissance statistique du niveau de vie des français, mais n'est en règle générale pas utilisé pour déterminer des seuils d'éligibilité à tel ou tel dispositif. Cela est dû au caractère relatif, « mouvant » de cet indicateur, puisque le seuil de pauvreté fluctue en fonction

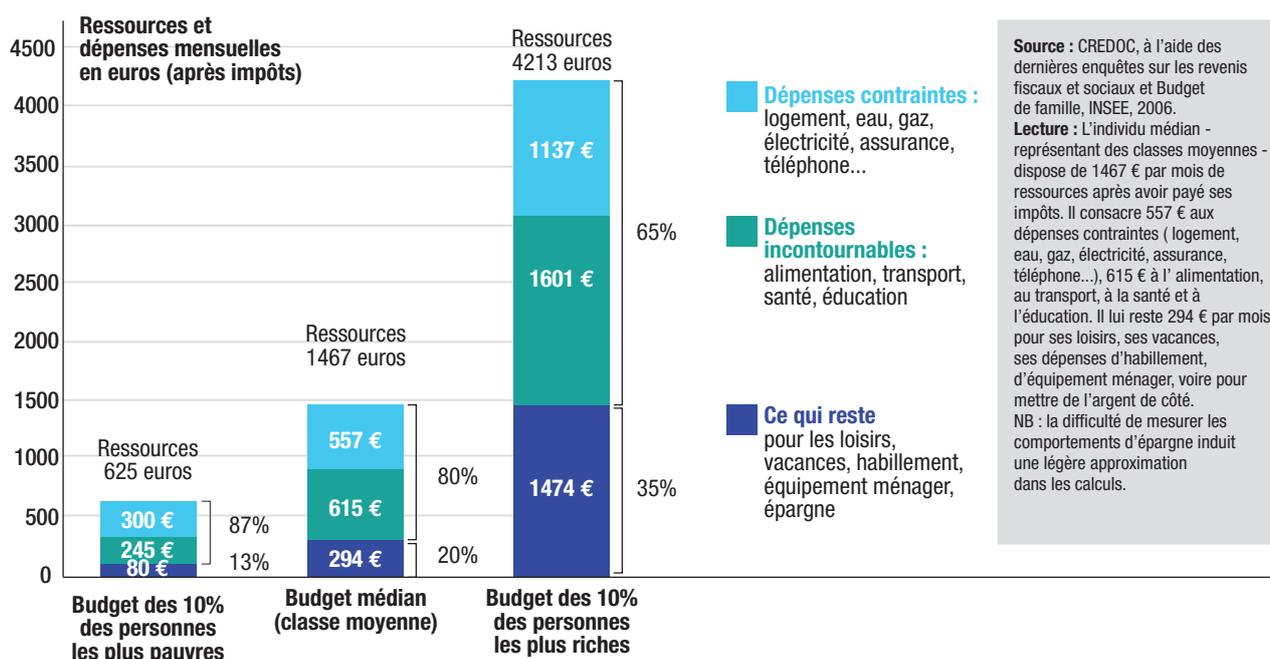
du niveau de vie médian qui change chaque année. **L'Observatoire National de la Précarité Énergétique (ONPE) a retenu la définition des ménages pauvres et modestes proposée par l'Insee** : les ménages des trois premiers déciles correspondent au critère de l'inadaptation des ressources mentionnée dans la définition légale de la précarité énergétique (cf. tableau p.7).

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) conditionne l'éligibilité aux aides qu'elle peut octroyer au non dépassement d'un certain plafond de ressources, qui lui est propre, et qui est basé sur le revenu fiscal de référence.

Ainsi, la catégorie des « modestes » de l'Anah n'a rien à voir avec celle des modestes de l'ONPE ou de l'Insee, qu'elle dépasse largement (cette catégorie de l'Anah englobe grosso modo 50% de la population française). Et les « très modestes » de l'Anah ne sont pas non plus les ménages pauvres au sens de l'Insee. Le montant des plafonds de ressources de l'Anah sont remis à jour au début de chaque année et s'appliquent à compter du 1^{er} janvier de l'année en cours. Ils sont consultables sur le site de l'Anah : <http://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/les-conditions-de-ressources/>

Par ailleurs en 2020, les ménages éligibles au chèque énergie (mis en place depuis le 1er janvier 2018) sont les personnes seules déclarant moins de 10 700 € de

↳ Ressources et dépenses du budget médian par rapport au bas et au haut de l'échelle des revenus (après impôts, pour une personne seule)



Source : Les classes moyennes sous pression, Consommation et mode de vie n°219, Crédoc, Mars 2009, 9 pp.

3. Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, enquêtes Revenus fiscaux et sociaux 2005 à 2017

revenus annuels et les couples déclarant moins de 16 050 € (+ 3 210 € par personne supplémentaire dans le foyer). Pour connaître les plafonds de ressources actualisés, consultez le site du Médiateur National de l'Énergie : <https://www.energie-info.fr/Fiches-pratiques/Ma-facture-mon-compteur/Le-cheque-energie>.

Les fonds de solidarité pour le logement (FSL), gérés par les Conseils Départementaux et qui permettent aux ménages dans l'impossibilité de régler leurs factures d'énergie de solliciter une aide de la collectivité, fonctionnent chacun sur la base de critères issus d'un règlement intérieur différent, et donc avec des seuils d'éligibilité potentiellement très variés (RSA, quotient familial de la Caf ou autre...).

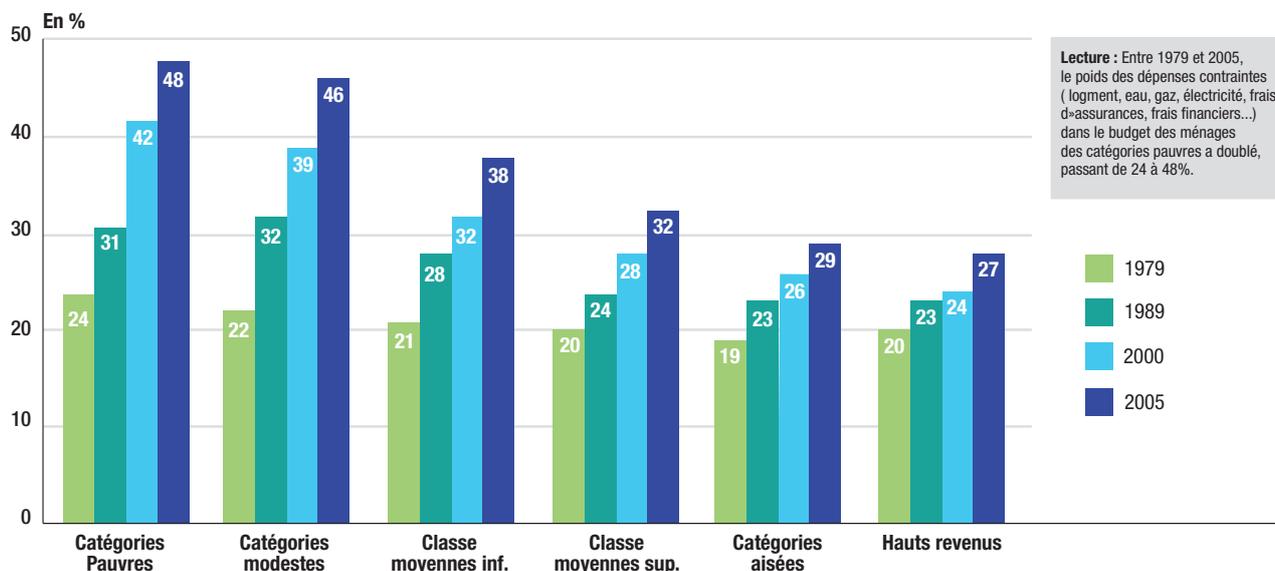
IMPORTANT

Il est donc important de bien avoir en tête que le revenu disponible, le niveau de vie ou le revenu fiscal de référence d'un ménage pourra ouvrir un droit à une aide dans tel dispositif ou sur tel territoire, mais pas dans tel autre, en fonction de l'indicateur de ressources utilisé, du mode de calcul retenu, du plafond de ressource défini.

Par ailleurs, peu de dispositifs d'aide sont basés sur un seuil faisant référence à ce que l'on appelle le « reste à vivre » (ou « reste pour vivre ») des ménages. Or, cet indicateur est sans doute l'un des plus explicites pour comprendre les difficultés économiques rencontrées par un nombre croissant de ménages, en dépit d'un recul tendanciel du taux de pauvreté en France. **LE RESTE À VIVRE correspond aux ressources qu'il reste à un ménage pour assumer des dépenses courantes** (s'équiper, s'habiller, partir en vacances ou accéder aux loisirs, épargner, faire des travaux chez soi...) une fois retiré de son revenu disponible l'ensemble des dépenses contraintes ou pré-engagées (logement, eau, énergie, télécommunications, assurances, services financiers...) et les dépenses incontournables (alimentation, transport, santé, éducation, hygiène...).

Si le nombre de ménages pauvres au sens de l'Insee tend à reculer en France depuis quelques années, le niveau de dépenses contraintes et incontournables connaît lui une augmentation continue. Ces dépenses pèsent de plus en plus lourd dans le budget global des ménages modestes (et des classes moyennes !), réduisant d'autant leur « reste à vivre » et, de fait, leurs marges de manœuvre financières.

Évolution du poids des dépenses contraintes dans le budget des ménages selon la catégorie de ménages (en %)



Source : Les classes moyennes sous pression, Consommation et mode de vie n°219, Crédoc, Mars 2009, 9 pp.

2.

INADAPTATION DES CONDITIONS D'HABITAT

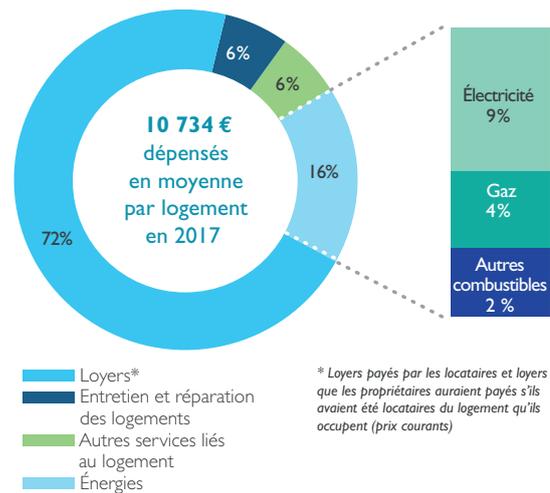
La France comptait en 2018, 28,5 millions de résidences principales⁴. Le secteur résidentiel représente aujourd'hui 30% de l'énergie consommée en France, et 14,5% des émissions de gaz à effet de serre (principalement dues au chauffage).

La performance énergétique moyenne du parc de logement se situe autour de 180 kWh/m².an en 2017, pour une facture énergétique annuelle moyenne de 1 519 €. Cette facture atteint 1 925 € pour les ménages en précarité énergétique (ENL 2013, Insee)⁵.

Une facture énergétique annuelle moyenne de 1 519 €

Mais derrière ces moyennes se cachent des différences sensibles. En effet, en France, la première réglementation imposant une performance énergétique minimale pour la construction de logements neufs (la réglementation thermique - RT) date de 1974, instaurée juste après le choc pétrolier de 1973. Cette réglementation, applicable aux logements construits à partir du 1^{er} janvier 1975, poursuit un objectif de réduction de la consommation énergétique en fixant des normes minimales de construction qui se durcissent au fil du temps avec les réglementations qui se sont succédées en 1988, 2000, 2005, 2012 et 2020 (en préparation)⁶. Or les résidences principales construites avant 1975 représentent 52 % de ce parc en 2015, et affichent donc une performance énergétique bien inférieure aux logements construits après cette date.

↳ Poids de l'énergie dans les dépenses des ménages pour leur logement

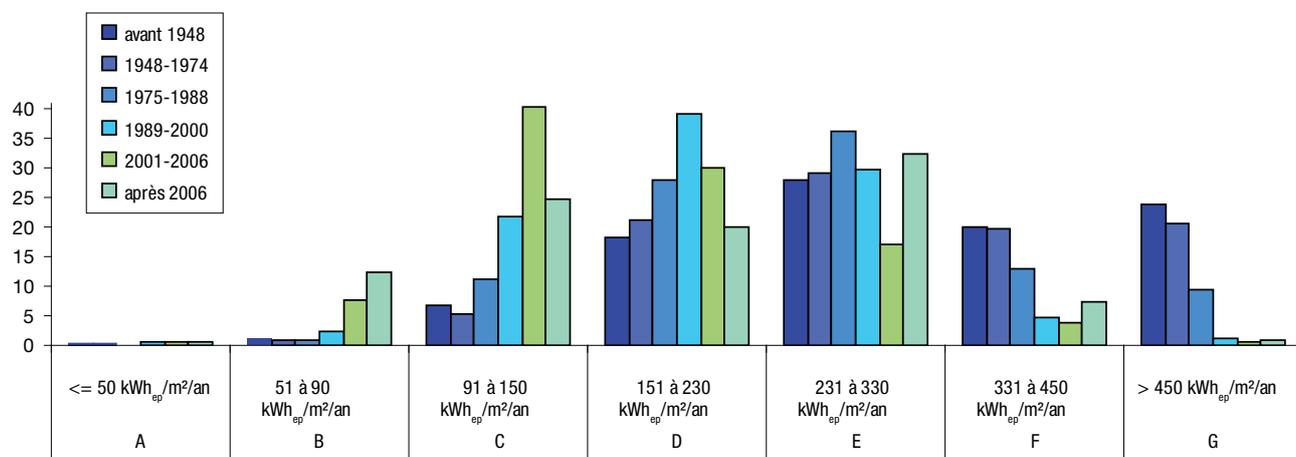


Source : INSEE « Comptes nationaux » 2017. Champ : France métropolitaine et DOM

Ainsi, malgré une législation de plus en plus contraignante, une large majorité des logements français est peu performante, à la fois du point de vue de l'isolation et des systèmes de chauffage.

Dans la plupart des cas, cela se traduit par une forte consommation d'énergie nécessaire pour obtenir un confort thermique tout juste acceptable.

↳ Répartition des étiquettes « énergie » selon la date de construction (en %)



Source : SOeS, enquête Phébus 2013

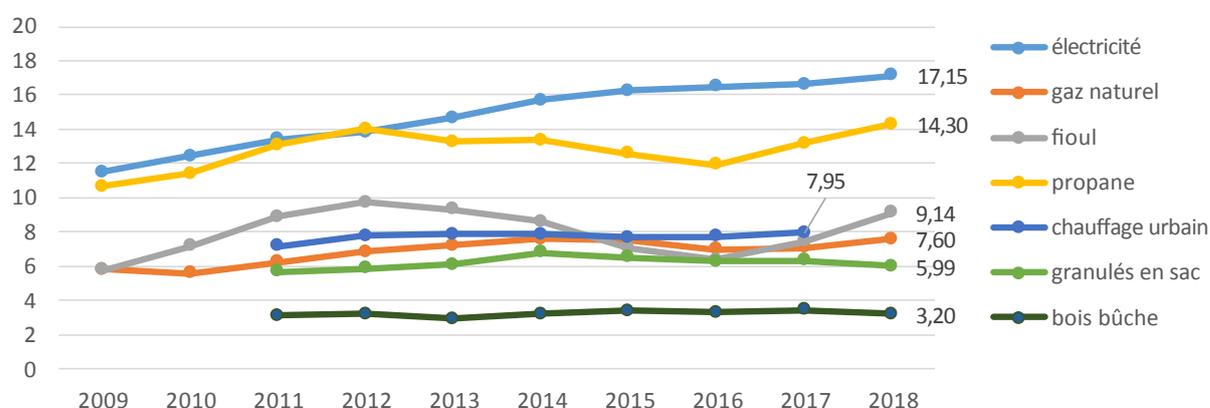
4. Les chiffres clés 2018, climat, air, énergie, édition 2018, Ademe, novembre 2018, 224 pp.
5. MTEs, SDES, 2019, extrait «Tableau de bord de la précarité énergétique», ONPE, édition 2019 (2e semestre), 40 pp.
6. Le parc des logements en France métropolitaine, en 2012, Chiffres & statistiques n°534, CGDD, juillet 2014, 9 pp.

3.

LA QUESTION DU PRIX DE L'ÉNERGIE

La plupart des experts, mais aussi des gouvernements européens et des agences internationales, s'accordent aujourd'hui à dire que le prix de l'énergie devrait connaître une augmentation, continue et soutenue, supérieure à l'inflation et aux hausses de salaires dans les années à venir. Déjà au cours des vingt dernières années, le prix de l'ensemble des combustibles fossiles (fioul, gaz de ville et propane) a été multiplié par 2 ou 3.

↳ Évolution du prix des énergies à usage domestique (en centimes d'euros TTC courants par kilowattheure PCI)

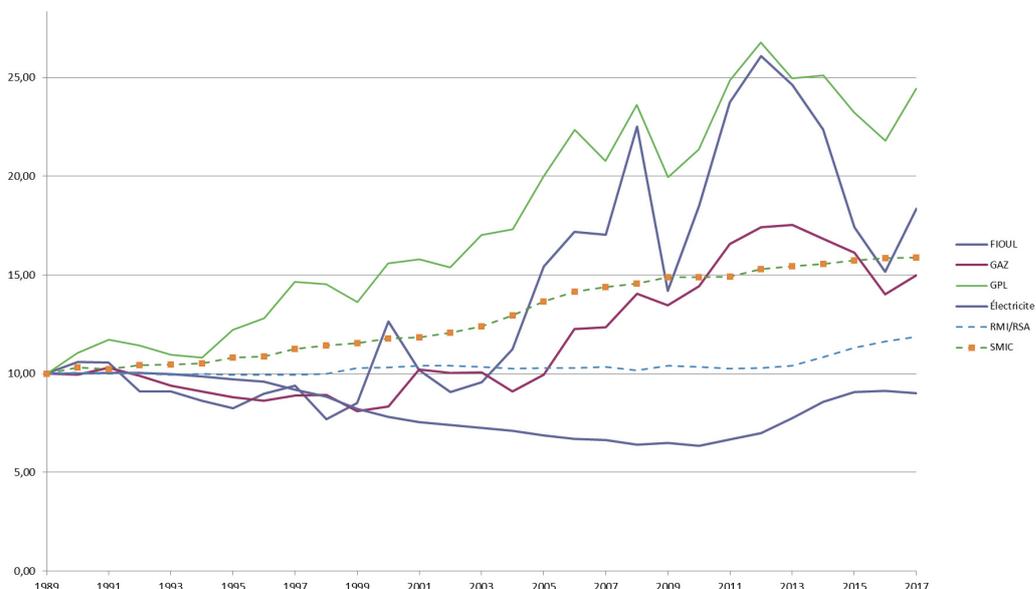


Source : Tableau de bord de la précarité énergétique, édition 2019 (2^e semestre), ONPE, p. 11

Ce phénomène, déjà visible au cours des dernières années, s'explique par une série de facteurs à la fois structurels et conjoncturels.

- **Le premier facteur est sans doute la raréfaction annoncée du gaz et du pétrole.** Alors que la consommation mondiale et donc la demande sont en forte augmentation, cette raréfaction des ressources facilement accessibles à un coût modeste va entraîner des tensions sur les marchés internationaux qui vont se caractériser par une hausse des prix. Celle-ci va être renforcée par un besoin important d'investissements pour aller extraire des nouvelles ressources, qui devrait donc renforcer la hausse des prix.
- **Cette hausse des prix risque d'être fortement ressentie en Europe, où les rares ressources fossiles (pétrole et gaz de la mer du Nord) connaissent un épuisement très rapide.** Ceci va contraindre l'Europe à importer toujours plus de gaz et de pétrole, à un prix tendanciellement toujours plus élevé.
- **Concernant l'électricité, plusieurs facteurs se combinant risquent d'entraîner une hausse assez forte des prix de l'électricité.** Tout d'abord, l'ouverture du marché européen de l'énergie va impliquer un alignement des tarifs de l'électricité en France vers les prix européens, qui sont généralement supérieurs à ceux appliqués aux consommateurs français (de 30% environ). Ensuite, le parc de production et le réseau de distribution d'électricité français et européen nécessitent de nombreux investissements liés à la fois à la croissance de la consommation et à l'obsolescence de nombreuses infrastructures. Ces nouveaux investissements, extrêmement coûteux, vont être répercutés sur les tarifs de l'électricité afin de couvrir leur coût. Enfin, de nouveaux usages spécifiques de l'électricité, dans l'industrie, le transport (par exemple la voiture électrique), comme dans le résidentiel et le tertiaire (compteurs Linky, équipements domotiques) risquent de renforcer la demande et donc de jouer sur les prix en les orientant à la hausse.

↳ Évolution des prix de l'énergie à usage domestique et des revenus de base (SMIC et RMI/RSA) en euros constant depuis 1989, base 10



Source : Base de données Pégase (SOeS)

4.

LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE : QUI SONT LES MÉNAGES CONCERNÉS ? QUELLES CONSÉQUENCES POUR EUX ?

4.1. Les chiffres nationaux de la précarité énergétique

La définition légale, volontairement large pour permettre d'approcher le phénomène sous ses multiples facettes, ne permet néanmoins pas aux décideurs publics de cibler précisément les ménages concernés, d'où la nécessité de retenir **un panier d'indicateurs de cette précarité énergétique**. Pour connaître le nombre de ménages concernés en France par la précarité énergétique et mieux cerner leurs différents « profils », l'ONPE a retenu deux indicateurs :

INDICATEUR 1 :

Un taux d'effort énergétique élevé (TEE), supérieur à 8% (cela signifie que plus de 8% du budget du ménage est consacré aux factures d'énergie), **pour les ménages des trois premiers déciles de revenus.**

INDICATEUR 2 :

La déclaration de froid dans le logement. Les ménages qui sont considérés comme étant en précarité énergétique sont ceux qui ont répondu « oui » à la question posée dans les Enquêtes Nationales Logement (ENL) «Au cours de l'hiver dernier votre ménage a-t-il souffert du froid ?», pour les raisons suivantes :

1. Installation de chauffage insuffisante pour assurer le confort souhaité
2. Panne durable de votre installation de chauffage
3. Des raisons financières : vous limitez votre chauffage en raison de son coût
4. Une mauvaise isolation de votre logement
5. Coupure du fournisseur d'énergie suite à un impayé

Cet indicateur déclaratif, tiré du baromètre Energie-Info réalisé par le médiateur national de l'énergie auprès d'un échantillon de 1 000 personnes permet de quantifier les phénomènes d'auto-restriction que ne capte pas l'indicateur économique.

15 % des ménages (soit 4,3 millions de ménages) ont souffert d'une sensation de froid chez eux au cours de l'hiver dernier (2018-2019) et d'après l'indicateur basé sur le taux d'effort énergétique, 11,7 % des ménages (soit 3,4 millions de ménages) sont en situation de précarité énergétique en France métropolitaine en 2018.

Deux indicateurs ne sont plus actualisés par l'ONPE mais permettent d'observer le phénomène différemment. Il s'agit de :

- **l'indicateur de déclaration du froid** pour les ménages des trois premiers déciles -FROID 3D- (qui permet de capter les ménages les plus modestes, et majoritairement les locataires), cela concernerait 6 millions d'individus (ENL 2013) ;
- **l'indicateur «Bas revenus / dépenses élevées»** -BRDE- Selon cet indicateur, les ménages sont considérés en situation de précarité énergétique si la faiblesse de leur revenu (une fois les impôts et les charges liées au logement payées) les fait basculer dans la catégorie des ménages pauvres, et que leurs dépenses énergétiques sont supérieures à la médiane nationale, en considérant qu'ils se chauffent convenablement (c'est-à-dire sur la

base de la température de référence prise en compte par le code de la construction et de l'habitation, soit 19°C). L'indicateur est pondéré par m² ou par unité de consommation (UC).

Ces indicateurs ciblent des populations qui se recoupent partiellement. Au total, en retranchant les doubles comptes des trois indicateurs suivants : FROID 3D, BRDE, TEE 3D>10%⁷, on obtient une «enveloppe» des ménages en précarité énergétique dans ses différentes formes. L'ensemble de ces populations serait de l'ordre de 5,8 millions de ménages (et 12,2 millions d'individus), soit environ 20,6 % des ménages (et 19,3 % des individus) concernés par la précarité énergétique pour l'un ou l'autre de ces indicateurs (ENL 2013).

Compte-tenu de l'évolution de la définition des indicateurs, il n'est aujourd'hui plus possible d'actualiser cette «enveloppe» ; ce chiffre est donc le plus actuel pour quantifier le phénomène dans ses différentes manifestations.

En réalité, chaque indicateur met l'accent sur une facette du phénomène, fait émerger des profils-types de ménages différents et recouvre des enjeux politiques spécifiques (lutte contre la pauvreté, paiement des factures impayées, amélioration du confort thermique du parc ancien...).

Pour en savoir plus, le tableau de bord et les divers rapports publiés par l'ONPE sont disponibles sur le site www.onpe.org

4.2. Comment repérer une situation de précarité énergétique ?

Au-delà de ces définitions statistiques souvent difficilement opérationnelles pour les professionnels de terrain, un certain nombre d'« **INDICES** » peuvent alerter sur de possibles difficultés rencontrées par un ménage pour « **disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires** ».

La liste présentée ci-après n'est sans doute pas exhaustive, mais il s'agit des manifestations les plus fréquemment rencontrées. En particulier, le document n'aborde pas les questions de vulnérabilité énergétique accrue liées à une entrée par la mobilité. Cette question est importante car elle implique des contraintes financières qui peuvent accroître le budget énergie des ménages (notamment dans le rural et le péri-urbain), mais elle appelle des réponses et des acteurs différents de ceux qui interviennent dans le logement, et mériterait donc un guide à part entière.

1. UN IMPAYÉS DE FACTURE, UNE COUPURE (OU MENACE DE COUPURE) DE LA FOURNITURE D'ÉNERGIE

L'une des manifestations les plus évidentes de la précarité énergétique est **la difficulté pour les ménages à honorer des factures d'énergie** qui grèvent leur budget (parfois sans même leur permettre d'accéder au confort). Bien souvent, c'est par cette entrée que les ménages sont détectés : incapables de payer leur facture et menacés de coupure par leur fournisseur d'énergie, ils cherchent des solutions et en viennent souvent à solliciter une aide financière du fonds de solidarité pour le logement (géré par les Conseils Départementaux), recours qui suspend par ailleurs la procédure de coupure d'énergie le temps de l'instruction du dossier de demande d'aide.

En 2017, **plus de 156 000 ménages ont fait appel à ce fonds au titre des impayés d'énergie**⁸.

7. Antérieurement, l'ONPE retenait un seuil de 10% pour l'indicateur du taux d'effort énergétique qui provenait des premiers travaux menés sur la précarité énergétique en Angleterre en 1988. Les travaux de l'ONPE couplés avec l'observation de la médiane du TEE en France depuis le début des années 2000 ont abouti à fixer désormais ce seuil absolu à 8% (Tableau de bord de la précarité énergétique, édition 2019 - 2^e semestre, ONPE, p.7).

8. Source : DHUP (2019) d'après les déclarations des Conseils départementaux - Tableau de bord de la précarité énergétique, édition 2019 (2^e semestre), ONPE, p. 27 |

477 349 coupures, limitations de puissance ou résiliations de contrat à la suite d'impayés ont été comptabilisées par le médiateur national de l'énergie en 2018 **pour l'électricité, et 95 091 pour le gaz naturel.**

A NOTER

Concernant les coupures d'énergie, les fournisseurs ont l'obligation « lorsque l'interruption de fourniture ou la réduction de puissance pour impayé pratiquée a été maintenue pendant cinq jours, [d'en informer], le premier jour ouvré suivant, les services sociaux du département et, le cas échéant, les services sociaux communaux ». (Décret n° 2008-780 du 13 août 2008 relatif à la procédure applicable en cas d'impayés des factures d'électricité, de gaz, de chaleur et d'eau).

2. DES CHARGES D'ÉNERGIE ÉLEVÉES AU REGARD DU NOMBRE D'OCCUPANTS ET / OU DE LA TAILLE DU LOGEMENT

L'analyse des factures d'énergie, lors d'une visite à domicile ou d'un rendez-vous avec les services sociaux, peut mettre à jour une consommation d'énergie anormalement élevée par rapport à la surface du logement et à la composition du ménage. Cette situation doit alerter soit sur une méconnaissance des usages des équipements du logement (y compris du chauffage), soit sur un problème d'isolation du logement. Cette dernière situation est dans la majorité des cas plus probable, les ménages les plus modestes étant en règle générale, par nécessité, des « éco-consommateurs » exemplaires. A titre indicatif, voici quelques ratios de consommation moyens dans un logement :

- **Eau chaude sanitaire** : 1000 kWh par an pour la

- première personne, 700 kWh par an pour les suivantes
- **Électricité spécifique** (éclairage, électroménager, audiovisuel... tous les postes qui ne peuvent fonctionner qu'à l'électricité dans un logement) : 1200 kWh par an pour la première personne, 300 kWh par an pour les suivantes
- **Cuisson** : 500 kWh par an pour la première personne, 200 kWh par an pour les suivantes
- **Chauffage** : en fonction de la surface et de la performance énergétique du logement.

A NOTER

L'étiquette énergie du diagnostic de performance énergétique (DPE) donne une estimation en énergie primaire de la consommation par m² et par an des logements. Ce DPE comptabilise les besoins en énergie d'un logement pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire uniquement (et sans prise en compte du nombre d'occupant).

Les consommations et les dépenses dépendent :

- **De la taille du logement, de l'énergie de chauffage utilisée**, de la performance énergétique du logement et des usages (cf. tableau ci-dessous).
- **De la taille de la famille** : la première personne compte proportionnellement davantage que les suivantes dans le calcul des consommations d'énergie (exemple pour une famille de 4 personnes dans le tableau p.15).

Les consommations d'énergie domestique sont surtout consacrées au chauffage (66%). Elles sont suivies par les dépenses pour l'électricité spécifique (17%), pour l'eau chaude sanitaire (11%) et le reste pour la cuisson (5%)⁹.

↳ Estimation de la facture d'énergie pour le chauffage d'un logement (en euros) en fonction des besoins en énergie finale du logement et de l'énergie de chauffage utilisée.

Consommation chauffage kWh _{ef} /m ² .an	Dépenses annuelles pour le chauffage selon l'énergie utilisée pour un logement de 90 m ² (taille moyenne d'un logement en France)				
	Electricité**	Gaz de ville	Bois bûche	Propane	Fioul
50	747 €	374 €	203 €	887 €	414 €
100	1 494 €	747 €	405 €	1 773 €	828 €
200	2 988 €	1 494 €	810 €	3 546 €	1 656 €
250	3 735 €	1 868 €	1 013 €	4 433 €	2 070 €
300	4 482 €	2 241 €	1 215 €	5 319 €	2 484 €
450	6 723 €	3 362 €	1 823 €	7 979 €	3 726 €

** Attention, on parle ici d'électricité en consommation finale, qui ne correspond donc pas au DPE.

	Electricité	Gaz de ville	Bois bûche	Propane	Fioul
Prix du kWh 2020	0,166 €	0,083 €	0,045 €	0,197 €	0,092 €

Sources : AJENA.

9. Données sur les consommations d'énergie du secteur résidentiel, CEREN, décembre 2019

Estimation de la consommation d'énergie en électricité et en gaz pour une famille de 4 personnes (en euros)

	Consommations en énergie d'une famille de 4 personnes	Coût si électricité	Coût si gaz
Chauffage de l'eau	$1 \times 1000 + 3 \times 700 = 3\ 100$ kWh	515 €	257 €
Électricité spécifique*	$1 \times 1200 + 3 \times 300 = 2\ 100$ kWh	349 €	-
Cuisson	$1 \times 500 + 3 \times 200 = 1\ 100$ kWh	183 €	91 €

* Les grandeurs de consommation d'électricité spécifique proposées ici correspondent à une consommation minimale (peu d'équipement ou gestion plutôt économe)

3. LA RESTRICTION, VOIRE PRIVATION, DE CHAUFFAGE

Cette « stratégie » pour éviter les factures d'énergie trop lourdes ou des impayés concerne 33% des ménages (Médiateur National de l'Énergie, 2019.)

33% des ménages français restreignent leur accès à l'énergie

Les ménages qui restreignent leur accès à l'énergie peuvent par ailleurs devoir assumer, en dépit de cette restriction, des factures d'énergie conséquentes au regard de leurs revenus.

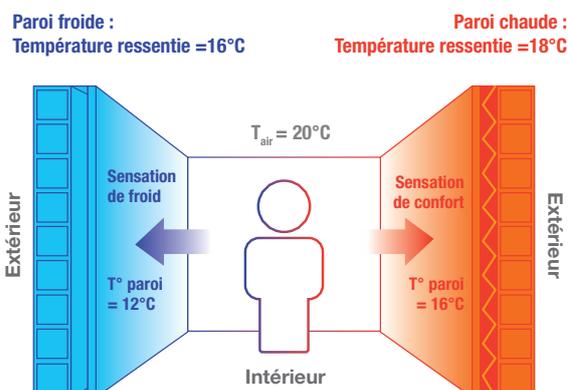
Lorsqu'il y a restriction, c'est-à-dire lorsque les factures d'énergie sont maîtrisées, il devient alors difficile de détecter les ménages concernés (pas d'impayés, pas de demande d'aides).

La restriction de chauffage a des conséquences importantes sur l'état du logement (dégradation, moisissures...), mais surtout sur l'état de santé des occupants (froid, maladies respiratoires, fatigue, impacts psycho-sociaux : dépression, mal être, isolement...)

4. LA SENSATION DE FROID EN HIVER

La sensation de froid dans un logement est un indicateur subjectif, chaque personne ayant son propre ressenti face au confort ou à l'inconfort thermique. Dans un salon ou une pièce à vivre, la température recommandée par le code de la construction et de l'habitation est de 19°C.

Différence entre température ressentie et température mesurée



Mais la température ressentie ne correspond pas nécessairement à celle qui s'affiche sur un thermomètre : elle résulte d'un rapport entre la température de l'air et la température des parois. Ainsi, dans une pièce dont l'air est à 25°C en son centre, si un mur ou une fenêtre de la pièce sont froids, il sera impossible de ressentir une véritable sensation de confort thermique. La sensation d'inconfort thermique apparaît en effet au-delà d'une différence de plus de 2°C entre la température ambiante et celle du plafond, et de 3°C avec la température des murs.

Prenons une pièce, chauffée à 20°C dont la température du plafond est de 15°C et les murs de 14°C. Elle sera nettement plus confortable qu'une pièce chauffée elle à 24°C mais dont les parois sont à 10°C. La sensation de froid est accentuée lorsque l'atmosphère de la maison est trop humide (l'air humide étant un bon conducteur thermique, il « absorbe » plus de chaleur dans le logement). Ainsi, dans un logement « passoire thermique », il est impossible, quel que soit le mode de chauffage, d'atteindre véritablement un confort thermique satisfaisant.

5. LES COURANTS D'AIR

Les éléments à l'origine des fuites d'air (ou courants d'air) dans un logement peuvent être :

- La trappe d'accès sous toit et plafonniers
- Les conduits de ventilation
- Le bas et le cadre des portes
- La hotte de la cuisinière
- La fente pour le courrier
- Les entrées de canalisation dans les murs extérieurs
- Les prises de courant
- Les fenêtres
- La cheminée
- Les fissures dans les fondations

6. LE CALFEUTRAGE DES BOUCHES D'AÉRATION OU DE LA VENTILATION

Dans un logement difficile à chauffer, il est possible que les ménages cherchent par tous les moyens à empêcher l'air froid de rentrer. **L'obstruction des mécanismes de ventilation peut avoir des conséquences sur la qualité de l'air intérieur**, puisque le renouvellement normal de l'air dans les pièces n'est plus assuré. Elle peut également être à l'origine d'une forte humidité et de l'apparition de moisissures dans le logement.

7. UN LOGEMENT TROP CHAUD L'ÉTÉ

Une mauvaise isolation et une ventilation insuffisante pour évacuer la chaleur (la nuit) sont également à l'origine d'un inconfort thermique l'été, puisque les températures dans le logement peuvent monter de manière significative. Le recours à la climatisation augmente d'autant les factures d'énergie.

8. L'UTILISATION D'UN CHAUFFAGE D'APPOINT

Il peut s'agir de radiateurs électriques dits « soufflants » ou de type « bain d'huile », ou encore de poêles à pétrole alimentés au pétrole lampant.

En règle générale, l'usage d'un chauffage d'appoint par un ménage aux ressources modestes laisse présager par ailleurs une restriction plus ou moins forte sur les consommations de chauffage.

Dans le cas des chauffages d'appoint électriques, ils sont souvent utilisés dans des logements où le système de chauffage est sous-dimensionné par rapport à la taille des pièces, pour pallier l'arrêt volontaire ou une panne de l'équipement de chauffage principal, ou encore lorsque le chauffage central fonctionne au fioul. Dans ce cas, le ménage ne pouvant assurer les dépenses nécessaires pour remplir sa cuve de fioul, et les fournisseurs de fioul ne se déplaçant par ailleurs rarement pour remplir partiellement une cuve, il est fait usage de l'appoint électrique pour chauffer généralement une petite surface, durant un temps limité.

Dans le cas de l'utilisation d'un chauffage d'appoint au pétrole c'est l'inverse : le logement est souvent équipé d'un chauffage central utilisant l'électricité ou le gaz de ville, ce qui ne permet pas au ménage de suivre et d'anticiper ses factures puisque celles-ci arrivent après la consommation réalisée, au travers d'une régularisation de facture. Le recours au poêle à pétrole permet au ménage de contrôler ses dépenses de chauffage et de gérer la restriction (on n'est pas loin du concept de compteur prépayé) : il sait exactement combien il dépense puisqu'il sait exactement combien il a payé le pétrole qui alimente son poêle. L'utilisation de ce type de chauffage d'appoint nécessite une ventilation importante de la pièce concernée, car il est à l'origine d'une forte dégradation de l'air intérieur et de la production d'une très forte humidité.

Par ailleurs, l'utilisation d'appareils à combustion augmente les risques d'intoxication au monoxyde de carbone et d'accidents (incendie notamment). Environ **1000 épisodes d'intoxications domestiques accidentelles par le CO₂** sont déclarés chaque année au système de surveillance de l'Institut de Veille Sanitaire (InVS), exposant en moyenne 3 000 personnes.

Au cours de la période 2013-2014, deux tiers des intoxications accidentelles domestiques sont en lien avec une installation raccordée de type chaudière, poêle/radiateur ou chauffe-eau. Une intoxication sur 5 est liée à l'utilisation d'un appareil non raccordé comme un

brasero/barbecue, un groupe électrogène ou un chauffage mobile d'appoint. L'utilisation inadaptée de l'appareil, placé dans un espace clos comme le garage, la cave, le sous-sol ou une pièce de vie d'une habitation est principalement à l'origine des intoxications en lien avec un brasero/barbecue ou un groupe électrogène (90%)¹⁰.

A NOTER

Si l'utilisation temporaire d'un chauffage d'appoint est inévitable, la solution la « moins pire » reste donc un équipement de type bain d'huile électrique. Le coût par heure de fonctionnement de ce type de chauffage est simple à calculer pour le ménage : puissance en watt de l'appareil x 1h x prix d'un kWh d'énergie /1000. Soit pour un chauffage d'appoint d'une puissance de 2000 W en 2019 : 0,33 €/heure d'utilisation.

9. UN BÂTI DÉGRADÉ

On intègre ici à la fois la présence d'humidité et/ou de moisissures sur les murs et/ou au niveau du plancher dans le logement et l'impossibilité pour l'occupant d'entretenir le logement et/ou de réaliser des travaux (fenêtres en mauvais état, absence de ventilation).

Un logement mal isolé n'est pas nécessairement dégradé ou insalubre lorsque le ménage s'y installe, mais il peut le devenir rapidement, par l'usage qui en est fait. Bien souvent, à première vue, rien (mise à part une étiquette énergie mauvaise si celle-ci est disponible) ne laisse à penser qu'il s'agit d'une passoire thermique. Si les charges d'énergie sont impossibles à assumer pour les occupants du logement, conduisant à des restrictions de chauffage ou au calfeutrage de la ventilation ; s'ils ne peuvent pas, compte-tenu de leur situation financière ou du statut d'occupation, engager les travaux d'isolation et de ventilation nécessaires (ou même simplement s'équiper d'un déshumidificateur performant, dans un premier temps), le risque est alors fort de voir apparaître une humidité excessive, des moisissures, et une dégradation générale du bâti.

A NOTER

Il a été démontré que les moisissures présentes dans un logement ne doivent pas être nettoyées à l'eau de javel, mais avec du vinaigre blanc¹¹.

10. DES MALADIES CHRONIQUES, UN MAUVAIS ÉTAT DE SANTÉ

Une étude initiée en 2013 par la Fondation Abbé Pierre et menée par l'association GEFOSAT et le CREAI Languedoc -Roussillon, a mis en évidence des effets directs et notables de la précarité énergétique sur la santé des personnes.

« Parmi les pathologies chroniques étudiées, quatre sont rapportées plus fréquemment chez les adultes du groupe

10. Site de santé publique France : www.santepubliquefrance.fr

11. <http://www.mycologia.com.au/dont-use-bleach/>

exposé : les bronchites chroniques, l'arthrose, l'anxiété et la dépression, et les maux de têtes. Les pathologies aiguës hivernales comme les rhumes et angines, la grippe ou les diarrhées (gastroentérites) sont significativement plus fréquentes chez les personnes exposées. Enfin, parmi les symptômes explorés, plusieurs sont plus fréquents en cas d'exposition à la précarité énergétique : sifflements respiratoires, crises d'asthme, rhumes des foins, rhinorrhées (nez qui coule) ou irritations oculaires.¹²» Des problèmes de santé récurrents, chez les adultes ou les enfants composant un foyer, doivent donc également alerter sur un possible problème lié à l'énergie dans le logement. Un travail de sensibilisation du corps médical (médecins

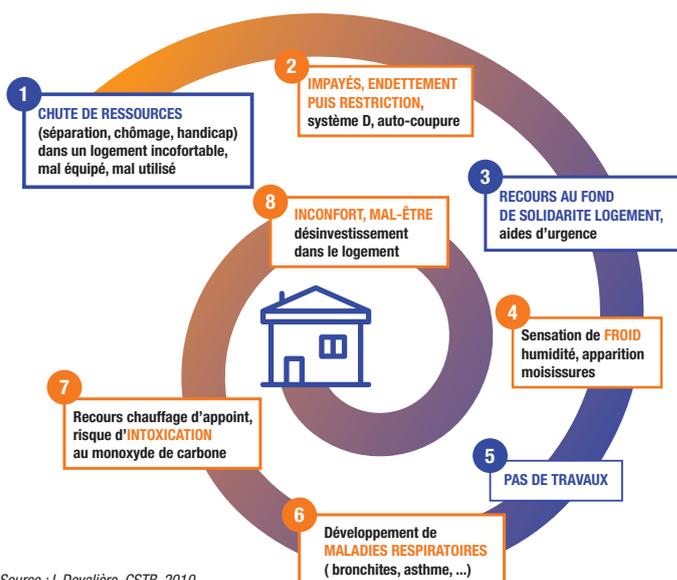
généralistes, personnels des services de PMI, infirmières, allergologues...) reste encore largement à mener à l'échelle nationale et sur chaque territoire pour améliorer la détection des situations problématiques (il s'agit d'ailleurs souvent de ménages « invisibles », car en situation de restriction forte de chauffage et donc sans impayé notable de leurs factures d'énergie).

Pour en savoir plus sur les risques sanitaires de la précarité énergétique, une synthèse des travaux de recherche et études réalisées dans le domaine, accompagnée de fiches pratiques, a été réalisée en 2018 par BCE, Solibri et le CLER et piloté par AG2R La Mondiale¹³. ■

GRILLE DE DÉTECTION SIMPLE

- Les charges d'énergie du ménage sont élevées par rapport au ratio moyen de consommation d'énergie par occupant et par m² (cf. tableaux estimatifs en pp. 14 et 15)
- Le ménage est ou a été au cours de l'année en situation d'impayé de ses factures d'énergie
- Le ménage déclare restreindre son utilisation du chauffage, voire s'en priver totalement
- Le ménage déclare avoir froid dans son logement en hiver
- Le ménage déclare avoir trop chaud dans son logement en été
- Des modes de chauffage d'appoint (poêle à pétrole, bain d'huile, soufflants) sont utilisés
- comme chauffage principal dans le salon et/ou les chambres (hors salle de bain)
- Vous constatez la présence de traces d'humidité et/ou de moisissure sur les murs, le plafond et/ou au niveau du plancher dans le logement
- Vous constatez de la condensation sur les vitres
- Vous constatez des infiltrations d'air par les menuiseries (portes ou fenêtres)
- Le logement est globalement dégradé
- Les occupants du logement souffrent d'asthme, de maladies chroniques, de maux de tête fréquents, d'allergies

EN CONCLUSION, LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE EST UN PHÉNOMÈNE AUX CONSÉQUENCES DIVERSES ET SOUVENT CUMULATIVES. SI ELLE N'EST PAS TRAITÉE, LE PHÉNOMÈNE RISQUE DE S'AGGRAVER DANS LE TEMPS, COMME L'ILLUSTRE CE SCHÉMA SOUVENT UTILISÉ POUR METTRE EN LUMIÈRE L'ASPECT ÉVOLUTIF ET COMPLEXE DU PROBLÈME.



Source : I. Devalière, CSTB, 2010

12. Quand c'est le logement qui rend malade. L'impact de la précarité énergétique sur la santé, Synthèse, Fondation Abbé Pierre, 12 décembre 2013, 2pp.

13. <https://www.precarite-energie.org/les-risques-sanitaires-de-la-precarite-energetique-etat-de-l-art-et-fiches/>

PARTIE 02

AGIR

« La politique publique de lutte contre la précarité énergétique est comme une politique éclatée en une myriade d'acteurs sans gouvernance précise : les acteurs du logement, du social et de l'énergie l'abordent sans qu'aucun d'entre eux n'apparaisse réellement comme chef de file sur la thématique. La lutte contre la précarité énergétique est ainsi symptomatique d'un « fonctionnement en silo » des politiques publiques.¹⁴»

Dans tous les cas, il apparaît indispensable d'articuler les interventions de chacun de ces acteurs au niveau local pour mener une politique de lutte contre la précarité énergétique cohérente.



14. « La précarité énergétique face au défi des données », T. Erard, L. Chancel, M. Saujot, IDDRI Study, N°1/15 Mars 2015, 80pp.

La notion de précarité énergétique recouvre de multiples facettes et les situations des ménages touchés par ce phénomène sont souvent très différentes.

Le traitement des questions posées par la précarité énergétique est complexe et suppose **un ensemble de compétences** dont les principales peuvent être :

- **Connaissances thermiques** et des usages de l'énergie.
- **Connaissances du bâtiment**, du logement et des politiques et dispositifs les encadrant.
- **Capacités « sociales » d'analyse** et de compréhension des problèmes budgétaires des ménages démunis.
- **Connaissance de son terrain d'action** et des acteurs (réseaux) l'animant.
- **Capacité au montage de dossiers** et à la négociation.
- **Sens de la communication**, pédagogie.

...sans oublier que rien n'est possible sans une **étroite coopération avec les travailleurs sociaux** qui sont les premiers interlocuteurs des familles et en ont la meilleure connaissance. Ils sont aussi les plus à même d'évaluer l'intérêt social des actions, et d'utiliser les outils mis à disposition. Les acteurs pouvant agir sont en général des structures existantes sur le terrain : les associations de conseil

et d'information sur la maîtrise de l'énergie, les structures d'appui aux politiques de l'urbanisme et du logement (opérateurs habitat - type réseau SOLIHA, parfois CAUE ou ADIL,...), certaines associations caritatives ou des fondations (Fondation Abbé Pierre). Pour agir ces structures doivent développer un partenariat très fort avec l'ensemble des acteurs du territoire au premier plan duquel se trouvent l'Ademe, l'Anah, mais aussi les Conseils départementaux et régionaux, les communes et leurs regroupements, les Agences Régionales de Santé (ARS) et les Caisses d'Allocations Familiales (Caf).

En fonction de la nature du problème, différentes actions peuvent être déployées :

L'INFORMATION : publications, séances de sensibilisation pour les publics concernés ou formation des acteurs sociaux et techniques, visant à diffuser les connaissances nécessaires pour mieux adapter les comportements et les choix.

LE CONSEIL PLUS PERSONNALISÉ, permet au cas par cas d'accompagner un ménage dans la recherche de solutions et la résolution des problèmes.

L'AIDE À LA RÉALISATION DE TRAVAUX est l'outil technique et financier permettant de franchir les obstacles inhérents aux ménages concernés.

LE SLIME : CRÉER UNE DYNAMIQUE LOCALE AUTOUR DE LA QUESTION DE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Un service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie (SLIME) est un dispositif local destiné à accompagner les ménages en situation de précarité énergétique, en se concentrant sur le repérage et le conseil personnalisé via des visites à domicile.

Une fois identifiés grâce à la mobilisation des acteurs locaux susceptibles de détecter les situations difficiles, **les ménages concernés reçoivent la visite d'un conseiller chargé de réaliser un diagnostic « sociotechnique » à domicile.**

Ce conseiller s'attache à analyser la situation sociale et économique du foyer mais aussi les caractéristiques techniques du logement, les équipements présents et les habitudes de vie de la famille. Sur cette base, il prodigue au ménage des conseils personnalisés pour mieux maîtriser ses consommations, et équipe le logement avec des petits équipements gratuits (thermomètres, douchettes économes, réducteurs de débit, panneaux réflecteurs pour les radiateurs, bas de porte, etc.) destinés à réduire les consommations d'énergie et d'eau et améliorer le confort thermique.

A la suite de la visite, et grâce à une coordination locale financée et animée au sein du SLIME, les ménages sont orientés vers le ou les dispositifs à même d'apporter une (des) solution(s) aux situations spécifiques des ménages (des travaux de rénovation thermique dans l'idéal, mais également un temps de médiation avec le bailleur, un accompagnement budgétaire ou encore la mise en œuvre du chèque énergie).

Le SLIME permet de créer une dynamique locale autour de la question de la précarité énergétique en répondant au premier défi : l'identification des ménages. La collectivité pilotant le SLIME développe des partenariats avec les diverses structures impliquées de près ou de loin dans cette lutte: celles qui sont en lien avec des ménages vulnérables du fait de leur situation financière, qui proposent des aides diverses, qui sont expertes des questions d'énergie dans le logement ... Ces partenariats déterminent en partie les capacités à réunir les financements, à identifier les bénéficiaires potentiels et à construire les méthodologies d'intervention auprès des ménages.

Le SLIME est aussi un programme éligible aux certificats d'économies d'énergie «précarité énergétique» coordonné par le CLER et mis en œuvre localement par une trentaine de collectivités, dont des Conseils départementaux, des intercommunalités, des villes, des CCAS.

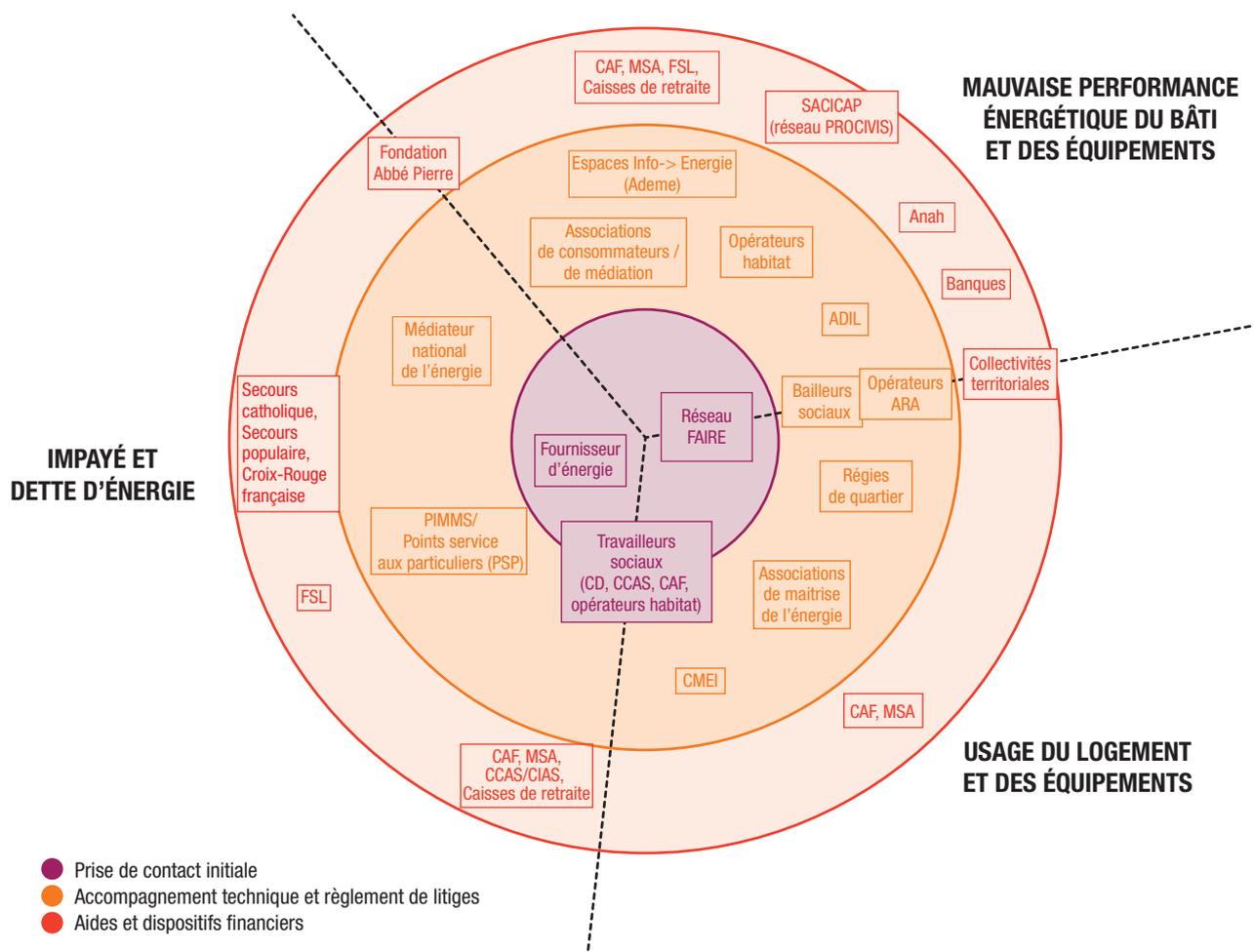
Pour en savoir plus sur ce dispositif : www.lesslime.fr

Conférence en ligne sur les SLIME :

<https://www.precarite-energie.org/webinaire-rappel-no28-le-programme-slime-version-2019/>

La cartographie suivante (schéma 3) présente la répartition des acteurs mobilisables en fonction du problème rencontré par le ménage et de la solution apportée, à diverses étapes. Les missions de chacun de ces acteurs sont détaillées dans les pages suivantes.

« Bulle » des acteurs de la lutte contre la précarité énergétique en fonction des grandes typologies de problématiques identifiées chez les ménages et des solutions apportées.



Source : RAPPEL, 2016

1.

LISTE DES ACTEURS, MISSIONS ET CONTACTS

La liste d'acteurs ci-après a été réalisée en s'inspirant d'un travail développé par INHARI et l'Ademe/CNFPT dans le cadre du module de formation national « les travailleurs sociaux face à la précarité énergétique : comprendre et agir ».

↳ L'état et les établissements publics

Type d'acteurs / Nom de la structure	Mission(s)
Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe) Contact : Liste des implantations régionales de l'Ademe : http://www.ademe.fr/regions	L'Ademe participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable. Afin de leur permettre de progresser dans leur démarche environnementale, l'Agence met à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public, ses capacités d'expertise et de conseil.
Agence nationale de l'habitat (Anah) Contact : Tél. : 0 806 703 803 (Service gratuit + prix appel) Trouver le délégataire des aides de l'Anah sur votre territoire : https://www.anah.fr/qui-sommes-nous/organisation/notre-reseau/carte-des-delegataires-de-competences/	L'Anah a pour mission l'amélioration du parc de logements privés existant. Elle accorde des aides financières pour travaux sous conditions à des propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés en difficulté. Elle est partenaire des collectivités territoriales pour des opérations programmées (Opah) et opérateur de l'Etat dans la mise en œuvre de plans nationaux. Les axes d'intervention sont la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, le traitement des copropriétés en difficulté, la lutte contre la précarité énergétique et l'adaptation du logement aux besoins des personnes âgées ou handicapées.
Agences régionales de santé (ARS) Contact : Trouvez l'ARS de votre région : http://www.ars.sante.fr/portail_0.html	Elles définissent et mettent en œuvre la politique de santé en région et agissent sur le champ de la santé dans sa globalité : prévention et promotion de la santé, veille et sécurité sanitaires, organisation de l'offre de soins en ambulatoire et en établissements de santé, organisation de la prise en charge médico-sociale. Les ARS sont l'interlocuteur unique de tous les acteurs de santé en région.
DDCSPP Contact : Chaque DDCSPP dispose de son propre site internet : tapez DDCS + n° de département	La Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations met en œuvre les politiques de l'Etat en faveur de l'inclusion sociale, de la jeunesse et des sports, de l'environnement et de la sécurité des personnes. Dans le cadre de ses missions liées au logement et à la politique de la ville, la DDCSPP travaille sur les actions en faveur de l'insertion par l'hébergement et le logement des personnes sans abri ou en situation de mal-logement. Elle intervient notamment dans le PDALHPD, pour l'accès au logement : DALO, droit de réservation préfectorale, prévention des expulsions locatives, commission départementale de conciliation, contentieux de l'APL.
DDTM Contact : Chaque DDTM dispose de son propre site internet : tapez DDTM + n° de département	La direction départementale des territoires et de la mer met en œuvre les politiques publiques d'aménagement et de développement durable des territoires et de la mer. La DDTM met en œuvre les outils de planification, d'aménagement, de contrôle et de protection du ressort de l'Etat. Elle agit notamment en faveur du logement dans le cadre du PDALHPD, du DALO et de la commission départementale de conciliation. Au travers de ces dispositifs, elle participe au repérage des situations d'habitat dégradé.
Médiateur national de l'énergie Contact : Tél. : 0 800 112 212 (Service et appel gratuits) http://www.energie-mediateur.fr/bas_de_page/contact.html	Autorité publique indépendante, le médiateur national de l'énergie a pour missions de proposer des solutions amiables aux litiges avec les entreprises du secteur de l'énergie et d'informer les consommateurs d'énergie sur leurs droits.
Ministère de la justice - Tribunal d'Instance Contact : Le tribunal d'Instance a généralement son siège au chef lieu de l'arrondissement. Annuaire des tribunaux d'instance : http://www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaire-des-tribunaux-de-proximite-21775.html	Proche et accessible, le tribunal d'instance traite la plupart des petits litiges civils de la vie quotidienne. Ce tribunal juge toutes les affaires civiles pour lesquelles la demande porte sur des sommes comprises entre 4 000 et 10 000 euros : litiges liés aux accidents de la circulation, conflits relatifs au paiement des charges de copropriété, dettes impayées, livraisons non conformes, travaux mal exécutés, demandes de dommages et intérêts ou de remboursement d'un produit ou d'un service... Il statue notamment sur les litiges entre propriétaires et locataires relatifs au logement d'habitation : paiement des loyers, résiliation du bail...

Type d'acteurs / Nom de la structure	Mission(s)
Commission Départementale de Conciliation (CDC) Contact : Trouvez la CDC de votre département https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216	La CDC cherche un règlement amiable à un conflit entre un bailleur et son locataire. Elle est compétente pour un litige portant sur un des sujets suivants : augmentation de loyer sous-évalué, diminution de loyer surévalué, encadrement des loyers, complément de loyer, état des lieux, réparations et charges (à la charge du bailleur ou du locataire), dépôt de garantie, congé donné par le bailleur ou le locataire, logement décent, sortie de bail dit loi de 48, problème d'interprétation d'accord collectifs.

↳ Les collectivités territoriales et leurs établissements

Type d'acteurs / Nom de la structure	Mission(s)
Centres communaux/intercommunaux d'action sociale (CCAS ou CIAS) Contact : Contactez votre mairie ou votre Conseil départemental (service «Action sociale»)	Les Centres Communaux ou Intercommunaux d'Action Sociale (CCAS ou CIAS) sont chargés de mettre en œuvre la politique d'action sociale de la commune ou intercommunalité en faveur des habitants, notamment les plus fragiles : les familles en difficulté, les personnes âgées, les personnes handicapées... À ce titre, ils développent différentes activités et assurent des missions légales et facultatives. Les CCAS remplissent de nombreuses missions : <ul style="list-style-type: none"> • Évaluer chaque année les besoins des habitants de la commune ou de l'intercommunalité, et les communiquer aux élus locaux. • Aider les habitants dans leurs démarches administratives, en particulier pour les demandes d'aide financière. • Répertorier les bénéficiaires des différentes allocations (RSA – Revenu de Solidarité Active, APA – Allocation Personnalisée d'Autonomie) qui vivent sur le territoire. • Informer la population des services et aides existants. • Gérer, dans certains cas, des services en faveur des familles (crèches, centres aérés...) et des services ou établissements pour personnes âgées. • Proposer des services tels que des activités physiques, des loisirs ou des transports en commun locaux. • Attribuer des aides particulières, comme par exemple, une aide pour impayé d'énergie.
Conseils départementaux Contact : Chaque Conseil départemental dispose de son propre site internet, où est recensé l'ensemble de ses missions obligatoires et facultatives ainsi que ses modes d'intervention.	Le Conseil départemental a plusieurs compétences, obligatoires ou volontaristes. La plus importante est historiquement celle qui concerne les solidarités. L'action sociale et sanitaire est en effet la vocation prioritaire du département, en faveur des personnes âgées, des personnes handicapées, de l'enfance et de la famille et des personnes en difficulté. Le département se voit attribuer depuis la loi du 13 août 2004 un rôle de «chef de file» en la matière. Il a notamment à sa charge l'ensemble des prestations d'aide sociale (RSA, APA, ...). Le Conseil départemental peut, par ailleurs être délégataire des aides à la pierre et, à ce titre, attribuer les aides de l'Anah aux particuliers sur son territoire de délégation. La loi MAPAM du 27/01/2014 désigne le Conseil départemental comme chef de file sur la résorption de la précarité énergétique.
Communes ou intercommunalités (EPCI) Contact : Chaque commune ou intercommunalité dispose de son propre site internet, où est recensé l'ensemble de ses missions obligatoires et facultatives ainsi que ses modes d'intervention.	Les intercommunalité et communes, dans le cadre de leurs compétences obligatoires ou optionnelles liées à l'habitat, la politique de la ville et l'urbanisme, développent des programmes d'actions en direction de l'habitat (OPAH et PIG) permettant d'apporter, aux côtés de l'Anah, des aides aux travaux pour les propriétaires privés. Elles peuvent également mettre en œuvre des aides ciblées sur certains équipements ou travaux générant des économies d'énergie (isolation, panneaux solaires...) et créer ou soutenir un service de conseil sous la forme d'un Espace Info-Energie.
Conseils régionaux Contact : Chaque Conseil régional dispose de son propre site internet, où est recensé l'ensemble de ses missions obligatoires et facultatives ainsi que ses modes d'intervention.	Le Conseil régional est l'assemblée délibérante de la région. Parmi les compétences du Conseil régional, on trouve notamment le développement économique, la formation professionnelle, les transports ferroviaires régionaux (TER) et l'intermodalité des transports, la formation, l'apprentissage et l'orientation, l'aménagement du territoire, l'environnement et la transition énergétique. À ce titre, le Conseil régional peut attribuer des aides aux travaux d'amélioration de la performance énergétique de l'habitat (qui peuvent être ciblées à caractère environnemental ou social).
Fonds de solidarité pour le logement (FSL) : Contact : Contactez votre mairie, votre Conseil départemental (service «Action sociale») ou votre Caf/MSA	Le Fonds de Solidarité pour le Logement (F.S.L) est un dispositif subsidiaire qui a pour vocation d'aider les familles ou les personnes les plus démunies qui rencontrent des difficultés pour accéder à un logement autonome, décent et adapté (en montant de loyer, en taille, en charges locatives), ou à s'y maintenir en disposant de la fourniture d'eau, d'énergie et de service téléphonique. Il est institué dans le cadre du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), et géré en règle générale par le Conseil départemental.

↳ Les organismes sociaux publics et privés

Type d'acteurs / Nom de la structure	Mission(s)
<p>Bailleurs sociaux</p> <p>Contact : Liste des organismes HLM</p>	<p>Les organismes bailleurs sociaux sont des constructeurs disposant d'un agrément au titre du service d'intérêt général défini principalement comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs à loyers plafonnés, • La réalisation d'opérations d'accession à la propriété destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds.
<p>Cnaf et Caisses d'allocation familiales</p> <p>Contact : Tél. : 0 810 25 (numéro du département) 10 (service 0,06 €/min + prix d'un appel local) Un conseiller vous répond du lundi au vendredi de 9 h à 16h. Trouver les coordonnées et le site Internet de la Caf de votre département : https://www.caf.fr/</p>	<p>La Caisse nationale des allocations familiales (Cnaf) définit les orientations nationales de la branche Famille du régime général de la sécurité sociale. Ces orientations sont traduites et mises en œuvre localement au travers d'un réseau national de caisses départementales : les Caf.</p> <p>Chaque Caf gère son propre budget et fixe les conditions d'utilisation locale des budgets d'action sociale dans le cadre des orientations nationales. Les Caf sont chargées de verser un certain nombre d'aides : prestations sociales, aides au logement, minima sociaux...</p>
<p>Caisses de la mutualité sociale agricole</p> <p>Contact : Trouver les coordonnées et le site Internet de la MSA de votre département : http://www.msa.fr/lfr/contacter-une-msa</p>	<p>La MSA gère l'ensemble des branches de la sécurité sociale pour le régime agricole : Famille, Maladie, Vieillesse et Recouvrement.</p> <p>A ce titre, elle réalise, pour les salariés et non-salariés agricoles, les mêmes missions que les Caf et les caisses de retraite du régime général (versement des prestations familiales, minima sociaux, aides au logement, retraite de base). Il existe une caisse de MSA dans chaque département.</p>
<p>Cnav et Caisses de retraite - régime général</p> <p>Contact : Tél. : 39 60 (Service 0,06 €/min + prix d'un appel local). Un conseiller vous répond du lundi au vendredi de 8h à 17h. Trouver les coordonnées et le site Internet de la caisse de retraite de votre région : https://www.lassuranceretraite.fr/portail-info/hors-menu/footer/contacts.html</p>	<p>La Cnav est la branche vieillesse du régime général de la sécurité sociale. L'Assurance retraite est constituée d'une caisse nationale (la Cnav) et d'un réseau d'organismes situés sur l'ensemble du territoire : caisses d'assurance retraite et de santé au travail (CARSAT), caisses générales de sécurité sociale (CGSS) en outre-mer.</p> <p>Ces caisses ont une mission de centralisation des informations liées aux carrières des individus, d'information et de conseil avant la retraite, de paiement mensuel des retraites de base et d'accompagnement des retraités fragilisés.</p>
<p>Caisses de retraite complémentaire</p> <p>Contact : Trouver sa caisse de retraite complémentaire et ses coordonnées : https://espace-personnel.agirc-arrco.fr/public/#/dopli</p>	<p>La retraite Arrco ou Agirc est complémentaire à la retraite de base versée par la sécurité sociale ou la Mutualité sociale agricole. Tous les salariés du secteur privé cotisent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour leur retraite de base auprès du régime général de la sécurité sociale ou de la Mutualité sociale agricole s'ils travaillent dans le secteur agricole. • Pour leur retraite complémentaire auprès d'une caisse de retraite Arrco, et Agirc s'ils sont cadres. <p>Chaque caisse ou institution de retraite complémentaire Arrco et Agirc est rattachée à un groupe de protection sociale. Les groupes de protection sociale gèrent des activités de retraite complémentaire. Ils proposent également aux entreprises et à leurs salariés une protection sociale complémentaire en matière de frais de santé, de prévoyance, d'épargne salariale.</p> <p>Les caisses de retraite assurent la gestion de la retraite vis-à-vis des entreprises, des cotisants et des retraités. Elles mettent en œuvre une action sociale dans le domaine de la prévention, de l'autonomie à domicile et de l'accompagnement en faveur des personnes âgées en établissements médico-sociaux.</p>

↳ Les associations et acteurs locaux privés « accompagnants »

Type d'acteurs / Nom de la structure	Mission(s)
<p>Agences départementales d'information pour le logement (ADIL)</p> <p>Contact : Trouver l'ADIL de votre département : https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/</p>	<p>Elles informent et conseillent gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions d'accès au parc locatif et sur les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accession à la propriété, ceci à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux ou commercial.</p>
<p>Associations d'aides aux personnes en situation de surendettement</p> <p>Contact : Demandez la liste des associations actives sur votre territoire auprès de l'antenne locale de la Banque de France: Tél. : 0 811 901 801 (Service 0,05 €/min + le prix d'un appel local). Un conseiller vous répond du lundi au vendredi de 8 h à 18 h. Liste des implantations de la banque de France : https://www.banque-france.fr/la-banque-de-france/organisation/implantations-de-la-banque.html</p>	<p>Elles accompagnent les ménages en situation de surendettement dans les diverses étapes de résolution du problème : conseil juridique pour analyser et qualifier la situation, soutien au montage du dossier pour la commission de surendettement, recherche d'aides financières, assainissement du budget, négociation avec les créanciers...</p>
<p>Associations de consommateurs</p> <p>Contact : Trouvez l'association de consommateurs la plus proche de chez vous : https://www.inc-conso.fr/content/trouvez-lassociation-de-consommateurs-la-plus-proche-de-chez-vous</p>	<p>Leur rôle est de conseiller les consommateurs et les aider à régler les litiges de la vie quotidienne, soit à l'amiable, soit par l'action en justice. En effet, ces associations agréées sont habilitées à défendre en justice l'intérêt collectif des consommateurs et à demander réparation des préjudices. Elles sont organisées aux échelons national et local, et ce dans toutes les régions. Le logement constitue un domaine d'intervention spécifique pour une majorité d'entre elles.</p>
<p>Associations de médiation</p> <p>Contact : Contactez l'ADIL de votre département pour connaître la liste des association actives en médiation : https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/</p>	<p>La médiation est un outil en vue de la résolution amiable des conflits opposant bailleurs et locataires dans le cadre d'un contrat de location. L'objectif principal d'une association de médiation est de prendre contact avec le bailleur pour maintenir le locataire dans le logement en permettant la réalisation de travaux d'amélioration du logement. La mission de médiation n'est pas de sanctionner le bailleur mais de rechercher une solution amiable pour éviter un recours en justice.</p>
<p>Comités interprofessionnels du logement (CIL)</p> <p>Contact : Annuaire des CIL : https://www.actionlogement.fr/implantations</p>	<p>Les CIL sont des associations régies par la loi 1901, dont l'objet statutaire exclusif est la collecte et l'utilisation de la participation des employeurs à l'effort de construction (Action Logement, anciennement 1% Logement). En lien avec les territoires et les besoins des entreprises et des salariés, les CIL contribuent à la mise en œuvre des politiques des emplois des fonds d'Action Logement, dans le cadre d'une action coordonnée par l'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (UESL). Ils proposent des outils pour aider l'accès au logement des locataires (garantie et avance Loca-pass, dispositif VISALE), des prêts pour les propriétaires accédant ou non, des aides pour les salariés en difficulté ou en mobilité professionnelle, etc.</p>
<p>Conseillers Médicaux en Environnement Intérieur (CMEI)</p> <p>Contact : Trouver la liste des CMEI de votre département : http://www.cmei-france.fr/revendeurs.php</p>	<p>Un conseiller médical en environnement intérieur (CMEI) est un professionnel diplômé et formé pour établir un audit de l'environnement intérieur. Il enquête au domicile des personnes qui en font la demande – par le biais d'un médecin, et uniquement sur prescription de celui-ci – réalise des prélèvements (poussière, moisissures...) et des mesures d'allergènes, et établit un diagnostic permettant ensuite de mettre en œuvre des mesures pour l'éviction des polluants domestiques, et d'adapter son habitat.</p>
<p>Croix-Rouge Française</p> <p>Contact : Voir les implantations locales de la Croix-Rouge : http://www.croix-rouge.fr/Pres-de-chez-vous</p>	<p>La Croix-Rouge française exerce sa mission dans cinq secteurs d'activités : l'urgence et le secourisme, l'action sociale, la santé, la formation, la solidarité internationale. L'association développe des actions de lutte contre la précarité énergétique visant à résoudre les situations d'urgence (surendettement, coupure d'énergie), à intervenir en prévention (aides financières et médiations de dettes, incitation aux économies d'énergie et à la rénovation des logements) et à plaider pour une évolution des politiques publiques en matière d'accès à l'énergie.</p>
<p>Les espaces Info -> Énergie (EIE)</p> <p>Contact : Tél. : 0808 800 700 (Service + prix appel) ou tapez Espace Info Énergie + n° de département.</p>	<p>Un espace Info -> Énergie (EIE) est un espace d'accueil ouvert au public pour répondre aux demandes portant sur les différents équipements de l'habitat, le chauffage, l'eau chaude, l'isolation thermique et les énergies renouvelables.</p> <p>Une charte entre l'Ademe et les associations accueillant les EIE assure la gratuité, la neutralité et l'indépendance des services proposés. Pour des études approfondies, les conseillers dirigent les particuliers vers les organismes plus compétents dans le domaine.</p> <p>Les EIE sont intégrés au réseau FAIRE guichet unique de la rénovation énergétique mis en place par l'État pour conseiller les particuliers. Un certain nombre d'EIE sont en outre intégrés aux plateformes locales de la rénovation énergétique, accompagnant les particuliers de manière plus poussée dans leurs projets.</p>

<p>Opérateurs d'accompagnement à l'auto-réhabilitation accompagnée</p> <p>Contact : Consulter la carte des implantations locales des Compagnons Bâtisseurs : https://www.compagnonsbatisseurs.org/ Consulter la liste non exhaustive des opérateurs de l'ARA : https://www.precaire-energie.org/guide-quels-dispositifs-pour-accompagner-les-menages-en-precaire-energetique/</p>	<p>L'auto-réhabilitation accompagnée (ARA) est fondée sur la participation des personnes à l'amélioration de leur habitat, qu'elles soient locataires ou propriétaires de leur logement.</p> <p>Cette démarche est engagée au profit des personnes vulnérables ou en grande précarité dans leur logement. Un opérateur professionnel accompagne l'habitant dans l'élaboration de son projet habitat et la mise en œuvre du chantier de réhabilitation.</p>
<p>Opérateurs habitat (organismes disposant de l'agrément ingénierie sociale, financière et technique)</p> <p>Contact : Contacter la DREAL de votre région (service habitat/logement) https://annuaire.service-public.fr/navigation/dreal Consulter la liste des adhérents de la FAPIL : https://www.fapil.fr/notre-reseau/nos-adherents Consultez la liste des associations réseau SOLIHA, Solidaires pour l'habitat : https://www.soliha.fr/notre-reseau/?gclid=C0nGlp-C_8sCFe8W0wodK3gHrw</p>	<p>Il s'agit d'organismes locaux agréés pour l'accompagnement des ménages éligibles aux subventions de l'Anah et des collectivités pour la rénovation des logements. Ils sont souvent (mais pas systématiquement) adhérents à l'un des deux principaux réseaux d'opérateurs (SOLIHA et les professionnels de l'Association des Consultants en Aménagement et Développement des Territoires (ACAD)).</p> <p>Ces opérateurs proposent une assistance très complète au niveau technique, administratif et financier pour la réalisation de travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etudes en amont des travaux : visite à domicile, diagnostic thermique du logement et des autres besoins du propriétaire (sécurité, adaptation, etc.), définition du programme de travaux, estimation financière, évaluation des gains de consommation énergétique attendus. • Recherche des aides à l'amélioration de l'habitat et suivi des travaux (subventions et prime Habiter Mieux, prêts sans intérêt, crédits d'impôts), constitution et dépôts des dossiers de demande de subvention, suivi du paiement des subventions.
<p>Points Information Médiation Multi Services (PIMMS)</p> <p>Contact : Voir la carte des PIMMS : https://www.pimms.org/les-pimms/</p>	<p>Les PIMMS (Points Information Médiation Multi Services) proposent des services de proximité à la disposition des habitants en proposant des services de type généraliste (information de premier niveau, mise en rapport avec le bon interlocuteur) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il informe : sur le fonctionnement et l'offre des services des opérateurs de services publics (horaires des bus, horaires d'ouverture des agences ...) • Il explique : les modalités de facturation, comment utiliser un mandat postal... • Il conseille : sur la gestion du budget familial, pour maîtriser la consommation d'énergie,... • Il oriente vers le bon interlocuteur (assistantes sociales, conseillers emploi, ...) • Il accompagne toutes les démarches de la vie quotidienne • En médiateur, il prévient et aide à la résolution des conflits liés à la vie quotidienne • Il offre un accès à Internet et accompagne dans l'utilisation des services publics distants (via les TIC) • Il peut proposer à la vente des produits de base des entreprises partenaires : timbres, tickets de transports en commun, billets de train...
<p>Réseau FAIRE</p> <p>Contact : Tél. : 0808 800 700 (Service + prix appel) Trouver le conseiller FAIRE proche de chez vous : https://www.faire.gouv.fr/trouver-un-conseiller</p>	<p>Le réseau FAIRE est un service d'information et de conseils gratuits, neutres et indépendants dédié aux particuliers pour répondre à leurs questions concernant la maîtrise de l'énergie et les énergies renouvelables.</p> <p>Le réseau FAIRE se compose :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des espaces Info->Énergie (EIE) soutenus par l'Ademe et les collectivités territoriales ; • Des guichets de l'agence nationale de l'habitat (Anah) - collectivités locales délégataires, DDT/DDTM ; • Ainsi que des agences départementales d'information sur le logement (ADIL). <p>Les conseillers FAIRE accompagnent, de façon personnalisée, les particuliers. Ils les :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informent sur la nature des travaux à effectuer ; • Aident à savoir comment bénéficier des aides ; • Orientent vers des professionnels qualifiés RGE (Reconnus garant de l'environnement) pour la réalisation de travaux.
<p>Régies de quartier</p> <p>Contact : Consulter la carte des régies de quartier : http://www.regiedequartier.org/regies-de-quartier/carte/</p>	<p>La mission d'une Régie est d'entretenir et d'embellir le territoire où elle est implantée et d'y développer "une pédagogie du vivre ensemble". Ses services, nombreux et à forte valeur ajoutée (nettoyage des espaces collectifs, sortie des containers, maintenance, second œuvre bâtiment, entretien des espaces verts, veille, services de proximité...), sont définis conjointement entre partenaires et bénéficiaires et contractualisés avec eux. L'insertion par l'activité économique fait partie des missions des Régies, à côté du travail sur le lien social.</p>
<p>Réseau RAPPEL</p> <p>Contact : Consulter le site Internet du RAPPEL : www.precaire-energie.org</p>	<p>Le but du réseau RAPPEL est de mettre en relation et d'aider les structures qui cherchent à apporter des solutions préventives et curatives durables à la précarité énergétique.</p>

<p>Secours Catholique</p> <p>Contact : Voir les implantations locales du Secours Catholique : http://www.secours-catholique.org/implantations</p>	<p>Le Secours catholique est une association d'obédience catholique dont la vocation est de venir en aide aux plus démunis "sans distinction de race, de religion ou de nationalité". Elle apporte une aide de proximité grâce à ses délégations diocésaines : aide alimentaire, accueil et hébergement des sans abris, aide à la recherche d'emploi, secours financier...</p>
<p>Secours Populaire</p> <p>Contact : Voir les implantations locales du Secours Populaire : https://www.secourspopulaire.fr/secours-populaire</p>	<p>Le Secours Populaire s'est donné pour mission d'agir contre la pauvreté et l'exclusion en France et dans le monde et de promouvoir la solidarité et ses valeurs. L'association intervient dans les domaines de l'aide alimentaire, vestimentaire, l'accès et le maintien dans le logement, l'accès aux soins, l'insertion socioprofessionnelle, l'accès à la culture et plus généralement l'accès aux droits.</p>

Les artisans

Type d'acteurs / Nom de la structure	Mission(s)
<p>Professionnels RGE</p> <p>Contact : Trouvez un professionnel RGE proche de chez vous : https://www.faire.gouv.fr/trouvez-un-professionnel</p>	<p>La mention RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) s'adresse aux artisans et entreprises du bâtiment, spécialisés dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les travaux d'efficacité énergétique en rénovation • l'installation d'équipements utilisant des énergies renouvelables. <p>Il est impératif d'avoir recours à un professionnel labellisé RGE pour bénéficier du principe de l'éco-conditionnalité des aides à la rénovation énergétique : CITE, éco-prêt à taux zéro notamment.</p>

Les fournisseurs d'énergie

Type d'acteurs / Nom de la structure	Mission(s)
<p>Fournisseurs d'électricité et de gaz naturel</p> <p>Contact : Liste des fournisseurs d'électricité et de gaz naturel : https://www.energie-info.fr/comparateurs-et-outils/</p>	<p>Les fournisseurs d'énergie sont chargés de la vente et de la gestion du contrat d'énergie.</p> <p>EDF et ENGIE participent à l'apurement des factures impayées en contribuant, avec les Conseils départementaux, les organismes sociaux et les associations caritatives, aux FSL départementaux. Ces deux fournisseurs « historiques » disposent par ailleurs d'un réseau de correspondants ou conseillers solidarité, répartis sur l'ensemble du territoire, qui sont en contact avec les différents acteurs locaux de la solidarité. Ils contribuent à la recherche de solutions adaptées pour traiter les difficultés rencontrées par des clients sensibles en difficulté de paiement.</p>
<p>Chèque énergie</p> <p>Contact : Tél. particuliers : 0 805 204 805 (Service et appel gratuits) Tél. professionnels : 09 70 82 85 82</p>	<p>Le chèque énergie est une aide nominative au paiement des factures d'énergie du logement. Il est attribué sous conditions de ressources, et son montant varie en fonction du revenu fiscal de référence et de la composition du foyer. Il est envoyé automatiquement par courrier chez les ménages bénéficiaires.</p>

Les financeurs privés et fondations

Type d'acteurs / Nom de la structure	Mission(s)
<p>Banques</p>	<p>Dans le cadre de leurs activités de commerce de l'argent, les banques sont des acteurs financiers relais des dispositifs mis en place par l'état ou les collectivités pour les travaux d'économie d'énergie (éco-prêt à taux zéro, éco-prêt Habiter Mieux à taux zéro en particulier)</p>
<p>Fondation Abbé Pierre</p> <p>Contact : La Fondation Abbé Pierre est répartie sur l'ensemble du territoire. Elle est constituée d'une Délégation générale située à Paris et 9 Agences régionales. Voir les implantations locales de la Fondation Abbé Pierre : http://www.fondation-abbe-pierre.fr/nos-implantations</p>	<p>Les Agences régionales de la Fondation abbé Pierre soutiennent, au travers d'activités d'expertise, soutien financier et aide logistique, les acteurs locaux qui cherchent à développer une offre de logements accessibles au plus grand nombre. La Fondation peut également apporter, au cas par cas pour les ménages, des aides financières pour couvrir tout ou partie du reste-à-charge d'un projet de travaux de rénovation. La Fondation mène par ailleurs des activités de plaidoyer auprès des instances décisionnelles pour faire avancer le sujet de la lutte contre le mal-logement en France, et initie des études et enquêtes pour avancer sur la connaissance des sujets qu'elle traite.</p>
<p>Réseau des SACICAP</p> <p>Contact : Consulter la carte des SACICAP (réseau Procivis) : http://procivis.fr/contact-2/</p>	<p>Les missions sociales des SACICAP consistent, dans le cadre de politiques locales, en une intervention financière adaptée afin de venir en aide aux populations à revenus modestes, là où les mécanismes de marché n'apportent plus de solutions : amélioration de l'habitat et accession sociale et très sociale à la propriété notamment.</p>

2.

FICHES ACTION

Le schéma suivant présente les principaux dispositifs de lutte contre la précarité énergétique mobilisables pour les ménages, en fonction de leur statut d'occupation. Il peut s'appréhender comme un parcours d'accompagnement proposé au ménage pour sortir de sa situation de précarité énergétique : depuis les actions de conseils et d'information sur les usages et les équipements jusqu'à la réalisation de travaux. Chaque dispositif mentionné dans le schéma renvoie à un descriptif plus détaillé dans l'une des fiches proposées dans ce guide.

Dispositifs mobilisables pour lutter contre la précarité énergétique

Dispositif accessible en théorie mais difficilement mobilisable dans les faits

	LOCATAIRES PARC SOCIAL	LOCATAIRES PARC PRIVÉ	PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ACCÉDANT	PROPRIÉTAIRES NON OCCUPANTS ACCÉDANT	PROPRIÉTAIRE BAILLEURS
DISPOSITIFS HORS TRAVAUX	Actions collectives d'informations sur les économies d'eau et d'énergie (non présentées dans le guide)				
	Mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) p. 30				
	Service Local d'Intervention pour la maîtrise de l'Energie (SLIME) p. 19				
	Chèque énergie p. 29				
	Aides extra-légales au paiement des factures d'énergie p. 31				
	Prêt pour l'achat de mobilier ou d'électroménager p. 31				
	Médiateur national de l'Energie (MNE) p. 32				
	Médiation p. 33				
	Fonds Solidarité Logement p.30				
	Conseillers médicaux en environnement intérieur p.32				
DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT À LA RÉALISATION DE TRAVAUX	Fonds Sociaux d'Aide aux Travaux de Maîtrise de l'Energie (FSATME) p. 38				
	Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA) p. 40				
	Programme Habiter Mieux p. 50				
				Bail à Réhabilitation p. 69	
DISPOSITIFS FINANCIERS	Prêt à l'Amélioration de l'Habitat (PAH) p. 79				
	Aides aux travaux d'amélioration du logement des caisses de retraites et des caisses complémentaires p. 81				
	Prêt Accession Sociale (PAS) p. 84				
	Prêt Action Logement p. 86				
	Prêt SACICAP p. 89				
	Micro-crédit Habitat p. 90				
	Certificats d'Economies d'Energie (CEE) p. 92				
	TVA 5,5% p. 95				
MaPrimeRénov' p.76					
Aide à la rénovation énergétique d'Action Logement p.87					
Dispositif Denormandie p.96					

Les fiches proposées ci-après ont pour but de présenter de manière pratique et détaillée divers dispositifs nationaux dont la vocation est d'accompagner les ménages en précarité énergétique vers des solutions travaux ou hors travaux pour résoudre, ou au moins prendre en charge, leurs difficultés.

Le choix a été fait de ne présenter que les dispositifs à vocation nationale, c'est-à-dire mobilisables en tout point du territoire ou dans une majeure partie de celui-ci.

En parallèle de ces dispositifs, quelques fiches sont consacrées, de manière plus succincte, aux dispositifs exclusivement financiers (aides et prêts sans accompagnement) pouvant être mobilisés pour boucler des plans de financement de travaux. En plus des aides nationales, de nombreuses aides financières, souvent cumulables, sont allouées par :

- **Les conseils régionaux,**
- **Les conseils départementaux,**
- **Les intercommunalités :**
 - > communautés urbaines,
 - > communautés d'agglomération,
 - > communautés de communes.
- **Les communes.**

Attention, le niveau des aides est très inégal entre les départements, et même à l'intérieur d'un département on observe souvent des différences notables dans les montants mobilisables, en fonction de la commune dans laquelle réside le ménage. Le détail des aides locales disponibles n'est pas présenté dans ce guide mais il est consultable, par département, sur le site de l'ANIL: <https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-propretaire/amelioration/aides-locales-a-leco-renovation/>

Pour une information actuelle et personnalisée, la plateforme locale de la rénovation énergétique et/ou le réseau FAIRE le plus proche de chez vous sont à votre disposition : <https://www.faire.gouv.fr/>

Partie 1

DISPOSITIFS HORS TRAVAUX

En amont ou en parallèle à la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements ou de la mise en place d'action de médiation pour sortir des situations locatives conflictuelles, un certain nombre de dispositifs peuvent être mobilisés par les ménages modestes ou les structures qui les accompagnent pour les aider à payer leurs factures d'énergie, mieux gérer l'énergie chez eux ou résoudre un litige avec leur fournisseur d'énergie.

1.1. Le chèque énergie

Après avoir été expérimenté dans quatre départements, le chèque énergie a été généralisé en France en 2018. Il remplace les précédents tarifs sociaux de l'énergie (TPN et TSS).

C'est un titre spécial de paiement émis pour aider les ménages modestes à payer leurs factures d'énergie. Chaque année, l'administration fiscale transmet la liste des ménages bénéficiaires du chèque énergie à l'Agence de Services et de Paiement, qui est en charge de la remise des chèques. **Le chèque est émis sous forme papier ou sous forme dématérialisée.** Il peut être utilisé en paiement de tout ou partie d'une facture d'énergie liée au logement (quel que soit le fournisseur d'énergie ou l'énergie utilisée – électricité, gaz, bois, fioul, etc.) ou d'une dépense liée à l'acquisition ou à l'installation des équipements, matériaux et appareils qui ouvrent droit au crédit d'impôt pour les travaux d'économie d'énergie. Le montant de la valeur du chèque énergie (TTC) est défini selon les revenus du ménage (son revenu fiscal de référence qui figure sur l'avis d'imposition) et sa composition (le nombre d'unités de consommation). Dans le tableau ci après, vous trouverez les plafonds définis au moment du lancement du chèque.

MISES EN GARDE ISSUE DE L'ÉVALUATION DU DISPOSITIF DU CHÈQUE ÉNERGIE PAR L'UNCCAS

Le dispositif de communication à destination du grand public (site Internet dédié, presse locale) ne touche pas nécessairement l'ensemble des bénéficiaires potentiels du chèque. La non connaissance du dispositif peut avoir un impact sur le non recours à cette aide : chèques jetés par mégarde, enveloppes non ouvertes... Par ailleurs, les personnes concernées reçoivent le chèque énergie avec une lettre d'accompagnement expliquant le dispositif et les modalités d'utilisation du chèque. Malgré cette lettre, **des difficultés de compréhension du dispositif par certains bénéficiaires sont possibles, notamment les personnes âgées et les personnes ne comprenant pas bien le français.**

Enfin, le chèque ne peut être utilisé pour le paiement des charges locatives... charges locatives qui prennent pourtant en compte le paiement des énergies. Une part importante des locataires est donc de fait exclue du dispositif, ce qui comprend également une partie des personnes qui vivent en foyer, EHPAD, centres d'hébergement, etc.



↳ Montant annuel du chèque énergie en 2020, en fonction du revenu fiscal de référence (RFR) et de la composition du ménage par unité de consommation (UC)

	Niveau de RFR/UC			
	RFR/UC < 5600 €	5600 € ≤ RFR/UC < 6700 €	6700 € ≤ RFR/UC < 7700 €	7700 € ≤ RFR/UC < 10700 €
1 UC	194 €	146 €	98 €	48 €
1 < UC < 2	240 €	176 €	113 €	63 €
2 UC ou +	277 €	202 €	126 €	76 €

Nombre d'UC (Unité de Consommation) : la 1^{ère} personne du foyer compte pour 1 UC, la 2^{ème} pour 0,5 UC. Chaque personne supplémentaire compte pour 0,3 UC.



Boîte à outils

- **Fiche pratique sur le site du Médiateur national de l'énergie :**
https://www.energie-info.fr/fiche_pratique/le-cheque-energie/
- **Fiche de synthèse du RAPPEL sur le chèque énergie :**
<https://www.precaire-energie.org/wp-content/uploads/2020/05/fiche16-cheque-energie-vf26052020.pdf>

1.2. Les aides à l'énergie du Fonds de Solidarité pour le Logement

Les Conseils départementaux sont, en France, en charge des fonds de solidarité pour le logement (FSL). Les FSL accordent des aides financières aux personnes qui rencontrent des difficultés pour assurer les dépenses de leur logement, notamment les dettes de loyers et charges comprises, et les factures d'énergie (électricité, gaz), d'eau et de téléphone.

Un FSL est institué dans chaque département. Chaque FSL a son propre règlement intérieur et donc ses propres critères d'attribution. Certains départements conditionnent, par exemple, l'obtention d'une aide du FSL au fait que le foyer touche uniquement le revenu de solidarité active (RSA). Par ailleurs, même s'il rentre dans les critères d'attribution, un ménage plus aisé (qui perçoit par exemple des revenus plus importants que le RSA) peut avoir droit à une aide moins importante qu'un ménage en plus grande difficulté.

1.3. Les mesures ASLL

L'accompagnement social lié au logement (ASLL), instauré par la loi du 31 mai 1990 s'inscrit dans le cadre du principe du droit au logement et relève du FSL. C'est un outil que les travailleurs sociaux ou les bailleurs sociaux doivent pouvoir mobiliser pour favoriser, faciliter et accélérer l'accès ou le maintien dans le logement des ménages en difficulté, dans une perspective d'insertion durable.

L'ASLL peut être exercée auprès d'un ménage ou d'un groupe de ménages et se réalise par une approche spécifique de la problématique logement de la personne sur la base d'entretiens individuels et d'actions collectives.

Cet accompagnement peut avoir pour objectif de :

- Définir le projet logement avec le ménage : évaluer les difficultés rencontrées dans le logement occupé, évaluer les possibilités d'un relogement si la situation le nécessite, établir un programme d'action de remise en état d'un logement
- Aider aux démarches administratives : établir un lien avec les bailleurs, négocier et aider à la mise en œuvre et au suivi des plans d'apurement, prévenir l'expulsion
- Permettre l'accès aux droits : évaluer la situation budgétaire, gérer la situation du budget, informer à la maîtrise des charges, sensibiliser à la question des économies d'énergie et d'eau
- Aider à l'appropriation du logement : apprendre à utiliser les parties communes et les équipements (chauffe-eau, chauffage ...), favoriser l'appropriation du logement et de son environnement (lien avec le voisinage, accès aux équipements et services)
- Assurer la médiation : favoriser la relation et la médiation avec le bailleur, informer sur les droits et devoirs des locataires, évaluer les travaux de remise en état et négocier avec le bailleur les modalités de leur réalisation, assurer l'interface avec les travailleurs sociaux, les bailleurs, les élus locaux, le voisinage ...
- Organiser la fin de la mesure

Il s'agit d'une intervention spécifique, de durée limitée, subordonnée à l'adhésion des ménages concernés. Elle est exercée par un travailleur social ou sous sa responsabilité (dans le cas d'associations travaillant avec des bénévoles).

1.4. Les aides extra-légales au paiement des factures d'énergie

En complément des aides sociales obligatoires, dites « légales », telles que le FSL ou le chèque énergie, il existe un certain nombre d'aides dites « extra-légales » ou facultatives, propres à chaque collectivité territoriale ou organisme qui a la liberté de créer ou de compléter une prestation sociale.

1.4.1. Les aides de la Caf/MSA

Sous certaines conditions, certaines Caf ou MSA versent des prêts sociaux sans intérêt ou des secours en cas de difficultés dans le paiement des frais liés aux dépenses de logement, dont l'énergie.

Cette aide est très souvent subsidiaire, c'est-à-dire qu'elle n'intervient pas si le ménage est par ailleurs éligible aux aides versées par le Conseil départemental dans le cadre du FSL. L'existence, les règles d'attribution et la nature des aides diffèrent d'un département à un autre. Se rapprocher de la Caf ou de la MSA de son département.

1.4.2. Les aides des organismes de retraite complémentaire

Dans le cadre des activités sociales des caisses de retraite complémentaire, un certain nombre d'entre elles accordent, sous certaines conditions, une aide financière exceptionnelle aux retraités en situation d'impayé de leur facture d'énergie.

Le montant de l'aide est en général déterminé en fonction des caractéristiques de chaque situation individuelle, et diffère d'une caisse de retraite à l'autre. Se rapprocher de sa caisse de retraite complémentaire (pour connaître sa caisse de retraite complémentaire c'est ici : <https://espace-personnel.agirc-arrco.fr/public/#/dopli>)

1.4.3. Les aides du secteur caritatif

Un certain nombre d'acteurs du secteur caritatif tels que la Fondation Abbé Pierre, le Secours Catholique, la Croix-Rouge ou le Secours Populaire peuvent, en dernier recours, être sollicités pour aider un ménage, qui a épuisé au préalable toutes les voies « légales », à régler une dette d'énergie insupportable au regard de son revenu.

La situation est alors étudiée au cas par cas, selon divers critères sociaux et économiques propres à chaque structure. Pour faire appel à ce type d'aide, il convient de prendre contact avec l'implantation locale la plus proche de l'organisme en question.

1.5. Les prêts Caf/MSA pour l'achat de mobilier ou d'électroménager

Destiné aux familles dont les ressources sont modestes, ce prêt sert à financer des achats de première nécessité, comme du mobilier courant (table, chaises), de la literie ou des appareils ménagers (cuisinière, congélateur).

Cette aide ne peut pas, en revanche, servir à acheter du matériel TV (écran plat, console), régler les frais de livraison ou de montage, ni à souscrire une extension de garantie. L'emprunt est soumis à conditions (nombre d'enfants à charge, quotient familial) et le demandeur doit fournir dans le dossier de demande le devis correspondant aux biens qu'il souhaite acheter.

Chaque Caf ou MSA détermine ses propres critères d'attribution ainsi que le montant octroyé (dans la limite de 1 000 euros environ). Cette somme est généralement versée directement au magasin. Un plafond maximum peut être fixé en fonction du type d'article acheté. Ce prêt est remboursable en plusieurs fois, sous forme de petites mensualités, le plus souvent déduites des prestations que perçoit la famille. Chaque caisse fixe les conditions et la durée de remboursement.

1.6. Les conseillers médicaux en environnement intérieur

Les conseillers médicaux en environnement intérieur (CMEI) interviennent sur demande d'un médecin (pneumologue, allergologue, ORL, pédiatre, mais aussi généraliste). La profession étant encore mal connue, c'est parfois le patient lui-même qui a informé son médecin de leur existence.

Après un premier entretien téléphonique permettant de mieux cibler les problématiques et attentes du patient, un rendez-vous est pris pour une visite complète du domicile. Suivant la taille du logement et les problèmes rencontrés, cette visite peut durer plusieurs heures. **Les CMEI peuvent, lors de cette visite, grâce à différents prélèvements et analyses, de repérer la présence :**

- **D'humidité dans les murs,**
- **De composés organiques volatiles (COV),** tels que le formaldéhyde ou les polluants présents les papiers peints, vernis et colles,
- **D'insectes nuisibles,**
- **De plantes allergisantes (comme le ficus)...**

Des premiers conseils sont alors donnés, qui seront repris dans un rapport que le CMEI enverra par la suite au patient, comme au médecin prescripteur du diagnostic. Grâce à une prise en charge par les pouvoirs publics, ce diagnostic est actuellement entièrement gratuit pour le patient.

1.7. Le médiateur national de l'énergie

Autorité publique indépendante, le médiateur national de l'énergie a pour missions de proposer des solutions amiables aux litiges avec les entreprises du secteur de l'énergie et d'informer les consommateurs d'énergie sur leurs droits.

Sont concernées toutes les formes d'énergie domestiques telles que l'électricité, le gaz naturel, le gaz pétrole liquéfié (GPL) en bouteille ou en citerne, le fioul, le bois et les réseaux de chaleur. En cas de litige avec son fournisseur ou son distributeur d'énergie, le consommateur ou son représentant (association de consommateurs, avocat...) peut saisir gratuitement le médiateur national de l'énergie pour l'aider à régler le différend.

Le médiateur peut être saisi dans un délai compris entre 2 mois et un an après une réclamation écrite auprès de l'opérateur. Si la demande est recevable, après examen du dossier et consultation des parties, le médiateur propose une solution de médiation permettant de résoudre le litige.

Dans quels cas un litige peut faire l'objet d'une médiation ? Les cas dans lesquels un litige peut faire l'objet d'une médiation par le médiateur national de l'énergie, conformément à l'article L152-2 du code de la consommation sont les suivants :

- Le consommateur a tenté, au préalable, de résoudre son litige directement auprès du professionnel par une réclamation écrite dans un délai compris entre deux mois et un an avant de saisir le médiateur national de l'énergie ;
- La demande n'est pas, en première analyse, infondée ou abusive ;
- Le consommateur ne fait pas état d'un examen simultané du dossier par un autre médiateur ;
- Un tribunal n'a pas examiné ou n'est pas en cours d'examen du litige ;
- Le litige entre dans le champ de compétence du médiateur.

L'analyse de la recevabilité d'un dossier est effectuée dans un délai de 48h après sa réception. Si le litige n'est pas recevable, le consommateur en est informé dans un délai maximum de 3 semaines.

1.8. Les actions de médiation en matière de lutte contre la précarité énergétique



Présentation du dispositif

La médiation est un outil en vue de la résolution amiable des conflits opposant bailleurs et locataires dans le cadre d'un contrat de location. L'objectif principal d'une association de médiation est de prendre contact avec le bailleur pour maintenir le locataire dans le logement en permettant la réalisation de travaux d'amélioration du logement. **La mission de médiation n'est pas de sanctionner le bailleur mais de rechercher une solution amiable pour éviter un recours en justice.**

Les associations de médiation ne sont pas spécifiquement spécialisées sur la précarité énergétique mais davantage sur les questions de rapports locatifs en matière d'indécence voire d'insalubrité du logement, dans la mesure où des textes législatifs existent. En cas de précarité énergétique, ces associations travaillent en partenariat avec des associations spécialisées sur la précarité énergétique vers qui elles peuvent réorienter les ménages.

La mise en œuvre de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) et de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTE) devrait permettre de faire évoluer les pratiques des associations de médiation vers la lutte contre la précarité énergétique, notamment l'évolution du décret décence, inscrite dans la LTE et qui devrait intégrer des critères de performance énergétique dans le logement

POUR QUI ET QUEL TYPE DE BIEN ?

- Locataires
- Maisons individuelles ou appartements du parc locatif privé ou public

DANS QUEL CAS LE DISPOSITIF EST-IL PERTINENT POUR LE MÉNAGE ?

Lorsque le locataire a alerté son bailleur de dysfonctionnements à l'intérieur du logement et que celui-ci n'a apporté aucune réponse, le locataire peut se faire aider dans ses démarches par une association de médiation.

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ AU DISPOSITIF

On distingue deux cas d'intervention de l'association de médiation :

- **La médiation des rapports locatifs :**
liée au contrat de location, cette action vise à régulariser le contrat (montant du loyer, durée du contrat) ou les charges (montant, modes de régularisation). Elle fait référence à la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.
- **La médiation en cas de dysfonctionnements constatés quant à l'état du logement :**
elle fait référence au décret du 30 Janvier 2002 sur la décence des logements.

Quelques exemples de dysfonctionnements faisant référence à ces décrets :

- Les fenêtres sont vétustes, n'assurent pas le clos, doivent être remplacées, sont absentes, sont trop petites
- Le chauffage est vétuste, est inadapté (appoint utilisé comme chauffage principal), est absent, certaines pièces ne sont pas chauffées
- Le ballon d'eau chaude est trop petit, ne fonctionne pas, il n'y a pas d'eau chaude
- Une ou plusieurs pièces ne sont pas alimentées en électricité, non-conformité électrique
- Problèmes d'étanchéité à l'eau, d'humidité, de ventilation

DURÉE MOYENNE DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

De 6 mois à 2 ans. La durée varie en fonction du niveau de réactivité du bailleur.

FINANCEMENT NÉCESSAIRE PAR LE MÉNAGE ?

Non. L'action de médiation est gratuite, financée par les pouvoirs publics.

Néanmoins, lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire du logement loué, à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés. Elle ne peut toutefois être exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé ou que le logement atteigne un niveau minimal de performance énergétique (Loi MLE du 25 Mars 2009). Cette contribution est imputée sur le loyer et ne peut excéder 50% du montant des économies d'énergie attendues par les travaux. **La durée maximale de la contribution du locataire est de 15 ans.**

ANIMATEUR PRINCIPAL À CONTACTER POUR ACTIVER LE DISPOSITIF

Il existe différentes associations de médiation en France, les plus connues étant l'ADIL, la CLCV, la fédération Léo Lagrange.

CHAMPS D'INTERVENTION COMPLÉMENTAIRES À LA LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE POSSIBLES

Au-delà des questions énergétiques, les relations contractuelles entre un bailleur et son locataire s'inscrivent dans un cadre légal. Le propriétaire est tenu de remettre au locataire un logement ne portant pas atteinte à sa sécurité ou à sa santé, et doté de certains éléments de confort.

Les notions d'habitat indigne, d'insalubrité et de péril renvoient à des dispositifs légaux et donc aux pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets, dans le cadre de procédures spécifiques. Parcours de mise en œuvre pour bénéficier de l'action



Parcours de mise en œuvre pour bénéficier du dispositif

PRISE DE CONTACT INITIALE AVEC L'ANIMATEUR

Le locataire peut prendre contact directement avec l'association de médiation. Selon les territoires des conventions peuvent être passées entre un Conseil départemental et une association de médiation.

Dans ce cas, les travailleurs sociaux réalisent un diagnostic préalable chez le locataire afin de vérifier que la médiation est possible et envisageable (accord du locataire, volonté d'un maintien dans le logement, repérage de « désordres » dont la responsabilité incombe au locataire : dettes, mauvais entretien...). L'association, en lien avec le travailleur social, évalue la nécessité de lancer une action de médiation.

Une rencontre tripartite a ensuite lieu afin de formaliser un contrat entre le travailleur social (Conseil départemental), le locataire et l'association de médiation.

DÉROULEMENT TYPE

✓ Visite au domicile du locataire – environ 1 mois après le premier contact

Si le problème identifié relève de l'état du logement, une visite du logement est réalisée par l'association pour constater les faits et les dysfonctionnements. Cette visite permet parfois de constater des obligations légales non respectées par le bailleur qui étaient inconnues du locataire et inversement (en référence aux droits et obligations des deux parties). En ce sens, l'association de médiation est impartiale.

✓ Premiers contacts « informels » avec le propriétaire bailleur – 7 à 10 jours après la visite

L'association propose au locataire d'envoyer un premier courrier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception listant les différents problèmes constatés dans le logement et demandant la réalisation de travaux. Sans réaction du bailleur, l'association se charge de contacter celui-ci en vue de lui rappeler ses obligations légales. Ce contact vise également à rassurer le bailleur et le mettre en confiance.

✓ Conciliation amiable – mois 2

Si le bailleur n'a toujours pas réagi, il est proposé au locataire que l'association envoie un courrier formel avec accusé de réception co-signé par le locataire.

Dans les situations les plus problématiques, il est possible d'organiser une rencontre au domicile du locataire en présence du propriétaire pour que celui-ci constate in situ la situation. Cette visite facilite souvent le passage à l'acte du bailleur pour la réalisation de travaux. Lorsque la relation entre les deux parties est impossible, l'association proposera une rencontre seule avec le propriétaire.

✓ Saisine de la Commission Départementale de Conciliation – entre mois 3 et mois 6

Les deux parties sont convoquées à une réunion collégiale dans laquelle siègent des représentants des propriétaires et des locataires pour essayer de trouver un arrangement à l'amiable. Cette commission rend un avis impartial qui est souvent suivi s'il y a une action en justice par la suite.

✓ Saisine du juge d'instance

Il s'agit de l'étape ultime (et d'un échec de l'action de médiation, puisque le but initial est d'éviter d'en arriver à cette étape) : l'association transmet à un avocat le dossier constitué (preuves de l'ensemble des démarches menées en amont) ou le locataire se représente seul, pour passage devant un juge. Dans la majorité des cas, la décision de justice joue en faveur du locataire.

CAS DE L'INDÉCENCE

Un signalement peut également être fait directement à la Caf qui déclenche une visite par un opérateur mandaté pour engager des procédures de caractérisation de l'indécence. Si l'indécence est avérée, l'Allocation Logement est suspendue jusqu'à la réalisation des travaux, le locataire n'étant tenu de s'acquitter que du loyer résiduel. Le propriétaire bailleur pourra récupérer les allocations consignées s'il réalise les travaux dans un délai maximum de 18 mois. Passé ce délai, les allocations sont perdues (Loi ALUR du 24 Mars 2014) pour le bailleur, et ne seront plus versées par la Caf à l'avenir.

Si le locataire s'aperçoit que son propriétaire ne réalisera pas les travaux dans ce délai de 18 mois, il doit préparer un dossier pour saisine du juge d'instance afin d'obtenir une réduction ou suspension du versement du loyer et/ou une obligation à réaliser les travaux pour le bailleur.

POINTS DE VIGILANCE/MISE EN GARDE

En cas d'impayés de loyers, un plan d'apurement de la dette doit être mis en œuvre avant de lancer toute action de médiation. L'action en justice, bien qu'efficace, est souvent inquiétante pour le locataire qui préfère parfois être relogé.

PRINCIPAUX DOCUMENTS DEMANDÉS AU MÉNAGE

- Contrat de bail
- Factures d'énergie
- Courriers envoyés par le locataire au bailleur s'il y en a eu précédemment

COMMENTAIRES

Bien que le niveau de performance énergétique des logements ne constitue pas encore une obligation légale, l'association de médiation pourra le mettre en avant dans la liste des dysfonctionnements, sans possibilité de mise en demeure.

Dans certains cas, (exemple de l'Hérault, voir retour d'expérience ci-dessous), l'association de médiation s'inscrit dans une dynamique partenariale qui lui permet d'orienter le bailleur vers des organismes susceptibles de conseiller et d'accompagner les bailleurs sur les aides aux travaux mobilisables (opérateurs habitat, ADIL, associations animatrices de Fonds Sociaux d'Aide aux Travaux de Maîtrise de l'Énergie - FSATME...).



Boîte à outils

- **Conférences en ligne sur les actions possibles dans le cadre d'une action de médiation locataire-bailleur.**

Exemple de la CLCV dans l'Hérault :

<https://www.precarite-energie.org/les-actions-possibles-dans-le-cadre-dune-mediation-entre-locataire-et-bailleur/>

Exemple de la ville de Lille :

<https://www.precarite-energie.org/webinaire-n20-du-rappel-mediation-locatairebailleur-avec-le-graal-de-lille/>

- **Résultats de la recherche-action « Action Médiation Bailleur » menée par la FAPIL Rhône-Alpes, l'ALE du Grand Lyon et Hespul dans le cadre d'un programme PREBAT (2013-2015) :**
lire notamment les pp. 49-59 sur les actions en justice en matière d'indécence, de problèmes de chauffage et problèmes énergétiques : <https://www.precarite-energie.org/action-mediation-bailleur-des/>
- **Guide pratique du RAPPEL :** «Accompagner les locataires d'un logement non décent en situation de précarité énergétique : procédures et éléments jurisprudentiels»
<https://www.precarite-energie.org/accompagner-les-locataires-de-logement-non-decent-en-situation-de-precarite-energetique-procedures-et-elements-jurisprudentiels/>
- **Les références aux textes de lois décrits dans cette fiche sont consultables sur le site :**
<http://www.legifrance.gouv.fr>
- **Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 :**
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006069108>
- **Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain :**
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT00000217471&categorieLien=cid>
- **LOI n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion :**
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000020438861&dateTexte>
- **Décret n°2015-191 du 18 février 2015 relatif aux allocations de logement (modalités de conservation de l'allocation de logement par l'organisme payeur en cas d'indécence d'un logement) :**
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030258433&categorieLien=id>



Retour d'expérience

EXEMPLE FOURNI PAR GEFOSAT

SITUATION INITIALE

Un travailleur social du département de l'Hérault a présenté une situation en commission technique du FATMEE (Fonds d'Aide aux Travaux de Maîtrise de l'Energie et de l'Eau) : c'est le cas de deux logements appartenant au même propriétaire, un premier en rez-de-chaussée occupé par un homme seul et un second au-dessus occupé par une mère et son fils.

Ces deux logements présentent les mêmes problématiques : **une forte humidité, des fenêtres vétustes, aucune isolation ou ventilation.** Ces deux ménages travaillent mais ont de faibles ressources et n'arrivent pas à chauffer convenablement leur logement. De plus, ils s'inquiètent pour leur santé, compte tenu du développement important des moisissures. Les locataires ont sollicité le propriétaire par téléphone, les courriers sont systématiquement retournés.

INTERVENTION RÉALISÉE

La commission technique a validé l'intégration de cette situation dans le dispositif FATMEE.

En avril 2014, une visite au domicile avec le travailleur social et un thermicien de l'association GEFOSAT (en charge du FATMEE) a été réalisée à la suite de laquelle un rapport de visite a été réalisé par logement. Un contrat logement est signé entre le locataire, le travailleur social et GEFOSAT qui a pour objectif de valider l'accord d'engagement du bénéficiaire. Ce contrat est transmis par le travailleur social au département pour instruire la demande.

Une demande de relevé de propriété a été faite pour connaître l'adresse exacte du propriétaire (demande faite à l'antenne de l'Hérault de la Direction Générale des Finances Publiques). L'adresse indiquée n'est pas celle présente sur le bail.

Les locataires ont envoyé le rapport de visite FATMEE à leur propriétaire à l'adresse indiquée sur le relevé de propriété – le courrier est bien arrivé. Sans nouvelle de la part du propriétaire, **un courrier du thermicien GEFOSAT a été envoyé au propriétaire en septembre 2014.**

Des échanges mails et téléphoniques ont suivi avec un accord oral du propriétaire sur la réalisation de travaux qui demande une subvention FATMEE. **En mars 2015, la commission technique FATMEE accorde sur devis une subvention de 30% des travaux si les fenêtres sont remplacées et une ventilation installée dans les deux logements sur la base d'un plan de financement.**

RÉSULTAT

Le propriétaire a réalisé les travaux et la subvention a été versée. Dans ce cas, l'appui de la CLCV est important (conseil juridique) pendant les comités techniques du FATMEE qui se réunissent toutes les 6 semaines.

Partie 2

DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT À LA RÉALISATION DE TRAVAUX

2.1. Les fonds sociaux d'aide aux travaux de maîtrise de l'énergie



Présentation du dispositif :

Parallèlement aux opérations de réhabilitation lourde, aux montages financiers complexes, des travaux de maîtrise de l'énergie parfois simples permettent aux ménages en difficulté d'améliorer rapidement et à coût réduit le confort et la qualité de leur logement. Isolation thermique, calfeutrage ou remplacement de fenêtres, thermostat d'ambiance programmable, poêle à bois, mise en place d'un chauffage central, lampes à basse consommation, réparation des fuites d'eau... **Il existe de multiples possibilités d'intervention qui diminuent les charges et améliorent la qualité de vie.** Le confort est amélioré et les coûts des travaux peuvent en partie être amortis par les économies réalisées.

Pour que les ménages défavorisés puissent réaliser ce type de travaux, il existe, dans certains départements, des **Fonds sociaux d'aide aux travaux de maîtrise de l'énergie (FSATME)**. Ces fonds viennent compléter les aides, notamment celles de l'Anah, au titre du programme Habiter Mieux, et les prêts existants.

Ils s'insèrent en général dans le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) qui intègre, depuis la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, « des mesures destinées à lutter contre la précarité énergétique ».

Le règlement des PDALHPD étant défini au niveau de chaque département, le fonctionnement, les conditions et critères d'éligibilité sont très variables d'un département à l'autre et lorsqu'un FSATME est mis en œuvre, celui-ci a donc sa propre organisation en fonction des spécificités des territoires et des partenariats locaux.

Les enveloppes allouées sont toujours plafonnées (de 500 € à 3000 € par ménage en fonction du territoire). Les montants moyens attribués sont compris entre 1200 € et 1500 €.

POUR QUI ET QUEL TYPE DE BIEN ?

Bien que le public éligible soit variable selon les fonds, les propriétaires occupants sont systématiquement éligibles à l'aide. Dans la grande majorité des cas, les locataires et les propriétaires bailleurs le sont également, mais avec des modalités particulières :

- **Pour les locataires :** interventions spécifiques (exemple : financement de diagnostics de sécurité électrique ou d'équipements économes, petites réparations),
- **Pour les propriétaires bailleurs :** montant et taux de prise en charge maximal de l'aide inférieur à celui des propriétaires occupants (exemple dans l'Hérault : pour les propriétaires bailleurs, 30% maximum du montant des travaux, plafonné à 1500 € par logement. Pour les propriétaires occupants, 2600 € avec une participation de 10% aux travaux) et/ou prise en compte des revenus des locataires en place dans le logement pour avoir droit à l'aide.
- **Maisons individuelles ou appartements,** en règle générale dans le **parc privé.**

DANS QUEL CAS LE DISPOSITIF EST-IL PERTINENT POUR LE MÉNAGE ?

Dans un territoire où un FSATME existe, un propriétaire ou un locataire souhaite réaliser des travaux de maîtrise de l'énergie ou des petites réparations dans son logement. **Certains FSATME peuvent être mobilisés pour les ménages ne pouvant pas bénéficier du programme Habiter Mieux de l'Anah** (hors liste des travaux finançables ou évaluation du gain énergétique après travaux inférieure à 25% ou travaux inenvisageables en raison d'un reste à charge trop important pour le budget du ménage après le calcul de l'ensemble des aides mobilisables). **Pour les fonds qui interviennent en complément du programme Habiter Mieux, le fonds est mobilisable pour réduire le montant du reste-à-charge des ménages bénéficiaires, au même titre que l'ensemble des autres aides mobilisées**

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ AU DISPOSITIF

Variable selon les fonds, mais généralement souples et au cas par cas.

Critères d'exclusions du dispositif : Certains fonds ne peuvent pas être mobilisés si le projet est éligible à des aides de droit commun telles que le programme Habiter Mieux (pas de cumul des aides). C'est le cas en Ariège et dans l'Hérault, par exemple.

DURÉE MOYENNE DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

Les aides sont débloquées rapidement après acceptation du dossier du ménage. En règle générale, la subrogation est possible, c'est-à-dire que l'organisme chargé de la gestion du FSATME peut verser l'aide accordée directement aux artisans chargés de réaliser les travaux ou d'installer les équipements

ANIMATEUR PRINCIPAL À CONTACTER POUR ACTIVER LE DISPOSITIF

Il s'agit le plus souvent des services du Conseil départemental en charge du FSL. Parfois, la gestion du FSATME est déléguée à une association qui intervient sur le périmètre du territoire d'action du FSATME.



Parcours de mise en œuvre pour bénéficier de l'action

En règle générale, il existe sur chaque territoire des structures « habilitées » à faire une demande de subvention pour le compte du ménage (animateur technique du fonds, opérateurs de l'habitat...). Une fois les demandes déposées, une commission technique (permanente ou régulière) se réunit et statue sur l'accord d'une subvention et son montant. La composition de ces commissions est hétérogène, mais on y retrouve quasiment systématiquement le Conseil départemental (service action sociale et/ou logement), des travailleurs sociaux, des « techniciens » du logement.



Boîte à outils

- **Page du site Internet de l'Ademe dédiée aux FSATME :**
<http://www.ademe.fr/expertises/batiment/passer-a-laction/outils-services/fonds-sociaux-daide-travaux-maitrise-lenergie>
- **Note de synthèse du réseau RAPPEL sur les FSATME :**
http://www.precarite-energie.org/IMG/pdf/fiche9-Les_FSATMEV3.pdf
- **Portrait d'une assistante sociale et d'une conseillère en économie sociale et familiale au Conseil départemental de l'Hérault :**
<https://www.precarite-energie.org/portrait-de-membre-caroline-ginestet-et-sabine-spinosa-charbit-assistante-sociale-et-conseillere-en-economie-sociale-et-familiale-cesf-au-conseil-departemental-de-lherault/>

2.2. L'auto-réhabilitation accompagnée



Présentation du dispositif :

L'auto-réhabilitation accompagnée (ARA) est fondée sur la participation des personnes à l'amélioration de leur habitat, qu'elles soient locataires ou propriétaires de leur logement. Cette démarche est engagée au profit des personnes vulnérables ou en grande précarité dans leur logement. Un opérateur professionnel accompagne l'habitant dans l'élaboration de son projet habitat et la mise en œuvre du chantier de réhabilitation.

La réussite du chantier se fonde sur une synergie d'acteurs :

- **L'habitant bénéficiaire** en tout premier lieu, impliqué sur le plan individuel mais également au sein du groupe familial s'il existe et si ses membres en ont la capacité,
- **Les intervenants professionnels** : l'animateur technique, professionnel du bâtiment disposant d'aptitudes pédagogiques, qui organise et accompagne la bonne marche du chantier et veille à l'implication du bénéficiaire (« faire » et « faire avec ») ; l'animateur habitat qui coordonne les chantiers à l'échelle du projet territorial et assure l'interface entre le bénéficiaire et les acteurs sociaux (« faire ensemble »),
- **Le jeune volontaire**, service civique ou service volontaire européen, impliqué dans la réalisation du chantier au côté de l'habitant dans le cadre d'un engagement citoyen,
- **Des bénévoles**, habitants du voisinage au travers de l'entraide ou plus largement bénévoles de l'association porteuse de la démarche, motivés par cette pratique du chantier, socialement utile.

L'originalité de l'ARA est d'offrir une réponse à un public mal-logé souffrant également de difficultés nécessitant un accompagnement social. L'ARA est une démarche intéressante du fait de sa complémentarité avec les dispositifs existants et de son adaptabilité au contexte local. Dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique, une telle démarche permet non seulement de sensibiliser les ménages en les impliquant directement (ce qui améliore les chances qu'une bonne appropriation et un bon usage du logement aient lieu ensuite), mais également de réduire les coûts des travaux en réduisant les charges en main d'œuvre pour les travaux les plus légers.

Le chantier d'ARA – démarche technique par définition – vise bien entendu un résultat sur le bâti, mais au-delà une dynamique sociale (estime de soi, lien social et familial, insertion sociale et professionnelle...) et la production d'externalités positives sur les territoires (production et valorisation des ressources locales, citoyenneté active, entraide...). Différents travaux peuvent être réalisés : second œuvre, entretien locatif, aménagement, embellissement, travaux d'amélioration thermique et énergétique du logement, mise aux normes de sécurité du logement, sortie d'insalubrité.

Ce dispositif est éligible aux aides de l'Anah sous certaines conditions (travaux et ingénierie).

Il existe en France une cinquantaine d'opérateurs professionnels accompagnant les habitants dans la réhabilitation de leur logement, chacun ayant son propre mode de fonctionnement.

Les fiches ci-après présentent la démarche des Compagnons Bâtisseurs (CB).



Boîte à outils

- **Les chiffres des accompagnateurs de l'auto-réhabilitation du réseau Répaar** : <https://www.compagnonsbatisseurs.eu/medias/LeschiffresdesoprateursduRPAAR.pdf>
- **Trouver un opérateur de l'ARA sur le site du Répaar** : <https://www.compagnonsbatisseurs.eu/reseau-repaar>
- **Focus n°13 du RAPPEL : l'auto-réhabilitation accompagnée, un outil de lutte contre la précarité énergétique** : http://www.precarite-energie.org/IMG/pdf/Focus_13-RAPPEL-Mai2014.pdf

2.2.1 ARA en direction des locataires

POUR QUI ET QUEL TYPE DE BIEN ?

- Locataires du parc public ou privé
- Tout type de bien

DANS QUEL CAS LE DISPOSITIF EST-IL PERTINENT POUR LE MÉNAGE ?

Lorsque le ménage est en privation volontaire d'énergie faute de pouvoir payer ses factures, ménage en demande d'aide aux impayés d'énergie dans le cadre du FSL ou ménage en conflit avec son bailleur pour des dysfonctionnements dans le logement que le bailleur ne veut pas régler.

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ AU DISPOSITIF

Pas de restriction particulière, toute personne ayant des difficultés à payer sa facture d'énergie, à se chauffer et/ou en situation de privation peut bénéficier d'un accompagnement. La participation du ménage à la réalisation du projet est obligatoire (à hauteur des capacités du ménage).

CRITÈRES D'EXCLUSIONS DU DISPOSITIF :

Le ménage ne souhaite pas s'impliquer dans la démarche d'ARA proposée par les Compagnons Bâtisseurs.

DURÉE MOYENNE DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

De 6 à 18 mois.

FINANCEMENT NÉCESSAIRE PAR LE MÉNAGE OCCUPANT ?

Oui, dans le cas d'une intervention technique réalisée par les Compagnons Bâtisseurs, le ménage apporte **10% du montant des matériaux engagés**. En cas de difficultés de paiements, des échéanciers sont proposés.

ANIMATEUR PRINCIPAL À CONTACTER POUR ACTIVER LE DISPOSITIF

L'opérateur ARA via une fiche d'orientation remplie par le travailleur social.

CHAMPS D'INTERVENTION COMPLÉMENTAIRES À LA LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE POSSIBLES

Embellissement, petites réparations électriques, médiation, orientation vers les artisans (aide à l'analyse de devis, contacts), entretien locatif (peinture, aménagement), conseils sur les éco-gestes, apprentissage de bonnes pratiques via des ateliers collectifs et de l'accompagnement individuel, sensibilisation sur les droits et devoirs liés à l'habitat.



Parcours de mise en œuvre pour bénéficier de l'action

PRISE DE CONTACT INITIALE AVEC L'ANIMATEUR

Le contact initial avec l'opérateur peut se faire de différentes manières :

- Un contact direct par le ménage,
- Un contact via la participation du ménage aux ateliers de quartier mis en place par les Compagnons Bâtisseurs.
- Un contact via un travailleur social qui repère une situation de précarité énergétique (demande de FSE, restriction, sensation de froid, problèmes d'humidité, de santé). Dans ce cas le travailleur social remplit une fiche d'orientation.

DÉROULEMENT TYPE

✓ **Prise de contact – semaine 1 à 3**

A réception de la fiche d'orientation, l'animateur technique des Compagnons Bâisseurs contacte le travailleur social pour comprendre la situation, évaluer s'il est possible de déclencher une visite à domicile ou s'il y a besoin d'une rencontre préalable avec la famille et le travailleur social (mise en confiance du ménage). Dans tous les cas, l'animateur technique prendra contact avec le ménage pour fixer une date de rendez-vous et réaliser des vérifications initiales : l'existence d'un DPE, la conformité du bail, l'assurance du logement, l'absence de dette locative. Ces éléments ne constituent pas des critères d'exclusions du dispositif mais permettent à l'animateur d'anticiper les choses si une action de médiation avec le bailleur doit être menée.

✓ **Visite à domicile – semaine 3 à 4**

Une visite à domicile est réalisée (de 2h environ). Cette visite permet de faire un diagnostic sur le bâti, les équipements, les questions de décence du logement et de donner quelques conseils sur les éco-gestes

✓ **Compte-rendu de la visite – semaine 5**

Un rapport de visite et des propositions d'actions sont envoyés au ménage suivis d'un contact téléphonique afin de vérifier que le rapport est compréhensible et de savoir si la famille accepte les propositions qui ont été faites et d'y participer.

✓ **Mise en place d'actions adaptées à la situation – semaine 6 à mois 9**

Différentes actions peuvent être réalisées en fonction de la situation :

- **Actions de sensibilisation aux éco-gestes** (à domicile et/ou dans le cadre d'ateliers de quartier collectifs).
- **Intervention technique locative** (petites réparations : poignées, remplacement des grilles d'aération, rabotage, remplacement de vitres cassées, masticage, mise en sécurité, rebouchage des conduits de cheminées, plomberie...), pose d'équipements économes (lampes économes, mousseurs, calfeutrage, survitrage, pose de rideaux isolants, pose de tapis), travaux d'embellissement (peinture de la pièce pour qu'elle soit plus lumineuse), travaux d'aménagement (étagère, placards...), accompagnement à l'achat d'équipements économes voir remplacement d'appareils électroménagers sur-consommateur. L'intervention est réalisée avec la famille (par tranches de demi-journées sur rendez-vous), l'encadrant technique s'adaptant au plus près aux souhaits, capacités et contraintes de la famille (rythme de la famille, horaires de déroulement du chantier, cas des personnes âgées ou handicapées qui peuvent être limitées dans la réalisation de certaines tâches : dans ce cas il leur sera proposé de débarrasser le matériel, de passer les outils à l'encadrant...). Dans tous les cas, l'encadrant s'assure régulièrement que le ménage est en accord avec le déroulement du chantier et qu'il adhère au processus d'apprentissage.
- **Actions de médiation auprès du bailleur.** Dans ce cas, soit la famille en autonomie se saisit du rapport de visite pour inciter le bailleur à réaliser des travaux, soit il est accompagné par les Compagnons Bâisseurs qui entreprennent une action de médiation.

SUITES ET SUIVIS

Un accompagnement d'un an est proposé à la famille sur le suivi de ses consommations (auto-relève des consommations et envoi par SMS à l'animateur, suivi des factures).

Selon la situation, l'animateur pourra orienter la famille vers d'autres professionnels : Conseillers Médicaux en Environnement Intérieur (par le biais du médecin en cas de problème de santé lié au logement), permanences ADIL et FAP (suivi juridique).



Retour d'expérience

EXEMPLE FOURNI PAR LES COMPAGNONS BÂTISSEURS PROVENCE

SITUATION INITIALE

Mme M., locataire d'un appartement de type 1 situé dans le centre de Vinon sur Verdon.

- Famille monoparentale avec un enfant de 5 ans.
- Ressources mensuelles moyennes : 608 € (RSA).
- Dossier de surendettement (5000 € de dettes EDF liées à d'autres logements).
- Verbalisation d'un inconfort thermique dès le mois de septembre.
- Repérage par les Compagnons Bâtisseurs Provence au cours d'une animation collective sur « l'œil énergie » réalisée à Vinon sur Verdon.

LES CONSTATS

- Logement non assuré au moment de la visite pour raisons budgétaires
- Déperditions thermiques autour de la porte d'entrée.
- Absence de porte de communication entre le cellier et la pièce principale.
- Absence d'appareil de chauffage dans la pièce principale.
- Sensation de paroi froide au niveau du sol et des fenêtres.
- Éclairage énergivore et insuffisant.
- Crainte du vis à vis (volets fermés).
- Réfrigérateur sur consommateur : 635 kWh/an c'est à dire 95,25 € d'électricité c'est près de 3 fois trop !

INTERVENTION RÉALISÉE

Chacun des dysfonctionnements constatés a été traité :

- Prise d'assurance logement avec l'aide du travailleur social.
- Pose de joints d'étanchéité autour de la porte, pose d'un rideau portière isolant.
- Pose d'un rideau isolant entre le cellier et la pièce principale.
- Prêt d'un radiateur bain d'huile. Médiation programmée.
- Pose de tapis latex/bambou dans la chambre d'enfant et dans la pièce principale.
- Pose de luminaires adaptés équipés de lampes basse consommation.
- Pose d'un film sans tain sur la fenêtre Sud.
- Remplacement du réfrigérateur sur consommateur : économie de 407 kWh (61 €/an).

Médiation menée par les compagnons bâtisseurs avec le bailleur (et en lien avec le travailleur social du CCAS) pour mise en conformité de l'installation électrique, ventilation et renfort de la puissance du chauffage

PLAN DE FINANCEMENT

- Montant total des travaux : 605,98 €.
- Prise en charge financière dans le cadre du projet : 545,98 €.
- Participation de la famille : 60 €.
- Économies réalisées (6 mois) : 1306 kWh soit 195 € sur 6 mois
- Retour sur investissement pour Mme : 2 mois.

2.2.2 ARA en direction des propriétaires occupants

POUR QUI ET QUEL TYPE DE BIEN ?

- Propriétaires occupants
- Maisons individuelles et appartements du parc privé

DANS QUEL CAS LE DISPOSITIF EST-IL PERTINENT POUR LE MÉNAGE ?

Lorsque le ménage souhaite réaliser des travaux mais dont les montants sont trop importants (y compris le reste-à-charge après mobilisation des diverses aides auxquelles il a droit), et/ou qu'il a besoin d'être accompagné car il a des difficultés à organiser seul le chantier (recherche d'artisans, suivi du chantier...).

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ AU DISPOSITIF

Propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes (plafonds de revenus définis par l'Anah,) avec parfois des spécificités locales en fonction des territoires. La participation du ménage à la réalisation du projet est obligatoire (à hauteur de ses capacités).

CRITÈRES D'EXCLUSIONS DU DISPOSITIF

Si le propriétaire ne souhaite pas participer à la réalisation des travaux, il sera réorienté vers un opérateur classique.

DURÉE MOYENNE DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

Entre 12 et 18 mois.

FINANCEMENT NÉCESSAIRE PAR LE MÉNAGE OCCUPANT ?

Des recherches de financements complémentaires sont réalisées en fonction de la capacité d'autofinancement du ménage. Dans le cas où le ménage n'a aucune capacité de financement, des solutions seront recherchées, il peut arriver de manière exceptionnelle que le ménage n'apporte aucun financement.

Dans certaines régions, des plateformes de matériaux ont été développées par les Compagnons Bâisseurs visant à fournir gratuitement (ou pour une participation symbolique) des matériaux pour les chantiers, ceci permettant de réduire encore davantage le montant des travaux.

ANIMATEUR PRINCIPAL À CONTACTER POUR ACTIVER LE DISPOSITIF

L'opérateur ARA.

CHAMPS D'INTERVENTION COMPLÉMENTAIRES À LA LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE POSSIBLES

Programme de travaux lourds de sortie d'insalubrité, embellissement, petites réparations électriques, entretien locatif (peinture, aménagement), accompagnement auprès du conseil syndical si nécessaire (en cas de travaux d'isolation de la toiture par exemple), conseils sur les éco-gestes, apprentissage de bonnes pratiques via des ateliers collectifs et de l'accompagnement individuel.



Parcours de mise en œuvre pour bénéficier de l'action

PRISE DE CONTACT INITIALE AVEC L'ANIMATEUR :

Le contact initial avec l'opérateur peut se faire de différentes manières :

- Un contact direct par le ménage,
- Un contact via la participation du ménage à des animations collectives mises en place par les CB,

- Un contact via un travailleur social qui repère une situation de précarité énergétique ou de mal logement (restriction, sensation de froid, problèmes d'humidité, de santé). Dans ce cas le travailleur social remplit une fiche d'orientation ou prend contact directement avec les CB.

DÉROULEMENT TYPE :

En fonction des travaux, une partie sera réalisée en auto-réhabilitation accompagnée et une partie réalisée par des entreprises.

✓ Première visite à domicile (diagnostic) – mois 1

Cette première visite, à laquelle un travailleur social peut être associé, est réalisée par un animateur habitat et un animateur technique. Elle dure entre 1h et 1h30. Les différents éléments abordés sont : la présentation du cadre d'intervention, la réalisation du diagnostic technique du logement, du diagnostic juridique, social et financier (questions sur la nature de l'occupation, le montant des ressources, l'existence de découverts), l'étude du projet initial du propriétaire et de ses envies en termes d'habitat. A l'issue de cette visite, il est demandé au propriétaire d'obtenir des devis auprès des entreprises pour les travaux à réaliser.

✓ Réception des devis (démarrage de la phase projet) – mois 2 à mois 3

Cette phase est plus ou moins longue en fonction de la capacité de la famille à faire réaliser des devis (incompréhension de la famille sur la nature des travaux, crainte des artisans à intervenir en milieu occupé, devis parfois prohibitifs réalisés par les artisans du fait d'un chantier accompagné et financé). En cas de difficulté, l'équipe des Compagnons Bâisseurs peut accompagner la famille dans la réalisation des devis. Ensuite, un contrôle des devis est réalisé par l'opérateur (assurance, inscription au registre du commerce, tarifs pratiqués) puis un montage prévisionnel de financement avec plusieurs scénarii possibles (nature des travaux / financements possibles).

✓ Deuxième visite à domicile (projet) – mois 3 à mois 4

Cette seconde visite (entre 1h30 et 2h) vise à formaliser le projet avec la famille : proposition des différents scénarii envisagés en termes de nature de travaux, proposition des travaux possibles réalisés en ARA en fonction des capacités techniques dont dispose l'opérateur et des souhaits de la famille ainsi que ses capacités à réaliser les travaux (capacités physiques, temps mobilisable sur le projet, possibilité de reproduire en autonomie certains travaux). D'autres informations sont apportées lors de cette visite : explication de la procédure et des délais inhérents au montage financier ainsi que des différentes pièces à rassembler pour la constitution des dossiers de demande de financement.

✓ Montage financier – mois 4 à mois 5

Une évaluation thermique du logement est réalisée soit par les Compagnons Bâisseurs, soit par l'opérateur du dispositif territorial le cas échéant (OPAH, PIG...) afin d'arrêter le programme définitif des travaux et son phasage. Les différents devis sont revus avec les entreprises si nécessaire et un devis ARA est réalisé. Enfin, les différents dossiers de demande de subvention sont élaborés et signés par la famille le cas échéant.

✓ Troisième visite à domicile (signature des documents) – mois 5 à mois 7

Cette troisième visite (entre 1h et 1h30) vise à donner les dernières explications du programme de travaux définitif et du montage financier sollicité : signature dossier Anah, devis ARA, convention d'accompagnement du propriétaire par les Compagnons Bâisseurs, contrats de prestation des entreprises et de l'ARA.

✓ Dossiers de demande de subvention – mois 7 à mois 8

Envoi des demandes de subvention. À réception des notifications d'octroi de subvention ou de fonds, il peut être nécessaire de revoir le programme de travaux, de renégocier les devis des entreprises, dans ce cas le reste à charge pour la famille sera à nouveau évalué.

✓ Quatrième visite à domicile – mois 8

Lors de cette visite, qui dure environ 1h, est présentée de manière détaillée la façon dont se déroulera le chantier et un calendrier de réalisation est élaboré avec la famille.

✓ Organisation technique et juridique du chantier – mois 8 à mois 9

Différents contrats de prestation sont élaborés liant les Compagnons Bâisseurs, les entreprises et le propriétaire ainsi que la souscription d'une assurance pour le chantier.

✓ Réalisation et coordination du chantier – mois 9 à mois 12

L'animateur technique accompagne la famille dans l'autoréalisation des travaux, il passe plusieurs semaines aux côtés de la famille : il réalise les travaux avec la famille, forme sur les gestes techniques, sert de médiateur entre la famille et les entreprises, rassure, donne des conseils, il assure également le bon fonctionnement de l'équipe constituée : le ménage, les bénévoles et les volontaires (compétence et place de chacun dans le projet). Enfin, l'animateur technique assure le contrôle du chantier (PV de contrôle intermédiaire, réception des travaux, levées de réserve par le propriétaire).

✓ Demandes de solde – mois 12 à mois 18

A l'issue du chantier, l'équipe des Compagnons Bâtisseurs se charge des demandes de solde et du suivi de la facturation. Le crédit d'impôt transition énergétique et son fonctionnement est présenté à la famille pour sa déclaration de revenus.

SUITES ET SUIVIS

Tout au long du chantier et en fin de chantier, des informations sont données à la famille sur la prise en main des nouveaux équipements installés, afin de s'assurer que ceux-ci seront correctement utilisés. **Un suivi des consommations peut également être proposé à 3 mois, 6 mois et 1 an et des propositions de correctifs le cas échéant.** Selon la situation, l'animateur pourra orienter la famille vers d'autres professionnels : PRIS, permanences ADIL, Opérateurs habitat, structures chargées des dossiers de surendettement.



Retour d'expérience

EXEMPLE FOURNI PAR LES COMPAGNONS BÂTISSSEURS PROVENCE

EXEMPLE 1 : MME D. PROPRIÉTAIRE OCCUPANTE D'UN APPARTEMENT À MARSEILLE

Diagnostic social :

- Couple avec 4 enfants
- Revenu : pension d'invalidité et RSA

Diagnostic technique :

- Appartement – 68,40 m² – T4
- 4^{ème} étage
- Date de construction : 1948
- Classe énergie F : 447 kWh/m².an

Le logement est équipé d'émetteurs de chauffage électriques vétustes et d'appareils mobiles (bains d'huile) dans chaque pièce. Toutes les menuiseries sont en bois, simple vitrage. Le logement est situé au dernier étage d'un immeuble collectif dont les combles ne sont pas isolés. L'appareil de production d'eau chaude sanitaire au gaz est ancien, il a été installé en 1999. Il n'y a pas de ventilation mécanique contrôlée. Le mur nord n'est pas isolé.

SITUATION INITIALE

Mme est propriétaire de son logement depuis 2002. Elle avait acquis ce logement avec son ex mari et en a obtenu la pleine propriété suite au jugement de divorce. Elle vit dans ce logement avec ses 4 enfants et son nouveau mari. Elle est en invalidité de catégorie 2. Mme avait déposé un dossier à l'Anah en 2010 qui avait été accepté mais Mme n'avait pas pu commencer les travaux. Sur orientation d'un travailleur social, elle rencontre l'équipe des Compagnons Bâtisseurs. Sa situation personnelle (santé et familiale) s'étant stabilisée, les Compagnons Bâtisseurs Provence ont préparé une nouvelle demande auprès de l'Anah au titre de la lutte contre la précarité énergétique, qu'ils ont transmise à l'opérateur Anah.

INTERVENTION RÉALISÉE

Travaux réalisés par les entreprises :

- Remplacement des menuiseries
- Isolation du plafond et des murs donnant sur l'extérieur (chambres au nord)
- Serrurerie, aménagement de la cuisine
- Chauffage, chauffe-bains et raccordement et autres travaux d'électricité
- Installation de la VMC
- Travaux de plomberie

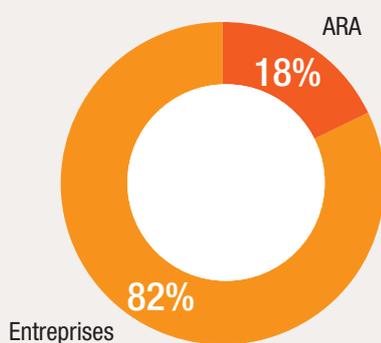
Travaux réalisés en auto-réhabilitation accompagnée :

Les problématiques liées à la copropriété empêchent une isolation des combles (parties communes) alors que l'appartement est situé au dernier étage, sous les combles perdus. De ce fait, l'isolation du plafond, par l'intérieur, a été privilégiée. Cependant, le montant de l'isolation de la totalité du plafond de l'appartement étant trop élevé comparé aux financements mobilisables, le coordinateur travaux des Compagnons Bâtitisseurs a préconisé une isolation du plafond par l'intérieur d'une partie de l'appartement, une seule chambre en auto-réhabilitation accompagnée puis le mur nord dans 2 chambres.

Ainsi, la famille sera en capacité de reproduire ces travaux sur l'ensemble de l'appartement et de fait les consommations d'énergie et les factures d'énergie liées seront réduites.

Financements envisagés en fonction du programme de travaux	Montant TTC
Anah (PIG Marseille Provence Métropole)	8 264 €
Prime Habiter Mieux	4 000 €
Complément Habiter Mieux Marseille Provence Métropole	500 €
Micro crédit habitat	2 500 €
Fondation Abbé Pierre	2 498 €
Auto-financement	2 318 €
TOTAL	20 080 €

↳ Répartition des travaux réalisés





EXEMPLE 2 : M. ET MME T, PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS D'UNE MAISON INDIVIDUELLE À MARSEILLE

Diagnostic social :

- Couple avec 3 enfants
- Revenu : salaire et pension d'invalidité
- En situation de surendettement

Diagnostic technique :

- Maison individuelle – 91 m² – T3
- R+1
- Date de construction : avant 1948
- Classe énergie G : 513 kWh/m².an
- Indice de dégradation : 0.57
- Le logement présente de nombreux désordres :
 - Problèmes d'étanchéité en toiture,
 - Chéneaux non raccordés,
 - Rives de toiture détériorées,
 - Absence de solins,
 - Enduits de façade décollés,
 - Infiltrations intérieures,
 - Menuiseries en bois simple vitrage,
 - Réseau électrique vétuste et dangereux,
 - Toiture non isolée,
 - Murs donnant sur l'extérieur non isolés,
 - Les réseaux d'évacuation ne sont pas aux normes,
 - Absence de ventilation,
 - Le logement est équipé d'un système de chauffage au gaz vétuste,
 - Présence d'encombrants et d'insectes nuisibles dans le logement.

SITUATION INITIALE

La famille a été orientée vers les Compagnons Bâisseurs par un travailleur social dans le cadre d'une mesure ASLL. Après avoir élaboré le projet avec la famille, les Compagnons Bâisseurs ont mis en lien celle-ci avec l'opérateur Anah qui a complété la grille de dégradation et réalisé l'évaluation thermique pour le montage du dossier auprès de l'Anah.

INTERVENTION RÉALISÉE

Travaux réalisés par les entreprises :

- Façade et maçonnerie,
- Réfection de toiture,
- Plomberie et sanitaires,
- Raccordement aux réseaux d'évacuation,
- Mise aux normes de l'installation électrique,
- Etanchéité de la toiture,
- Isolation de la toiture,
- Installation d'une VMC,
- Création d'une chape pour l'écoulement des eaux pluviales,
- Installation d'une chaudière à condensation,
- Remplacement de l'ensemble des menuiseries,
- Isolation du mur donnant sur la rue,
- Elagage de l'arbre devant la maison.

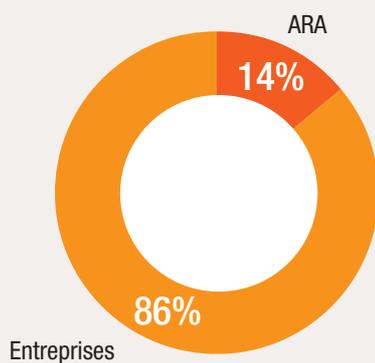
Travaux réalisés en auto-réhabilitation accompagnée :

- Isolation du plafond de la cuisine et travaux induits,
- Isolation des murs donnant sur la rue et travaux induits.

PLAN DE FINANCEMENT

Financements envisagés en fonction du programme de travaux	Montant TTC
Anah (PIG Marseille Provence Métropole)	30 665,3 €
Prime Habiter Mieux	4 000 €
Complément Habiter Mieux Marseille Provence Métropole	500 €
Compagnons Bâisseurs	1 500 €
Aide du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône à ses collaborateurs	1 220 €
Prêt du CD13	1 780 €
Fondation Abbé Pierre	9 300 €
Fondation Bruneau	3 180,16 €
TOTAL	52 145,46 €

↳ Répartition des travaux réalisés



2.3. Les aides de l'Anah et le programme « Habiter Mieux »



Présentation du dispositif

Établissement public d'État, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants.

Pour atteindre cet objectif, elle accorde notamment des subventions pour l'amélioration des résidences principales de propriétaires occupants modestes ou de logements locatifs de propriétaires bailleurs privés, en échange de contreparties sociales.

Centrée sur les publics les plus modestes, l'Agence s'engage en faveur d'un habitat solidaire, avec comme priorités :

- **le traitement de l'habitat indigne** ou très dégradé ;
- **la rénovation thermique de l'habitat** et la lutte contre la précarité énergétique ;
- **l'adaptation des logements à la perte d'autonomie** liée au handicap ou au vieillissement ;
- **le redressement des copropriétés** en difficulté.

Ainsi, le plafond de travaux subventionnables et le taux de ces subventions dépendent :

- **de la nature des travaux réalisés** : travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat, travaux pour l'autonomie de la personne, travaux d'amélioration de la performance énergétique, travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence, travaux de transformation d'usage, travaux pour réhabiliter un logement dégradé et travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (l'état de dégradation d'un logement s'évalue à l'aide d'une grille d'observation fournie par l'Anah à des opérateurs agréés) ;
- **du niveau de ressources du ménage**, pour les propriétaires occupants : modeste ou très modeste ;
- **du statut d'occupation** : propriétaire occupant, propriétaire bailleur ou copropriétaire.

Par ailleurs, une « **prime Habiter Mieux** » peut être versée en complément des subventions de l'Anah, sous conditions.

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, qui apportent souvent des aides complémentaires aux ménages éligibles aux programmes de l'Anah. **La subvention n'est jamais de droit. La décision est prise au niveau local.** Pour ce faire, les priorités nationales sont adaptées en fonction des contextes propres à chaque territoire et des moyens disponibles. Chaque projet est étudié sous ses différents aspects : social, technique et financier.

Pour déployer ses programmes de subvention sur le terrain, l'Anah s'appuie sur un réseau d'opérateurs habitat. Il s'agit d'organismes titulaires de l' « agrément du code de la construction et de l'habitation pour l'exercice d'activités d'ingénierie sociale, financière et technique », ou habilités par l'Anah à titre dérogatoire. En d'autres termes, ces structures doivent être agréés pour l'accompagnement des ménages éligibles aux subventions de l'Anah ou des collectivités, pour la rénovation des logements. Ils sont souvent (mais pas systématiquement) adhérents à l'un des deux principaux réseaux d'opérateurs (SOLIHA et les professionnels de l'Association des Consultants en Aménagement et Développement des Territoires (ACAD)).

Ces opérateurs proposent une assistance très complète au niveau technique, administratif et financier pour la réalisation de travaux :

- **Etudes en amont des travaux** : visite à domicile, diagnostic thermique du logement et des autres besoins du propriétaire (sécurité, adaptation, etc.), définition du programme de travaux, estimation financière, évaluation des gains de consommation énergétique attendus.
- **Recherche des aides à l'amélioration de l'habitat et suivi des travaux** (subventions et prime Habiter Mieux, prêts sans intérêt, crédits d'impôts), constitution et dépôts des dossiers de demande de subvention, suivi du paiement des subventions.

Les opérateurs habitat n'accompagnent que les ménages éligibles aux aides de l'Anah, c'est-à-dire soumis à conditions de ressources plafonnées pour les occupants, et à des engagements de location « sociaux » pour les bailleurs.

Si le logement rentre dans le périmètre géographique d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou d'un programme d'intérêt général (PIG), les propriétaires peuvent bénéficier d'une prestation d'accompagnement gratuite. Cette prestation est prise en charge par la collectivité qui mène l'opération. Un opérateur habitat est ainsi désigné et rémunéré pour réaliser l'ensemble de la mission de suivi-animation de l'OPAH ou du PIG.

Si le logement est situé dans ce que l'on appelle le « secteur diffus », c'est-à-dire hors opération programmée, le propriétaire doit au préalable signer un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) avec un opérateur habitat (agrée par l'Etat ou habilitée par l'Anah) qui l'accompagnera tout au long de son projet. La prestation d'accompagnement donne lieu à l'octroi d'un financement complémentaire, versée au propriétaire en complément de l'aide aux travaux.



Boîte à outils

- **Vérifier si une OPAH existe sur le territoire :** contactez la mairie de la commune de résidence concernée ou consultez la carte des opérations programmées sur le site de l'Anah : <https://www.anah.fr/collectivite/les-operations-programmees/trouver-une-operation-programmee/>
- **Prendre contact avec un opérateur habitat :** <https://www.faire.gouv.fr/trouver-un-conseiller> ou 0808 800 700

2.3.1 Programme « Habiter Mieux – Propriétaire occupant »



Présentation du dispositif

Les aides financières de l'Anah permettent aux propriétaires occupants désireux de réaliser des travaux d'amélioration des performances énergétiques de leur logement de bénéficier d'une subvention de l'Anah et, sous conditions, d'une prime « Habiter Mieux ». Le montant de l'aide est plafonné (de 10 000 € à 25 000 € HT) et le taux de subvention soumis à des plafonds de ressources (de 35 % à 50 %). Le montant des ressources à prendre en considération est la somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes occupant le logement ciblé.

L'offre « Habiter Mieux Sérénité » permet aux propriétaires occupants réalisant un ensemble de travaux dans leur logement de bénéficier d'une subvention de l'Anah et de la prime Habiter Mieux, si le projet de travaux permet d'atteindre un gain énergétique d'au moins 25%. Le montant de la prime Habiter Mieux est fixé à 10 % du montant hors taxes des travaux subventionnables par l'Anah dans la limite des plafonds fixés (le montant des aides publiques directes ne peut être supérieur à plus de 80 % du coût global de l'opération, sauf cas exceptionnels). Le montant de la prime ne peut excéder :

- 1 600 € dans le cas des ménages aux ressources modestes;
- 2 000 € dans le cas des ménages aux ressources très modestes.

Cette prime ne peut être octroyée qu'en complément d'une subvention de l'Anah au propriétaire occupant, qui dépend de la nature des travaux et du niveau de ressources du ménage. Le versement de la prime est assujéti à un accompagnement par un opérateur habitat. S'il réside en « secteur diffus » (pas d'opération programmée d'amélioration de l'habitat sur son territoire), le ménage peut bénéficier d'un complément de subvention pour financer cette prestation, grâce à des montants forfaitaires venant compléter des aides aux travaux.

Les plafonds de la subvention et la prime Habiter Mieux sont bonifiés pour les projets de travaux de « Sortie de précarité énergétique » répondant aux conditions suivantes :

- des travaux permettant une amélioration énergétique globale d'au moins 35%
- une étiquette énergétique F ou G avant travaux
- un gain correspondant au moins à un saut de deux étiquettes énergétiques

Le montant de la prime ne peut alors excéder :

- 2 000 € dans le cas des ménages aux ressources modestes;
- 4 000 € dans le cas des ménages aux ressources très modestes.

L'Anah impose un droit d'exclusivité sur les CEE générés par les travaux subventionnés par Habiter Mieux, le propriétaire ne dispose donc pas de ces CEE.

↘ **Plafonds et taux de subvention Anah en vigueur pour les propriétaires occupants au 1^{er} janvier 2018**

		Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes	Prime Habiter Mieux						
				Conditions d'octroi						
<p>Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</p> <p>Plafond de travaux subventionnables : 50 000 € HT</p> 		50%	50%	<p>Gain énergétique de 25 %</p> <p>10 % du montant total des travaux HT dans la limite de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 000 € (ménages très modestes) • 1 600 € (ménages modestes) 	<p>Gain énergétique de 35 % et sortie de précarité énergétique</p> <p>20 % du montant total des travaux HT dans la limite de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 000 € (ménages très modestes) • 2 000 € (ménages modestes) 					
						<p>Projet de travaux de sortie de précarité énergétique</p> <p>Plafond de travaux subventionnables : 30 000 € HT</p> <p>(les travaux doivent permettre un gain énergétique d'au moins 35%)</p> 	50%	35%		
						<p>Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat</p> 	50%	50%		
						<p>Projets de travaux d'amélioration</p> <p>Plafond de travaux subventionnables : 20 000 € HT</p>				
				<p>Montant</p>						
	<p>Travaux pour l'autonomie de la personne</p> 	50%	35%							
	<p>Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat</p> 	50%	35%		<p>20 % du montant total des travaux HT dans la limite de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2000 € (ménages très modestes) • 1600 € (ménages modestes) <p>(les travaux doivent permettre un gain énergétique d'au moins 25%)</p>					

Source : Anah 2020

POUR QUI ET QUEL TYPE DE BIEN ?

- Propriétaires occupants
- Maisons individuelles et appartements du parc privé

DANS QUEL CAS LE DISPOSITIF EST-IL PERTINENT POUR LE MÉNAGE ?

Un ménage aux ressources modestes (au sens de l'Anah) souhaite réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique globale de son logement (plusieurs postes de travaux).

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ AU DISPOSITIF

- Être le propriétaire occupant du logement,
- Logement achevé depuis plus de 15 ans à la date de dépôt du dossier,
- Travaux inscrits dans la liste des travaux recevables,
- Travaux d'un montant minimum de 1 500 € HT (sauf pour les propriétaires occupants très modestes, pour lesquels aucun seuil n'est exigé),
- Travaux réalisés par des professionnels (fourniture et pose). Les travaux doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification «RGE» (Reconnu Garant de l'Environnement) pour les dossiers déposés à partir du 1er juillet 2020,
- Le propriétaire occupant s'engage à occuper le logement pendant 6 ans. Si le logement est vendu avant la fin de cette période, il faut en aviser l'Anah qui pourra demander le remboursement de la subvention au prorata de la durée d'occupation du logement,
- Projet de travaux garantissant un gain énergétique minimum de 25%,
- Respect des conditions de ressources (sur la base du revenu fiscal de référence).

CRITÈRES D'EXCLUSIONS DU DISPOSITIF

- Travaux commencés avant la demande de subvention,
- Ménages surendettés,
- Pour Habiter Mieux Sérénité : les CEE générés par l'opération de travaux ont déjà été enregistrés par une autre entité que l'Anah,
- Revenu fiscal de référence supérieur aux plafonds,
- Avoir bénéficié d'un PTZ (Prêt à taux zéro pour l'accession à la propriété) depuis moins de 5 ans, sauf si le logement est situé dans le périmètre d'une Opération d'amélioration de l'habitat.

DURÉE MOYENNE DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

On peut compter un minimum de 6 mois entre le premier contact du ménage avec un opérateur habitat et le démarrage des travaux. La durée de réalisation du chantier est très variable selon la nature des travaux. Dans tous les cas, les aides de l'Anah sont valables 3 ans (normalement les propriétaires doivent démarrer les travaux dans un délai d'1 an après la notification de subvention, et les achever dans les 3 ans), mais ce délai peut être inférieur pour les autres contributeurs financiers sollicités (Région, caisse de retraite...). Le calendrier des travaux est donc à caler en fonction de l'aide la plus « urgente » à dépenser.

FINANCEMENT NÉCESSAIRE PAR LE MÉNAGE OCCUPANT ?

Oui, même si parfois la somme des aides mobilisées rend ce reste à charge symbolique.

ANIMATEUR PRINCIPAL À CONTACTER POUR ACTIVER LE DISPOSITIF

Opérateur habitat agréé par l'Etat ou habilité par l'Anah pour réaliser une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur le territoire où réside le ménage.

CHAMPS D'INTERVENTION COMPLÉMENTAIRES À LA LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE POSSIBLES

Dans certaines situations, le motif d'intervention initial n'est pas lié à l'énergie mais à une question de santé et/ou de sécurité (habitat indigne ou très dégradé). Dans ce cas, les travaux d'amélioration de la performance énergétique subventionnés par l'Anah s'accompagnent de travaux de natures diverses et complémentaires (travaux de mise en sécurité de l'habitat, travaux d'adaptation au vieillissement, etc.).

L'ANAH ET L'AUTO-RÉHABILITATION ACCOMPAGNÉE (ARA)

Le dispositif « Habiter Mieux » de l'Anah peut également bénéficier à des actions d'auto-réhabilitation accompagnée. Dans ce cas, tout propriétaire occupant peut participer à la réalisation d'une partie des travaux de réhabilitation à condition d'être accompagné par un opérateur spécialisé dans le domaine de l'ARA (cf. fiche ARA p. 44)



Parcours de mise en œuvre pour bénéficier de l'action

PRISE DE CONTACT INITIALE AVEC L'ANIMATEUR

Le ménage en direct, de sa propre initiative ou par le biais d'un intermédiaire (travailleur social, chargé de visite à domicile, opérateur Anah dans le cadre d'un PIG, OPAH...).

Sur le site monprojet.anah.gouv.fr, le ménage (ou un tiers mandaté par celui-ci) vérifie que ses revenus permettent de faire une demande d'aide puis crée un compte personnel. Depuis son compte, il est orienté vers un conseiller FAIRE qui l'informe sur les autres aides possibles et lui propose des opérateurs conseils à contacter pour engager le processus.

Par la suite, l'ensemble des démarches administratives (demande de subvention, envoi de documents, etc.) se font depuis le compte personnel du ménage.

DÉROULEMENT TYPE

✓ PHASE 1 : Préparation du projet, en relation avec l'opérateur – mois 1 à 2

1. Information préalable et récupération des pièces administratives > vérification de la recevabilité de la demande (nombre de personnes habitant le logement pour calcul du revenu fiscal de référence).
2. Visite au domicile (sous 3 semaines après étape 1).
3. Évaluation énergétique.
4. Préconisations de travaux.
5. Réception des devis, conformes à l'évaluation énergétique (étape 3) et respectant des caractéristiques techniques minimales (sous 1 mois après étape 2).
6. Validation du plan de financement prévisionnel.
7. Montage du dossier administratif et technique.
8. Dépôt de dossier (par l'opérateur auprès de l'Anah et des autres partenaires financiers possibles : Conseil départemental, Région + Caisse de retraite éventuelle + Autres).

✓ PHASE 2 : Attente des décisions de financement – mois 3 à 6

9. Envoi accusé de réception du dossier par l'Anah (attention, l'accusé de réception ne vaut pas acceptation du dossier !).
10. Passage en Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat = les subventions Anah et prime Habiter Mieux sont engagées officiellement.
11. Courrier d'engagement des aides (Anah + Habiter Mieux) adressé par l'Anah.
12. Courriers des autres partenaires financiers sollicités sur le plan de financement (notifications d'aides sous 3 mois après étape 8).
13. Validation du projet avec le propriétaire et possibilité d'une demande d'avance de 70% pour démarrer les travaux et verser les demandes d'acompte des entreprises (sous 3 mois environ après étape 8).

✓ PHASE 3 : Réalisation et réception des travaux, en relation avec l'opérateur – à partir de mois 7 (durée variable selon les travaux)

14. Réalisation des travaux (variable selon les travaux, en général entre 1 et 15 mois).
15. Assistance éventuelle lors de la réalisation des travaux (visite intermédiaire si nécessaire).
16. Visite de fin de travaux par l'opérateur à réception des factures (contrôle de la réalisation des travaux par le référent en charge du dossier).
17. Si les travaux réalisés ne sont pas les mêmes que ceux mentionnés dans le dossier, l'opérateur doit réaliser une nouvelle évaluation énergétique pour s'assurer que les travaux effectivement réalisés permettent bien d'atteindre 25% d'amélioration de la performance énergétique. Si les travaux sont moins chers que prévus, la subvention de l'Anah sera recalculée en fonction. S'ils sont plus chers, la subvention reste la même.
18. Demande de paiement (basée sur les factures des travaux réalisés) (sous 3 semaines après la fin des travaux).
19. Paiement des aides et primes par les financeurs (délais variable selon les aides et organismes sollicités).

POINTS DE VIGILANCE/MISE EN GARDE

- **L'aide Habiter Mieux sérénité est cumulable** avec une aide locale (commune, département, région, etc.), le chèque énergie, la TVA à taux réduit et l'Éco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ). **Elle n'est pas cumulable** avec MaPrimeRénov' sur un même type de travaux ou les primes versées au titre des certificats d'économie d'énergie.
- **La validation du dossier par l'Anah** peut prendre un certain temps en fonction du territoire et du nombre de dossiers déposés, nécessitant parfois pour le propriétaire de refaire des demandes de devis auprès des artisans financiers sollicités : signature dossier Anah, devis ARA, convention d'accompagnement du propriétaire par les Compagnons Bâisseurs, contrats de prestation des entreprises et de l'ARA.

PRINCIPAUX DOCUMENTS DEMANDÉS AU MÉNAGE

Documents obligatoires

- La demande de subvention (remplie en ligne)
- Le formulaire « engagement complémentaire » sur les CEE
- L'avis d'imposition de l'année n-1
- Justificatif de propriété (dernière taxe foncière ou attestation notariée de propriété)
- RIB
- Papiers d'identité (ou livret de famille)
- Les devis au moment du dépôt du dossier, les devis signés par l'entreprise et le bénéficiaire avec mention du versement d'un acompte lors de la demande d'avance et les factures des travaux réalisés à l'issue du chantier lors du paiement du solde
- Les attestations d'exclusivité du professionnel et les factures conformes au devis lors de la demande de paiement
- L'évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux

Documents facultatifs

- Les factures d'énergie (chauffage, eau, électricité)
- Le plan ou un croquis du logement
- Copie des déclarations de travaux si modification extérieure du bâtiment (menuiseries, façades...)
- Photos des travaux réalisés

ACHÈVEMENT

C'est la visite de fin de chantier par l'opérateur en charge du dossier qui signe l'achèvement du projet.



Boîte à outils

- **L'ensemble des pièces à compléter et le guide des aides de l'Anah :**
<https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/>
- **Vérifier si le ménage correspond aux conditions de ressources pour bénéficier d'une aide de l'Anah :**
<http://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/les-conditions-de-ressources/>
- **Tester son éligibilité et réaliser les démarches en ligne :**
https://monprojet.anah.gouv.fr/pages/infos_po
- **Trouver un professionnels RGE :**
<https://www.faire.gouv.fr/trouvez-un-professionnel>



Retour d'expérience

EXEMPLE FOURNI PAR L'ASSOCIATION JULIENNE JAVEL

SITUATION INITIALE

Monsieur et Madame V occupent depuis 2019 avec leurs deux enfants une maison située dans une commune limitrophe d'une agglomération. Le ménage est très modeste, mais ne rencontre pas de difficulté particulière (emploi indépendant pour Monsieur, enfants scolarisés). Par contre, la maison n'est pas du tout isolée et la température monte péniblement à 18 degrés.

Monsieur s'est renseigné auprès de l'ADIL et a été réorienté vers un opérateur Anah. La maison est une construction ancienne de 1954. Le bâtiment est composé d'un rez-de-chaussée sur garage et d'un étage avec des combles aménagés. Il n'y a pas de système de ventilation. L'ouverture des fenêtres assure le renouvellement d'air de la maison. Les menuiseries principales sont en bois simple vitrage d'origine avec une étanchéité à l'air moyenne. Le plancher bas n'est pas isolé. La chaudière fioul est ancienne et ne dispose pas de système de régulation.

Sur la base d'une étude thermique approfondie (Audit Effilogis, programme de la région Franche Comté) réalisée par un bureau d'étude thermique, l'opérateur a proposé différents scénarios de rénovation au ménage. Monsieur en parallèle est allé voir sa banque pour estimer ses capacités de financement d'un projet de rénovation. Après examen de la situation financière de la famille, la banque a estimé pouvoir proposer un financement à hauteur de 11 000 € maximum. Le premier scénario étudié par la famille et l'opérateur proposait un projet de rénovation BBC par étapes, mais nécessitait un apport personnel de 30 000 euros, donc impossible à financer par la famille.

INTERVENTION RÉALISÉE

Finalement, un programme de rénovation beaucoup plus ambitieux que le projet initial a été retenu (rénovation de type BBC rénovation globale). Ce projet s'est inscrit dans le dispositif régional Effilogis et a permis de mobiliser, en complément des aides de l'Anah, des subventions du Conseil régional, du Conseil départemental et de la Communauté d'agglomération. Outre le problème de chaudière, le projet devait permettre de remédier aux problèmes d'inconfort (courant d'air, sensation de froid...) et de réduire la facture énergie du ménage. Les travaux ont donc concerné : le changement de la chaudière au fioul par une chaudière gaz à condensation, l'installation d'une VMC hygro-réglable, le remplacement des menuiseries, l'isolation des combles aménagés et perdus, l'isolation des murs donnant sur l'extérieur et l'isolation des planchers bas sur garage.

Ce programme de travaux a pu être bouclé grâce à l'ensemble des aides cumulées et un apport personnel de 11 000 €. Le gain énergétique de tous ces travaux devrait permettre de réaliser une économie annuelle de 4 500 € sur la facture énergétique des propriétaires.

PLAN DE FINANCEMENT TYPE

↳ Dépenses

Entreprises	Libellé/descriptif	Montant HT	TVA	TTC
Aides ANAH sur Hors Taxes	Isolation du plancher haut	6 197,36 €	5,50%	6 538,21 €
	Isolation des murs extérieurs	8 487,15 €	5,50%	8 953,94 €
	Isolation du plancher bas	2 384,00 €	5,50%	2 515,12 €
	Chauffage	8 139,16 €	5,50%	8 586,82 €
	Ventilation	1 325,20 €	5,50%	1 398,09 €
	Menuiseries	13 636,94 €	5,50%	14 390,14 €
	Raccordement Gaz	544,96 €	5,50%	574,93 €
	Travaux induits	571,32 €	10%	628,45 €
Montant total travaux		41 286,09 €		43 585,71€
Association Julienne Javel (Effilogis)	AMO phase amont	450,00 €		450,00 €
	AMO phase chantier	2 300,00 €		2 300,00 €
A2C (Effilogis)	Test étanchéité à l'air	850,00 €	20%	1 020,00 €
Montant total Ingénierie		3 600,00 €		3 770,00 €
Association Julienne Javel	Audit	150,00 €		150,00 €
	Honoraires AMO Anah	833,00 €		833,00 €
Montant total AMO/Audit		983,00 €		983,00 €
Montant TOTAL DÉPENSES				48 338,71€

↳ Financement

Financier		Libellé	Montant financement
DDT - Anah	Aide travaux	Subventions Anah	10 000,00 €
	Habiter Mieux	Bonification « Sortie de précarité énergétique »	5 000,00 €
	Habiter Mieux	Prime Habiter Mieux	4 000,00 €
	Habiter Mieux	Financement AMO	583,00 €
TOTAL SUBVENTION Anah			13 056,00 €

Financier		Libellé	Montant financement
GRAND BESANCON MÉTROPOLE		Aide aux travaux	7 200,00 €
		Financement AMO	225,00 €
		Aide à l'Amélioration Ener- gétique des Logements	1 500,00 €
		Participation audit	150,00 €
TOTAL GRAND BESANCON MÉTROPOLE			9 075,00 €
CONSEIL DÉPARTEMENTAL		Complément prime Habiter Mieux	500,00 €
TOTAL GRAND CONSEIL GENERAL			500,00 €
CONSEIL RÉGIONAL		Aide aux travaux	5 000,00 €
		Aide ingénierie	3 000,00 €
TOTAL EFFILOGIS REGION			8 000,00 €
		TOTAL SUBVENTION	37 158,00 €
		Apport personnel	11 180,71 €
		Total Financement	48 338,71 €

RÉSULTAT

L'ensemble des subventions mobilisées ont permis de financer 77% du coût des travaux. L'évaluation énergétique annonce quant à elle le passage d'une consommation de 561 kWh/m2 .an (étiquette G) à 95 kWh/ m2 .an (étiquette C), **soit un gain énergétique de 83%.**

2.3.2 Programme « Habiter Mieux » – Propriétaire bailleur



Présentation du dispositif

Les locataires du parc privé en situation de précarité énergétique, de par leur statut d'occupation, ne peuvent engager que de petits travaux. Il appartient dès lors aux bailleurs de rénover leur parc. Il est possible pour un propriétaire bailleur de bénéficier d'aides de l'Anah en vue de réaliser des travaux d'amélioration des performances énergétiques du bien loué. Ces aides sont octroyées sous certaines conditions et en contrepartie de divers engagements.

L'aide Habiter Mieux Sérénité est de 25% du montant total HT des travaux, plafonnée à 187,5 € HT/m² dans la limite de 15 000€ par logement.

En complément de la subvention, **des primes peuvent être attribuées :**

- **La prime Habiter Mieux :** pour un projet de travaux générant un gain de performance énergétique d'au moins 35%. Le montant de l'aide est de 1500 € par logement et peut être majorée à 2 000 € dans le cas de travaux de sortie de précarité énergétique (étiquette énergie F ou G avant travaux et ceux-ci permettent un gain de performance correspondant au moins à un saut de deux étiquettes énergie).
- **Une prime de réduction de loyer :** le logement doit être situé dans un secteur de tension du marché locatif et une prime doit être octroyée au bailleur par un ou plusieurs co-financeurs publics locaux. La prime est égale au triple de la participation des co-financeurs (sans excéder 150 €/m² habitable) dans la limite de 80m² par logement.
- **Une prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires :** signature d'un conventionnement très social, logement attribué à un ménage prioritaire dans le cadre d'un dispositif spécifique (au titre du Droit au Logement Opposable – DALO, au titre de la Lutte contre l'Habitat Indigne ou dans le cadre du PDALHPD). Le montant de la prime est de 2000 à 4000 €.

Dans certains cas, notamment dans le cadre d'OPAH, ces subventions peuvent être complétées par les collectivités locales. L'Anah impose un droit d'exclusivité sur les CEE générés par les travaux subventionnés par Habiter Mieux, le propriétaire ne dispose donc pas de ces CEE.

Plafonds et taux de subvention Anah en vigueur pour les propriétaires bailleurs au 1^{er} janvier 2020

		Plafonds des travaux subventionnables	Taux maximaux de subvention	
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		1000 € HT/m ² dans la limite de 80 000 € par logement	35%	Primes complémentaires : <ul style="list-style-type: none"> • Prime Habiter Mieux (sauf pour Habiter Sain et Habiter Facile) : travaux financés par l'Anah générant un gain énergétique d'au moins 35% et l'atteinte de l'étiquette D du DPE • Prime de réduction de loyer • Prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires
Projets de travaux d'amélioration	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750 € HT/m ² dans la limite de 60 000 € par logement	35%	
	Travaux pour l'autonomie de la personne		35%	
	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé		25%	
	Travaux d'amélioration des performances énergétiques		25%	
	Travaux à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence		25%	
	Transformation d'usage (si prioritaire)		25%	

Enfin, le bailleur bénéficie également d'avantages fiscaux en contrepartie de la convention conclue avec l'Anah. Cet avantage prend la forme d'une déduction fiscale sur les revenus fonciers bruts dont le niveau varie selon le type de convention et la tension du marché locatif (0 à 30% en cas de convention à loyer intermédiaire, 50 à 70% en cas de convention à loyer social ou très social). La déduction fiscale peut être portée à 85% en cas d'intermédiation locative (de type Solibail : www.territoires.gouv.fr/solibail).

POUR QUI ET QUEL TYPE DE BIEN ?

- Propriétaires bailleurs sans conditions de ressources
- Maison individuelle ou appartement du parc privé

DANS QUEL CAS LE DISPOSITIF EST-IL PERTINENT POUR LE MÉNAGE ?

Réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement occupé par un ménage locataire, avec l'accord et le financement de son bailleur. Attention, le ménage locataire ne pourra rester dans les lieux après travaux que si ses conditions de ressources respectent les plafonds établis par l'Anah dans le cadre du conventionnement signé avec le bailleur pour l'octroi des subventions publiques.

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ AU DISPOSITIF

- Le logement a plus de 15 ans à la date où est acceptée la demande d'aide.
- Signature par le propriétaire bailleur d'une convention à loyer maîtrisé avec l'Anah qui fixe un certain nombre d'engagements à respecter :
 - La durée de la convention est de 9 ans minimum,
 - Le bailleur s'engage à louer son logement à des personnes physiques l'occupant à titre de résidence principale (au moins 8 mois par an) et sous condition de ressources,
 - Le logement doit respecter les caractéristiques de décence définies par la loi,
 - Le loyer du logement ne peut excéder un loyer maximal fixé localement par l'Anah, le bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus (à la date de signature du bail) sont inférieurs aux plafonds de ressources fixés,
 - S'il s'agit d'un logement occupé, le bail doit faire l'objet d'un renouvellement. Le propriétaire bailleur s'engage à remettre en location le bien loué en cas du départ du locataire, pendant la période couverte par la convention.
- Réalisation obligatoire d'une évaluation énergétique (évaluation de la consommation conventionnelle du logement avant et projetée après les travaux) par un professionnel qualifié au moyen d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.
- Après travaux, le logement doit atteindre un niveau de performance énergétique correspondant au moins à l'étiquette « D » et améliorer d'au moins 35% ces performances pour bénéficier de la prime Habiter Mieux. Ces niveaux d'exigence peuvent être renforcés au niveau local par l'autorité décisionnaire. Dans certains cas très particuliers, l'atteinte de l'étiquette « E » peut toutefois être considérée comme suffisante.
- Travaux réalisés par des professionnels (fourniture et pose). Les travaux doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification «RGE» (Reconnu Garant de l'Environnement pour les dossiers déposés à partir du 1^{er} juillet 2020).
- Réserver à l'Anah l'enregistrement des certificats d'économie d'énergie (CEE) générés par les travaux de rénovation thermique quand ceux-ci bénéficient de la prime Habiter Mieux
- Si le projet de travaux est d'un montant supérieur à 100 000 € HT, un maître d'œuvre est obligatoire.

Cas des copropriétaires bailleurs : si la copropriété projette de réaliser des travaux de rénovation thermique, l'aide de l'Anah et la prime Habiter Mieux peuvent être attribuées pour financer la quote-part des travaux dont le bailleur est redevable. Il est possible aux copropriétaires éligibles de déposer une demande groupée (cf. fiche « Habiter Mieux en Copropriété »).

CRITÈRES D'EXCLUSIONS DU DISPOSITIF

- Travaux commencés avant la demande de subvention,
- Travaux commencés après le délai d'un an de notification de la subvention octroyée (dans ce cas la subvention accordée est annulée),
- Location à des personnes de la famille proche.

DURÉE MOYENNE DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

De 10 à 18 mois du premier contact à la livraison du chantier.

FINANCEMENT NÉCESSAIRE PAR LE MÉNAGE OCCUPANT ?

Non, sauf si le bailleur décide d'avoir recours (sous certaines conditions) à la «contribution du locataire au partage des économies de charge», également appelée «3^{ème} ligne de quittance».

ANIMATEUR PRINCIPAL À CONTACTER POUR ACTIVER LE DISPOSITIF

Opérateur habitat agréé par l'Etat ou habilité par l'Anah pour réaliser une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur le territoire où réside le ménage.

CHAMPS D'INTERVENTION COMPLÉMENTAIRES À LA LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE POSSIBLES

Dans certaines situations, le motif d'intervention initial n'est pas lié à l'énergie mais à une question de santé et/ou de sécurité (habitat indigne ou très dégradé).

Dans ce cas, les travaux d'amélioration de la performance énergétique subventionnés par l'Anah s'accompagnent de travaux de natures diverses et complémentaires (travaux de mise en sécurité de l'habitat, travaux d'adaptation au vieillissement, etc.).



Parcours de mise en œuvre pour bénéficier de l'action

PRISE DE CONTACT INITIALE AVEC L'ANIMATEUR

Le propriétaire bailleur peut de sa propre initiative prendre contact avec l'opérateur agréé chargé de l'accompagnement. Sur le site monprojet.anah.gouv.fr, le propriétaire bailleur (ou un tiers mandaté par celui-ci) créé un compte personnel. Depuis son compte, il est orienté vers un conseiller FAIRE qui l'informe sur les autres aides possibles et lui propose des opérateurs conseils à contacter pour engager le processus. Par la suite, l'ensemble des démarches administratives (demande de subvention, envoi de documents, etc.) se font depuis le compte personnel du propriétaire.

DÉROULEMENT TYPE

✓ Premier contact

Un opérateur spécialisé dans l'accompagnement social, financier et technique assiste le propriétaire bailleur tout au long du projet de travaux. L'opérateur peut être rencontré lors de permanences, par téléphone et/ou orienté via une fiche de repérage d'un travailleur social.

✓ Visites à domicile (avant, en cours et après travaux)

L'opérateur visite le bien pour réaliser le diagnostic et assiste le bailleur dans l'élaboration du projet et les démarches relatives aux travaux (programme de travaux, demande d'autorisation auprès des services d'urbanisme, choix des entreprises, analyse des devis, constitution des dossiers de financements, suivi du chantier, vérification de la conformité des travaux pour mise en paiement). Dans le cadre d'une « opération programmée », l'opérateur accompagne le bailleur dans son projet et réalise les diagnostics et les évaluations nécessaires. Ces prestations sont gratuites, financées par la collectivité portant la maîtrise d'ouvrage de l'opération.

✓ Hors OPAH ou PIG, le bailleur fait appel obligatoirement à un opérateur spécialisé, agréé par l'Etat ou habilité par l'Anah. Le coût de cette prestation donne lieu à un financement forfaitaire défini par l'Anah et complémentaire à celui lié aux travaux d'amélioration.

POINTS DE VIGILANCE/MISE EN GARDE

Idem que pour la fiche Habiter Mieux – Propriétaire occupant (cf. p. 55)

Il peut être nécessaire de trouver une solution de relogement pour le locataire si les travaux ne lui permettent pas de rester dans les lieux pendant leur exécution (ou prévoir un calendrier très précis qui permette au locataire de « bouger » dans son logement au cours de la réalisation des travaux).

PRINCIPAUX DOCUMENTS DEMANDÉS AU MÉNAGE

- Demande de subvention (remplie en ligne)
- Copie de la taxe foncière ou copie de la fiche d'immeuble du bien subventionné délivrée par la conser-

vation des hypothèques ou attestation notariée ou titre de propriété ou copie du bail emphytéotique/bail à construction ou bail à réhabilitation

- Selon la situation à laquelle le projet de travaux permet de remédier : rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié comportant la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat, rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié comportant la grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat, constat de risque d'exposition au plomb.
- Dossier technique (devis détaillés et estimatifs des travaux)
- Plan prévisionnel de financement de l'opération
- Devis d'honoraires du maître d'œuvre professionnel (pour des travaux dépassant 100 000 € HT)
- Evaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux
- Formulaire d'engagement spécifique Habiter Mieux / CEE – engagements complémentaires
- Copie du contrat de prestation d'AMO et copie de la fiche de synthèse de l'évaluation globale établie par ce même prestataire
- Projet de convention avec travaux complété et signé
- RIB

ACHÈVEMENT

La réalisation des travaux doit être justifiée dans un délai de 3 ans mais ceux-ci doivent être commencés dans l'année qui suit la notification de la décision d'octroi de la subvention. A l'issue des travaux, le logement doit être décent, c'est-à-dire qu'il correspond aux caractéristiques définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

SUITES ET SUIVIS

En cas de mutation, le bailleur s'engage à avertir le notaire de l'existence d'engagements vis-à-vis de l'Anah. Le notaire en informe l'acquéreur, deux possibilités se présentent alors :

- **Soit l'acquéreur remplit les conditions pour obtenir l'aide et accepte de poursuivre les engagements** en signant un formulaire et un avenant à la convention à loyer maîtrisée : la subvention est alors maintenue,
- **Soit l'acquéreur ne remplit pas les conditions ou n'accepte pas de poursuivre les engagements :** la subvention est alors annulée et doit être reversée au prorata temporis (c'est-à-dire « en proportion du temps écoulé ») des sommes allouées.

A NOTER

Pour accompagner les bailleurs dans leur gestion locative des structures de type Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) peuvent proposer leurs services. Ces structures à but social au service de l'insertion par le logement répondent à un double objectif :

- **Favoriser l'accès et le maintien des personnes fragilisées dans un logement autonome tout en sécurisant le risque locatif du propriétaire ;**
- **Mobiliser des logements du parc privé pour loger les personnes en difficulté, en proposant des dispositifs adaptés aux propriétaires, notamment l'assistance à maîtrise d'ouvrage.**

COMMENTAIRES

En fonction de la nature des travaux entrepris, le propriétaire bailleur peut bénéficier d'un taux maximal de subvention plus intéressant : plafonds relevés à 35% au lieu de 25% pour les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat et ceux pour l'autonomie de la personne (toujours à hauteur de 750 € HT par m² et dans la limite de 60 000 €/logement), ainsi que pour les travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (1000 € HT dans la limite de 80 000 €/logement).



Boîte à outils

- **L'ensemble des pièces à compléter et le guide des aides de l'Anah :**
<https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/>
- **Plafonds de loyers maximum applicables :**
<http://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/%20les-plafonds-de-loyers/>
- **Pour les zones tendues, il existe d'autres plafonds de loyers :**
se référer au programme d'action territoriale de l'Anah départementale

- **Niveaux de ressources des locataires :**

- <http://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/le-niveau-de-ressources-des-locataires/>

- **Présentation de la contribution du locataire au partage des économies de charges :**

- <https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-proprietaire/amelioration/contribution-du-locataire-au-partage-des-economies-de-charges/>



Retour d'expérience

EXEMPLE FOURNI PAR INHARI

MR P. PROPRIÉTAIRE D'UNE MAISON ACHETÉE RECEMMENT AVEC LE LOCATAIRE EN PLACE

SITUATION INITIALE

Dans le cadre d'un PIG Habiter Mieux sur le territoire du Syndicat Mixte Flandre et Lys (59), l'opérateur INHARI réalise sur place l'évaluation énergétique et un diagnostic social des locataires (couple de personnes âgées), afin d'évaluer la recevabilité du projet aux subventions.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

- **Le logement nécessite une rénovation thermique** : absence d'isolation, menuiseries vétustes, chauffage vétuste et inadapté
- Gain énergétique estimé après travaux : 68% (passage de l'étiquette G à l'étiquette D)

INTERVENTION RÉALISÉE

Le projet de travaux retenu se compose de :

- Aménagement des combles avec isolation des rampants, plafonds et murs (pignon et encuvement)
- Installation d'une VMR hygroréglable
- Remplacement des menuiseries
- Installation d'un poêle à granulés

PLAN DE FINANCEMENT TYPE

↳ Dépenses

Nature des travaux	Montant TTC
Menuiseries	15 783 €
Isolation des combles	6 678 €
VMR	866 €
Poêle à granulés	3 129 €
TOTAL Dépenses TTC	26 456 €

↳ Financement

Organismes financeurs	Montant TTC
Anah (25%)	6 281 €
Prime Habiter Mieux majorée (sortie de précarité énergétique)	2 000 €
Syndicat mixte (aide forfaitaire)	1 000 €
Région Hauts de France (aide forfaitaire si gain > 35 %)	1 000 €
Apport personnel	16 175 €
TOTAL Financements TTC	26 456 €

La demande de subvention réalisée dans le cadre du PIG a permis de financer 39% du coût des travaux.

L'évaluation énergétique annonce quant à elle une économie de 68% sur la consommation annuelle d'énergie des locataires. Après travaux, le logement est conventionné avec un loyer maximum de 6,02 €/m². Le loyer est ici resté inchangé malgré l'augmentation de surface habitable (aménagement des combles), les locataires répondant aux critères de ressources sont restés dans le logement.

2.3.3 Programme « Habiter Mieux » – Copropriétaire



Présentation du dispositif

Une copropriété souhaite réaliser des travaux dans les parties privatives et communes. Une aide individuelle peut être octroyée aux ménages éligibles aux aides de l'Anah pour les aider à financer la quote-part de travaux en parties communes dont ils sont redevables, en plus des aides sur les parties privatives. La demande peut être faite individuellement ou dans le cadre d'une demande groupée si plusieurs copropriétaires sont éligibles. Ce dossier unique simplifie ainsi leurs démarches.

La procédure, le montant des aides et les conditions sont les mêmes que pour les aides concernant le logement individuel (pour les aides individuelles en copropriété, se référer aux fiches « Programme Habiter Mieux – Propriétaire occupant » et « Propriétaire bailleur »).

L'aide se calcule sur la quote-part de travaux de chaque ménage. Cette aide peut être également demandée par le syndicat de copropriétaires si la copropriété est en grande difficulté et fait partie d'un dispositif d'intervention de l'Anah («Opération programmée»). Ou si la copropriété est concernée par une situation d'habitat indigne, un Plan de sauvegarde, ou une administration provisoire (situation non présentée dans cette fiche).

POUR QUI ET QUEL TYPE DE BIEN ?

- Copropriétaire dans une copropriété et syndicat de copropriétaires
- Immeuble en copropriété

DANS QUEL CAS LE DISPOSITIF EST-IL PERTINENT POUR LE MÉNAGE ?

Des travaux de rénovation thermique sont nécessaires, comme par exemple l'installation d'une chaudière dans l'immeuble ou l'isolation des façades. **Ou encore des travaux lourds au niveau de la structure de l'immeuble.**

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ AU DISPOSITIF

- Le logement est achevé depuis au moins 15 ans,
- Les travaux sont inscrits dans la liste des travaux recevables,
- Les travaux permettent un gain de performance du bâtiment d'au moins 25% : les copropriétaires occupants de ressources modestes sont éligibles,
- Les travaux permettent un gain de performance du bâtiment d'au moins 35% : les copropriétaires bailleurs acceptant de conventionner leur logement peuvent également bénéficier d'une aide,
- Les travaux atteignent un montant minimum de 1 500 € (sauf pour les propriétaires occupants très modestes),
- Les travaux sont réalisés par des professionnels (fourniture et pose),
- Pour les propriétaires occupants : engagement d'occuper le logement pendant 6 ans,
- Respect des plafonds de ressources.

CRITÈRES D'EXCLUSIONS DU DISPOSITIF

- Travaux commencés avant la demande de subvention,
- Ménages surendettés,
- Revenu fiscal de référence supérieur aux plafonds,
- Avoir bénéficié d'un PTZ (Prêt à taux zéro pour l'accession à la propriété) depuis moins de 5 ans.

DURÉE MOYENNE DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

En moyenne, le temps d'intervention sur une copropriété est très long : 4 à 5 ans entre le début des discussions et la fin du chantier de travaux.

Ceci s'explique par le mode de décision qui s'applique en copropriété : tous les copropriétaires doivent valider les diverses phases du projet de travaux lors d'un vote qui ne peut se faire que lors de l'assemblée générale de la copropriété, qui se tient une fois par an.

FINANCEMENT NÉCESSAIRE PAR LE MÉNAGE ?

Oui. Pour une quote-part de travaux égale, le montant du reste-à-charge pourra varier fortement entre les copropriétaires en fonction des aides individuelles qu'ils pourront mobiliser en plus des aides collectives à la copropriété (selon leur statut d'occupation – propriétaire occupant ou bailleur – et leur niveau de vie principalement).

ANIMATEUR PRINCIPAL À CONTACTER POUR ACTIVER LE DISPOSITIF

Opérateur habitat agréé par l'Etat ou habilité par l'Anah pour réaliser une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur le territoire où réside le ménage.

CHAMPS D'INTERVENTION COMPLÉMENTAIRES À LA LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE POSSIBLES

Même si la copropriété n'est pas en difficulté, des travaux de mise en accessibilité peuvent être financés par l'Anah via le syndicat de copropriétaires. 50% du montant total des travaux HT peuvent être pris en charge. Le montant maximum est de 10 000 € par accès aménagé.



Parcours de mise en œuvre pour bénéficier de l'action

PRISE DE CONTACT INITIALE AVEC L'ANIMATEUR :

En général, c'est un ménage ou le Conseil syndical de la copropriété concernée qui prend contact avec un opérateur habitat. Sur le site monprojet.anah.gouv.fr, le copropriétaire (ou un tiers mandaté par celui-ci) vérifie que ses revenus permettent de faire une demande d'aide puis crée un compte personnel. Depuis son compte, il est orienté vers un conseiller FAIRE qui l'informe sur les autres aides possibles et lui propose des opérateurs conseils à contacter pour engager le processus.

Par la suite, l'ensemble des démarches administratives (demande de subvention, envoi de documents, etc.) se font depuis le compte personnel du copropriétaire.

DÉROULEMENT TYPE

✓ PHASE 1 : Diagnostic et information de la copropriété – année 1

1. Mois 1 à 3 : Évaluation de la situation du ménage à l'initiative du contact et/ou prise de contact avec le Conseil syndical et le Syndic de copropriété : analyse des besoins techniques et/ou prochains travaux nécessaires à l'échelle de la copropriété (ravalement, par exemple).
2. Mois 4 : Mise au vote d'un assistant à maîtrise d'ouvrage et de la décision de faire réaliser un diagnostic thermique à l'échelle de la copropriété. Il peut être préconisé de faire réaliser un diagnostic global (thermique + architectural) et pas uniquement un diagnostic thermique, car certains financeurs l'exigent pour apporter leur contribution au projet.
3. Mois 10 : Réalisation par un bureau d'études du diagnostic thermique (+ architectural).
4. Mois 12 : Présentation des résultats du diagnostic à l'ensemble des copropriétaires et échanges autour de la démarche entamée (économie d'énergie/de charges). Vote d'un scénario de travaux suivant les préconisations du diagnostic. A cette étape, le soutien du Conseil syndical est essentiel pour intégrer l'ensemble des copropriétaires.

✓ PHASE 2 : Définition du projet de travaux (collectif et individuel) – année 2

5. Mois 13 à 22 : Mission d'un architecte pour l'étude du projet de la copropriété. La mission est financée par la copropriété, ces dépenses étant par la suite intégrées aux demandes de financement réalisées. L'opérateur / assistant à la maîtrise d'ouvrage guide les divers acteurs (Syndicat des copropriétaires, Syndic, maître d'œuvre) tout au long du projet (notes d'informations, réunions régulières, mise en place de permanences et outil de communication...).
6. Contact direct avec tous les copropriétaires pour définir si d'autres ménages sont éligibles aux aides Habiter Mieux. Chaque logement potentiellement concerné par HM est visité. Identification d'éventuels besoins de travaux complémentaires dans ces logements.

7. Mois 22 à 26 : Assistance technique et financière : préparation des éléments présentés lors de l'assemblée générale. L'opérateur / assistant à la maîtrise d'ouvrage étudie l'ensemble des devis transmis par le maître d'œuvre, élabore les plans de financement à l'échelle collective et individuelle. Des demandes d'avis préalables sont réalisées auprès des organismes financeurs pour les aides collectives pour obtenir des accords avant l'Assemblée Générale.

✓ PHASE 3 : Vote et réalisation des travaux – années 3, 4 (et 5)

8. Mois 29 : Vote des travaux lors de l'Assemblée générale annuelle de la copropriété.

9. Mois 31 : Montage des dossiers de demandes des subventions collectives et individuelles, dont Habiter Mieux.

10. Mois 37 à 53 : Lancement et réalisation des travaux et de la visite de fin de chantier.

11. Mois 54 : Demandes de paiement des subventions sur présentation des factures (demandes réalisées par l'opérateur pour le compte de la copropriété et des copropriétaires).

POINTS DE VIGILANCE/MISE EN GARDE

Processus long, car décision collective. Chacun est suspendu à la décision de ses voisins. Pas de réponse immédiate aux besoins et inconforts des ménages en situation de précarité énergétique.

Important de réussir à articuler l'arrivée des avances de subvention des ménages avec les appels de fonds du syndic pour les travaux (le syndic appelant l'ensemble des quotes-parts en même temps, quelle que soit la situation du ménage).

PRINCIPAUX DOCUMENTS DEMANDÉS AU MÉNAGE :

- Le dernier avis d'imposition
- La dernière taxe foncière
- Les 5 premières pages du titre de propriété
- Les factures d'énergie des trois dernières années (électricité, gaz, fioul...)
- Le plan ou un croquis du logement
- Les factures des derniers travaux réalisés
- Un descriptif succinct du logement/bâtiment (surface habitable, chauffage et eau chaude sanitaire individuels ou collectifs...)
- Les factures des derniers travaux réalisés
- Les audits énergétiques et/ou les diagnostics techniques déjà réalisés (le cas échéant)
- Les arrêtés de péril (le cas échéant)
- Les devis des travaux envisagés (le cas échéant)

ACHÈVEMENT

Paiement des subventions une fois les travaux réalisés, sur présentation des factures aux divers organismes de financement sollicités.

COMMENTAIRES

Les copropriétés où la majorité des propriétaires sont également occupants ont davantage de chance d'accepter de se lancer dans des travaux d'économie d'énergie.

Pour une demande d'aide individuelle portant sur des travaux en parties communes, les copropriétaires éligibles ont la possibilité de déposer ensemble une demande groupée auprès de l'Anah, dans le cadre d'un dossier unique dont la constitution est ainsi simplifiée. Chaque copropriétaire signe un formulaire par lequel il désigne un même mandataire commun et s'engage à respecter les conditions d'occupation exigées en contrepartie de l'aide. Le mandataire se charge de constituer le dossier complet, auquel il convient de joindre les pièces nécessaires à la vérification de l'éligibilité de chacun des copropriétaires. Les copropriétaires sont personnellement bénéficiaires des aides.



Boîte à outils

- **Page web de l'Anah destinée aux aides de l'Anah à destination des copropriétés :**
<http://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/renover-les-parties-communes-de-votre-copropriete/>
- **Site de CoachCopro, la plateforme d'accompagnement des copropriétés dédiée à l'éco-rénovation :**
<https://www.coachcopro.com/>



Retour d'expérience

EXEMPLE FOURNI PAR SOLIHA (75-92-95)

SITUATION INITIALE

Dans le cadre de l'Opération d'Amélioration Thermique des Bâtiments (OPATB) du 13^e arrondissement de la Ville de Paris, la copropriété du 9 rue Boussingault a été accompagnée depuis 2011 par l'association SOLIHA dans la mise en œuvre de son projet de travaux d'amélioration énergétique.

L'OPATB a été une opportunité pour le conseil syndical de réaliser un projet global de travaux.

Caractéristiques initiales de l'immeuble :

- construit en 1947
- chauffage collectif au gaz
- 53 logements
- 75% de propriétaires occupants

DIAGNOSTIC TECHNIQUE ET PROGRAMME DE TRAVAUX

Après échanges de SOLIHA avec le conseil syndical et le syndic et suite à la mission d'un architecte, un programme de travaux a été défini puis voté en assemblée générale :

- Isolation thermique par l'extérieur des façades et des pignons
- Amélioration de la ventilation
- Isolation de la toiture et du plancher bas
- Remplacement des fenêtres en parties privatives

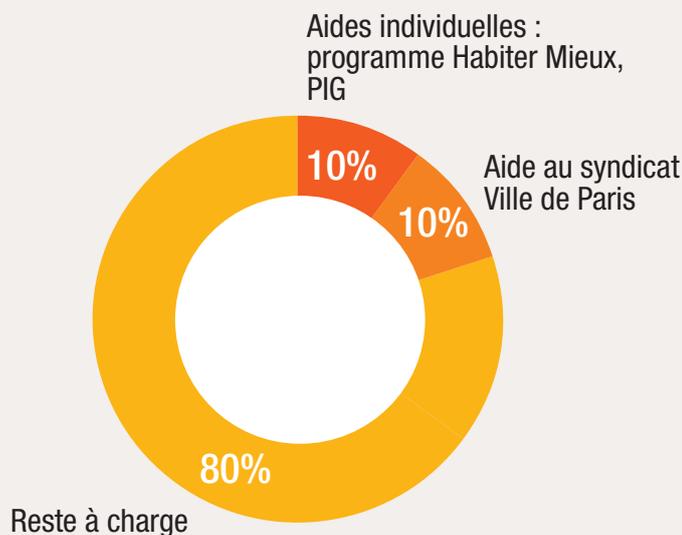
Le montant total du programme de travaux s'élève 1 093 993 €

Durée prévue du chantier : 1 an et 8 mois

PLAN DE FINANCEMENT À L'ÉCHELLE DE LA COPROPRIÉTÉ

↳ Plan de financement estimatif

Coût global : 1 093 993 €
20% d'aide hors CEE



↳ **Exemple d'un plan de financement pour un ménage de la copropriété (aux ressources « très modestes » selon les plafonds de l'ANAH) :**

Montant de la quote-part TTC + Honoraires de Mme	21 043 €
Financements individuels : 56%	
Anah + Ville de Paris	8 380 €
Programme Habiter Mieux	3 500 €
Financements collectifs : 11%	
Aide au syndicat Ville de Paris pour l'isolation thermique par l'extérieur	2 226 €
TOTAL des subventions	14 106 €
Reste à charge : 33%	6 937 €

Concernant la part restant-à-charge, le ménage peut ensuite faire appel aux divers outils de financement présentés dans la partie 3 de ce guide, s'il répond aux critères établis.

RÉSULTAT

Après travaux (en octobre 2015), l'étiquette énergie atteinte est B (étiquette initiale : D), pour un gain énergétique de 40%.

2.4. Le bail à réhabilitation



Présentation du dispositif

Le bail à réhabilitation a été institué par la loi du 31 mai 1990 afin d'inciter les propriétaires privés à mettre en location des logements vacants ou ceux dont ils n'arrivaient plus à assumer la gestion locative. Le bail à réhabilitation permet aux propriétaires de logements voire d'immeubles en mauvais état, mais qui ne peuvent ou ne veulent pas engager de travaux immobiliers, de les faire réhabiliter par un organisme qui prendra en charge la réalisation des travaux ainsi que la gestion locative en direction de personnes ayant des faibles revenus (loyer conventionné social).

Ce dispositif consiste à mettre entre parenthèses la propriété initiale d'un bien : le preneur se substitue au propriétaire pendant la durée du bail, réalise et finance les travaux, s'engage à conserver le logement en bon état pendant la durée du bail, encaisse les loyers, paye toutes les charges de propriété.

À la fin du bail, le propriétaire initial bénéficie à nouveau de la pleine propriété de son logement, sans en avoir supporté les frais de réhabilitation. Il peut demander la restitution de l'immeuble libre de toute occupation ou bien proposer aux occupants de poursuivre les locations conclues avec le preneur.

POUR QUI ET QUEL TYPE DE BIEN ?

Le plus souvent, le propriétaire du bien est une collectivité qui confie un logement ou un immeuble de son parc privé à une association agréée, pour rénovation. Mais il est également possible pour un propriétaire occupant modeste ou un bailleur privé de confier son bien. Dans le cas des propriétaires bailleurs, on trouve en général deux profils :

- **Propriétaire bailleur impécunieux,** dont le bien est en très mauvais état, qui n'a pas les moyens de réaliser les travaux et dont la vente n'est pas intéressante car le prix attendu sera faible,
- **Ou propriétaire en possession de nombreux biens** et désireux de se débarrasser de la gestion d'un certain nombre d'entre eux.

Tout type de bien, à condition que cela convienne à la composition du ménage et son degré d'autonomie (en général, plutôt sur des petites parcelles, dans le diffus et en zones denses).

DANS QUEL CAS LE DISPOSITIF EST-IL PERTINENT POUR LE MÉNAGE ?

Le propriétaire d'un logement nécessitant de lourds travaux de réhabilitation n'est pas en mesure de financer ceux-ci.

Dans le cas d'un propriétaire occupant, celui-ci reste occupant de son logement. Il devient locataire de l'organisme preneur pour la durée du bail, qui applique un loyer conventionné social ouvrant droit aux aides au logement. Les situations couvertes par le bail à réhabilitation pour des propriétaires occupants sont toujours atypiques, et n'entrent pas dans des « cases » spécifiques. C'est du cas par cas, à chaque fois. Bien souvent, il s'agit de familles très insérées dans le tissu social de leur commune, où l'offre de location est inexistante, et pour qui un déménagement aurait des conséquences négatives fortes. Dans ce cas, le bail à réhabilitation s'inscrit dans une logique d'intervention au titre du maintien à domicile, souvent en lien avec une problématique d'insalubrité du logement.

Compte tenu des dispositifs de droit commun existant pour financer la lutte contre la précarité énergétique seuls (cf. programme Habiter Mieux) et de la lourdeur administrative pour mettre en place un bail à réhabilitation, il ne semble pas judicieux de mobiliser ce dispositif uniquement sur des questions de thermique du bâti.

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ AU DISPOSITIF

- Les logements faisant l'objet du bail à réhabilitation sont obligatoirement conventionnés pour ouvrir droit à l'APL moyennant l'engagement du bailleur de pratiquer des loyers sociaux ou intermédiaires pendant la durée de la convention.
- Seuls des organismes disposant de l'agrément « maîtrise d'ouvrage d'insertion » sont autorisés à prendre un bail à réhabilitation.

CRITÈRES D'EXCLUSIONS DU DISPOSITIF

- Pour les travaux lourds et particulièrement pour les aides de l'Anah : maisons habitées depuis moins de 2 ans et celles avec un changement d'affectation.
- Il ne s'agit pas à proprement parler d'un critère, mais la durée du bail à réhabilitation dépend du coût des travaux. Aussi, si beaucoup de travaux doivent être envisagés sur une durée trop courte, l'opération ne pourra pas être à l'équilibre économique (et donc pas envisageable) sans un soutien financier fort.
- Dans le cas des propriétaires accédant, la mise en place d'un bail à réhabilitation est quasiment impossible. En effet, le calcul des loyers mensuels qui seront versés par le futur locataire doit pouvoir intégrer l'APL (condition de solvabilité du locataire et donc de réalisation du bail à réhabilitation). Or, des accédants à la propriété aux revenus modestes perçoivent en général déjà l'APL pour le remboursement de leur crédit immobilier. Celle-ci ne sera donc plus mobilisable spécifiquement pour l'opération. Par ailleurs, le remboursement de ce crédit d'achat écarte la possibilité de régler un loyer, qui constituerait une surcharge financière impossible à faire porter aux ménages aux faibles ressources.

DURÉE MOYENNE DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

Le bail à réhabilitation est signé pour une durée minimale de 12 ans. Dans la pratique, la signature d'un tel bail doit être suffisamment intéressante, en terme d'équilibre comptable de la trésorerie pour le preneur du bail (en général, au moins 15 ans mais parfois beaucoup plus), tout en restant compatible avec l'âge des propriétaires.

Plus les travaux sont lourds, plus la durée du bail est longue. Il convient en outre de prendre en compte, dans la durée du processus, tout le travail amont qui consistera parfois à clarifier une situation sociale, juridique, financière, etc. difficile. Ce travail peut être long et fastidieux (un à deux ans), et est souvent mal voire pas rémunéré pour les associations qui conduisent le projet de bail à réhabilitation.

FINANCEMENT NÉCESSAIRE PAR LE MÉNAGE ?

Non. Parfois, les ménages ont un pécule mis de côté dans la perspective de la réhabilitation de leur logement. Quelle que soit cette somme, la mobiliser dans le financement des travaux permet de les impliquer un peu plus : ils se positionnent ainsi davantage en tant que porteur et acteur de leur projet et sont moins dans l'attente et la revendication de leurs droits.

ANIMATEUR PRINCIPAL À CONTACTER POUR ACTIVER LE DISPOSITIF

Seules certaines personnes morales peuvent, en qualité de preneur, conclure un bail à réhabilitation :

- **Organismes HLM**
- **Sociétés d'Economie Mixte** dont l'objet est de construire ou de gérer des logements
- **Collectivités territoriales**
- **Associations et organismes** participant au logement des personnes défavorisées et agréés par l'État (exemple : SOLIHA, Solidarités Nouvelles pour le Logement, etc.). Dans la pratique, ce sont souvent ces derniers qui actionnent le mécanisme du bail à réhabilitation.

CHAMPS D'INTERVENTION COMPLÉMENTAIRES À LA LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE POSSIBLES

Le bail à réhabilitation s'inscrit dans le cadre global de la résorption de l'habitat vacant et insalubre et de la lutte contre l'habitat indigne. Les travaux que le preneur s'engage à réaliser (après définition d'un projet commun et signature d'un acte authentique entre le preneur et le propriétaire) peuvent donc être de nature diverse, en fonction de l'état initial du logement : réagencement et adaptation, mise aux normes, amélioration des performances énergétiques, etc.



Parcours de mise en œuvre pour bénéficiaire de l'action

Le parcours présenté ci-après concerne le cas d'un propriétaire occupant qui devient locataire de son logement dans le cadre d'une prise de bail par un organisme agréé maîtrise d'ouvrage d'insertion. Cette situation n'a pas vocation à créer, à proprement parler, du logement d'insertion « nouveau », mais bien à maintenir un ménage propriétaire occupant dans son logement, et n'est pas beaucoup pratiquée aujourd'hui en France.

Rappelons que dans ce cas, le bail à réhabilitation concerne souvent des situations lourdes (d'insalubrité notamment) ; les phases clés présentées ci-après intègrent donc les étapes liées à la procédure d'insalubrité.

Dans le cas d'un propriétaire bailleur privé ou public qui confie son bien en bail à réhabilitation, cela fonctionne globalement de la même manière. Seule la phase de mise en location peut différer : en fonction des financements mobilisés, la procédure de sélection du futur locataire peut varier : s'il s'agit d'un financement type PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), le futur locataire sera sélectionné en commission d'attribution logement social. Avec des aides de l'Anah, le choix du locataire est plus libre si les plafonds de revenu sont respectés

PRISE DE CONTACT INITIALE AVEC L'ANIMATEUR :

Le propriétaire contacte directement l'association ou est signalé par un tiers intervenant à domicile (travailleur social, service d'aide à la personne, élus...). La liste des organismes ayant obtenu l'agrément « maîtrise d'ouvrage d'insertion » peut-être obtenue auprès de la DDTM ou de la FAPIL de votre région.

DÉROULEMENT TYPE

✓ **Prise de connaissance de la situation – mois 1 à 3**

Un diagnostic social, financier et juridique de la situation du ménage est réalisé par l'organisme preneur.

Il s'agit, avant de se lancer dans les études :

- D'exposer au ménage, avec un travailleur social, le dispositif et d'avoir son aval. Un contrat de principe et de préluce, engageant le ménage moralement, est signé,
- De réaliser une évaluation de la situation juridique : l'objet de cette évaluation est de déterminer, notamment, les titulaires d'un droit de propriété ou d'usage sur le bien.

✓ **Visite d'évaluation technique – mois 3 à 6**

Une visite technique doit permettre d'orienter le projet, en prenant en compte différents critères :

- Adéquation entre la taille du logement et ses occupants,
- Niveau de dégradation/d'insalubrité,
- Nature et montant des travaux à réaliser,
- Statut juridique de l'occupation.

Selon les réponses apportées à ces différents critères, le projet de réalisation d'un bail à réhabilitation pourra être poursuivi ou abandonné.

✓ **Étude de faisabilité – mois 6 à 9**

Une étude de faisabilité financière et technique est effectuée en mobilisant toutes les sources de financements et de subventions possibles au cas par cas. L'opération est réputée réalisable par le preneur lorsque l'on atteint un équilibre financier entre les loyers qui seront perçus pendant la durée du bail et le montant des travaux restant à payer après obtention des subventions.

Un point sensible est de pouvoir déterminer, en fonction des ressources des futurs locataires, les droits qui pourront être ouverts aux futurs occupants du logement en matière d'APL (pour la phase de location). Ces éléments sont essentiels pour approcher les niveaux de loyer qu'il sera possible de proposer, et la durée du bail à réhabilitation qui en découlera (en se rappelant qu'il ne peut être inférieur à 12 ans et que 18 ans constitue une durée maximum envisageable pour ces situations).

Le délai de mise en œuvre de l'opération doit être intégré dans le chiffrage du coût global de l'opération, dans la mesure où entre cette phase de chiffrage et celui de la réalisation, de nombreux mois peuvent s'écouler. La question du relogement provisoire, pour la durée des travaux, doit également être abordée à cette étape.

✓ **Présentation du projet et détermination du calendrier – mois 9 à 12**

- La solution choisie est présentée au propriétaire occupant, qui à ce stade, doit donner un accord de principe et peut discuter de modifications éventuelles à apporter au programme de travaux. C'est au cours de cette phase que démarre l'appropriation du projet par le propriétaire.
- Le cas échéant, le projet est présenté aux autres membres de l'indivision, qui doivent eux-aussi donner leur accord pour la réalisation des travaux et la prise du bail à réhabilitation. Dans des situations de blocage, une solution peut être la réalisation d'un partage conclu par un acte notarié préalable à la signature du bail à réhabilitation. Il est conseillé, à ce stade et vu le temps déjà mobilisé, de signer un engagement préalable avec l'occupant avant le passage chez le notaire.
- Le projet peut être soumis pour avis auprès de l'Anah (et de l'Agence Régionale de Santé pour les cas de logement insalubre, en vue de constituer un pré-dossier de déclaration de salubrité remédiable).
- Détermination du calendrier de l'opération.

✓ **Engagement officiel de la démarche – entre mois 12 et 15**

A ce stade de la démarche, un point de non-retour est atteint. Afin de le marquer, un engagement écrit sous seing privé peut être proposé à la signature de l'ensemble des parties prenantes de façon à les engager officiellement dans le programme.

✓ **Mise à jour du dossier d'insalubrité (le cas échéant) – entre mois 15 et 18**

En cas d'insalubrité, le pré-dossier insalubrité (cf. étape 6) est mis à jour en vue de la publication de l'arrêté d'insalubrité. De façon à ne pas engager un dossier qui ne serait pas suivi de travaux, les accords écrits des signataires du bail sont nécessaires pour la présentation au Conseil de l'Environnement et des Risques sanitaires et Technologiques (CODERST).

✓ **Devis des entreprises – mois 17 à 19**

Sollicitation des entreprises pour l'établissement des devis. Le chiffrage tardif permet de conserver une validité de l'offre compatible avec les délais nécessaires pour la réalisation des travaux.

✓ **Signature des actes notariés – mois 20**

Les actes notariés relatifs au bail à réhabilitation sont signés par le(s) propriétaire(s) et par l'organisme preneur. Ce contrat indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution. La prise d'effet du bail est subordonnée à la signature d'une convention APL entre l'État et le preneur, laquelle doit être annexée au bail et publiée au fichier immobilier. La durée de la convention doit être identique à celle du bail à réhabilitation.

✓ **Dépôt des demandes de financement et autorisations administratives si besoin – mois 22**

✓ **Réalisation des travaux et mise en location – mois 28 à 32**

- Lancement, réalisation et réception des travaux. Cette phase de concrétisation du projet peut être mise à profit pour réaliser un accompagnement social lié au logement (ASLL – cf p 30) Selon l'importance des travaux, la durée du chantier oscille entre 3 et 5 mois (et parfois beaucoup plus !). Le bail à réhabilitation débute à la livraison des travaux achevés.
- Mainlevée de l'arrêté d'insalubrité, le cas échéant. Elle doit intervenir avant la mise en location. Elle doit être mise en route avant la fin des travaux afin d'intégrer les recommandations du service d'hygiène ou de l'ARS et avoir un peu de marge sur les délais de signature en Préfecture (6 semaines minimum).
- Mise en location du logement. Le « nouveau locataire » est mis en place. Il doit impérativement entrer dans les critères de sélection du logement très social.
- Bouclage financier de l'opération : ce bouclage concerne deux aspects :
 - Le versement des subventions et financements prévus pour l'investissement (délai de versement des subventions variable en fonction des financeurs – de 3 mois à 2 ans).
 - Les « rentrées » financières locatives, après la mise en location. Elles sont très dépendantes des délais de mise en place des aides au logement.

POINTS DE VIGILANCE/MISE EN GARDE

- Un impondérable retardant le chantier de quelques semaines peut avoir des répercussions financières pour la famille ou l'organisme preneur du bail importantes.
- Si le bail à réhabilitation est réalisé pour une sortie d'insalubrité, de nombreuses visites sont à prévoir chez le ménage, de la part de l'organisme qui s'engage à prendre le bail et donc à animer l'opération, mais aussi de la part des services d'hygiène de la ville et/ou de la région, ou encore des services sociaux. Ces nombreuses visites peuvent tendre les rapports avec le ménage.
- Si, à l'expiration du bail à réhabilitation, le propriétaire initial du bien n'est pas ou plus le locataire en place mais qu'il souhaite réintégrer son logement, le preneur doit reloger le locataire. Or, pour ce faire, il doit disposer d'un parc immobilier suffisamment important. Cette condition exclut donc du système les associations qui ne disposent pas d'un tel parc.
- Une attention est à porter à l'expiration du conventionnement Anah, qu'il faut dénoncer l'année précédant la fin du bail sans quoi le logement est toujours conventionné et obligatoirement remis en location pour trois ans.
- L'animation du dispositif et l'ingénierie représentent un coût non négligeable sur certaines opérations.

PRINCIPAUX DOCUMENTS DEMANDÉS AU MÉNAGE :

Acte de propriété.

ACHÈVEMENT

À la fin de la durée du bail, le propriétaire initial, devenu locataire, récupère l'entière propriété de son bien réhabilité sans en avoir supporté le coût des travaux.

SUITES ET SUIVIS

Il est entendu que la viabilité financière de l'opération pour l'organisme preneur dépend largement de la perception effective des loyers calculés en phase de montage du projet. Il peut être proposé au ménage nouvellement locataire d'être suivi par son bailleur et par un travailleur social dans les mois qui suivent l'entrée dans le « nouveau » logement.

Ce suivi permet d'aider à gérer le budget, notamment le provisionnement du loyer, et d'utiliser correctement les nouveaux équipements installés. C'est un idéal qui ne peut pas être exigé par le futur bailleur, et qui peine souvent à être mis en place.

COMMENTAIRES

Pour relancer l'utilisation des baux à réhabilitation, qui ont connu un fléchissement à partir de 1997, une mesure fiscale a été prise dans le cadre de la loi de 1998 relative à la lutte contre les exclusions. « *Les revenus représentés par la valeur des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement réalisés par le preneur au début du bail à réhabilitation et qui, en fin de bail, bénéficient au propriétaire bailleur sans indemnisation, ne donnent plus lieu à aucune imposition* », alors qu'avant cette loi, ce revenu était intégré dans le revenu foncier du propriétaire bailleur à l'extinction du bail.



Boîte à outils

- **Article sur l'exonération temporaire de taxe foncière en faveur des logements pris à bail à réhabilitation :**
<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5329-PGP.html>
- **Présentation du bail à réhabilitation par l'association Aprémis :**
<http://www.association-apremis.org/wp-content/uploads/2015/09/FICHE-le-bail---r--habilitation.pdf>



Retour d'expérience

EXEMPLE FOURNI PAR L'ASSOCIATION APRÉMIS

SITUATION INITIALE

- M. et Mme B, propriétaires occupants (couple sans enfants), 57 et 58 ans.
- Revenus : Précaires (fins de droits ASS et AAH)
- Contexte : Un logement de 72m² à Amiens, particulièrement dégradé et envahi de produits divers stockés à tous les niveaux. Le ménage occupe une pièce à l'étage.

Le couple avait racheté le bâtiment à l'ancien employeur de Monsieur. Après de nombreuses difficultés, dont la perte de l'emploi principal du couple et des problèmes de santé, le logement est tombé en désuétude. Un arrêté d'insalubrité avec interdiction d'habiter (sous conditions de lourds travaux de réhabilitation) est publié par le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) en août 2012. Un projet de « Bail à Réhabilitation » est proposé et validé par la famille. Une mesure CIH (Conseiller d'Insertion Habitat) est mise en place pour accompagner le ménage vers un relogement transitoire avec en perspective le projet de réhabilitation. Le ménage est relogé dans un T2 du parc social amiénois. Une première phase de désencombrement (financée en partie par la Fondation Abbé Pierre) en concertation avec le ménage a été conduite par les Ateliers Chantiers d'Insertions de l'association APREMIS.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Tout est très sommaire avec une installation électrique dangereuse, un chauffage au charbon, des simples vitrages, des infiltrations d'eau en toitures, un taux d'humidité très élevé, absence de salle de bain et isolation inexistante. Évaluation énergétique avant travaux : étiquette G (1450kWh/m².an)

INTERVENTION RÉALISÉE

- Remplacement de l'ensemble des menuiseries existantes
- Isolation de l'ensemble de l'habitation
- Installation d'un réseau électrique aux normes
- Création d'une salle d'eau
- Adaptation de l'ensemble du RDC aux normes pour personnes à mobilité réduite
- Vérification et traitement des charpentes et pans de bois
- Remplacement de la couverture sur la partie arrière de la maison
- Pose d'une chaudière gaz à condensation pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire
- Rénovation des enduits et clins de façade avant, arrière et sur cour.

PLAN DE FINANCEMENT

↳ Coût de l'opération

Frais administratifs	2 000 €
Frais financiers	1 000 €
Travaux TTC	115 970 €
Gros œuvre – démolition reprises extension	31 125 €
Charpente couverture partie arrière :	12 531 €
Menuiserie ext/int :	20 118 €
Electricité :	7 853 €
Chauffage	9 124 €
Sanitaire plomberie :	4 725 €
Revêtement sol	4 880 €
Plâtrerie isolation doublage	11 842 €
TOTAL DES TRAVAUX, H.T.	106 898 €

TVA 10%	6 513 €
TVA 5,5% (travaux d'économie d'énergie)	2 559 €
Maitrise d'œuvre externe	6 500 €
Maitrise d'œuvre interne	7 817 €
Assurances	4 905 €
TOTAL	138 192 €

↳ Financements

Etat Anah : 57 000 €	57 000 €
Etat prime Habiter Mieux	2 000 €
Département	7 500 €
Amiens Métropole	5 300 €
Fondation Abbé Pierre	12 000 €
Apport famille	7 200 €
Prêt CDC	47 191,96 €
TOTAL	138 192 € (dont 91 000 € de subvention)

Les diverses demandes de subventions ont permis de financer 68% de l'opération (91 000 €). L'évaluation énergétique après travaux annonce une économie de 94% sur les consommations annuelles d'énergie, portant l'étiquette énergétique en classe B (58 kWh/m².an). Le projet est équilibré sur la base d'un bail de 23 ans avec un loyer mensuel de 369,36 € (+25 € pour la cour), valeur plafond du loyer PLAI en vigueur en 2014.

Partie 3

DISPOSITIFS FINANCIERS

Un certain nombre de prêts à statut dit « social », octroyés par divers organismes, peuvent financer des travaux d'amélioration ou de rénovation énergétique des logements à des taux d'intérêt faibles et/ou réglementés. Il est entendu que les ménages modestes ont en théorie le droit de solliciter tous les outils financiers « classiques » existants (Eco-PTZ, prêt conventionné, prêt bancaire...), mais dans la pratique, ces ménages se retrouvent souvent exclus des circuits bancaires traditionnels et/ou n'arrivent pas à obtenir l'accord de leur banque. C'est la raison pour laquelle nous avons choisi de détailler dans les fiches ci-après les outils financiers spécifiquement accessibles aux ménages aux ressources modestes, ou avec un taux d'intérêt faible.

3.1. MaPrimeRénov'



Présentation du dispositif

MaPrimeRénov' est une aide à destination des ménages modestes et très modestes qui la sollicitent au titre de la réalisation de travaux d'amélioration des performances énergétiques du logement. Elle est issue de la fusion du crédit d'impôt pour la transition écologique (CITE) et des aides de « Habiter mieux Agilité » de l'Anah.

Cette aide est forfaitaire et son montant varie selon le niveau de ressources du ménage et le type de travaux réalisés. Elle peut financer une grande variété de travaux d'isolation, de ventilation ou de changement de mode de chauffage, ainsi que la réalisation d'un audit énergétique du logement.

MaPrimeRénov' permet également de financer la quote-part de travaux réalisés dans les parties communes de logements collectifs. Il est possible d'obtenir plusieurs primes MaPrimeRénov' pour un même logement mais pour des travaux différents qui sont réalisés en même temps ou non, et dans la limite de 20 000 € par logement sur 5 ans.

Règles de cumul de MaPrimeRénov' avec d'autres aides

MaPrimeRénov' est cumulable avec les aides versées au titre des CEE, les aides d'Action Logement, l'Eco-PTZ, les aides des collectivités locales ou encore les aides aux actions de maîtrise de la demande en énergie versées Outre-Mer. En revanche, elle n'est pas cumulable avec les aides du programme Habiter Mieux Sérénité, Habiter Mieux Bailleurs et Habiter Mieux Copropriété versées par l'Anah (sauf si la demande d'aide porte sur des travaux différents), ni avec les aides à l'amélioration de l'habitat versées Outre-Mer.

Règles d'écrêtement

Pour chaque type de travaux, un plafond de dépense éligible est fixé afin « d'écrêter » MaPrimeRénov' vis-à-vis des autres aides disponibles. Le montant de la prime est donc nivelé de façon à ce que :

- Le montant cumulé des aides (MaPrimeRénov', CEE, Action Logement, aides aux actions de MDE Outre-Mer) ne dépasse pas 90% de la dépense éligible pour les ménages aux revenus très modestes, et 75% pour les ménages aux revenus modestes.
- Le montant cumulé de toutes les aides publiques (État et collectivités territoriales) et privées (Fondations et associations caritatives, organismes de retraite complémentaire, etc.) perçues ne dépasse pas 100% de la dépense éligible.

Concrètement, le bénéficiaire déclare à l'Anah, lors du dépôt de sa demande de prime en ligne et du paiement de la prime, l'ensemble des aides dont il bénéficie au titre des dépenses et travaux éligibles faisant l'objet de sa demande. La prime sera ajustée en conséquence, pour ne pas dépasser 90% ou 75% des plafonds de dépense éligible.

POUR QUI ET QUEL TYPE DE BIEN ?

- Propriétaires occupants modestes et très modestes
- Maisons individuelles ou appartements du parc privé situés en France métropolitaine et en outre-mer
- A partir de 2021 MaPrimeRénov' sera ouverte aux propriétaires bailleurs et aux syndicats de propriété, et tous les ménages pourront en bénéficier à l'exception des plus aisés (déciles 9 et 10 de revenus).

DANS QUEL CAS LE DISPOSITIF EST-IL PERTINENT POUR LE MÉNAGE ?

Un propriétaire souhaite financer un projet simple (l'installation/remplacement d'un équipement de chauffage ou l'isolation thermique d'une paroi ou la pose d'une fenêtre performante, etc.) ou souhaite étaler dans le temps plusieurs interventions.

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ AU DISPOSITIF

- Propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes (plafonds de revenus définis par l'Anah)
- Le logement concerné doit être la résidence principale
- Le logement doit être achevé depuis plus de 2 ans
- Les travaux doivent être réalisés obligatoirement par une entreprise ou un artisan qualifié RGE (reconnu garant de l'environnement)

CRITÈRES D'EXCLUSIONS DU DISPOSITIF

- Le ménage a déjà perçu des primes MaPrimeRénov' à hauteur de 20 000 € par logement sur 5 ans
- Le ménage a déjà bénéficié du programme Habiter Mieux Sérénité, Bailleurs ou Copropriétés (ou les aides à l'amélioration de l'habitat versées Outre-Mer)
- Travaux commencés avant la demande de prime, sauf en cas de travaux urgents (risque manifeste pour la santé ou la sécurité des personnes par exemple)

DURÉE MOYENNE DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

Le délai réglementaire maximal entre le dépôt d'une demande et la réponse par l'Anah est de deux mois. L'Anah a cependant pour objectif de traiter rapidement les dossiers reçus et le délai d'instruction visé est inférieur à 15 jours.

ORGANISME EN CHARGE DU DISPOSITIF

L'Agence Nationale de l'Habitat, via la plateforme www.maprimerenov.gouv.fr.



Parcours pour bénéficier du financement

- Après vérification de l'éligibilité à la prime sur www.maprimerenov.gouv.fr : création d'un compte et dépôt de la demande d'aide en ligne (pièces à fournir : devis d'un professionnel RGE, informations fiscales, documents d'identité, plan de financement...).
- Réception d'un accusé de réception par mail. Le ménage a désormais la possibilité de débiter ses travaux ou d'attendre d'avoir la confirmation d'attribution de l'aide.
- Instruction du dossier et confirmation de l'attribution et du montant de l'aide par l'Anah.
- Possibilité de demander une avance en ligne (pièces à fournir : formulaire de demande d'avance et devis signé avec mention de demande d'acompte de l'entreprise).
- À la fin des travaux : demande de solde en ligne (pièces à fournir : facture du professionnel et RIB).
- Versement de MaPrimeRénov'.

POINTS DE VIGILANCE/MISE EN GARDE

Après le dépôt de la demande de prime en ligne, le ménage est autorisé à démarrer les travaux sans préjuger de l'aide accordée. Deux cas de figure se présentent alors :

- Le demandeur juge que les travaux sont urgents et qu'il ne peut attendre la confirmation de l'attribution de la prime : il commence les travaux mais prend le risque de ne pas avoir de subvention au final.
- Le demandeur a absolument besoin de la subvention pour son plan de financement. Il lui est alors conseillé d'attendre l'arrêté de subvention avant de commencer les travaux.



Boîte à outils

- **La plateforme : www.maprimerenov.gouv.fr :**
https://www.maprimerenov.gouv.fr/prweb/PRAuth/BPNVwCpLW8TKW49zoQZpAw%5B%5B*!STANDARD
- **Le guide MaPrimRénov' (barèmes, plafond de dépenses éligibles, etc.) :**
<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-12/MaPrimeRenov-Pr%C3%A9sentationde-taille.pdf>
- **Vérifier si le ménage correspond aux conditions de ressources pour bénéficier de MaPrimeRénov' :**
<http://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/les-conditions-de-ressources/>
- **Notice précisant les critères techniques d'éligibilité des équipements et matériaux à MaPrimeRénov' :**
<https://media.xpair.com/pdf/economies-energie/Notice-MaPrimeRenov.pdf>

3.2. Le prêt à l'amélioration de l'habitat



Présentation du dispositif

Le prêt légal à l'amélioration de l'habitat (PAH), distribué par les Caf pour le régime général et les MSA pour le régime agricole, peut aider les ménages allocataires d'une prestation familiale, locataires ou propriétaires accédant, à financer certains travaux dans leur résidence principale.

Le montant du prêt peut couvrir jusqu'à 80% des dépenses prévues, dans la limite de 1067,14 €. Son taux d'intérêt est de 1%. Il est remboursable par fractions égales en 36 mensualités maximum.

En fonction du quotient familial du ménage, certaines caisses proposent un montant de prêt plus élevé (avec une durée de remboursement souvent plus longue). Se renseigner auprès de la Caf/MSA du département de résidence.

POUR QUI ET QUEL TYPE DE BIEN ?

- **Sur le papier, tout ménage propriétaire ou locataire qui réalise des travaux d'amélioration dans son logement principal.** Dans les faits, pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique, le Pah cible principalement les propriétaires occupants.
- **Maisons individuelles ou appartements du parc privé ou social.**

DANS QUEL CAS LE DISPOSITIF EST-IL PERTINENT POUR LE MÉNAGE ?

Un ménage peut solliciter un Pah auprès de sa Caf ou MSA, par exemple en complément d'un dossier Anah, s'il se lance dans des travaux :

- De réparation (menuiseries, cloisons, ...),
- D'amélioration (éclairage, installation électrique, ...),
- D'assainissement (salle d'eau, WC, ...),
- D'installation de sanitaires,
- D'isolation thermique,
- D'installation de nouveaux modes de chauffage de manière à favoriser durablement des économies d'énergie.

Cette liste n'est pas exhaustive. Elle est explicitée dans l'article R. 321-15 du code de la construction et de l'habitation et correspond à la liste des travaux éligibles à une aide de l'Anah

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ AU DISPOSITIF

- Être propriétaire ou locataire.
- Le logement concerné doit être la résidence principale.
- Le ménage doit percevoir au moins une prestation familiale de la Caf (par exemple : la Paje, l'Alf, les AF, le CF, l'Asf, l'Ajpp, l'Aeéh, l'Api).
- Les travaux ne doivent pas être commencés avant l'accord de la Caf.
- Il n'y a pas de conditions de ressources mais, les prêts étant limités, elles peuvent être prises en compte pour établir un ordre de priorité entre les demandeurs.

CRITÈRES D'EXCLUSIONS DU DISPOSITIF

- Si le ménage ne perçoit que l'allocation adulte handicapé (Aah), l'aide personnalisée au logement (Apl), l'allocation de logement sociale (Als) ou encore le revenu de solidarité active (Rsa), il ne pourra pas prétendre au Pah,
- Le Pah ne finance pas les travaux d'entretien : papiers peints, peintures, etc.,
- Ce prêt ne peut pas être attribué pour l'achèvement d'une construction.

DURÉE MOYENNE DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

Une partie du prêt (au maximum la moitié du montant accordé) est versée avant le début des travaux, sur présentation des devis. L'autre partie est versée dans les six mois, à la fin des travaux, sur présentation des factures (et souvent dans le mois qui suit).

La première mensualité est remboursée six mois après le premier versement du prêt. La Caf/MSA prélève chaque mois sur les prestations familiales le montant de remboursement du prêt.

ORGANISME EN CHARGE DU DISPOSITIF

Les Caf et les MSA.



Parcours pour bénéficier du financement

Pour faire la demande de prêt, le ménage doit remplir le formulaire cerfa n°11382*02. Ce formulaire doit être accompagné des pièces justificatives suivantes :

- devis détaillés des travaux s'ils sont réalisés par une entreprise, ou devis concernant les matériaux si les travaux sont effectués par le ménage lui-même,
- permis de construire si les travaux d'amélioration sont soumis à autorisation de la mairie.

Ce formulaire accompagné des pièces justificatives est à renvoyer à la Caf ou MSA.



Boîte à outils

- **Présentation du prêt sur le site service-public.fr :**
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1616>
- **Liste des travaux recevables pour une aide de l'Anah :**
https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_aides/Le_guide_des_aides_de_l_Anah_2019.pdf

3.3. Les aides aux travaux d'amélioration du logement des caisses de retraite



Présentation du dispositif

Les retraités du régime général désireux de réaliser des travaux dans leur logement peuvent bénéficier, sous réserve de respecter certaines conditions, d'une aide financière de leur caisse de retraite.

L'aide habitat s'articule autour de deux objectifs prioritaires :

- L'amélioration du logement afin de prévenir la perte d'autonomie (prévention des chutes, sécurité du logement, accessibilité interne et externe...),
- La prise en compte de la précarité énergétique, en particulier dans le cadre des programmes locaux de coopération, prévus par le programme « Habiter mieux ».

Le montant de l'aide varie en fonction des ressources du ménage et du montant des travaux. Ce montant est déterminé à partir d'un barème national défini par la Cnav et dans la limite du budget disponible. Ce montant peut atteindre 3 500 €. Dans tous les cas, la caisse de retraite intervient en complément des aides et des dispositifs de droit commun (Aides Anah...) pour venir financer le reste-à-charge.

POUR QUI ET QUEL TYPE DE BIEN ?

- **Pour pouvoir bénéficier de l'aide, il faut être titulaire d'une retraite du régime général et avoir exercé son activité professionnelle la plus longue au régime général. Les propriétaires comme les locataires peuvent prétendre à cette aide.**
- **Maisons individuelles ou appartements du parc privé ou du parc public** (sous certaines conditions).

DANS QUEL CAS LE DISPOSITIF EST-IL PERTINENT POUR LE MÉNAGE ?

Cette aide est souvent utilisée pour les propriétaires occupants, afin de financer une partie du reste-à-charge pour un projet de travaux en complément des dispositifs de droit commun (par exemple une demande de subvention de l'Anah dans le cadre du programme Habiter Mieux).

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ AU DISPOSITIF

Cette prestation est réservée aux personnes retraitées :

- du régime général à titre principal,
- âgées d'au moins 55 ans,
- socialement fragilisées,
- relevant des GIR 5 et 6 (niveau d'autonomie déterminé lors de l'évaluation globale des besoins),
- respectant les conditions de ressources définies dans le barème publié chaque année sur le site www.partenairesaction sociale.fr,
- Dont le logement concerné est la résidence principale.

CRITÈRES D'EXCLUSIONS DU DISPOSITIF

Le ménage ne peut pas bénéficier d'une aide de la caisse de retraite :

- S'il perçoit déjà ou s'il est éligible à la Prestation spécifique dépendance (PSD), l'Allocation personnalisée d'autonomie (APA), l'Allocation compensatrice pour tierce personne (ACTP), la Prestation de compensation du handicap (PCH) ou la Majoration pour Tierce Personne (MTP),
- S'il est hébergé par des particuliers à titre onéreux dans le cadre de la loi n°89-475 du 10 juillet 1989 relative à l'accueil par des particuliers (exemple : une famille d'accueil),
- S'il est résidant d'un établissement pour personnes âgées fonctionnant avec un prix de journée.

DURÉE MOYENNE DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

L'aide est versée en deux temps. Un premier versement de 60% est effectué au démarrage des travaux sur production d'une attestation et le solde est versé à l'achèvement des travaux sur production de justificatifs. Les travaux doivent avoir lieu dans un délai de 18 mois à compter de la notification de la caisse régionale.

ORGANISME EN CHARGE DU DISPOSITIF

Les caisses de retraite : **Cnav et CARSAT**



Parcours pour bénéficier du financement

Il existe un formulaire de « demande d'aide pour bien vieillir chez soi », à compléter par ou avec le ménage. Ce formulaire doit être adressé à la caisse de retraite, de préférence par lettre recommandée avec avis de réception. Certaines caisses régionales mettent en place des procédures simplifiées pour les demandes d'aide à l'habitat, il convient de se renseigner auprès de la caisse régionale concernée. **Les travaux ne doivent pas être commencés avant d'avoir reçu l'accord de la caisse de retraite.**



Boîte à outils

- **Formulaire de demande d'aide pour bien vieillir chez soi :**
<https://www.aide-sociale.fr/wp-content/uploads/2018/01/demande-aide-bien-veillir.pdf>
- **Informations sur l'aide à l'habitat :**
<https://www.lassuranceretraite.fr/portail-info/home/retraite/bien-veillir-aides-conseils/vie-retraite/adaptation-logement-veillir.html>
- **Site Santé Publique France :** <http://www.pourbienvieillir.fr/>
- **Guide «l'adaptation du logement aux personnes handicapées et aux personnes âgées» :**
<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/sites/default/files/adaptation%20du%20logement.pdf>

3.4. Les aides aux travaux des caisses de retraite complémentaires



Présentation du dispositif

En complément des aides de la Cnav, il est possible de bénéficier des aides des caisses de retraites complémentaires, celles-ci intervenant au cas par cas pour financer le reste à charge résiduel après intervention des autres financeurs.

Il s'agit d'une aide extralégale, et non d'un droit (action facultative, complémentaire aux aides sociales légales apportées par les organismes d'état). Chaque caisse de retraite complémentaire a sa propre politique en matière de conditions d'accès et de montant alloué.

POUR QUI ET QUEL TYPE DE BIEN ?

- Les propriétaires comme les locataires peuvent prétendre à cette aide.
- Maisons individuelles ou appartements du parc privé.

DANS QUEL CAS LE DISPOSITIF EST-IL PERTINENT POUR LE MÉNAGE ?

Cette aide est souvent utilisée pour les propriétaires occupants, afin de financer une partie du reste-à-charge pour un projet de travaux en complément des dispositifs de droit commun (par exemple une demande de subvention de l'Anah dans le cadre du programme Habiter Mieux).

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ AU DISPOSITIF

Chaque caisse de retraite ayant son propre fonctionnement, il convient de s'adresser à sa caisse de retraite complémentaire compétente pour vérifier l'existence et les conditions d'éligibilité au dispositif.

DURÉE MOYENNE DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

Exemple AG2R LM : au minimum 2 mois après réception de la demande.

ORGANISME EN CHARGE DU DISPOSITIF

Voici une liste non exhaustive des caisses : AG2R LA MONDIALE, AGRICA, APICIL, AUDIENS B2V, BTPR, CGRR, CRC (CRR), HUMANIS, IRCEM, IRP AUTO, KLESIA, LOURMEL, MALAKOFF MEDERIC, PRO BTP.



Parcours pour bénéficier du financement

Contactez directement votre caisse de retraite complémentaire.



Boîte à outils

- Trouver sa caisse de retraite complémentaire compétente : <https://services.agirc-arrco.fr/dopli/>
- L'annuaire des caisses de retraites : <https://www.agirc-arrco.fr/caisses-de-retraite/>

3.5. Le Prêt d'Accession Sociale



Présentation du dispositif

Le PAS, Prêt d'accèsion sociale, est un prêt accordé à un taux avantageux aux personnes qui acquièrent leur résidence principale et aux propriétaires qui font des travaux dans le logement qu'ils occupent.

Il est soumis à conditions de ressources, et son montant varie en fonction du nombre de personnes qui occupent le logement et de la localisation du logement.

L'État apporte sa garantie à ces prêts grâce à un fonds de garantie de l'accèsion sociale à la propriété.

Ils peuvent être consentis par tous les établissements bancaires adhérant au fonds de garantie et bénéficient de taux d'intérêt réduits, sensiblement inférieurs à ceux du prêt conventionné. Le taux dépend de la durée d'emprunt, mais aussi de l'établissement bancaire qui le propose. Toutefois, des taux maximum sont fixés par l'État. Le PAS peut financer la totalité de l'opération immobilière (accèsion et/ou travaux).

POUR QUI ET QUEL TYPE DE BIEN ?

- **Propriétaire accédant ou propriétaire occupant.** Dans certaines conditions particulières, propriétaire bailleur (celui-ci passe alors une convention avec l'Etat ouvrant droit à l'APL pour le locataire).
- **Maisons individuelles ou appartements du parc privé.**

DANS QUEL CAS LE DISPOSITIF EST-IL PERTINENT POUR LE MÉNAGE ?

Le ménage achète un logement ancien dans lequel des travaux d'amélioration sont nécessaires ou un propriétaire occupant effectue des travaux d'amélioration ou d'économie d'énergie dans sa résidence principale.

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ AU DISPOSITIF

- Être français ou titulaire d'une carte de séjour.
- Être propriétaire accédant ou propriétaire occupant.
- Le logement concerné doit être la résidence principale.
- Le logement doit être occupé au minimum 8 mois par an pendant toute la durée de remboursement du prêt.
- La somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement établie au titre de l'année N-2 ne doit pas excéder un certain plafond (depuis le 1^{er} octobre 2014 les plafonds du prêt PAS sont alignés sur ceux du Prêt à Taux Zéro) et ne peut pas être inférieure au neuvième du coût total de l'opération (exemple : si le coût total de l'opération est de 50 000 €, l'emprunteur ne pourra pas déclarer des revenus inférieurs à 5 555 € lors de sa demande de prêt PAS).
- Dans le cas d'un propriétaire occupant qui effectue des travaux :
 - Ceux-ci doivent atteindre un montant minimum de 4 000 €,
 - Le logement doit être achevé depuis au moins 10 ans à compter de la date de la signature du contrat de prêt,
 - Les travaux doivent correspondre à une liste de travaux définie.

DURÉE MOYENNE DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

La durée du prêt pour les travaux d'amélioration est comprise entre 5 et 35 ans. Le PAS peut être à taux fixe, à taux variable ou encore à échéances modulables. Les taux varient en fonction de la durée du prêt et des établissements bancaires.

ORGANISME EN CHARGE DU DISPOSITIF

Les établissements bancaires signataires de la convention avec le Crédit Foncier de France ou la SGFGAS (Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété).



Parcours pour bénéficier du financement

Lorsque les conditions d'éligibilité sont remplies, le ménage peut faire une demande de PAS auprès de la banque de son choix. Celle-ci étudiera et acceptera (ou non) la demande en fonction du dossier.

Les critères d'acceptation sont les mêmes que pour un prêt immobilier traditionnel.



Boîte à outils

- **Présentation du PAS et des plafonds de ressource sur le site service-public.fr :**
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F22158>
- **Liste des travaux finançables :**
<http://www.pret-accession-sociale.com/Conditions-logement-neuf-PAS.html>

3.6. Le prêt « Travaux d'amélioration de la performance énergétique » d'Action Logement



Présentation du dispositif

Ce prêt d'un montant maximum de 10 000 € peut être accordé par un Comité Interprofessionnel du Logement (CIL) pour des travaux d'amélioration des performances énergétiques de la résidence principale. Le taux d'intérêt nominal annuel maximum était de 1% pour l'année 2018.

POUR QUI ET QUEL TYPE DE BIEN ?

- Propriétaire occupant ou bailleurs ou préretraité bénéficiaires d'Action Logement (ex 1% Logement)
- Maisons individuelles ou appartements du parc privé.

DANS QUEL CAS LE DISPOSITIF EST-IL PERTINENT POUR LE MÉNAGE ?

Réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique (y compris en copropriété).

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ AU DISPOSITIF

- Être salarié d'une entreprise du secteur privé – hors secteur agricole – de 10 salariés et plus
- Être propriétaire occupant, bailleur ou préretraité.
- Le logement concerné doit être utilisé en tant que résidence principale.
- Le prêt est accessible sous conditions de ressource : la somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement établis au titre de l'année N-2 ne doit pas excéder un certain plafond.
- L'octroi de l'aide est subordonné à la production par l'entreprise ou le prestataire de services d'une attestation justifiant que les travaux respectent les conditions requises dans le cadre de l'éco-PTZ.

DURÉE MOYENNE DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

La durée du prêt est libre, dans la limite de 10 ans. Les fonds sont débloqués dans un délai maximum de trois mois à compter de l'achèvement des travaux, sur présentation de factures d'entreprises ou de prestataires de services émises au nom du bénéficiaire depuis moins de 3 mois.

ORGANISME EN CHARGE DU DISPOSITIF

Les organismes collecteurs d'Action Logement (les CIL).



Parcours pour bénéficier du financement

Contactez le CIL le plus proche de chez soi.



Boîte à outils

- Présentation du prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique et des plafonds de ressource sur le site Action Logement : <https://www.actionlogement.fr/download/file/fid/1222>
- Annuaire des CIL : <http://www.actionlogement.fr/annuaire-cil>
- Liste des travaux finançables (les mêmes que pour l'éco-PTZ): <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19905>
- Le prêt AGRI-TRAVAUX pour les salariés du secteur agricole : <https://www.actionlogement.fr/le-secteur-agricole>

3.7. Aide à la rénovation énergétique d'Action Logement



Présentation du dispositif

Une aide complétée par un prêt avantageux peut être accordée par Action Logement aux propriétaires occupants ou bailleurs qui souhaitent réaliser des travaux d'amélioration des performances énergétiques dans une résidence principale.

Les travaux doivent concerner en priorité l'isolation des murs, de la toiture ou du plancher bas. Si des travaux d'isolation ne sont pas nécessaires, l'aide peut concerner le remplacement du système de chauffage ou l'installation d'un équipement de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire fonctionnant aux énergies renouvelables. **L'accompagnement par un opérateur Assistance à Maître d'Ouvrage est obligatoire.**

Ces aides permettent également de financer d'autres frais annexes, dans la limite de 15% du montant de la subvention :

- les frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage,
- les frais de maîtrise d'œuvre et des études relatives aux travaux,
- les autres diagnostics nécessaires aux travaux,
- les frais de l'assurance maître d'ouvrage éventuellement souscrite par le bénéficiaire.

La subvention est complétée d'un prêt avantageux pour financer le reste à charge des travaux de rénovation énergétique après subvention et d'éventuels autres travaux de réhabilitation :

Pour les propriétaires occupants :

- Une subvention plafonnée à 20 000 euros ;
- Un prêt complémentaire à 1 % jusqu'à 30 000 euros avec une durée de remboursement maximum de 20 ans.

Pour les propriétaires bailleurs :

- Une subvention plafonnée à 15 000 euros ;
- Un prêt complémentaire à 1 % jusqu'à 30 000 euros avec une durée de remboursement maximum de 20 ans.

POUR QUI ET QUEL TYPE DE BIEN ?

- **Propriétaire occupant ou bailleur bénéficiaire d'Action Logement (ex 1% Logement)**
- **Maisons individuelles ou appartements du parc privé (et parties communes de logements collectifs).**

DANS QUEL CAS LE DISPOSITIF EST-IL PERTINENT POUR LE MÉNAGE ?

Réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ AU DISPOSITIF

- Être propriétaire occupant ou bailleur (personne physique ou SCI)
- Être salarié d'une entreprise du secteur privé ou bailleur logeant des salariés d'entreprises du secteur privé
- Le logement concerné doit être occupé en tant que résidence principale et se situer dans une zone géographique éligible à l'aide (zone B2, C ou Action Cœur de ville)
- Le prêt est accessible sous conditions de ressources : la somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement établis au titre de l'année N-2 ne doit pas excéder un certain plafond (plafonds Anah)
- Les travaux doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification «RGE» (Reconnu Garant de l'Environnement)
- Justifier de l'intervention d'un opérateur d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage missionné pour l'accompagnement des travaux (organismes habilités par l'Anah ou agréés par l'Etat)
- Les équipements et matériaux installés doivent répondre aux mêmes exigences techniques que les travaux bénéficiant d'un éco-prêt à taux zéro

DURÉE MOYENNE DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

Les travaux doivent être réalisés dans les 12 mois qui suivent l'accord de financement d'Action Logement. Le versement de tout ou partie des fonds est effectué à réception des factures d'acompte ou de fin de travaux.

ORGANISME EN CHARGE DU DISPOSITIF

Les organismes collecteurs d'Action Logement (les CIL).



Parcours pour bénéficier du financement

La demande d'aide ainsi que toutes les autres étapes (dépôt des pièces justificatives notamment) s'effectuent en ligne sur <https://piv.actionlogement.fr/simulateur-energie>

Dans un premier temps, un diagnostic permet de vérifier si le ménage remplit les critères d'attributions. Une fois sélectionnée l'assistance à maîtrise d'ouvrage, celui-ci pourra déposer les documents pour le compte du ménage.

POINTS DE VIGILANCE / MISE EN GARDE

- **Les particuliers éprouvent certaines difficultés à trouver un opérateur AMO** depuis le site d'Action Logement.
- **La constitution des dossiers peut s'avérer complexe** : demande de nombreuses pièces administratives difficiles à obtenir (comme par exemple les cartes d'identités des gérants des entreprises en charge des travaux) et des conditions techniques imprécises (pas d'obligation de performance énergétique par exemple) et/ou évolutives.
- **Une instruction par Action Logement qui peut s'avérer longue** et sans lien de proximité avec le ménage ou son opérateur AMO.
- A l'heure de la mise à jour de ce guide (juin 2020), **des évolutions du dispositif sont attendues** qui devraient apporter des modifications majeures dans son fonctionnement global.



Boîte à outils

- **Présentation des aides à l'amélioration de la performance énergétique et des plafonds de ressources sur le site Action Logement** :
https://www.actionlogement.fr/sites/als/files/fiches_piv_aide_renovation_energetique_30042020.pdf
- **Pour vérifier l'éligibilité géographique du logement** :
<https://www.actionlogement.fr/aide-renovation-energetique>
- **Annuaire des CIL** :
<http://www.actionlogement.fr/annuaire-cil>
- **Liste des travaux finançables (les mêmes que pour l'éco-PTZ)**:
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19905>

3.8. Les financements des SACICAP (réseau PROCIVIS)



Présentation du dispositif

Dans le cadre d'une convention signée entre l'état et l'UES-AP / Procivis, organe nationale représentant les sociétés anonymes de crédit immobilier pour l'accès à la propriété (SACICAP), celles-ci se sont collectivement engagées à décaisser 35 millions d'euros par an (soit 1/3 de leurs dividendes) dans le cadre de prêts ou avances de subvention. Parmi ces missions sociales, on trouve notamment :

- Le financement de prêts sans intérêts pour financer le reste-à-charge de propriétaires occupants modestes ou très modestes qui réalisent des travaux dans leur logement (le montant des prêts est alors fixé en moyenne entre 5 000 € et 10 000 €).
- Le préfinancement de subventions de l'Anah, pour les ménages qui ont besoin, en amont des travaux, de la subvention accordée pour payer les artisans et engager les travaux.

POUR QUI ET QUEL TYPE DE BIEN ?

- **Les propriétaires occupants exclus des réseaux bancaires**, entreprenant des travaux de rénovation de leur logement dans le cadre du programme Habiter Mieux de l'Anah.
- **Maisons individuelles ou appartements du parc privé (y compris les copropriétés en difficulté).**

DANS QUEL CAS LE DISPOSITIF EST-IL PERTINENT POUR LE MÉNAGE ?

Les ressources du ménage qui souhaite réaliser des travaux d'amélioration des performances énergétiques de son logement sont trop faibles pour bénéficier des prêts des réseaux bancaires classiques.

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ AU DISPOSITIF

Sous conditions de ressources, après analyse du dossier de demande.

CRITÈRES D'EXCLUSIONS DU DISPOSITIF

Si le ménage peut par ailleurs avoir recours au réseau bancaire classique, il ne pourra pas bénéficier d'un prêt SACICAP.

DURÉE MOYENNE DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

Une fois le dossier validé, le montant du prêt est débloqué à bref délais. La durée du prêt est en général comprise entre 5 et 7 ans.

ORGANISME EN CHARGE DU DISPOSITIF

Le réseau des 54 SACICAP présentes sur l'ensemble du territoire français.



Parcours pour bénéficier du financement

Les SACICAP travaillent en étroite collaboration avec les opérateurs en charge de l'accompagnement des ménages éligibles au programme Habiter Mieux de l'Anah. Ces opérateurs sont en contact direct avec la SACICAP locale, en cas de besoin, pour élaborer le plan de financement des opérations lorsqu'un reste-à-charge doit être financé. Dans le cas d'une avance de subvention de l'Anah, une subrogation est en général mise en place : l'Anah versera directement à la SACICAP qui a avancé la subvention le montant de cette dernière, une fois les travaux réalisés et les pièces justificatives fournies par le bénéficiaire. Comme tout prêt contracté en vue de réaliser des travaux d'amélioration énergétique, les prêts des SACICAP ouvrent droit, pour les ménages éligibles, à une aide au logement de la Caf/MSA. Cette aide sera prise en compte dans le calcul du montant et de la durée du prêt.



Boîte à outils

- **Site Internet du réseau Procivis** : <http://procivis.fr/les-missions-sociales/>

3.9. Le microcrédit Habitat pour l'amélioration de l'habitat des ménages modestes



Présentation du dispositif :

Bien que ce guide présente une large gamme d'outils financiers (prêts, subventions...) à disposition des ménages modestes, la solvabilisation des ménages en situation de précarité énergétique demeure problématique. D'une part car ces ménages peuvent rarement accéder aux formules de crédit proposées par le secteur financier car ils sont exclus de fait du système bancaire, d'autre part, certaines aides disponibles, notamment sous forme de subventions, sont débloquées après réalisation des travaux et ne couvrent pas toujours la totalité des dépenses. Les ménages doivent donc effectuer une avance de fonds et financer le reste à charge.

Dans la lignée directe du microcrédit personnel institué par la loi de cohésion sociale en 2005, il a été proposé aux banques de développer des microcrédits Habitat permettant de lever les freins à la réalisation de travaux d'amélioration du logement pour les ménages les plus modestes.

L'intérêt de ce type de crédits est de permettre au ménage en situation d'exclusion bancaire de pouvoir accéder au crédit dans un objectif d'insertion économique et/ou sociale. L'analyse individuelle de chaque dossier et la présence d'un partenaire accompagnant aux côtés de l'emprunteur favorisent l'accès au dispositif. Le fonctionnement de ces microcrédits Habitat étant spécifique à chaque banque, voir à chaque filiale locale, nous présentons ici le microcrédit social Habitat porté en partenariat par la Fondation Abbé Pierre (FAP) et la fédération nationale des Caisses d'Épargne, dans la mesure où ce microcrédit est développé sur l'ensemble du territoire français.

Les Caisses d'Épargne ont développé en 2006 un réseau d'associations nommé Parcours Confiance (Créa-Sol en PACA) afin d'accompagner les bénéficiaires de microcrédits. Le partenariat avec la FAP a pu faire évoluer ce dispositif pour permettre d'accorder des prêts visant l'amélioration thermique du logement et la lutte contre l'habitat indigne. La FAP assurant la garantie à hauteur de 70%, les Caisses d'Épargne n'exigent aucune garantie supplémentaire et aucun frais de dossier.

Ce prêt est accordé pour une durée maximale de 120 mois (10 ans) et pour un montant de 10 000 à 25 000 euros (pour les prêts inférieurs à 10 000 €, le Fonds de Cohésion Sociale se porte garant). Le taux d'intérêt est proche de celui du livret A (selon les filiales régionales des Caisses d'Épargne) dans la limite de 4% maximum. Il n'y a pas de frais de dossier, l'assurance est facultative, il peut être demandé une adhésion à l'association Parcours Confiance (de 50 à 150 €).

POUR QUI ET QUEL TYPE DE BIEN ?

- **Propriétaires occupants très modestes exclus des circuits bancaires classiques.**
- **Maisons individuelles ou appartements du parc privé.**

DANS QUEL CAS LE DISPOSITIF EST-IL PERTINENT POUR LE MÉNAGE ?

Financement du reste à charge d'un programme de travaux de rénovation de l'habitat. Un ménage peut solliciter un microcrédit social Habitat auprès de la Caisse d'Épargne, par exemple en complément d'un dossier Anah, s'il se lance dans des travaux :

- De rénovation thermique,
- De sortie d'insalubrité / forte dégradation,
- D'amélioration et de mise aux normes,
- De copropriété.

Cette liste n'est pas exhaustive et correspond à la liste des travaux éligibles à une aide de l'Anah.

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ AU DISPOSITIF

- Le logement concerné doit être la résidence principale,
- Les travaux réalisés doivent figurer dans la liste des travaux recevables par l'Anah,
- Les ménages ciblés sont des propriétaires occupants en difficulté.

CRITÈRES D'EXCLUSIONS DU DISPOSITIF

Si le ménage peut par ailleurs avoir recours aux prêts du réseau bancaire classique, il ne pourra pas bénéficier d'un microcrédit Habitat.

DURÉE MOYENNE DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION :

La durée d'instruction de la demande est variable : de quelques jours à quelques semaines. Le versement de fonds peut être réalisé de différentes manières (en une ou plusieurs fois) :

- Versement à l'opérateur en charge d'accompagner le ménage, dans le cas où l'opérateur est mandaté par le ménage pour percevoir les fonds à sa place,
- Versement direct aux entreprises réalisant les travaux sur présentation des factures.

ORGANISME EN CHARGE DU DISPOSITIF

Les Caisses d'Épargne.

D'autres banques proposent ce microcrédit, dont voici une liste non exhaustive: Partenariat Banque postale/FAP en région PACA, Partenariat GEFOSAT/Crédit Coopératif dans l'Hérault...



Parcours pour bénéficier du financement

L'opérateur en charge d'accompagner le ménage dans son projet de travaux (repérage, diagnostic technique et social, élaboration du projet de travaux, montage financier) peut être amené en dernier recours (lorsque toutes les aides de droits communs ont été sollicitées : subvention Anah, caisses de retraite, Action Logement...) à proposer au ménage de contracter un microcrédit social Habitat pour couvrir le reste-à-charge.

Dans ce cas les opérateurs Habitat (opérateurs associatifs type SOLIHA, réseau des FAPIL, Compagnons Bâtisseurs... ou opérateurs privés – URBANIS, Citémétrie...) peuvent soit soumettre les dossiers à la FAP (Région Ile-de-France et certaines agences régionales de la FAP), soit les présenter directement aux conseillers Parcours Confiance des Caisses d'Épargne.

Les opérateurs assurent le suivi du ménage :

- **Pour vérifier si la demande est recevable** et étudier le projet de travaux en fonction du plan de financement et des capacités budgétaires du demandeur. Ce afin de proposer le prêt correspondant aux besoins.
- **Pour l'accompagner lors du dépôt de demande de prêts** (et jusqu'à la réalisation des travaux envisagés).
- **Pour la signature de l'offre de prêt.**

COMMENTAIRE

Ce dispositif a été mis en place de manière expérimentale par la FAP en 2013 pour pallier la disparition, ou du moins la raréfaction, du micro-crédit à taux 0 proposé par les filiales du Crédit Immobilier de France (prêt SACICAP du réseau Procvivis – voir p.89). La FAP ne souhaite pas porter de manière durable un outil qu'elle estime relever du droit commun.



Boîte à outils

- **Contact local de l'Anah pour connaître les coordonnées de l'opérateur qui intervient sur sa commune :**
<http://renovation-info-service.gouv.fr/trouver-un-conseiller/step1> ou 0808 800 700
- **Conférence en ligne « Le microcrédit habitat » :**
http://www.precarite-energie.org/Webinaire-no11-Le-microcredit.html?var_mode=calcul

3.10. Le dispositif des certificats d'économies d'énergie et les primes énergie



Présentation du dispositif :

Le dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE) constitue l'un des instruments phares de la politique de maîtrise de la demande énergétique. Depuis 2005, les fournisseurs d'énergie et de carburant (y compris les grandes surfaces telles que Carrefour, Leclerc, Auchan...) ont l'obligation de réaliser des économies d'énergie ou d'inciter leurs clients à en faire, on les appelle « les obligés ». Pour ce faire, ils peuvent réaliser les économies directement **ou inciter des tiers à le faire, auquel cas l'incitation prend la forme d'une aide financière : les énergéticiens financent certains travaux « à la place » des ménages.**

Chacun d'entre eux doit atteindre un quota d'économies, calculé en fonction de sa part de marché et évalué en kWh d'énergie finale cumulée et actualisée (cumac), c'est-à-dire calculé sur la durée de vie totale du produit. En fin de période, si le volume de certificats attendu n'est pas atteint, une pénalité de 2 cts d'euro par kWh manquant sera réclamée auprès des obligés.

Mi-2015, la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte a créé une nouvelle obligation d'économies d'énergie au bénéfice des ménages en situation de précarité énergétique. Des plafonds de ressources permettant d'identifier ces ménages ont été définis (ce sont les mêmes que ceux de l'Anah), ainsi que des règles de bonification particulières pour les opérations au bénéfice des ménages « en situation de grande précarité énergétique » (dont les plafonds de ressources correspondent au seuil des « très modestes » de l'Anah) : pour ces ménages, le volume de CEE généré par les opérations est doublé.

Les opérations standardisées

Les concepteurs du dispositif ont privilégié les opérations dites « standardisées », chacune s'appliquant à une opération « élémentaire » pour laquelle un forfait d'économies d'énergie - donc de certificats - a été calculé. Parmi ces actions standard envisagées on peut notamment citer :

- La pose de vitrages isolants,
- L'isolation des combles et des parois opaques,
- L'installation de dispositifs de régulation du chauffage,
- Le changement de chaudière ou de chauffe-eau pour des dispositifs plus performants ou utilisant une source d'énergie renouvelable (bois, solaire, thermodynamique, etc.).

Des fiches d'opérations standardisées permettent, pour les opérations d'économies d'énergie les plus courantes, de préciser les conditions d'éligibilité et les modalités d'évaluation des économies d'énergie. Les fiches d'opérations standardisées sont disponibles sur le site du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire.

Pour résumer, certains travaux génèrent des CEE. Ces CEE ont une valeur monétaire sur un marché spécifique. Les obligés, pour atteindre leurs objectifs de CEE, peuvent soit financer directement des opérations d'économies d'énergie, soit acheter des CEE sur un marché *ad hoc*. Dans le cas des particuliers, les obligés achètent en fait les factures de travaux contre une « prime énergie » versée aux ménages soit par chèque, soit en bon d'achat, soit, pour les fournisseurs qui disposent d'un réseau d'artisans partenaires, via une réduction sur le montant des travaux. **Dans le cas d'opérations standardisées chez des ménages en précarité énergétique, la valeur des CEE générée par les travaux est bonifiée par rapport à des CEE « classiques ».**

Les « Coups de pouce économie d'énergie »

L'opération « Coup de Pouce économie d'énergie » lancée par l'État en 2017 permet aux particuliers souhaitant réaliser certains travaux d'économie d'énergie dans leur logement de faire appel à des entreprises ayant signé la charte « Coup de pouce » et recevoir des aides sous forme de « primes énergie » plus importantes. Les montants de primes attribués étant différenciés en fonction des ressources des ménages, les plus modestes bénéficient de primes plus importantes. Cela concerne les opérations engagées entre le 1^{er} avril 2018 et le 31 décembre 2021 :

- Coup de pouce « Isolation » : isolation des combles, toitures et planchers bas (ce dispositif a notamment amené certains signataires de la charte « Coup de pouce » à proposer des offres « d'isolation des combles à 1 € » à partir de 2017),

- Coup de pouce « Chauffage » : remplacement de chaudières au fioul et des vieilles chaudières à gaz pour des chaudières à bois, gaz très haute performance ou par des pompes à chaleur, ainsi que les vieux radiateurs électriques
- Coup de Pouce « Chaufferie fioul dans le cadre d'une rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif » : rénovation globale incluant le changement de tous les équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire au charbon ou au fioul non performants en copropriété.
- Coup de pouce « Thermostat » : installation d'un programmateur de chauffage performant.

Pour les ménages plus modestes, il y a la possibilité, en cumulant les différentes aides, d'arriver à un investissement réduit à un euro. En effet, jusqu'à 4.000 euros de prime peuvent se cumuler aux aides des collectivités locales ou MaPrimeRéov'. Ces travaux sont toutefois incompatibles avec une subvention de l'Anah dans le cadre de son programme Habiter Mieux Sérénité ou Habiter Mieux Copropriété.

Les primes « Coup de pouce » peuvent :

- être versées par virement ou par chèque ;
- être déduites de la facture ;
- être données sous forme de «bons d'achats» pour des produits de consommation courante

Il convient d'informer les ménages qui se lancent dans des travaux d'économies d'énergie de l'existence du dispositif des CEE en amont de la signature des devis avec les artisans : contractualiser la démarche avec le fournisseur d'énergie avant l'acceptation du devis est impératif. Il est conseillé de comparer les offres des différents fournisseurs d'énergie ou intermédiaires.

POUR QUI ET QUEL TYPE DE BIEN ?

- **Un ménage (locataire, propriétaire occupant ou bailleur) qui réalise des travaux d'économies d'énergie dans son logement.**
- **Maisons individuelles ou appartements du parc privé et public.**
- **Copropriété (cas du Coup de pouce « Chaufferie fioul dans le cadre d'une rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif »)**

DANS QUEL CAS LE DISPOSITIF EST-IL PERTINENT POUR LE MÉNAGE ?

Tout ménage qui réalise des travaux d'économies d'énergie peut valoriser les investissements faits soit pas l'intermédiaire des entreprises, soit directement auprès des obligés. Il peut utiliser le dispositif des CEE pour obtenir un bon d'achat, une prime ou une somme d'argent auprès de l'un des obligés.

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ AU DISPOSITIF

- Les travaux concernés doivent être éligibles, c'est-à-dire correspondre à l'une des 70 fiches d'opération standardisée qui concernent le secteur du bâtiment résidentiel.
- Le matériel respecte bien les critères techniques d'éligibilité.
- Si les travaux sont engagés (devis signé ou bon de commande) à partir du 1er juillet 2015, le professionnel qui réalise les travaux doit être titulaire d'une qualification portant la mention RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) dans le domaine des travaux concernés et en cours de validité.
- Pour être éligible aux diverses primes d'économies d'énergie proposées par les obligés, le ménage doit valider son dossier de demande de prime énergie AVANT la date de signature du devis.
- Le logement doit avoir été achevé depuis plus de 2 ans.
- Le logement dans lequel les travaux sont réalisés doit être la résidence principale ou secondaire du ménage qui réalise les travaux d'économies d'énergie.
- L'entreprise ayant procédé aux travaux, ou à l'installation de l'équipement éligible, doit fournir à son client toutes les pièces nécessaires à la délivrance des CEE : factures, certificats relatifs aux matériels et matériaux utilisés, et surtout une attestation sur l'honneur déclarant que les travaux sont bien conformes. Ce dernier document doit impérativement être cosigné par le ménage et l'installateur.

CRITÈRES D'EXCLUSIONS DU DISPOSITIF

Il est interdit de valoriser plusieurs fois les CEE générés par une même opération. Ainsi, si le ménage a précédemment eu recours au programme Habiter Mieux Sérénité (il a donc perçu une prime Habiter Mieux), l'Anah dispose d'une exclusivité pour l'enregistrement des CEE générés par l'intégralité des travaux de l'opération.

DURÉE MOYENNE DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION :

A l'issue de la réalisation des travaux, le ménage finalise son dossier de demande de prime énergie auprès de l'obligé qu'il a choisi. La prime est en moyenne versée sous 3 mois après l'envoi d'un dossier complet, à l'issue des travaux. Attention, les délais pour transmettre les divers documents demandés à la fin des travaux peuvent varier fortement en fonction des fournisseurs ou de l'intermédiaire choisi (de 3 mois pour ENGIE à 10 mois pour AVIA, par exemple).

ORGANISME EN CHARGE DU DISPOSITIF

Le Ministère de la Transition Énergétique et Solidaire



Parcours pour bénéficiaire du financement

PRISE DE CONTACT INITIALE

Les CEE peuvent se monnayer auprès de tous les fournisseurs d'énergie qui ont mis en place des actions incitatives pour la réalisation de travaux d'économies d'énergie.

Le rachat des CEE générés par des travaux chez les particuliers se fait le plus souvent par les grandes enseignes sous forme de primes ou de bons d'achat versés au ménage en contrepartie de la facture de travaux ou d'achat de matériaux et équipements énergétiquement performants. Certains obligés négocient directement avec les particuliers. C'est le cas des enseignes Auchan, E.Leclerc, Primagaz, Butagaz, Total (par l'intermédiaire de ses filiales régionales), ENGIE, etc. Ils proposeront au ménage d'adhérer à un programme (souvent via un site Internet dédié) fixant par avance le montant de la prime ou du bon d'achat, ainsi que les conditions à remplir pour pouvoir en bénéficier. Certains fournisseurs obligés délèguent également à des enseignes partenaires le soin de récupérer les factures travaux des ménages à leur place, et d'établir des bons d'achat (c'est le cas des magasins de bricolage type Castorama, Leroy Merlin, Bricot Dépôt, etc., qui ont noué des partenariats avec des obligés ou des intermédiaires).

Plus rarement, certains obligés proposent le versement d'une somme d'argent par l'intermédiaire d'autres sociétés qui gèrent le dispositif à leur place (la société PrimesEnergie.fr pour AVIA, ou la société CertiNergy, par exemple). D'autres fournisseurs passent par des réseaux d'artisans partenaires. C'est notamment le cas d'EDF et d'ENGIE. Ces artisans ont, en général, l'obligation de récupérer les CEE de leurs clients pour le compte du fournisseur dont ils dépendent. Les primes énergie sont alors indiquées sur le montant du devis, et se concrétisent par un rabais directement sur la facture des travaux.

DÉROULEMENT TYPE

1. Le ménage vérifie qu'il est éligible et le niveau de prime auquel il peut prétendre.
2. Choix de l'opération qu'il souhaite effectuer : isoler des combles, une toiture ou un plancher bas, installer une pompe à chaleur, une chaudière au gaz à très haute performance énergétique, etc.
3. Choix de l'entreprise signataire de la charte correspondant à ses travaux, en veillant à comparer les différentes offres disponibles sur le site Internet de chaque signataire des chartes.
4. Acceptation de l'offre du signataire de la charte (ou un de ses partenaires) avant de signer le devis des travaux. Cette offre devra obligatoirement comporter un document décrivant la proposition.
5. Signature du devis proposé par un professionnel RGE.
6. Réalisation des travaux par le professionnel.
7. Envoi des documents (factures, attestations sur l'honneur, etc.) au signataire de la charte ou à son partenaire

POINTS DE VIGILANCE / MISE EN GARDE

Veiller à ce que l'intégralité de la prime soit versée car certains installateurs n'en reversent qu'une partie.

Toute facture pouvant générer des certificats d'économies d'énergie est la propriété exclusive du maître d'ouvrage (celui qui entreprend et paye les travaux), qu'il soit professionnel ou particulier. Un professionnel ne peut valoriser la facture d'un de ses clients pour son propre compte.



Boîte à outils

- **Liste des opérations standardisées éligibles aux CEE :**
<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/operations-standardisees-deconomies-denergie#e5>
- **Présentation de l'offre «Coup de pouce économies d'énergie» du Ministère de la transition écologique et solidaire (plafonds de ressources, montants des primes, travaux éligibles, etc.) :**
<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/coup-pouce-chauffage-et-isolation#e0>
- **Site Internet permettant de comparer les primes énergie :**
<http://www.nr-pro.fr/>
- **Focus n°19 du réseau RAPPEL sur les CEE :**
https://www.precarite-energie.org/IMG/pdf/19_17.05.18_vf.pdf

3.11. Le taux de TVA réduit à 5,5% (y compris pour les travaux induits)



Présentation du dispositif :

La taxe sur la valeur ajoutée (TVA) est un impôt général sur la consommation qui est directement facturé aux clients sur les biens qu'ils consomment ou les services qu'ils utilisent en France. Les professionnels doivent donc facturer et déclarer la TVA collectée sur ces opérations imposables.

Toutefois, cette TVA (habituellement à 20%) est perçue au taux réduit de 5,5% sur les travaux d'amélioration de la qualité énergétique portant sur des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans, ainsi que sur les travaux induits qui leur sont indissociablement liés. C'est sur ce dernier point qu'il convient aux ménages réalisant des travaux d'amélioration de la qualité énergétique de leur logement, ou aux structures les accompagnants, d'être vigilant.

Pour être éligibles au taux de 5,5%, les travaux induits qui sont indissociablement liés aux travaux d'amélioration de la qualité énergétique doivent porter sur la même pièce que celle sur laquelle ont porté les travaux d'amélioration de la qualité énergétique ou sur les éléments du bâti directement affectés par les travaux d'amélioration de la qualité énergétique.

Exemple 1 : Une fenêtre double vitrage est installée dans une salle de bain. Les éventuels travaux de peinture et de plâtrerie consécutifs à la pose de la fenêtre double vitrage dans la salle de bain sont soumis au taux de 5,5%. Si le preneur des travaux en profite pour faire repeindre les murs de sa cuisine, ces travaux-là sont soumis au taux qui leur est propre.

Exemple 2 : Une chaudière à micro-cogénération gaz est installée en sous-sol dans une maison. Des travaux d'adaptation des systèmes d'évacuation des produits de la combustion sont nécessaires pour assurer le bon fonctionnement de cette chaudière. Ainsi, ces travaux induits seront soumis au taux réduit de 5,5 %, même s'ils affectent d'autres pièces de la maison que le seul sous-sol. Il arrive que le professionnel engagé pour réaliser ces travaux induits ne soit pas le même que celui qui réalisera les travaux « directement » générateurs d'économies d'énergie. Dans ce cas, il n'est pas certain qu'il applique automatiquement le taux réduit de TVA à 5,5%. Il est donc important de le vérifier sur les devis et d'informer le professionnel réalisant les travaux induits de la nécessité d'appliquer le taux de TVA réduit à 5,5%.



Boîte à outils

- **Liste des travaux induits indissociablement liés aux travaux d'amélioration de la qualité énergétique et soumis au taux réduit de 5,5% de la TVA :** http://www.ffbatiment.fr/res/FIXE/abcdtva/TVA5.5_v4.pdf
- **Guide « Précisions sur les travaux induits et exemples de dépenses finançables » :**
http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/brochure_precision_travaux_induits.pdf

3.12. Le dispositif Denormandie



Présentation du dispositif :

Depuis le 1^{er} janvier 2019 et jusqu'au 31 décembre 2022, les futurs propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'une défiscalisation lorsqu'ils rénovent un logement dans certaines villes moyennes. Il s'agit d'une extension du dispositif Pinel déjà en place.

Cette aide fiscale accordée dans le cadre d'un investissement locatif vise à lutter contre le logement insalubre et améliorer l'attractivité des villes moyennes, sous la forme d'une réduction d'impôt accordée aux propriétaires rénovant des logements situés dans les 222 villes du plan « Action cœur de ville » et dans les villes retenues dans la démarche « Expérimentation Ville Patrimoniale ». Les bailleurs bénéficient d'une réduction d'impôt calculée sur la totalité de l'opération (prix d'achat + coût des travaux).

Pour une location de :

- 6 ans : 12 %
- 9 ans : 18 %
- 12 ans : 21 %

Exemple : Pour l'achat d'un bien de 150 000 € avec 50 000 € de travaux, l'aide s'élève à 42 000 € pour une location de 12 ans, soit 3 500 € de déduction par an pendant 12 ans.

Le plafond des dépenses pris en charge est de 300 000 € et de 5 500 € par m² de surface habitable. Les travaux éligibles au dispositif concernent :

- Les travaux permettant une amélioration de la performance énergétique du logement d'au moins 30 % (20 % en habitat collectif)
- 2 types au moins de travaux parmi les 5 suivants :
 - changement de chaudière ;
 - isolation des combles ;
 - isolation des murs ;
 - changement de production d'eau chaude ;
 - isolation des fenêtres.
- Tous les travaux qui concernent la création de surfaces habitables nouvelles (et annexes) comme les balcons, terrasses ou garages
- La modernisation, l'assainissement ou l'aménagement de surfaces habitables (et annexes).

POUR QUI ET QUEL TYPE DE BIEN ?

- **Propriétaires bailleurs achetant un bien à rénover dans une des villes éligibles au dispositif**
- **Maisons individuelles ou appartements du parc privé.**

DANS QUEL CAS LE DISPOSITIF EST-IL PERTINENT POUR LE MÉNAGE ?

Un propriétaire souhaite acheter un bien à rénover et mettre le logement vide en location longue durée, pendant 6, 9 ou 12 ans.

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ AU DISPOSITIF

- Être fiscalement domicilié en France au moment de l'investissement
- Acquérir un logement ou un local à transformer en logement
- Le logement à rénover doit être situé dans une des villes éligibles au dispositif
- Le logement doit être mis en location nue (non meublée) pour une durée longue de 6, 9 ou 12 ans
- Le logement doit être loué comme habitation principale et au plus tard 1 an après l'achèvement de l'immeuble ou après son acquisition

- Le loyer du logement (charges non comprises) ne peut excéder un loyer maximal plafonné, le bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus (à la date de signature du bail) sont inférieurs aux plafonds de ressources fixés par décret
- Le montant des travaux réalisés correspond à au moins 25 % du coût total de l'opération immobilière (travaux + prix d'acquisition + honoraires de notaire + commissions versées aux intermédiaires + droits d'enregistrement + taxe de publicité foncière)
- Après travaux, le logement doit être classé sur le diagnostic de performance énergétique en classe A à E
- Les travaux doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification «RGE» (Reconnu Garant de l'Environnement)
- Les travaux doivent être terminés, au plus tard, le 31 décembre de la 2e année suivant l'acquisition

CRITÈRES D'EXCLUSIONS DU DISPOSITIF

Location à une personne appartenant au même foyer fiscal que le bailleur.

DURÉE MOYENNE DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

L'avantage fiscal est étalé sur la durée de la location.

ORGANISME EN CHARGE DU DISPOSITIF

Administration fiscale (service des impôts).



Parcours pour bénéficier du financement

Contactez un conseiller FAIRE : <https://www.faire.gouv.fr/trouver-un-conseiller>



Boîte à outils

- **Simulateur pour déterminer si le logement est situé dans une zone éligible :**
<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/Zone-Denormandie>
- **Pour connaître les plafonds de ressources et de loyers réglementaires :**
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35011>

Glossaire

AAH

Allocation Adulte Handicapé

ACAD

Association des Consultants en Aménagement et Développement des Territoires

ACS

Assurance Complémentaire Santé

ACTP

Allocation Compensatrice pour Tierce Personne

Ademe

Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

ADIL

Agence Départementale d'Information sur le Logement

AEEH

Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé

AICS

Agence Immobilière à Caractère Sociale

AIVS

Agence Immobilière à Vocation Sociale

AJPP

Allocation Journalière de Présence Parentale

AL/APL

Allocation Logement / Allocation Personnalisée au Logement

ALF

Allocations de Logement à caractère Familial

ALS

Allocation Spécifique de Solidarité

AMO

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Anah

Agence Nationale de l'Habitat

APA

Allocation Personnalisée d'Autonomie

API

Allocation Parent Isolé

ARA

Auto-Réhabilitation Accompagnée

ARS

Agence Régionale de Santé

ASE

Aide de Solidarité Ecologique

ASF

Allocation de Soutien Familial

ASLL

Accompagnement Social Lié au Logement

CARSAT

Caisses d'Assurance Retraite et de Santé au Travail

CAUE

Conseil Architecture Urbanisme Environnement

CCAS / CIAS

Centre Communal d'Action Social /
Centre Intercommunal d'Action Sociale

CD

Conseil départemental

CDC

Caisse des Dépôts et Consignations

CDL

Commission Départementale de Conciliation

CEE

Certificats d'Economies d'Energie

CF

Complément Familial

CIL

Comité Interprofessionnel du Logement

CITE

Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique

CLCV

Consommation Logement et Cadre de Vie

CLER

Réseau pour la Transition Energétique

CMEI

Conseiller Médical en Environnement Intérieur

CMUC

Couverture Maladie Universelle Complémentaire

Cnaf

Caisse Nationale des Allocations Familiales

Cnav

Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse

DALO

Droit Au Logement Opposable

DDCSPP

Direction Départementale de la Cohésion Sociale
et de la Protection des Populations

DDTM

Direction Départementale des Territoires
et de la Mer

DPE

Diagnostic de Performance Energétique

Eco-PTZ

Eco-Prêt à Taux Zéro

EIE

Espace Info Energie

ENL

Enquête Nationale Logement

EPCI

Etablissement Public de Coopération Intercommunale

FAP

Fondation Abbé Pierre

FAPIL

Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement

FART

Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (Programme « Habiter Mieux »)

FSATMEE

Fonds Social d'Aide aux Travaux de Maîtrise de l'Energie et Eau

FSL

Fonds Solidarité Logement

MSA

Mutuelle Sociale Agricole

MTP

Majoration pour Tierce Personne

ONPE

Observatoire National de la Précarité Energétique

OPAH

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

OPAH RU ou RR

OPAH de revitalisation rurale ou urbaine

OPATB

Opérations programmées d'amélioration thermique et énergétique du bâtiment

PAH

Prêt à l'Amélioration de l'Habitat

PAJE

Prestation d'Accueil du Jeune Enfant

PAS

Prêt à l'Accession Sociale

PCH

Prestation de Compensation du Handicap

PDALHPD

Plan Départemental pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PIG

Programme d'Intérêt Général

PIMMS

Point Information Médiation Multi Services

PRIS

Point Rénovation Info Service

PSD

Prestation Spécifique Dépendance

PSP

Point Services aux Particuliers

PST

Programme Social Thématique

PTZ

Prêt à Taux Zéro

RAPPEL

Réseau des Acteurs de la Pauvreté et la Précarité Energétique dans le Logement

RGE

Reconnu Garant de l'Environnement

RSA

Revenu de Solidarité Active

SACICAP

Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété

SCHS

Service Communal d'Hygiène et de Santé

SLIME

Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie

TPN

Tarif de Première Nécessité

TSS

Tarif Spécial de Solidarité

UESL

Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement

Bibliographie

- *Les classes moyennes sous pression, Consommation et mode de vie n°219*, Crédoc, mars 2009, 9 pp.
- *Les chiffres clés 2018, climat, air, énergie, édition 2018*, Ademe, novembre 2018, 224 pp.
- *Exploitation de l'enquête Phebus : Mieux qualifier les situations de précarité énergétiques*, CSTB / ONPE, octobre 2015, 36 pp.
- *Comité opérationnel « rénovation des bâtiments existants » : rapport d'étape au ministre d'Etat, ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables*, Philippe PELLETIER et Anah, janvier 2008, 247 pp.
- *Quand c'est le logement qui rend malade. L'impact de la précarité énergétique sur la santé*, Synthèse, Fondation Abbé Pierre, 12 décembre 2013, 2 pp.
- *La précarité énergétique face au défi des données*, T. Erard, L. Chancel, M. Saujot, IDDRI Study, N°1/15 Mars 2015, 80 pp.
- *Les aides pratiques 2018 - propriétaire occupant d'une maison individuelle*, Anah, avril 2018, 24 pp.
- *Le parc des logements en France métropolitaine, en 2012*, Chiffres & statistiques n°534, CGDD, juillet 2014, 9 pp.
- *Précarité énergétique - État des lieux et propositions d'actions*, réseau RAPPEL, mars 2011, 36 pp.
- *Les chiffres clés Climat-Air-Énergie édition 2014*, Ademe, mars 2016, 172 pp.
- *Giulia AMBROSIO, Fateh BELAID, Sabrina BAIR, Olivier TEISSIER, Exploitation de l'enquête Phebus : Mieux qualifier les situations de précarité énergétique*, CSTB / ONPE, oct. 2015, 36 pp.
- *Giulia AMBROSIO, Fateh BELAID, Sabrina BAIR, Olivier TEISSIER, Analyse de la précarité énergétique à la lumière de l'enquête Phebus*, CSTB / ONPE, oct. 2015, 59 pp.
- *Tableau de bord de la précarité énergétique*, ONPE, édition 2019 (2e semestre), 40 pp.
- *Données sur les consommations d'énergie du secteur résidentiel*, CEREN, décembre 2019.

UN GRAND MERCI

Nous souhaitons remercier toutes les personnes ayant apporté leur contribution à la réalisation et à la mise à jour de ce guide, et plus particulièrement celles qui se sont mobilisées en 2016 lors de sa création :

- Isolde Devalière, Ademe
- Romain Ganneau, AG2R La Mondiale
- Luc Schiffmann et Franck Koch, Association Julienne Javel
- Hervé Thibaud, Association nationale des Compagnons Bâisseurs
- Franck Dimitropoulos, BCE
- Guillaume Simonet, CEDER
- Mathieu Marchand, CLCV de Montpellier
- Mylène Tanda, Cnav
- Nordine Farrak, Compagnons Bâisseurs Hauts-de-France
- Lydie Millet, Nathalie Castan et Sandrine Frédout-Rodot, Compagnons Bâisseurs Provence
- Sophie Cartoux, Compagnons Bâisseurs Rhône-Alpes
- Laure Pizay, Ecopolénergie
- Étienne Renoux, FAPIL Ile-de-France
- Jean-Marc Prieur, Fédération SOLIHA
- Julia Faure, Fondation Abbé Pierre
- Jean-Baptiste Sarlat, groupe BPCE
- Maxime Thoueille, Amande Bérato et Laurent Lebot, GEFOSAT
- Jean-Marc Marichez, INHARI
- Antoine Meilhac, Ella Gheerbrant, Laurent Lhote et Thierry Leveque, SOLIHA 75-92-95
- Gilles Devos, SOLIHA Charentes
- Julien Pontier, Réseau PROCIVIS
- Laëtitia Pellerey



RAPPEL

Réseau des acteurs contre la pauvreté
et la précarité énergétique dans le logement

LE RÉSEAU RAPPEL

CLER / Projet RAPPEL
47, avenue Pasteur
93100 Montreuil
www.precarite-energie.org

CLER
Marie MOISAN
marie.moisan@cler.org

SOLIBRI
Claire BALLY
solibri@ouvaton.org

Edition : juillet 2020