



**ADIL**  
ASSOCIATION  
DÉPARTEMENTALE  
D'INFORMATION  
SUR LE LOGEMENT

- L A  
D R Ô  
M E -

# BIEN S'INFORMER POUR MIEUX SE LOGER

# 19/

 DECEMBRE 2010

## LETTRE D'INFORMATION LOGEMENT



Source : EOH - Hostun - Après rénovation

# LA REFORME DE L'ANAH ... ET LES PROPRIETAIRES

## UN PILIER

*Les aides de l'ANAH sont un des piliers de la politique du logement. Mises en oeuvre en faveur de l'amélioration du parc privé, elles sont largement utilisées dans la Drôme, depuis de nombreuses années, en particulier dans le cadre des OPAH (Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat) et du PIG départemental (Programme d'Intérêt Général) qui associe les EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) volontaires. Le nouveau régime d'aide mérite un examen attentif des collectivités territoriales drômoises qui peuvent y trouver des opportunités à l'appui de leurs politiques habitat, cumulant objectifs sociaux et environnementaux. Cela passe également par l'adaptation des modalités d'intervention de chaque intervenant. Le règlement du Département sera modifié en conséquence. La Drôme, déjà mobilisée de longue date sur les priorités nouvelles de l'ANAH, a les moyens de se saisir de ce nouveau cadre dès 2011 !*

**Anne-Marie REME-PIC, Présidente de l'ADIL 26**  
Vice-Présidente du conseil Général de la Drôme  
habitat, urbanisme, patrimoine et logement

## DOSSIER

C'est un véritable tournant que prend d'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) avec l'adaptation d'un nouveau régime d'aide. Chaque année des ajustements étaient opérés, mais la révision de septembre 2010 va au-delà, avec deux orientations fortes : un rééquilibrage en faveur des propriétaires occupants et un «verdissement» des aides.



Avant travaux



Avant travaux

Source : EOH - Hostun

suite de l'article en page 2

## SOMMAIRE

ÉDITO.....	P.1
<b>Anne-Marie REME-PIC, Présidente de l'ADIL 26 Vice-Présidente du Conseil Général de la Drôme, habitat, urbanisme, patrimoine et logement</b>	
ENTRETIEN.....	P.2
<b>Jean JULIAN, délégué départemental adjoint ANAH</b>	
DOSSIER.....	P.3
<b>Nouveau régime des aides de l'ANAH, rééquilibrage et éco- conditionnalité</b>	
BRÈVES.....	P.4
AGENDA.....	P.4
ACTIONS & PUBLICATIONS.....	P.4
QUESTION/RÉPONSE.....	P.4

JEAN JULIAN

Délégué départemental  
adjoint ANAH**Quelles sont les grandes orientations de l'ANAH ?**

Le nouveau régime s'appliquera à partir du 1er janvier 2011 avec un recentrage sur la vocation sociale et trois grandes priorités : la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, les propriétaires occupants (PO) les plus modestes (notamment dans la lutte contre la précarité énergétique et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie), et l'aide aux propriétaires bailleurs (PB) des logements indignes ou très dégradés.

**Quelles seront les conséquences pour la Drôme ?**

Localement, ces nouvelles priorités étaient déjà les nôtres. La Délégation Anah de la Drôme, accompagnées des collectivités partenaires, continuera donc à mener une politique de réhabilitation globale sur les logements destinés à la location, et à demander un conventionnement systématique sur 9 ou 12 ans. De même et pour tout type de logement nous continuerons à avoir une exigence de qualité et de performance thermique. En revanche, il nous faudra accentuer notre effort de solidarité vis à vis des propriétaires occupants modestes, qui sont souvent âgés, afin d'aller vers eux puis de les accompagner. En 2011 toutes les OPAH seront adaptées aux orientations nouvelles.

**Quelles mesures pour les plus défavorisés ?**

Dans la Drôme, le parc privé concentre au moins autant de locataires modestes qu'il en existe dans le parc public HLM. De même, les propriétaires occupants pauvres sont tout aussi nombreux. Le recentrage de l'ANAH sur des enjeux très sociaux permet de lutter contre la persistance de logements dégradés qui servent de parc social de fait.

**Et dans le domaine de l'énergie et du développement durable ?**

L'ANAH suit les recommandations du Grenelle en donnant la priorité aux travaux d'économie d'énergie. D'ici la fin 2010, un contrat local d'engagement avec le Conseil Général sera signé sur la lutte contre la précarité énergétique. Les propriétaires occupants modestes pourront alors bénéficier d'une prime supplémentaire qui pourra atteindre 2100€, grâce à la participation financière complémentaire issue d'un partenariat renouvelé avec le Conseil Général.

## NOUVEAU REGIME DES

## REEQUILIBRAGE

**Le conseil d'administration de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) du 22 septembre 2010 a adopté le nouveau régime des aides applicable au 1er janvier 2011 conformément aux axes donnés par le secrétaire d'Etat au logement et à l'urbanisme le 30 avril dernier.**

**Les nouveaux objectifs prioritaires de l'Anah, devront bien évidemment être pris en compte localement mais en ménageant autant que possible la continuité des politiques locales de l'habitat, grâce à un accompagnement à la transition.**

L'axe essentiel de cette réforme est la forte priorité donnée à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.

Elle s'articule avec un rééquilibrage de l'aide de l'ANAH aux propriétaires occupants aux ressources modestes, et par un recentrage des aides aux propriétaires bailleurs.

**LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS MODESTES**

Conformément à l'esprit de la réforme, le nouveau dispositif concernant les propriétaires occupants a été largement remanié.



Source : CALD - St Uze

Son objectif est clair : éviter la précarisation d'une population souvent exposée à plusieurs aspects du mal logement. L'ANAH concrétise par cette réforme le rééquilibrage de son action en faveur des propriétaires occupants les plus modestes en les aidant mieux et en plus grand nombre. Pour cela, le nouveau régime des aides prévoit notamment une hausse générale des plafonds de travaux subventionnables en privilégiant une approche ciblée, centrée sur le diagnostic et la prise en charge des besoins réels des ménages.

**QUELLES SUBVENTIONS ?**

Pour les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé le plafond de travaux subventionnables est de 50 000 euros TTC avec un taux maximal de 50 %.

Pour les projets de travaux d'amélioration, pour la sécurité et l'insalubrité de l'habitat :

le plafond de travaux subventionnable est de 20 000 euros TTC avec un taux maximum de financement de 50%.

Pour les travaux favorisant l'autonomie de la personne : le plafond de travaux subventionnable est de 20 000 euros TTC avec un taux maximum de 50% ou 35% selon les revenus de la personne.

Pour les autres situations, le plafond de travaux subventionnables est de 20 000 euros avec un taux maximum de financement de 35% ou 20% selon les revenus du ménage.

**SUBVENTIONS ET SOLIDARITE ECOLOGIQUE**

Les logements des propriétaires occupants modestes présentant souvent de médiocres performances énergétiques, le nouveau régime des aides prévoit la possibilité de cumuler les aides de l'ANAH avec l'aide de solidarité écologique (ASE) financée par l'Etat et distribuée par l'ANAH. L'objectif est de réhabiliter sur la période 2010-2017 les logements de 300 000 propriétaires occupants modestes en situation de forte précarité énergétique notamment en milieu rural. Cela représenterait pour la Drôme un objectif de 3000 propriétaires occupants.

Le montant de cette aide s'élève à 1 100 euros et plus si elle est abondée par une collectivité territoriale (comme l'envisage le département de la Drôme). Elle requiert un niveau minimal d'amélioration de la performance énergétique du logement après travaux de 25%. L'octroi de cette aide, basé sur un diagnostic du logement est par ailleurs conditionné à l'existence d'un contrat local d'engagement contre la précarité énergétique sur le territoire où est situé le logement. Ce contrat associe l'ANAH et une collectivité



Source : ADIL 26 - Valence renovation

# AIDES DE L'ANAH

## ET ECO-CONDITIONNALITE



Source : CALD - Châteauneuf

territoriale (contrat actuellement à l'étude entre l'ANAH et le département de la Drôme)..

### LES PROPRIETAIRES BAILLEURS

Suite au bilan du Plan de Cohésion sociale (PCS), l'ANAH opère un nécessaire recentrage qualitatif de ses aides à destination des propriétaires bailleurs. L'accent est mis sur les opérations de réhabilitation lourde (habitat indigne ou très dégradé, attestés par un diagnostic) et la rénovation thermique des logements. La mission sociale de l'Agence est affirmée avec le conventionnement systématique des loyers. Le régime d'aides ne dépend plus de la situation géographique (aides identifiées en zone B et C) et les ajustements liés à la tension du marché se feront désormais au niveau local.

### QUELLES SUBVENTIONS ?

Pour les projets de travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé, le plafond de travaux subventionnables est de 1000 euros HT/m<sup>2</sup> dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement et le taux maximum de financement est de 35%. Pour les travaux d'amélioration de la sécurité, de la salubrité de l'habitat et ceux favorisant l'autonomie à la personne, le plafond des travaux subventionnables est de 500 euros HT/m<sup>2</sup> dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement, le taux maximum de financement est de 35%. Pour les changements d'usage et les logements moyennement dégradés, le plafond des travaux est de 500 euros par m<sup>2</sup> et le taux de subvention est de 25%. Pour les logements peu dégradés, il n'y a plus de subvention ANAH (exemple : isolation d'un logement en bon état).

Un conventionnement systématique est mis en place pour garantir l'efficacité des subventions accordées. Dans le même temps l'Agence favorisera le conventionnement sans travaux.

### L'ECO-CONDITIONNALITE

Comme pour les propriétaires occupants, l'amélioration de la performance énergétique

des logements traités est un enjeu fort de la réforme. L'attribution des aides sera assortie d'une éco-conditionnalité, avec pour objectif l'atteinte d'un niveau de performance énergétique correspondant au moins à l'étiquette E du DPE (Diagnostic de Performance Energétique).

Dans la Drôme, il est demandé une étiquette énergie C, ou D en cas de chauffage électrique.

### LES PRESTATIONS D'INGENIERIE

Un suivi se fera via des études pré-opérationnelle. Ces études devront désormais comporter un repérage des situations d'habitat indigne et un volet énergie.

En phase opérationnelle, l'ANAH finance l'ensemble des prestations permettant la mise en œuvre de l'opération. L'Agence introduit un principe de part variable sous forme de primes attribuées aux opérations orientées vers la lutte contre l'habitat indigne. Les taux de base des subventions ont été unifiés ; un taux de 50% pour les OPAH (Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat) rénovation urbaine pour un plafond de dépenses annuelles de 250 000 euros. Un taux de 50% pour les plans de sauvegarde et OPAH copropriétés en difficultés est instauré pour un plafond annuel de 150 000 euros + 500 euros par logement. Un taux de 35% pour tous les autres types d'opérations est prévu pour un plafond annuel de 250 000 euros. Enfin, par une assistance de maîtrise d'ouvrage, un complément de subventions pourra bénéficier aux propriétaires de logements situés en dehors du champ d'une OPAH ou d'un PIG (Programme d'Intérêt Général). Subordonné à l'achèvement de l'opération, ce complément de subvention est versé directement au propriétaire.



Source : CALD - Buis

Enfin, l'ANAH accompagne cette réforme en mettant en place une subvention exceptionnelle d'ingénierie de transition plafonnée à 20.000 euros hors taxes, par opération programmée.

## BRÈVES

### Diagnostiqueurs techniques et commissionnement

Le décret du 11 octobre 2010 interdit expressément la pratique du commissionnement dans le domaine du diagnostic technique immobilier. Il s'agit d'assurer l'indépendance et l'impartialité du diagnostiqueur immobilier en évitant de créer des situations de conflit d'intérêt. Ainsi le diagnostiqueur ne peut accorder aucune rétribution ou avantage une entité intervenant dans la vente ou la location du bien ou objet du diagnostic. Ce décret est d'application immédiate.

Source : Décret 11/11/2010 J.O du 13/10/2010

### Dispositif Scellier

La loi de Finances pour 2010 a modifié sur plusieurs points le dispositif « Scellier » notamment en recentrant l'avantage fiscal sur les logements performant en énergie. Pour les investissements réalisés à compter de janvier 2011, le taux de la réduction passe de 20% à 15% puis tombe à 10% à partir de l'année 2012. Toutefois, pour les logements dont la performance énergétique est supérieure à ce qu'impose la réglementation thermique, le taux est majoré de 10%. A partir du 1er janvier 2011, il conviendra donc de distinguer les logements aux performances « BBC » (Bâtiment Basse Consommation) pour lesquels l'avantage fiscal sera plus important.

Source : Analyse juridique ANIL 09/2010

### La taxe d'habitation

La taxe d'habitation est établie annuellement en fonction de la situation du contribuable au 1er janvier de l'année d'imposition. Tous les locaux meublés affectés à l'habitation et leurs dépendances immédiates sont soumis à la taxe d'habitation. Les garages doivent être situés à moins d'un kilomètre de l'habitation pour être imposés. La taxe d'habitation est due pour la totalité par l'occupant au 1er janvier. Contrairement à la taxe foncière, la taxe d'habitation est personnalisée en fonction des charges de famille et des revenus du contribuable.

Source : Journal des notaires Drôme 09/2010

**L'ADIL 26 CHEZ VOUS**

L'équipe des conseillers de l'ADIL 26 propose à ses partenaires des séances d'information courtes avec une présentation du service et une information sur un sujet d'actualité.

Le tout en 1h/1h30 !

Parmi les sujets, les rapports locatifs, acheter son logement, louer à un étudiant, les diagnostics...

Déjà plus d'une dizaine de séances sont programmées fin 2010, début 2011.

Contact : [adil26@dromenet.org](mailto:adil26@dromenet.org)

**SALON DE L'IMMOBILIER**

Du 28 au 30 janvier 2011, l'ADIL 26 sera présente au rendez vous habituel du Salon de l'Immobilier du Dauphiné Libéré à Valence au Parc des Expositions. Le nouveau barème du PTZ + (Prêt à Taux Zéro) devrait être disponible et les conseillers de l'ADIL 26 vous proposeront des plans de financement informatisés à jour.

**ACCUEIL PUBLIC À VALENCE**

L'équipe des conseillers de l'ADIL26 est à la disposition du public à Valence, 44 rue Faventines, tous les jours aux horaires suivants :

Mardi au Jeudi de 8 h 30 à 12h et

13 h à 17 h 30

Vendredi de 8 h 30 à 12 h et

13 h à 16 h 15.

Le conseil est gratuit et neutre. Il n'est pas nécessaire de prendre rendez-vous, mais prévoir de se munir de toutes les pièces nécessaires à l'examen de la question.

L'ADIL 26 est membre du réseau des ADIL (Associations Départementales d'Information sur le Logement), agréée par l'ANIL. Elle est conventionnée avec le ministère en charge du Logement et soutenue par le Conseil Général de la Drôme.

**Association Départementale d'Information sur le Logement**

Bien s'informer pour mieux se loger. Loyers, charges, accession à la propriété, financements du logement, permis de construire, assurance, fiscalité, copropriété ... Sur toutes ces questions, l'équipe des conseillers de l'ADIL 26 vous répond.

**PREVENIR LES IMPAYES**

Un dépliant de l'ANIL (Agence Nationale d'Information sur le Logement) rappelle les mesures à prendre dès la signature du bail (tiers payant des aides à la personne, garantie des risques locatifs...) et après l'apparition de l'impayé : plan d'apurement, activation des garanties de loyer, mobilisation des aides sociales...

**LETRE CAF/ADIL 26**

La CAF de la Drôme et l'ADIL 26 mettent à disposition des propriétaires bailleurs privés, une lettre d'information trimestrielle. Sont en particulier abordés les droits et devoirs des bailleurs, les évolutions réglementaires... Objectif : informer et prévenir toutes difficultés.

**VENTE HLM**

A l'occasion du dernier séminaire de DAH (Drôme Aménagement Habitat), l'ADIL 26 a présenté

le résultat de l'action d'information auprès de 50 locataires, acheteurs de leur logement. Une convention DAH/ADIL 26 prévoit une information renforcée sur l'accession des locataires souhaitant acheter leur logement.

**FORMATIONS 2011**

Le programme de formations de l'ADIL 26 pour l'année 2011 est joint au présent numéro de la lettre de l'ADIL. On y retrouve les thèmes sur les rapports locatifs, l'habitat indigne, les logements communaux, l'accession à la propriété (avec changement de PTZ +) et des nouveautés comme le logement et la famille. Ce programme est disponible sur demande.

Contact : [adil26@dromenet.org](mailto:adil26@dromenet.org)

**QUESTION / RÉPONSE****La colocation : que faire en cas de départ d'un colocataire ?**

Très prisée par les étudiants en particulier, la colocation connaît un taux de rotation souvent très élevé.

Que faire lorsqu'un colocataire quitte le logement ?

- Souvent, les propriétaires insèrent dans le contrat une clause de solidarité selon laquelle chaque locataire est responsable de la totalité du loyer et des charges dues ainsi que des dégradations locatives éventuelles, et ce jusqu'à la fin du bail.

- Ainsi concrètement, si l'un des colocataires quitte les lieux et ne paye plus sa part, cette clause permet au bailleur de se retourner contre n'importe lequel des colocataires pour réclamer la totalité des loyers.



**ADIL**  
ASSOCIATION  
DÉPARTEMENTALE  
D'INFORMATION  
SUR LE LOGEMENT



ASSOCIATION  
DÉPARTEMENTALE  
D'INFORMATION LOGEMENT  
ADIL 26

44 rue Faventines BP 1022

26010 Valence

tél. 04 75 79 04 04

fax. 04 75 79 04 54

mail. [adil26@dromenet.org](mailto:adil26@dromenet.org)

site. <http://adil.dromenet.org>

La lettre d'Information Logement est éditée par l'ADIL 26  
Dépôt Légal n° 1923 C/79 - ISSN 1952-8590  
Directeur de la publication : Jean-Luc Piolet  
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau  
Collaborateurs : Marie-Ange Boucher, O. Soulier  
Conception : Audrey Carreira-Xavier  
Imprimeur : Impressions Modernes 07  
Crédit photos : ADIL 26