

Fonds d'Aide aux Locataires et Propriétaires Occupants



www.pdald42.fr

BILAN 2008 PERSPECTIVES 2009

Le **Fonds d'Aide aux Locataires et aux Propriétaires Occupants** (FALPO) permet depuis huit ans la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat, via un fonds abondé par EDF et le Conseil général de la Loire et géré par le PACT de la Loire. En complément des dispositifs nationaux déjà existants (ANAH¹ notamment), **il vise au maintien dans leur logement des ménages en difficultés relevant du Plan Départemental d'Actions des Personnes Défavorisées** de la Loire (PDALD).

Pour ce faire, ce fonds intervient sous la forme d'une subvention à la réalisation de travaux dans le cadre de modalités précises définies dans le Règlement Intérieur² du FALPO : **c'est une aide à la personne, l'occupant du logement, qui s'appuie sur l'amélioration de l'habitat, en finançant la réalisation de travaux dudit logement.**

Le FALPO s'inscrit dorénavant dans les actions du PDALD³ et est financièrement abondé par EDF et le Conseil général de la Loire. Il dispose d'une enveloppe financière d'un montant de 72 K€.

L'année 2008 a été l'occasion d'intégrer la problématique de la Maîtrise en demande d'énergie dans le cadre de ce dispositif. Compte tenu de la population concernée, c'est le thème de la « Précarité énergétique » qui a été ici prise en compte, via

- l'implication du « Point info énergie de la Loire », l'association Hélioise⁴, dans l'ensemble du dispositif,
- Le rapprochement et la mise en synergie du FALPO avec les autres dispositifs existant : Aide de la Région Rhône-Alpes, Action Eco-Gaz de Gaz de France – Suez, ...
- La mise en place d'un groupe de travail élargi aux partenaires intéressés de la Loire sur la thématique de l'Habitat et du développement durable.

Cette année, ce sont 23 dossiers qui ont été étudiés, pour un montant global de travaux de 106 K€. Sur cet ensemble, **les crédits FALPO ont été engagés à hauteur de 38 K€ sur 21 dossiers.**

1 Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.

2 Joint en annexe et téléchargeable sur le site du Plan : www.pdald42.fr

3 Action du Plan : www.pdald.42.fr

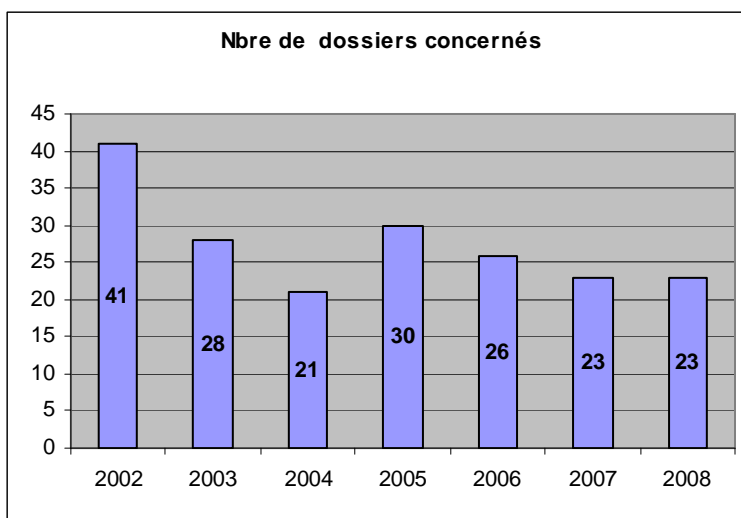
4 La participation d'Hélioise s'inscrit dans le cadre d'une convention signée avec le Conseil général de la Loire, signataire de la Charte Environnement.

I - Bilan 2008

1.1 Une activité qui se stabilise

Avec **23 dossiers étudiés** correspondant à 23 ménages, **l'activité 2008 du FALPO reste stable...** On peut cependant estimer qu'elle est en légère augmentation dans la mesure où ces 23 dossiers correspondent bien à 23 ménages en 2008, contre 21 en 2007. Peut-être assistons-nous à un renversement de tendance ?

Cette faible activité continue de nous interroger car on aurait pu s'attendre à un regain d'activité, dans la mesure où le seuil monétaire d'éligibilité au FALPO a été revalorisé en 2007 passant d'un Revenu par Unité de Consommation⁵ (RUC) inférieur ou égal à 645 euros à un RUC inférieur ou égal à 900 euros. Or, seulement huit dossiers ont été concernés par cette revalorisation en 2008 (contre quatre en 2007).



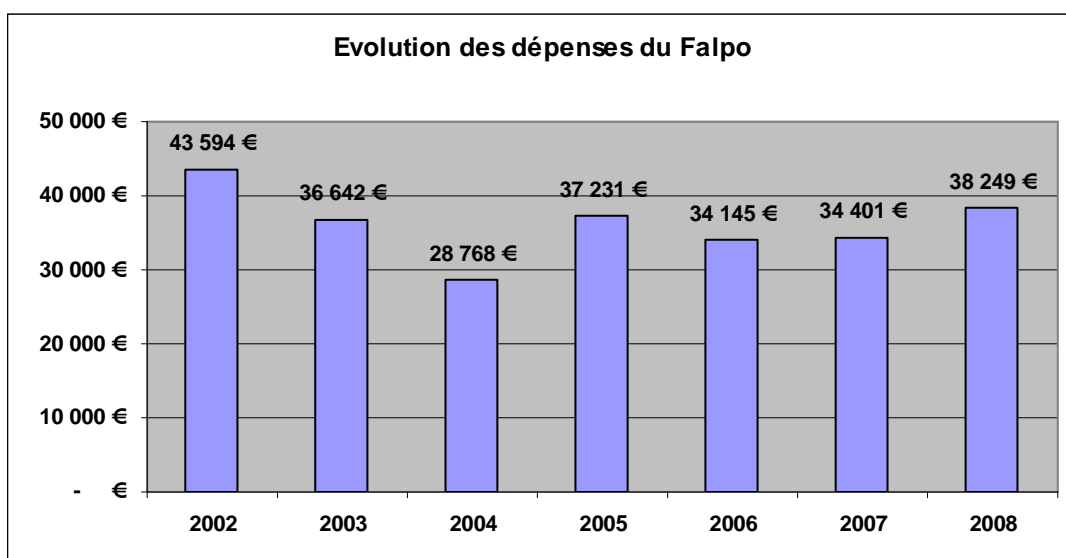
Plusieurs raisons peuvent être évoquées pour expliquer cette faible activité, mais trois nous paraissent particulièrement significatives aujourd'hui dans la mesure où elles expliquent très largement les principales conclusions de ce bilan :

1. le **coût des travaux qui restent réhivitoires** malgré les aides cumulés de l'ANAH et du FALPO, pour une population par définition impécunieuse,
2. une **connaissance et une « pratique » encore insuffisante du dispositif** par les travailleurs sociaux de la Loire, en charge d'accompagner la demande.
3. une **sous-utilisation du FALPO par les opérateurs ANAH**, autres que les deux PACT de la Loire.

Quant aux engagement financiers, ils restent également stables avec **un montant total de subventions allouées de 38 249 euros pour 2008**. Cela paraît assez logique dans la mesure où le cadre d'intervention⁶ du FALPO est lui resté inchangé, tant du point de vue de la nature des travaux financés que du calcul du montant des aides accordées. Cette cohérence se retrouve au regard des années passées où 2002 demeure l'année la plus importante.

⁵ Le RUC est l'indicateur monétaire utilisé par l'INSEE pour déterminer le seuil de pauvreté actuellement de 788 euros pour la France.

⁶ Voir Règlement Intérieur du FALPO du 1er avril 2007.



Le faible nombre de dossiers ainsi que la pérennité des modalités financières d'intervention expliquent la sous-consommation récurrente du FALPO... Sans pour autant remettre en cause l'intérêt de ce dispositif, cette réalité budgétaire continue aujourd'hui nous interroger.

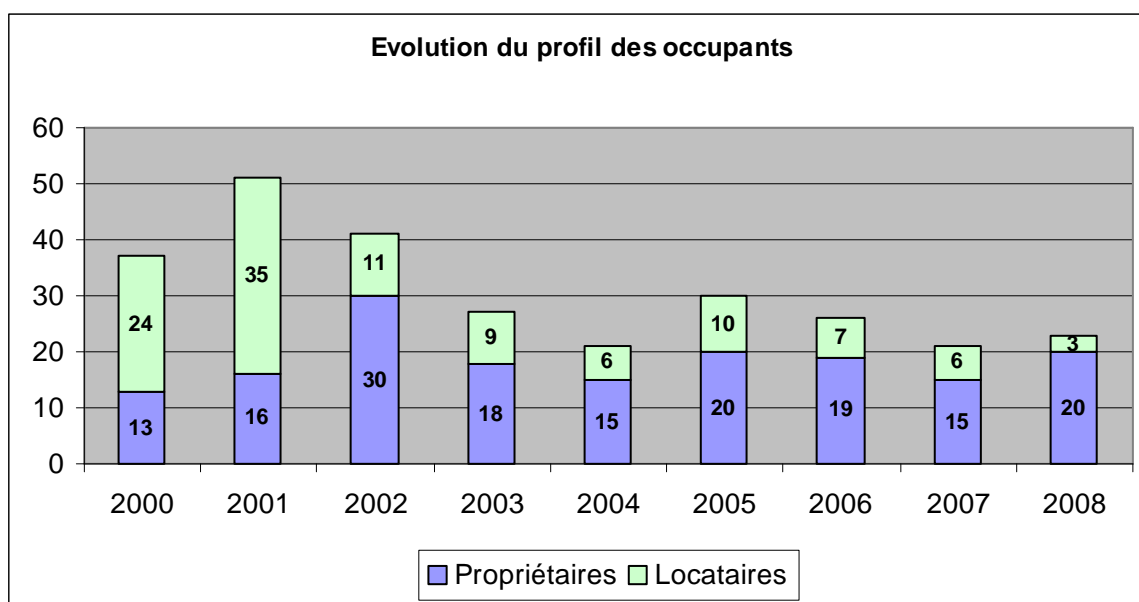
1.2 Des occupants majoritairement propriétaires et précaires...

Malgré la revalorisation monétaire du seuil d'éligibilité, les ménages ayant bénéficié d'un accord du FALPO restent économiquement très modestes. Avec en moyenne, un RUC de 552 euros les ménages concernés par le FALPO sont largement en dessous du seuil national de pauvreté (880 euros). De même, la typologie des ressources témoigne de cette précarité : **les bénéficiaires⁷ du RMI sont largement majoritaires dans l'effectif.**

Type de Ressources	
Assedic	3
Retraite	4
Pension d'Invalidité	4
RMI	8
Salaire	4
Total	23

La part des propriétaires occupants reste également prépondérante d'une année sur l'autre. Cela s'explique en partie par le fait que ce dispositif s'adresse plus spécifiquement à cette catégorie de population. En effet, pour ce qui concerne les locataires, les obligations des propriétaires bailleurs doivent être mises en oeuvre préalablement et l'intervention du FALPO limitée à des situations exceptionnelles, où le Propriétaire bailleur est alors systématiquement mis à contribution...

⁷ Dont le contrat d'insertion en cours de validité doit faire l'objet d'une référence explicite au projet d'amélioration du logement.



Il est également à noter que le FALPO n'a jamais été sollicité dans le cadre de travaux liés aux parties communes pour les copropriétés dégradées relevant d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) ou d'une Opération d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) spécifique.

1.3 Des travaux de première nécessité...

Au regard des dossiers instruits cette année, l'analyse de la nature des travaux envisagés montre qu'il s'agit principalement de rénovations partielles **visant un confort minimal du lieu d'habitation, tant du point de vue de la performance énergétique que de la mise aux normes de la décence** :

Aménagement global	0	Menuiseries	13
Chaudière	3	Maçonnerie	1
Chauffage	3	Plomberie	1
Isolation	1	Sanitaire	1
Electricité	1	Toiture	0

Même si le caractère partiel des travaux financés demeure une réalité, le FALPO s'inscrit dans une démarche pluriannuelle, qui permet au fil des ans d'aboutir à une réhabilitation complète du logement. Autant il n'est pas envisageable financièrement pour le public éligible au FALPO de financer l'intégralité d'une réhabilitation en un chantier, autant il est possible de répartir cette réhabilitation sur une succession de chantiers programmés sur plusieurs années. Ainsi, non seulement les bénéficiaires de ces aides voient leurs conditions d'existence s'améliorer progressivement, mais ils se maintiennent également dans leur logement d'origine, évitant ainsi de recourir à l'offre de logements sociaux.

1.3 Une pratique nouvelle : la performance environnementale.

La participation d'Héliose aux différentes instances du FALPO a permis de mieux prendre en compte les économies d'énergie dans les travaux financés. Ainsi, les opérateurs techniques ont pu bénéficier d'un appui conseil particulier, permettant d'optimiser la performance énergétique du bâti et d'envisager le recours aux énergies durables...

De même, un travail particulier d'appui conseil a pu être expérimenté auprès d'une famille du roannais dont la consommation électrique était catastrophique : Ce travail a donné lieu à un diagnostic dont les conclusions tant sur l'usage économe du logement que dans les préconisations des travaux techniques témoignent de l'intérêt de cette nouvelle démarche : Voir diagnostic en annexe.

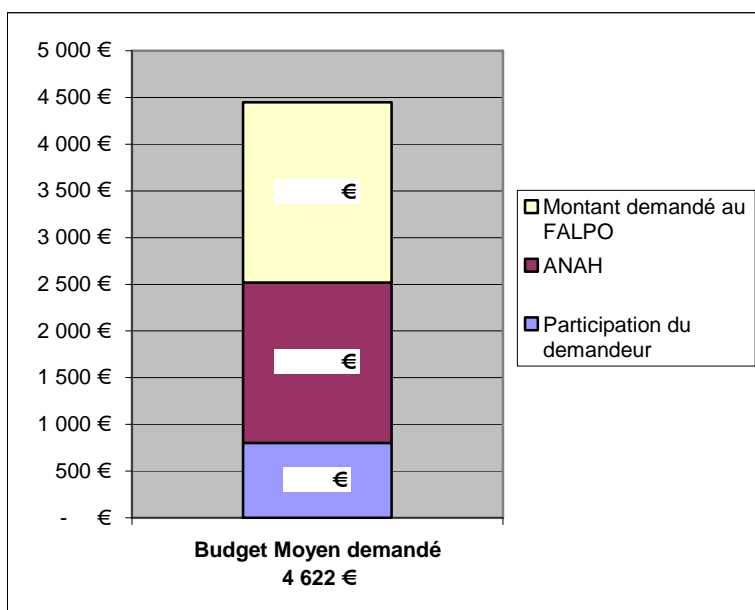
Cette pratique nouvelle permet de mieux répondre aux problématiques dites de « précarité énergétique ». **Le rapprochement sur la Loire deux cultures différentes, celle de la réhabilitation de logements occupés par des personnes en précarité, et celle d'une la réhabilitation écologiquement performante constitue aujourd'hui une réelle avancée.**

1.4 Des montages financiers toujours difficiles à boucler...

Malgré un financement public souvent conséquent, la part à charge pour les occupants reste en moyenne importante : 17 % contre respectivement 39 % et 43 % pour l'ANAH et le FALPO.

Compte tenu des ressources très faibles des demandeurs, le « **bouclage financier** » demeure l'**obstacle principal à la réalisation des projets de réhabilitation.**

Le recours à des dispositifs de financement spécifiques sont très souvent nécessaires : Prêt CAF, Prêt MSA, Prêt CALL PACT... L'étalement des travaux dans la durée (voire sur plusieurs années) constitue également une solution souvent mise en œuvre pour rendre réalisable le projet d'un point de vue économique.



C'est dans ce contexte financier difficile que la participation nouvelle de partenaires dans le dispositif FALPO que sont la Région Rhône-Alpes et Suez-Gaz de France, constitue une perspective rassurante...

1.5 Une instruction sociale sur tout le territoire.

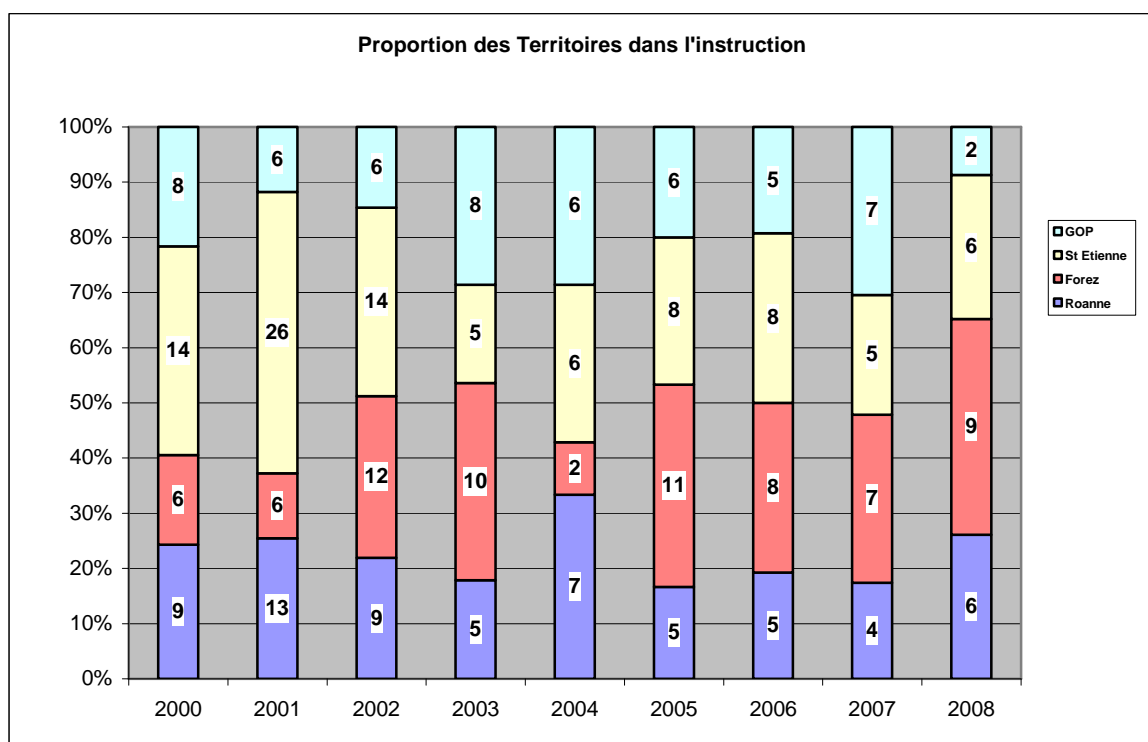
Au montage technique assuré cette année encore en intégralité par les PACT, s'ajoute une instruction sociale de la demande garantie par le recours aux travailleurs sociaux de la Loire chargés d'accompagner les ménages concernés. Le FALPO est en effet un dispositif d'aide à la personne qui s'inscrit dans une démarche d'accompagnement social, à l'origine de la saisine du fonds.

Bien qu'ouvert à l'ensemble des acteurs ligériens, les services sociaux départementaux sont les principaux prescripteurs du FALPO.

Année	Service social départemental	Associations et Tutelles	BTS et CCAS	autres services
2000	22	7	6	2
2001	31	13	6	1
2002	29	6	3	3
2003	18	4	4	2
2004	15	4	1	1
2005	25	1	1	3
2006	20	1	2	3
2007	19	2	1	1
2008	19	3	0	1

Tous les territoires d'action sociale restent concernés depuis le début du dispositif :

- Le Gier Ondaine Pilat (GOP), 2 dossiers en 2008,
- St Etienne, 6 dossiers en 2008,
- Le Forez, 9 dossiers en 2008,
- Roanne, 6 dossiers en 2008.



1.5 Un nouveau groupe de travail : Habitat & développement durable.

Le FALPO a permis de fédérer autour de lui de nombreux acteurs préoccupés par la problématique du développement durable et de l'habitat. Cela s'est traduit par la création d'un groupe de travail à l'échelle du département composé :

- des services concernés de la DATA et de la DVS au sein du Conseil général de la Loire,
- de la Région Rhône-Alpes,
- de l'ADEME,
- d'Héliose et du SIEL,
- des opérateurs technique ANAH : les PACT, ASL, Habitat et développement ;
- des partenaires du PLAN : DDE, ANAH, CAF,
- de EDF et de Suez-Gaz de France,
- de la commune de St Paul en Jarez.

Ces rencontres trimestrielles permettent de constituer un réseau de partenaires et de suivre les projets en cours :

- Projet de formation des travailleurs sociaux à la problématique de précarité énergétique,
- Actions spécifiques des acteurs : FALPO, Eco-Gaz ; Aide de la Région RA, etc.
- Mise en place d'un Kit Energie,

Elles ont également été l'occasion de connaître certaines initiatives comme les actions d'auto réhabilitation accompagnée développée par les compagnons bâtisseurs. Une rencontre a été organisée avec cette association le 10 décembre 2008...

1.6 Opération terminée sur l'année 2008.

Données fournies par le Pact Loire.

Financement

	FALPO
Nombre de dossiers	13
Montant des travaux	64 626 €
FALPO	21 631 €
ANAH	21 859 €
CAF	1 067 €
AUTRES	3 211 €
PARTICIPATION	16 857 €
PARTICIPATION MOYENNE PAR DOSSIER	1.297 €

Nature des travaux

Chauffage	4	Mise aux normes	
Isolation	7	Menuiseries	10
Revêtements de sol	2	Sanitaire	01
Electricité	2	Assainissement	01

1.7 Opération en cours au 9 juin 2009.

Données fournies par le Pact Loire.

Financement

	FALPO
Nombre de dossiers	18
Montant des travaux	123.754 €
FALPO	29.154 €
ANAH	36.943 €
CAF	
AUTRES	6.879 €
PARTICIPATION <i>- Propriétaire bailleur</i> <i>- Propriétaire occupant et locataire</i>	En cours sur 6 dossiers
PARTICIPATION MOYENNE DES INTERESSES PAR DOSSIER	1.850 €/12 dossiers

II - Perspectives 2009

Les bilans annuels du FALPO témoignent d'un paradoxe constant : bien que répondant aux besoins sociaux de certains ménages, **ce fonds reste sous utilisé au regard des enveloppes budgétaires**. Des obstacles techniques sont identifiés et certains ont pu être levés. Néanmoins, la sous utilisation du FALPO demeure une réalité, alors même que des besoins nouveaux émergent, liés en particulier aux nouvelles exigences environnementales : cf. le Grenelle de l'environnement.

2.1 Améliorer le FALPO.

Les éléments du bilan nécessitent de réfléchir à des améliorations internes au dispositif, susceptibles de répondre aux principales causes évoquées pour expliquer sa faible utilisation. Plusieurs évolutions sont donc envisagées pour 2009 :

Un déficit de communication.

Ce dispositif souffre d'un manque de communication. Pour y remédier, il est proposé :

- 1) *Une communication spécifique auprès des opérateurs connus sur la Loire afin qu'ils en maîtrisent les modalités de mise en oeuvre.*
- 2) *La refonte des outils de communication en fonction des acteurs concernés : opérateurs techniques, Services Instructeurs, Membres de la Commission d'attribution, ...*
- 3) *De proposer aux équipes CLU de la Loire une mission d'appui conseil spécifique FALPO auprès des services instructeurs.*

Une modification des critères financiers de recevabilité et d'intervention du FALPO.

La part à charge pour les occupants reste souvent trop importante alors que le FALPO est sollicité au maximum : 3 050 euros dans la limite de 50% des travaux subventionnables. Or, d'autres critères garantissent par ailleurs une intervention minimale de l'occupant et une intervention limitée du FALPO :

- ~ le plafond de 80% de subvention publique,
- ~ le minimum de 5% restant à la charge du ménage concerné.

Considérant que l'aspect impécunieux des occupants est garanti par l'instruction sociale, que le FALPO reste sous-utilisé et que la prise en charge du solde des travaux demeure très difficile pour une population précaire, il est proposé :

- 4) *d'alléger une partie de ces critères, afin d'augmenter l'intervention du FALPO.*
- 5) *D'augmenter le plafond maximum d'intervention à 3500 euros.*

Par ailleurs, afin de faciliter le recours de ce dispositif par les travailleurs sociaux, il est proposé d'harmoniser le plus possible les critères de recevabilité des demandes d'aide financière qui relèvent du PDALD de la Loire. Pour ce faire il est proposé :

- 6) *d'aligner le seuil monétaire d'éligibilité du RUC sur celui du Fonds Logement Unique de la Loire.*

Maintenir la prise en compte des obligations locatives.

Le FALPO s'adresse également aux locataires, dont le logement nécessite des travaux qui correspondent aux critères de « l'ANAH locataire ». Cette possibilité qui reste nécessaire pour les occupants ne doit cependant pas absoudre les propriétaires bailleurs de leurs obligations, en particulier sur la non-décence.

Aussi, il pourrait être proposé une modification du Règlement Intérieur qui :

- 7) *privilégie l'intervention du FALPO à des travaux d'amélioration de l'habitat résultant d'une « mauvaise » utilisation des lieux.*
- 8) *demande la saisine des CAF de la Loire en cas de manquement avéré du Propriétaire Bailleur à ses obligations locatives en matière de logement décent⁸.*

S'interroger sur la nature de travaux pris en compte.

Après neuf années d'exercice il est peut-être utile aujourd'hui de s'interroger sur la nature des travaux pris en compte par le FALPO. Par ailleurs, il semble aujourd'hui évident de prendre en compte les évolutions actuelles, notamment au regard des nouvelles normes réglementaires...

Aussi, il pourrait être proposé une modification du Règlement Intérieur qui :

- 9) *autorise le financement de travaux expérimentaux,.*
- 10) *autorise le financement de travaux dans le cadre d'opération de réhabilitation accompagnée.*

2.2 Faire du FALPO un outil de développement durable.

La question du développement durable, en particulier sous l'angle de la performance énergétique des bâtiments, est une préoccupation de plus en plus partagée au niveau local par l'ensemble des collectivités et des acteurs concernés par le Plan. Le FALPO doit donc s'inscrire dans cette préoccupation et constituer à terme un des outils du Plan de lutte contre la Précarité énergétique...

Maintenir l'expertise d'Héliose, dans le dispositif FALPO.

Dans le cadre des conventions qui lient Héliose et le Conseil général de la Loire d'une part et Héliose et la Région Rhône-Alpes d'autre part, il est proposé de recourir aux services de cet « espace info énergie » . Pour ce faire, il est proposé :

⁸ Les CAF de St Etienne et de Roanne mettent en place en 2008 une action d'accompagnement des locataires concernés par la non-décence de leur logement.

- 11) d'associer Hélioise aux montages techniques des dossiers labellisés FALPO afin d'apporter une connaissance spécifique en matière de performance environnementale : usage des matériaux performants, achat d'équipement économes, etc.
- 12) de distribuer un Kit Energie⁹ à chaque bénéficiaire du FALPO.
- 13) de faire éventuellement intervenir Hélioise individuellement auprès des ménages concernés par le FALPO afin de les informer et de les former sur l'usage performant de leur logement.
- 14) De proposer dans la Loire la Formation de l'ADEME sur la précarité énergétique destinée aux travailleurs sociaux.

Coordonner les différents dispositifs.

Compte tenu de l'intérêt affiché de nombreux partenaires pour la problématique de la « précarité énergétique », il est proposé :

- 15) de poursuivre l'animation du groupe Habitat et développement durable, dans le cadre de l'animation du FALPO.

2.3 Faire du FALPO un outil de promotion sociale par l'habitat

Compte tenu des réserves financières constituées par la sous-utilisation chronique du FALPO, il pourrait être proposé d'élargir le domaine d'intervention du **fonds à l'auto réhabilitation accompagnée** :

- 16) *L'année 2009 pourrait permettre définir les conditions de faisabilité d'un tel projet.*
- 17) *L'année 2009 pourrait être l'occasion d'initier une réflexion sur la précarité énergétique...*

⁹ Ce Kit est constitué d'ampoules basse consommation, de « mousseurs d'eau » et d'un sac à air pour la cuve des toilettes...

Annexes

- Règlement Intérieur du FALPO au 18 juillet 2008¹⁰
- Exemple d'un diagnostic d'Héliose sur l'utilisation rationnelle de l'énergie.

¹⁰ Téléchargeable sur le site du PLAN : WWW.pdald42.fr

REGLEMENT INTERIEUR DU FONDS D'AIDE AUX LOCATAIRES ET PROPRIETAIRES OCCUPANTS - FALPO

A compter du 18 juillet 2008

Le Fonds d'Aide aux Locataires et aux Propriétaires Occupants (FALPO) permet de financer la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat. En complément des dispositifs nationaux déjà existants (ANAH notamment), il vise au maintien dans leur logement des ménages en difficultés relevant du Plan Départemental d'Action des Personnes Défavorisées (PDALD). Le FALPO est piloté par le Département de la Loire.

1. LES CRITERES D'ELIGIBILITE
2. LA NATURE ET LE CADRE FINANCIER DES AIDES ACCORDEES
3. LE FONCTIONNMENT DU DISPOSITIF
4. LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DEPARTEMENTALE
5. LE GESTIONNAIRE FINANCIER DU FONDS

1 – LES CRITERES D'ELIGIBILITE

1.1 Le public visé.

La FALPO s'adresse aux ménages éligibles aux actions du Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées. Sont néanmoins exclus :

- les étudiants,
- les personnes en situation irrégulière.

En cohérence avec les critères d'éligibilité au Fonds Logement Unique, **les ressources ne doivent pas dépasser les 900 € de RUC** (Revenu par Unité de Consommation). Pour le calcul du RUC, les ressources prises en compte sont celles réellement perçues par le ménage et les personnes vivant au foyer **telles que définies sur l'imprimé de demande d'aide financière « département 42 »**. L'avis d'imposition et les revenus des 3 derniers mois sont des pièces à fournir.

Le FALPO s'adresse plus précisément au :

- propriétaire occupant, à jour des échéances d'accession à la propriété,
- locataire, titulaire d'un bail dont la validité dans la durée a été vérifiée,
- ménage logé à titre gratuit ou usufruitier,
- ménage usufruitier ou occupant un logement en indivision.

Pour les bénéficiaires du RMI, un Contrat d'insertion, portant sur le logement, en cours de validité au moment du passage en Commission est exigé.

1.2 Les conditions d'occupation.

Le FALPO s'adresse à des occupants du parc privé.

Le propriétaire occupant ou le locataire devra être dans les lieux depuis plus de 6 mois. Le logement doit être situé dans le Département de la Loire.

1.3 La nature des travaux financés.

Le Fonds n'interviendra que sur les dossiers faisant l'objet d'une subvention de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH). C'est donc un **dispositif complémentaire**, qui nécessite la recevabilité préalable du dossier aux critères de l'ANAH.

Seront pris en compte prioritairement **les travaux indispensables** liés à :

- **La sécurité** : travaux d'électricité, de mise aux normes, ...
- **La maîtrise de l'énergie** : isolation, mode de chauffage ; ...

Le FALPO pourra être également sollicité pour des **travaux nécessaires de réhabilitation** concernant :

- **l'assainissement** : plomberie, sanitaires, hygiène,
- **l'aménagement en fonction du surpeuplement** : agencement, redistribution des pièces selon les normes CAF, pour l'ouverture des droits à l'AL dont le financement sera assuré par ailleurs,
- **travaux liés aux parties communes pour les copropriétés relevant de conventions OPAH spécifiques.**
- **travaux liés aux parties communes pour les « Copropriétés dégradées » dans le cadre d'un « Programme d'Intérêt Général » (PIG).** Les objectifs sont ciblés quant au nombre de logements et au territoire concerné.

2 – LA NATURE ET LE CADRE FINANCIER DES AIDES ACCORDEES

L'aide allouée par la Commission d'attribution du FALPO prend la forme **d'une subvention**. En complément de l'aide octroyée par l'ANAH; le plan de financement devra donc prendre en compte les aides des autres financeurs susceptibles d'intervenir dans ce domaine : les collecteurs 1 %, les CAL de Saint-Etienne et de Roanne, les CAF, la MSA, les CCAS, ... à l'exception des aides spécifiques de la Région Rhône-Alpes et de l'ADEME.

En effet, les aides proposées par la région Rhône-Alpes et l'ADEME dans le cadre d'une instruction FALPO ne sont pas prises en compte dans la définition du plafond maximum d'intervention ci-dessous, dès lors qu'elles permettent de financer le « sur-coût » engendré par un choix de matériaux et de techniques ayant une meilleure performance énergétique. Les modalités de ces aides sont définies dans le cadre de conventions spécifiques.

Le plafond maximum de l'aide, dont le montant est déterminé par la Commission en fonction du type de travaux à effectuer et du montage financier proposé par l'opérateur technique, **ne pourra excéder par année civile 3 050 € dans la limite de 50% des travaux subventionnables**. Sauf exception validée par la Commission, la **part à charge** à régler par le ménage avant le démarrage des **travaux est au minimum de 5 % du montant global TTC du plan de financement proposé**.

3 – LE FONCTIONNEMENT DU DISPOSITIF

3.1 L'instruction sociale de la demande.

La demande FALPO doit nécessairement être instruite par un travailleur social qui, après avoir obligatoirement effectué une visite à domicile, saisit par écrit l'opérateur technique reconnu par l'ANAH¹¹ pour un diagnostic technique du logement et des travaux à effectuer.

Cette demande s'effectue à l'aide de la « Fiche de saisine » dûment complétée. Celle-ci est jointe en annexe du présent règlement intérieur.

¹¹ Ces opérateurs sont habilités à instruire des dossiers ANAH pour le compte d'un tiers et sont rémunérés par celle-ci pour cette mission.

En l'absence d'opérateur technique désigné par convention (OPAH, ...), le CAL de Roanne et le CALL PACT de St Etienne peuvent être sollicités.

3.2 L'instruction technique de la demande.

Elle est réalisée par l'opérateur technique, qui :

- effectue et envoie le diagnostic au travailleur social précisant la possibilité ou non de travaux,
- informe le ménage par courrier des travaux possibles,
- prend contact avec le travailleur social référent pour la suite à donner, dans un délai maximum de trois mois,
- prend les contacts nécessaires auprès du propriétaire concerné, pour autorisation et participation au financement des travaux,
- effectue le montage technique et financier du dossier ANAH en accord avec le ménage,
- effectue le montage technique et financier du dossier FALPO en accord avec le ménage,
- transmet impérativement 10 jours avant la Commission FALPO, ce montage technique et financier au CALL PACT de St Etienne.

3.3 La saisine du FALPO.

Cette saisine s'effectue à l'aide de l'imprimé « Demande d'aide financière département 42 » complété par le travailleur social instructeur de la demande, lorsque la situation le nécessite, et en concertation avec l'opérateur technique.

Pour les bénéficiaires du RMI, l'avis social doit impérativement préciser la date et la validité du contrat d'Insertion portant sur le logement.

Au plus tard 10 jours avant la Commission, le travailleur social instructeur de la demande fait parvenir au secrétariat de la Commission, la demande d'aide financière comportant l'avis motivé, l'opérateur technique se chargeant des pièces suivantes : le diagnostic de l'opérateur technique, les propositions de travaux avec un plan du logement, les devis et le montage financier.

Le CALL PACT de St Etienne et le secrétariat de la Commission s'assureront que les dossiers présentés soient complets et recevables.

Adresse du secrétariat de la Commission FALPO :

Conseil général de la Loire
Délégation à la Vie Sociale
Sous-direction des Politiques sociales
5 rue Sainte Catherine
42000 SAINT ETIENNE
Téléphone : 04-77-49-39-80

3.4 Suivi technique des travaux.

Il est assuré par l'opérateur technique et une visite est faite systématiquement à la fin des travaux. Dans la mesure du possible, une visite conjointe du travailleur social instructeur de la demande et de l'opérateur technique est souhaitée à cette occasion.

4 – LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DEPARTEMENTALE

La Commission d'attribution départementale se compose d'un représentant de chaque bailleur de fonds du FALPO, du service social départemental et de représentants de l'équipe du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées.

Elle est présidée par le représentant du Conseil général (Délégation à la Vie Sociale - Sous-direction des Politiques sociales), pilote du FALPO, qui en assure le secrétariat.

La Commission se réunit en moyenne une fois tous les trimestres ou en fonction des dossiers à traiter à la Sous-direction des Politiques sociales.

Les dossiers sont présentés par le secrétariat de la Commission en présence du CALL PACT de St Etienne en charge de l'exposé technique des travaux sollicités.

Les décisions sont prises par le Président de la Commission après avis des autres financeurs et participants présents.

La Commission est souveraine dans sa décision. Elle est seule habilitée à réétudier un dossier, sous réserve d'apport d'éléments nouveaux.

Le service instructeur et le ménage sont informés par écrit de la décision de la Commission.

Les membres et le secrétariat des Commissions sont tenus à la confidentialité quant aux situations qui font l'objet d'une demande au fonds d'aide aux locataires et propriétaires occupants.

5– LE GESTIONNAIRE DU FONDS

Par convention, le CALL PACT de St Etienne est l'organisme gestionnaire du Fonds. Il est donc chargé de mettre en œuvre le versement des aides accordées par la Commission.

FICHE DE SAISINE DIAGNOSTIC HABITAT

Plan Départemental d'Action pour le Logement des Plus Démunis (PDALD)

Ces informations sont confidentielles et uniquement destinées à l'élaboration du diagnostic habitat et des démarches associées. Ces informations ne seront pas communiquées aux personnes non autorisées.

Ces diagnostics ne concernent que le parc privé.

MOTIF DE LA DEMANDE :

Maintien dans les lieux CLU Demande de relogement prioritaire

ORGANISME OU TRAVAILLEUR SOCIAL DEMANDEUR:

Adresse :

N° de téléphone :

Mail :

Date de la visite du logement :

LE MENAGE (Nom –Prénom) :

Adresse :

Téléphone :

Localisation du logement dans l'immeuble :

Nom du bâtiment :

sur rue

sur cour

Etage, porte :

interphone

code d'entrée :

Nombre de personnes vivant au foyer : dont enfants

Situation particulière à signaler :

Handicap

Tutelle

Difficultés de communication

Autre :

Personne à contacter le cas échéant :

LE LOGEMENT

Bail ? Oui Non

Etat des lieux ? Oui Non

Sur occupation (selon critères du fichier des demandeurs de logement prioritaire)

Oui Non

Principaux désordres constatés :

le confort thermique (fenêtres, chauffage, isolation...)

la présence d'humidité (moisissures, infiltrations, condensation...)

les équipements (électricité, sanitaires...)

autres : (fissures, sols...)

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :

Coordonnées du bailleur ou de l'agence:

Si litige avec le bailleur, en préciser la nature :

Impayés de loyer ou charges

Litige en cours (dégât des eaux, saisine des tribunaux, procédure d'expulsion...)

Autres

Un déménagement est-il déjà engagé ? Oui Non

Possibilité de commentaires au verso ⇨

COMMENTAIRES :

Utilisation Rationnelle de l'Energie

Nom :

Date : 10/2008

Adresse :

Réf. ACC08601

Tél.

1 Généralités

1.1 Situation du bâtiment

Site :

X

Fournisseurs d'énergie :

EDF

Caractéristiques générales :

Construction :

très ancienne

Superficie développée :

117 m² environ (rdc : 60 m² ; 1^{er} étage : 57 m²)

Orientation principale :

Sud/Ouest

Fonctionnement :

Horaires d'occupation :

continue

Nombre d'occupants :

6-7 personnes

1.2 État des lieux

La propriété de la Famille X, est très consommatrice en électricité du fait de l'utilisation d'un chauffage exclusivement électrique, et d'une utilisation importante de l'électricité pour des besoins spécifiques (froid, électroménagers, informatique, éclairage...)

Aussi une analyse des consommations permettra-t-elle à la famille X de mieux comprendre les causes de celles-ci et d'apporter les modifications nécessaires à une baisse des factures d'électricité tout en conservant leur confort.

2 Analyse thermique du bâtiment et préconisations

Après une visite du site et l'étude des factures EDF, un certain nombre d'éléments ont pu être relevés :

Composition des murs : pierre

Isolation : 10 cm de laine de verre au rez-de-chaussée

Toiture : Traditionnelle

Isolation : 20 cm de laine de verre sur 80%

Surface vitrée :

7 Simples vitrages anciens non étanche, 2 doubles vitrages,

Type de chauffage :

électrique (convecteurs/radiateurs)

Ventilation :

Naturelle sans bouches d'aération

Régulation / programmation :

Aucune

Température de consigne :

Inconnue

Eau chaude sanitaire :

Ballon électrique de 200 Litres en local non chauffé ventilé

<u>Abonnement :</u>	12 kW Heures Pleines / Heures Creuses
<u>Estimation annuelle EDF 2008:</u>	36000kWh

2.2 Analyse thermique du bâtiment

Etant donné la complexité du bâtiment (forme en L avec plusieurs toitures) et différents niveaux d'isolation une simulation thermique rapide a été réalisée pour connaître la répartition chauffage utilisation spécifiques, incertitude de +/- 20%.

Il est difficile de se baser sur l'estimation EDF puisqu'elle a été réalisée avec les consommations de l'année 2007 alors que le propriétaire a réalisé des améliorations thermiques début 2008.

Nous estimons les besoins annuels de chauffage et d'eau chaude à 32000kWh, ce qui correspondrait à un bâtiment de classe E avec une consommation de 280 kWh/m²/an

2.2 Préconisations

- Fermez l'abri sur palier pour faire un **SAS d'entrée** et éviter les déperditions par courant d'air.
- **isolation :**
 - o Pour les murs, dans le cas d'une **isolation par l'intérieur**, nous recommandons sur l'ensemble des parois un niveau de performance exigeant afin de réduire de manière significative les déperditions thermiques du bâtiment (15 cm équivalent laine minérale soit $U < 0.25 \text{ W/m}^2\cdot\text{C}$).
 - o **L'isolation de la toiture** pourra être renforcé jusqu'à 30 cm équivalent laine minérale soit $U < 0.15 \text{ W/m}^2\cdot\text{C}$. (La toiture peut représenter près du 1/3 des déperditions thermiques pour une maison individuelle).
- **remplacement des vitrages simples par des doubles vitrages** peu émissifs avec rupture des ponts thermiques : environ 10% d'économie
- Si le maître d'ouvrage réalise ces travaux d'isolation, il va de fait réduire la perméabilité du bâtiment. Or, le renouvellement d'air est indispensable (oxygène, évacuation des polluants, bon fonctionnement des appareils de combustion) et il faudra alors veiller à la mise en place d'un **système de ventilation performant** (VMC simple flux hygro A ou B par exemple...). Actuellement l'urgence est de mettre en place une extraction dans la salle de bain pour l'humidité.

3 Analyse chauffage/Eau chaude sanitaire et préconisations

3.1 Analyse chauffage/Eau chaude sanitaire

Les systèmes de chauffage électrique sont fortement consommateur, car utilisés en éléments séparés. Chaque occupant règle les émetteurs de chaleur en fonction de son ressenti, la température n'est jamais stable. Il serait intéressant d'installer des thermomètres dans les pièces pour vérifier la température.

Températures réglementaires :

- o Séjour : 19°C de jour et 17°C de nuit
- o Chambres : 16 - 17°C
- o Absences courtes : 15°C
- o Absences longues : 10°C

Le chauffe eau électrique est situé dans un local non chauffé avec une porte non étanche, les déperditions de ce ballon sont importantes.

3.2 Préconisations

- Le **comportement** est le premier facteur de consommation sur le chauffage : il est nécessaire de modifier le comportement individuel vis-à-vis des appareils :
 - o Les émetteurs de chaleurs doivent être arrêtés lorsque l'on ouvre les fenêtres
 - o Eviter au maximum d'utiliser les radiateurs d'appoint type soufflant.
 - o Un renouvellement de l'air de 10 minutes par jour est suffisant sans VMC
 - o Passer de 20°C à 19°C, c'est économiser près de 7% d'énergie !
 - o Il est conseillé de plutôt prendre une douche qui consomme quatre fois moins qu'un bain.

- **Isoler le ballon électrique**, soit en installant une housse isolante PVC soit en installant de la laine minérale (10 cm) entre les parois du cumulus et un caisson de protection : environ 25% d'économie
- **Isoler les tuyauteries** d'eau chaude avec des manchons
- **Installer des économiseurs d'eau** (voir document en pièce jointe)
- Mise en place d'une **régulation thermostatique programmable** centralisé avec sonde extérieur pour utiliser les bonnes températures de chauffage et favoriser le fonctionnement en période heures creuses : jusqu'à 15% d'économie
- Diversifier la source d'énergie pour le chauffage est indispensable, l'installation d'un **poêle à bois** est obligatoire pour les maisons neuves équipées d'un chauffage électrique. Le bois énergie est aujourd'hui le combustible le moins chère du marché et se trouve être une énergie renouvelable.

4 Analyse des consommations électriques d'usages spécifiques et préconisations

4.1 Analyse des consommations électriques d'usages spécifiques

De nombreux appareillages électriques très consommateur sont utilisés :

- Un réfrigérateur combiné
- Un congélateur à coffre
- Un lave linge
- Un sèche linge : utilisé très rarement
- Quatre téléviseurs dont un écran plasma de grande taille
- Trois boîtiers TNT
- Un home cinéma
- 2 lecteurs DVD
- Trois ordinateurs

De nombreux luminaires sont également utilisés :

- 7 halogènes dans la cuisine
- 7 halogènes dans la remise : utilisé très rarement
- 10 ampoules à incandescences (Chambres, Salle de bains, WC...)

De nombreux appareils, lorsqu'ils ne sont pas utilisés, possèdent des veilles (consommations cachées), l'ensemble de ces consommations peuvent représenter sur l'année l'équivalent de la consommation d'un gros réfrigérateur :

Consommation des veilles estimées 500 kWh/an

Coût du kWh : 0.11 Euros

Economie annuelle réalisée en éliminant les veilles : 55 Euros

Suite à une simulation rapide nous estimons la consommation annuelle d'électricité pour ces usages spécifiques à environ 4000kWh. Cette consommation pourra être divisé par deux avec la mise en place de matériel économe et une utilisation rationnelle de l'énergie.

Répartition approximative des consommations par appareillage:

- 1/4 des appareils de froid
- 1/4 des appareils de lavage
- 1/8 de l'écran plasma
- 1/8 des appareils audio visuel
- 1/8 des appareils informatiques
- 1/8 de l'éclairage

4.2 Préconisations

- **L'optimisation de l'abonnement** est la solution la plus économique électriquement : contactez EDF régulièrement.
- Il est conseillé **d'optimiser l'utilisation des heures creuses** (valoriser ces périodes pour utiliser les appareils électroménagers : 3H00-7H00 ;12H30-14H30 ;20H30-22H30)
- D'autre part, le **nettoyage régulier des vitrages** permet d'augmenter de manière sensible les apports naturels et afin de réduire les consommations d'électricité. Nous conseillons d'utiliser des **lampes basses consommations (fluo compact ou à LED)** pour les pièces à vivre. Éliminez l'utilisation de lampes halogènes et pensez à éteindre les lumières dans les pièces non utilisées.
- Lors du remplacement des appareils électroménagers (lave vaisselle, réfrigérateur), opter pour des **appareils de classe A+**.

- **Appareils de froid :**
 - Température de réglage du réfrigérateur (+4°C) ; du congélateur (-18°C)
 - N'introduisez pas d'aliments chauds ou non emballés
 - Entretenez régulièrement vos appareils : éliminer le givre régulièrement
 - Installez le congélateur dans une pièce non chauffée (exemple dans le cellier)
- **Appareils de lavage :**
 - Préférer les cycles à basse température et rapide
 - Charger les au maximum de leurs capacité nominale.
 - Nettoyer les filtres régulièrement
- **Séchage** (à utiliser le moins possible):
 - Confiez au sèche-linge que des textiles bien essorés
 - Si possible, séchez le linge à l'air libre
- **Appareils Video-Hifi et informatique:**
 - Branchez tous ces appareils sur des multiprises avec interrupteur afin d'éliminer les consommations cachées : éteindre en cas d'absence et la nuit.
 - Débranchez tous les appareils qui chauffent lorsqu'ils sont hors fonctionnement (transformateur, chargeurs...) et tous les appareillages qui ont une lumière lorsqu'ils ne sont pas utilisés.
 - Pensez à éteindre l'informatique le soir
 - mise en place de la **mise en veille automatique** des ordinateurs et écrans par activation d'*Energy Star* (programmation : 10mn/poste)
 - Remplacement des moniteurs d'ordinateur défectueux par des écrans plats LCD
 - Remplacez si possible le téléviseur plasma par un tube cathodique ou un écran plat LCD de plus petite taille (le plasma consomme deux fois plus que le LCD), limitez l'utilisation des téléviseurs.

5 Conclusions et récapitulatif

Des économies d'énergie sont possibles à différents niveaux, par ordre de priorité :

- Mise en place d'une **régulation programmable**, pour utiliser les heures creuses.
- Installation d'une **ventilation mécanique contrôlée** (simple flux hygro-réglable type A ou B)
- Changement des simples vitrages par du **double vitrage** à isolation renforcé.
- Installer un poêle à bois pour utiliser une énergie moins chère.
- **Renforcement de l'isolation**, par la mise en place **d'une isolation de tous les murs par l'intérieur et isolation de la toiture** (en approchant les performances d'un bâtiment basse énergie, c'est-à-dire murs > 15 cm ; toiture > 30 cm),

Par ailleurs, des solutions nécessitant un investissement relativement faible voir nul sont à mettre en œuvre :

- **Modification du comportement individuel** sur les postes de chauffage, eau chaude sanitaire et électricité domestique,
- Mise en place **d'équipements économes** pour diminuer la consommation des postes éclairage et électroménagers.

« Les différents résultats et estimations ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne sauraient constituer une base contractuelle de référence. Ils sont cependant proche de la réalité mais devront être confirmés par un bureau d'études »

Réalisé avec le

Rhône-Alpes Région

