

Lormes
Petite ville du futur



HABITER ET CONSTRUIRE À LORMES

GUIDE PRATIQUE



SOMMAIRE

Habiter

Propriétaires occupants

Rénovation énergétique

Les conseillers 5

Les financements 6

Les réductions de TVA 11

Les Certificats 12

d'Economie d'Energie

Maintien à domicile 13

Les financements 13

Propriétaires bailleurs

Louer 14

Le contrat louer mieux 14

Les garanties 15

Les primes 16

Rénovation énergétique 18

Les aides aux travaux 18

Interdiction de location
des étiquettes F et G 20

SOMMAIRE

Locataires

24

Service Logement

24

Prévention

25

Construire

26

Le PLU

27

Les terrains disponibles

29

Le guide du Parc du Morvan

30

Le Conseil d'Architecture

31

d'Urbanisme et de

l'Environnement

Viabilisation

32

Habiter

Rénovation énergétique, maintien à domicile et location

La rénovation d'un logement peut avoir de nombreux atouts. Si vous entamez des travaux de rénovation énergétique, ces travaux peuvent vous permettre :

- De faire des économies d'énergie conséquente;**
- D'avoir un plus grand confort de température l'été et l'hiver;**
- D'obtenir un logement sain**
- Si vous êtes futur vendeur ou bailleur, de rendre son logement beaucoup plus attractif.**

Vous pouvez aussi rénover et adapter votre logement à vos nouveaux besoins : pour rester plus longtemps dans votre domicile en le rendant plus fonctionnel et plus accessible.

Propriétaires occupants

Rénovation énergétique

Les conseillers

Le saviez-vous ?

C'est une nouveauté à Lormes ! **L'Agence Locale de l'Energie (ALEC) ouvre sa permanence de conseils gratuits à la mairie de Lormes tous les premiers mardi du mois.**

Son objectif ? Nous informer sur les travaux efficaces à entreprendre afin de réaliser des économies d'énergie, sur les aides accessibles selon les situations et vous accompagner sur vos projets (relecture de devis pour l'éligibilité des aides etc.)

Il est vivement conseillé de prendre rendez-vous préalablement en appelant le 03 86 38 22 21 pour ne pas avoir à attendre.

Dans tous les cas, sans attendre cette permanence, les conseillers de l'ALEC de la Nièvre sont à votre écoute tous les jours de la semaine pour vous apporter des premières informations, au 03 86 38 22 21 ou en adressant un message à infoenergie@ale-nievre.org

Propriétaires occupants

Rénovation énergétique

Les financements

Effilogis :

La Région Bourgogne Franche-Comté vous soutient dans vos travaux de rénovation énergétique :

Le programme Effilogie vous permet d'avoir des conseils gratuits, des diagnostics thermiques fiables, un accompagnement par des professionnels et des aides financières pour vos travaux de rénovation énergétique.

Pour plus d'informations:

<https://www.effilogis.fr/page/effilogis-renovation-energetique-bourgogne-franche-comte>

Propriétaires occupants

Rénovation énergétique

Les financements

MaPrimeRénov' - ANAH (Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat) :

Accessible aux propriétaires et aux copropriétés (travaux dans les parties communes). Concerne les résidences principales.

L'aide est calculée en fonction de 2 éléments : les revenus et le gain écologique apporté par les travaux de chauffage, d'isolation ou de ventilation.

Bonifications sous réserves de conditions :

- Bonus sortie de passoire (travaux permettant de sortir le logement de l'état de passoire thermique : Diagnostic de Performance Energétique (DPE) F ou G)
- Bonus bâtiment basse consommation (récompense pour les bâtiments à DPE B ou A)
 - Forfait rénovation globale : pour les ménages ayant un revenu intermédiaire ou supérieur pour encourager le "bouquet travaux"
 - Forfait assistance à maîtrise d'ouvrage (accompagnement dans la réalisation de leurs travaux)

Attention : les travaux doivent être faits par un professionnel RGE (Reconnu garant de l'environnement).

Propriétaires occupants

Rénovation énergétique

Les financements

Habiter Mieux Sérénité – ANAH :

Pour les familles à ressources dites « très modestes », vous pouvez obtenir de la part de cette aide une subvention de 50% du montant total des travaux HT permettant un gain énergétique de 35%, pour un plafond de 30 000 euros maximum. S'ajoute à cela la prime Habiter Mieux qui subventionne 10% du montant total des travaux avec un plafond de financement de 3000 euros.

Pour les ressources dites « modestes », cette subvention prend en charge 35% du montant total des travaux HT avec un plafond de 30 000 euros et la prime Habiter Mieux prend en charge 10% supplémentaire pour un plafond de 2000 euros.

Vous pouvez obtenir deux bonus supplémentaires :

- Un bonus sortie de passoire thermique de 1500 euros pour les logements très énergivores (DPE entre F et G) pour tendre au moins vers une étiquette DPE E.
- Un bonus Bâtiment Basse Consommation de 1500 euros pour des logements qui ont une étiquette A ou B.

Propriétaires occupants

Rénovation énergétique

Les financements

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) – Conseil Départemental de la Nièvre :

Le Programme d'Intérêt Général du Conseil Départemental de la Nièvre permet aux personnes aux ressources modestes et très modestes de cumuler des subventions de l'ANAH et du

Département sur trois domaines d'intervention : **la rénovation énergétique, l'adaptation du logement pour le maintien à domicile et les grosses réparations.**

L'accompagnement au montage du dossier de demande de subvention (Soliha 58) est gratuit et obligatoire. Cet accompagnement est accessible par Nièvre Renov.

L'accompagnateur de Soliha 58 vous aidera à déterminer les subventions que vous pouvez obtenir.

Contact ALEC: 03 86 38 22 20

<https://www.faire.gouv.fr/>

Pour les foyers les plus modestes, le fonds SACICAP PROCIVIS vous aide à avancer les fonds pour payer les artisans

!

Propriétaires occupants

Rénovation énergétique

Les réductions de TVA

TVA réduite (5,5%) sur les travaux d'économie d'énergie

La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 5,5 % de TVA sur les travaux d'amélioration de la qualité énergétique portant sur des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans, et sur les travaux suivants :

- Les travaux portant sur les chaudières à condensation et les chaudières à micro-cogénération gaz
- Les travaux portant sur les matériaux d'isolation thermique des parois opaques ou vitrées, de volets isolants ou de portes d'entrée donnant sur l'extérieur
- Les travaux portant sur les matériaux de calorifugeage et les appareils de régulation de chauffage
- Les travaux portant sur les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ou des pompes à chaleur ainsi que sur l'échangeur de chaleur souterrain des pompes à chaleur géothermiques ; travaux portant sur les équipements de raccordement à un réseau de chaleur

Propriétaires occupants

Rénovation énergétique

Les réductions de TVA

Le taux réduit de 10% : autres travaux

Concerne les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur des locaux à usage d'habitation, achevés depuis plus de deux ans à l'exception, notamment, de la part correspondant à la fourniture d'équipements ménagers ou mobiliers et de certains gros équipements.

Propriétaires occupants

Rénovation énergétique

Les Certificats d'Economie d'Énergie

Certificats d'économies d'énergie (CEE)

Prime versée par les fournisseurs d'énergie. Les conditions sont à voir avec les fournisseurs d'énergie, car elles sont variables d'un fournisseur à l'autre.

Pour plus d'informations :

<https://www.ecologie.gouv.fr/coup-pouce-chauffage-et-isolation#>

<https://www.faire.gouv.fr/aides-de-financement/certificats-economies-energie>

Propriétaires occupants

Maintien à domicile

Les subventions

L'aide de votre caisse de retraite :

Dispositif « Pour bien vieillir chez soi »

Si vous êtes retraités, votre caisse de retraite peut vous aider pour les travaux suivants : isolation des pièces de vie, aménagement des sanitaires, changement des revêtements de sols, motorisation des volets roulants, accessibilité du logement.

Le montant peut atteindre 3500 euros.

Pour plus d'informations : SOLIHA 58 : 03.86.60.58.70

Le contrat louer mieux

Contrat Louer mieux - ANAH :

Déduction fiscale importante sur vos revenus bruts en contre partie d'une location à des personnes aux ressources modestes et à un loyer abordable. Avec ce contrat vous avez la possibilité d'obtenir des aides financières pour rénover le bien locatif pour améliorer sa dépenses énergétique.

Pour plus d'informations :

<https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/louer-mieux-une-fiscalite-avantageuse/>

Contact ALEC: 03 86 38 22 20

<https://www.faire.gouv.fr/>

Les garanties

La garantie Visale d'Action Logement

Il s'agit d'une garantie gratuite sans franchise, ni carence pour assurer vos loyers. Visale vous couvre pendant les 3 premières années du bail pour tout impayé.

Pour plus d'informations : <https://www.visale.fr/>

Les primes

La prime de réservation - ANAH

Attribuée si vous optez pour un contrat "Louer mieux" à loyer très social avec un droit de réservation du logement par l'Etat. **Cela veut dire que c'est un salarié de l'Etat qui choisira votre locataire.**

Contact ALEC: 03 86 38 22 20

<https://www.faire.gouv.fr/>

Les primes

La prime d'intermédiation locative - ANAH

L'intermédiation locative est faite par une Agence immobilière sociale ou une association agréée. Cet intermédiaire peut être un organisme privé ou public. Il assure le paiement des loyers et vous garantit de récupérer votre bien en bon état.

Si vous passez par ce type de structure agréée d'intermédiation locative, la déduction fiscale sur vos revenus fonciers bruts sera de 85% quelle que soit la zone où est situé le logement et le type de loyer choisi (intermédiaire, social ou très social)

En plus de cette déduction fiscale très avantageuse, si vous appliquez un loyer social ou très social, une prime d'intermédiation locative de 1 000 € peut vous être octroyée jusqu'au 31 décembre 2022.

Pour en bénéficier vous vous engagez, dans votre contrat "Louer Mieux" à confier au moins 3 ans votre logement à la structure agréée d'intermédiation locative (Agence immobilière sociale ou association).

Pour plus d'informations contacter ASSIMO 58 au 09 71 00 28 53

Propriétaires bailleurs

Rénovation énergétique

Les aides aux travaux

Habiter mieux propriétaire bailleur - ANAH

Il faut : être propriétaire d'un logement de plus de 15 ans à loyer conventionné, réaliser des travaux de rénovation pour atteindre l'étiquette DPE D après travaux, louer à loyer modéré pendant au moins 9 ans après la rénovation, les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment.

Pour plus d'informations :

Contact ALEC: 03 86 38 22 20

<http://faire.fr/>

Propriétaires bailleurs

Rénovation énergétique

Les aides aux travaux

• Habiter Serein – ANAH :

Pour les travaux de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé. Prise en charge de 35% du montant total des travaux HT, avec un plafond de 28 000 euros par logement et au maximum 350 euros le m².

• Habiter Sain – ANAH :

Pour des travaux de mise en sécurité et de salubrité. Prise en charge de 35% du montant total des travaux HT avec un plafond de 262,5 euros par m² et 21 000 euros par logement.
Pour des travaux de rénovation : subventionne à hauteur de 187,5 euros du m² pour un plafond de 15 000 euros par logement.

• Habiter Facile – ANAH :

Pour des travaux d'adaptation pour l'autonomie de la personne. Prise en charge maximum de 262,5 euros par m² et un maximum de 21 000 euros par logement.

Propriétaires bailleurs

Interdiction de location des étiquettes F et G

À compter du 1^{er} janvier 2023, un logement est qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement...), estimée par le DPE et exprimée en énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an, est inférieure à 450 kWh/m² en France métropolitaine.

Les logements les plus énergivores, dont la consommation d'énergie dépasse cette valeur, ne peuvent plus être proposés à la location. Cette mesure s'applique aux nouveaux contrats de location conclus et aux contrats renouvelés ou tacitement reconduits à compter du 1^{er} janvier 2023.

À savoir : En France métropolitaine, pour être qualifié de « décent » et pouvoir être mis en location, un logement doit :

- à partir du 1^{er} janvier 2025, avoir au moins la classe F du DPE ;
- à partir du 1^{er} janvier 2028, avoir au moins la classe E du DPE ;
- à partir du 1^{er} janvier 2034, avoir au moins la classe D du DPE.

Propriétaires bailleurs

Interdiction de location des étiquettes F et G

Ces mesures s'appliqueront aux nouveaux contrats de location et aux renouvellements ou reconductions tacites de contrats.

Rappel : À compter du 1^{er} avril 2023, un audit énergétique devra être réalisé préalablement à la mise en vente pour les maisons ou immeubles classés F ou G au diagnostic de performance énergétique.

Source : service-public.fr

Propriétaires bailleurs

Bon à savoir

Bon à savoir 1 :

Lors des travaux de rénovation de votre logement à destination locative, l'ANAH peut vous aider à financer l'assistance à la maîtrise d'ouvrage à hauteur de 840 euros par logement.

Bon à savoir 2 :

L'ANAH propose des aides à la copropriété pour la mise en place de travaux de rénovations énergétique des parties communes. Se référer à « MaPrimeRénov copropriété ».

Pour plus d'informations :

[https://www.anah.fr/copropriete/syndicat-de-](https://www.anah.fr/copropriete/syndicat-de-coproprietaires/beneficier-de-laide-maprimerenov-coproprietes/)

[coproprietaires/beneficier-de-laide-maprimerenov-coproprietes/](https://www.anah.fr/copropriete/syndicat-de-coproprietaires/beneficier-de-laide-maprimerenov-coproprietes/)

<https://www.faire.gouv.fr/copropriete>

Bon à savoir 3 :

Dans le cadre du PIG (vu avant), l'accompagnement est gratuit pour les propriétaires !

Pour résumer

Pour les différentes aides :

1 : Je contacte les conseillers de l'ALEC pour me conseiller sur mes travaux et mes possibilités d'aides et de financements ;

2 : J'estime avec mon conseiller les aides possibles et mon reste à charge en fonction du bouquet de travaux que je projette ;

3 : Je fais mes demandes d'aides avant de faire mes travaux ;

4 : Je fais mes travaux avec une entreprise labelisée RGE et je reçois mes aides !

Pour vous aider dans le montage de vos dossiers de subvention, vous pouvez contacter le centre social de Lormes :

03 86 22 85 47

Locataires

Service logement

Pour toutes vos offres de locations

Et pour toutes vos demandes de locations

Vous pouvez contacter le service logement de la mairie au
03.58.05.80.61

Nous serons heureux de pouvoir vous aider !

Locataires

Prévention

A savoir :

Les locataires de logements mal isolés, coûteux à chauffer, pourraient exiger de leur bailleur des travaux de rénovation.

D'ici à 2028, le texte de loi prévoit qu'il sera interdit d'augmenter le loyer des logements classés F et G (soit les passoires thermiques) lors du renouvellement du bail ou de la remise en location.

Construire

Le PLU, les terrains disponibles, le guide du Parc et le CAUE

Vous avez pour projet de construire votre maison en Morvan ?

Avant de se lancer, il convient de bien étudier son projet.

Construire au sein d'un Parc Naturel Régional revêt une attention toute particulière. Il est essentiel, dans chaque construction, de préserver le caractère patrimonial et les paysages de notre territoire morvandiaux.

Ainsi, vous trouverez ci-après quelques éléments vous permettant de penser et construire au mieux votre projet.

Construire

Le PLU

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles d'urbanisme de la commune de Lormes sur les 15 ans à venir.

Ses objectifs sont les suivants :

- Développer un scénario urbain équilibré et maîtrisé
- Préserver l'activité économique et promouvoir le territoire
 - Maintenir un espace agricole préservé
- Veiller sur les richesses paysagères, environnementales et patrimoniales locales
- Préserver et renforcer le statut de pôle de proximité.

Le plan local d'urbanisme de Lormes est adopté depuis décembre 2018.

Vous pouvez le consulter via ce lien :

<https://lormespetitevilledufutur.fr/plan-local-durbanisme-et-perimetre-delimite-des-abords/>

Construire

Le PLU

L'Eglise Saint Alban est un bâtiment inscrit. Surplombant les hauteurs de la ville, il rayonne et est visible jusqu'aux communes proches.

Cette exposition et ce classement impliquent des règles d'urbanisme plus strictes en centre ville. En effet, un périmètre classé des abords a été défini lors de la rédaction du PLU sur toute une partie du centre bourg.

Ce périmètre protège le patrimoine individuel et collectif.

Avant votre projet de construction, renseignez vous sur l'emplacement de votre terrain et les règles d'urbanismes locales !

Construire

Les terrains disponibles

La mairie de Lormes peut vous aider dans votre recherche de terrains constructibles sur le périmètre de la ville et de ses hameaux.

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter la mairie de Lormes au 03.86.22.31.55 et prendre rendez-vous avec les services concernés.

Le guide du Parc

La ville de Lormes se situe au sein du Parc Naturel Régional du Morvan.

Pour respecter les caractéristiques du patrimoine bâti et les paysages du Morvan, le Parc a mis en place un guide d'architecture très complet.

Vous pouvez le retrouver via ce lien :

<https://www.parcumorvan.org/le-parc-en-actions/architecture-urbanisme/larchitecture/>

ou le demander à la mairie de Lormes

Construire

Le CAUE de la Nièvre

Le CAUE, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Nièvre est une association vous permettant d'obtenir des conseils d'architectes gratuits sur votre projet actuel ou à venir !

Une antenne de la l'association est présente au sein de la Maison du Parc à Saint Brisson.

Pour prendre rendez-vous auprès du CAUE :
03 86 71 66 90

ou par mail :
caue58@wanadoo.fr

Site web :
<https://www.caue58.com/>

Raccordement à l'eau potable (Délibération du Conseil Municipal du 11/04/2019):

En domaine public:

La première démarche pour l'intéressé consiste à contacter le service des eaux à la Mairie de Lormes. Un devis sera effectué avec notre fermier pour étudier le raccordement projeté sur la partie publique.

La commune participe à cette dépense à hauteur de 50%. Il est précisé que cette dernière disposition est valable dans le cas d'un branchement simple. Pour les branchements complexes, les cas seront étudiés de manière particulière.

En domaine privé :

Faites appel à votre l'entreprise de votre choix pour effectuer les opérations nécessaires de raccordement. Les dépenses sont à la charge du demandeur.

Raccordement au réseau des eaux usées (Délibération du Conseil Municipal du 02/12/2015):

Le tarif de la taxe de raccordement est fixé à 860€.