

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 03/10/2014

Publication : 17/10/2014

Pour le Président du Conseil Général et  
par délégation, M. Ludovic LIONS Chef  
de Service de l'Assemblée



Conseil Général  
Haut-Rhin

**DECISION MODIFIANT LE PROGRAMME D'ACTIONS 2014  
POUR L'ATTRIBUTION ET LA GESTION DES AIDES DE L'ANAH**

Le Président du Conseil Général du Haut-Rhin,

- VU la convention de délégation de compétence du 02 avril 2012 conclue entre le Département du Haut-Rhin et l'Etat en application de l'article L.301-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et son avenant,
- VU la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé signée le 02 avril 2012 entre le Département du Haut-Rhin et l'Agence Nationale de l'Habitat et son avenant,
- VU l'article L.301-5-2 du Code de la construction et de l'habitation,
- VU le règlement général de l'Anah du 15 juillet 2010,
- VU le Plan Départemental de l'Habitat,
- VU la décision fixant le Programme d'Actions 2014 du 14 avril 2014,
- VU la circulaire C 2014-02 du 09 juillet 2014 fixant les orientations à mi parcours pour la programmation 2014 des actions et des crédits de l'Anah,
- VU l'avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 3 septembre 2014,

**DECIDE :**

En application de l'article R.321-10-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le programme d'actions concernant le territoire de compétence du Département du Haut-Rhin, au titre de la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé, est modifié comme suit pour l'ensemble des décisions prises à compter du 04 septembre 2014 :

**1) PRIORITES D'INTERVENTION ET CRITERES DE SELECTIVITE DES DOSSIERS :**

**DOSSIERS DEPOSES EN 2013**

Les dossiers seront engagés selon la réglementation et les critères de sélectivité en vigueur au moment du dépôt des dossiers.

**DOSSIERS DEPOSES EN 2014**

**a) les priorités d'intervention :**

Le Département du HAUT-RHIN déploie depuis le début de l'année 2012 un programme d'intérêt général cible sur :

- la lutte contre l'habitat indigne pour les propriétaires occupants et bailleurs
  - la lutte contre la précarité énergétique pour les propriétaires occupants et bailleurs
  - la production de logements conventionnés à vocation très sociale pour les propriétaires bailleurs.
- La résorption de l'habitat indigne et la lutte contre la précarité énergétique sont des priorités partagées par la nouvelle politique départementale de l'habitat et par le PDALPD signé le 15 décembre 2011. Le Département du HAUT-RHIN y contribue par des aides sur fonds propres et par un dispositif de repérage mise en place par l'intermédiaire des travailleurs sociaux du Conseil Général, en lien avec l'Agence Régionale de la Santé et d'autres organismes dans le cadre du Pôle de lutte contre l'habitat indigne piloté par l'Etat.
- La lutte contre la précarité énergétique repose sur le programme national « Habiter Mieux » mis en œuvre par l'Anah. Celui-ci a été déployé sur le territoire de compétence du département à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2011 par la signature du contrat local d'engagement (CLE) et prorogé par avenant pour la période 2014-2017.
- Un autre axe fort du PDALPD est l'accès au logement pour les plus démunis. De ce fait, la production de logements très sociaux reste une priorité d'intervention du Département du HAUT-RHIN et constitue un des objectifs du PIG.

Une autre priorité d'intervention du Département est l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement. Cela s'est traduit par l'aide à l'adaptation de 75 logements en 2013.

**b) les critères de sélectivité des dossiers sont :**

- les travaux de sortie d'insalubrité, de péril ou de forte dégradation constatés sur la base d'un arrêté ou d'une grille et d'un rapport d'évaluation pour les propriétaires occupants et bailleurs,
- les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat constatés sur la base d'un arrêté ou d'une grille et d'un rapport d'évaluation pour les propriétaires occupants et bailleurs,
- les travaux liés à la lutte contre la précarité énergétique :
  - o pour les propriétaires occupants aux ressources très modestes,
  - o pour les propriétaires occupants aux ressources modestes dont les dossiers complets ont été déposés au Conseil Général avant le 18 juillet 2014,
  - o pour les propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes de la copropriété SCHWEITZER sis au 3 - 5, rue du Dr Albert Schweitzer à HUNINGUE,
  - o pour les propriétaires bailleurs,

selon les modalités du programme « Habiter mieux » et du plan de rénovation énergétique de l'habitat mises en œuvre par l'Anah,

- les travaux d'adaptation des logements liés à la perte d'autonomie sur production des justificatifs prévus dans le cadre de la réglementation de l'Anah,
- les travaux de réhabilitation de logements moyennement dégradés constatés sur la base d'une grille de dégradation et d'un rapport d'évaluation,

- les travaux de transformation d'usage dans les communes relevant de la loi SRU et dans les communes de plus de 4 000 habitants, appartenant à une zone d'observation de l'habitat définie dans le Plan Départemental de l'Habitat et pour laquelle des besoins en logements locatifs privés à vocation sociale et très sociale sont identifiés (cf. annexe 4),

La liste des communes, jointe en annexe 4, sera susceptible d'évoluer en fonction de la révision du Plan Départemental de l'Habitat.

- les travaux de transformation d'usage dans les communes autres que celles figurant à l'annexe 4 : la subvention est limitée à 2 logements maximum par opération avec l'obligation de pratiquer un loyer conventionné à vocation sociale,
- les demandes de subvention portant sur un ou plusieurs logements à loyer conventionné très social, autre que dans le cas d'une transformation d'usage, pour un immeuble situé dans une commune ne relevant pas de la loi SRU. Ces demandes seront examinées au cas par cas et soumises à l'avis motivé de la commission locale d'amélioration de l'habitat.

Les propriétaires bailleurs pratiqueront un loyer conventionné à vocation sociale, et les logements atteindront un niveau de performance énergétique correspondant au moins à l'étiquette D après travaux.

Les dossiers « autres travaux » ciblant les ménages les plus modestes et ne permettant pas l'éligibilité à l'ASE ne sont plus subventionnés, sauf en cas de :

- travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif lorsque ces travaux donnent lieu à un financement de l'Agence de l'eau ou de la collectivité locale, selon la réglementation de l'Anah,
- travaux en partie commune donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire, dans le cas de copropriétés en difficulté.

Les travaux subventionnables sont les travaux définis dans la liste des travaux recevables par l'Anah, approuvée par le Conseil d'Administration de l'Anah du 30 novembre 2010.

Pour les logements donnés en location, ceux-ci, à l'issue des travaux, devront être conforme aux normes de décence fixées par le décret du 30 janvier 2002. Ce décret précise notamment que les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements doivent permettre un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements. La ventilation des logements et des pièces isolées devra être générale et permanente.

## **II) MODALITES FINANCIERES D'INTERVENTION :**

Les modalités financières d'intervention du Département sur les crédits délégués de l'Anah sont modifiées (annexes 1 à 3).

Dans le cadre du programme « Habiter Mieux », le Département suspend sa participation sur fonds propres d'un montant de 500 € du 04 septembre au 31 décembre 2014. De ce fait, la prime ASE versée par l'Anah sera de 3 000 €.

Le Département maintient l'orientation de ses aides sur fonds propres pour l'habitat indigne.

## **III) DISPOSITIF RELATIF AUX LOYERS CONVENTIONNES :**

Les loyers conventionnés à vocation sociale et très sociale sont fixés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 et le loyer intermédiaire à compter du 25 mars 2014, à :

|   | <b>Zone B'</b> | <b>Zone B''</b> | <b>Zone C'</b> | <b>Zone C''</b> |
|---|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| <b>Loyer social</b>                                 | 5,99           | 5,99            | 5,37           | 5,37            |
| <b>Loyer très social</b>                            | 5,82           | 5,82            | 5,18           | 5,18            |
| <b>Loyer intermédiaire</b>                          |                |                 |                |                 |
| - petits logements (SH < OU = à 65 m <sup>2</sup> ) | 9,07           | 7,81            | 7,37           | pas de LI       |
| - grands logements (SH > à 65 m <sup>2</sup> )      | pas de LI      | pas de LI       | pas de LI      | pas de LI       |

La liste des communes concernées par l'application du loyer intermédiaire, avec son classement en zones B', B'', C' et C'' est jointe en annexe 5 au programme d'actions 2014.

Le zonage est défini dans le cadre de l'enquête loyers réalisée annuellement par l'Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin.

#### **IV) ETAT DES PROGRAMMES EN COURS :**

Le Département, dans le cadre son programme d'intérêt général (PIG), a réalisé en 2013 :

Pour les propriétaires occupants :

- 4 logements « habitat indigne »
- 75 logements « autonomie »
- 124 logements « économie d'énergie »

Pour les propriétaires bailleurs :

- 2 logements « habitat indigne »
- 20 logements « très dégradés »
- 3 logements « moyennement dégradés »
- 8 logements « économie d'énergie »

Dans le cadre du fonds d'aide à la rénovation thermique, cela représente, propriétaires occupants et bailleurs confondus, 148 logements, pour un objectif initial de 79 logements.

**Les objectifs pour l'année 2014, fixés par l'Anah, sont de :**

Pour les propriétaires occupants :

- 10 logements « habitat indigne »
- 7 logements « très dégradés »
- 124 logements « autonomie »
- 98 logements « économie d'énergie »

Pour les propriétaires bailleurs :

- 15 logements « habitat indigne »
- 10 logements « très dégradés »
- 23 logements « moyennement dégradés »
- 9 logements « économie d'énergie »

## **V) POLITIQUE DE CONTROLE**

En tant que délégataire des aides de l'agence, il nous appartient de mettre en place un dispositif complet et cohérent de contrôle des demandes de subvention et de conventionnement concernant l'habitat privé pour nous assurer que, sur l'ensemble du territoire de délégation de compétence du Département, la réglementation de l'Anah est bien appliquée et que des dispositions convenables sont prises pour lutter contre les risques de fraudes.

Le dispositif de contrôle comporte 2 volets : le contrôle interne et le contrôle externe.

### **Le contrôle interne :**

Celui-ci sera effectué par la chef d'unité et portera sur :

- des dossiers avant engagement et paiement « propriétaires occupants » et « propriétaires bailleurs », portant sur toutes les catégories de travaux et instruits par les 3 personnes en charge de l'instruction des dossiers au SHIST,
- des dossiers déposés par l'opérateur (ARIM Alsace) en charge de l'animation du PIG.

Un 2<sup>ème</sup> contrôle sera réalisé par le chef de service et portera sur 3 dossiers : 1 par instructrice.

### **Le contrôle externe (ou sur place):**

Celui-ci sera effectué par les personnes en charge de l'instruction des dossiers, principalement avant paiement. Les dossiers « lutte contre l'habitat indigne » et les dossiers dont la subvention est > ou = à 25 000 €, feront tous l'objet d'un contrôle sur place, après réalisation des travaux et avant paiement d'un acompte ou du solde.

Ceux-ci s'effectueront par zone géographique, avec à la fin de l'année, un contrôle réalisé sur l'ensemble du département.

## **VI) SUIVI DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE :**

L'évaluation de l'impact des actions mises en œuvre se fera en lien avec l'Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin (ODH) sous forme d'un bilan annuel présenté à la CLAH au cours du second semestre de l'année N pour le bilan de l'année N-1.

Ce bilan distinguera les aides accordées sur crédits délégués par l'Anah et les aides apportées par le Département sur son budget propre.

Concernant la lutte contre l'habitat indigne, le partenariat mis en œuvre avec les services de l'Agence Régionale de la Santé et de la Direction Départementale des Territoires dans le cadre du PIG « Habitat Privé dans le Haut-Rhin » et du PDALDP se poursuit.

Concernant la lutte contre la précarité énergétique, le contrat local d'engagement qui constitue la déclinaison opérationnelle du programme national « Habiter Mieux » sur le territoire de compétence du Département du HAUT-RHIN et qui est applicable depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2011 a fait l'objet d'un avenant pour la période 2014/2017.

Cet avenant intègre notamment la Communauté de Communes de la Vallée de KAYSERSBERG qui a mis en place depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, une plateforme locale de la rénovation énergétique de l'habitat qui abonde les programmes existants de rénovation énergétique « HABITER MIEUX » et « JE RENOVE BBC ».

Les actions d'information et de communication se sont poursuivies, notamment par la parution d'articles de presse dans l'Alsace Immobilier du dimanche et par la parution d'articles sur la lutte contre la précarité énergétique dans le magazine « Tendances Habitat ».

**VII) PUBLICATION :**

Le présent programme sera publié au bulletin d'information officiel du Département.

Fait à COLMAR, le - 4 SEP. 2014

LE PRÉSIDENT

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a vertical line and a small flourish at the bottom.

PROPRIETAIRES OCCUPANTS

ANNEXE 1

SUBVENTIONS ANAH

FONDS PROPRES CG

| Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés  |   | Plafond des travaux subventionnables (base) | Plafond des travaux subventionnables (majoré) | Taux maximum de la subvention (base) | Taux souhaité par le délégataire | Ménages éligibles (par référence aux plafonds de ressources fixés par l'arrêté ou par le CA)                                 | forfait  |
|--|---|---|---|--------------------------------------|----------------------------------|--|----------|
| Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé<br>(situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation (dégradation constatée sur grille) nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré) avec obligation de produire une évaluation énergétique |   | 50 000 € HT                                 | 62 500 € HT                                   | 50%                                  | 60%                              | ménages aux ressources très modestes   | 10 000 € |
|  |   |   |   | 50%                                  | 60%                              | ménages aux ressources modestes  | 5 000 €  |
| Projet de travaux d'amélioration<br>(projet visant à répondre à une autre situation)   | Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat<br>(travaux de "petite LHI" - insalubrité - péril - sécurité des équipements communs - risque saturne)  | 20 000 € HT                                 | 25 000 € HT                                   | 50%                                  | 60%                              | ménages aux ressources très modestes   | 10 000 € |
|  |   |   |   | 50%                                  | 60%                              | ménages aux ressources modestes  | 5 000 €  |
|  | Travaux pour l'autonomie de la personne<br>(travaux d'adaptation ou d'accessibilité, sur justification)   |   |   | 50%                                  | 60%                              | ménages aux ressources très modestes   |          |
|  |   |   |   | 35%                                  | 45%                              | ménages aux ressources modestes  |          |
|  | Travaux de lutte contre la précarité énergétique (délivrés comme des travaux d'économies d'énergie permettant l'accès de l'ASE au bénéficiaire)   |   |   | 50%                                  | 60%                              | ménages aux ressources très modestes   |          |
|  |   |   |   | 35%                                  | 45%                              | ménages aux ressources modestes  |          |
|  | Autres situations / autres tx<br>Assainissement non collectif sous conditions, dégradation moyenne, parties communes<br>NB : la circulaire de programmation précise dans quels cas des dossiers « autres travaux » peuvent, dans des proportions limitées, être considérés comme prioritaires |   |   | 35%                                  | 35%                              | ménages aux ressources très modestes   |          |
|  |   |   |   | 20%                                  | 20%                              | ménages aux ressources modestes (en pratique, uniquement pour les travaux en parties communes de copropriétés en difficulté) |          |

| PROPRIETAIRES BAILLEURS  |   |   |   |                                      |                                   | ANNEXE 2         |               |               |                      |
|--|---|---|---|--------------------------------------|-----------------------------------|------------------|---------------|---------------|----------------------|
| SUBVENTIONS ANAH   |   |   |   |                                      |                                   | FONDS PROPRES CG |               |               |                      |
| Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés  |   | Plafond des travaux subventionnables (base)   | Plafond des travaux subventionnables (majoré) | Taux maximum de la subvention (base) | Taux souhaités par le délégataire | Loyers           | logts occupés | logts vacants | maj et autre collect |
| Projet de travaux lourds pour rehabiler un logement indigne ou très dégradé<br>(situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation (dégradation constatée sur grille) nécessité des travaux lourds) |   | 1 000 €/m2 dans la limite de 30 m2 par logement (soit au maximum 80 000 € par logement) | 1 250 €/m2 (100 000 € par logement)           | 35%                                  | 30%                               | LI               |               |               |                      |
|  |   |   |   | 35%                                  | 45%                               | LC               | 5 000 €       | 2 500 €       | oui si LV            |
|  |   |   |   | 35%                                  | 45%                               | LCTS             | 5 000 €       | 2 500 €       | oui si LV            |
| Projet de travaux d'amélioration (projet visant à répondre à une autre situation)  | Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat<br>(travaux de "petite LHI : insalubrité - péril - sécurité des équipements communs - risques sanitaires)   | 750 €/m2 dans la limite de 80 m2 par logement (soit au maximum 60 000 € par logement)   | 837,50 €/m2 (75 000 € par logement)           | 35%                                  | 30%                               | LI               |               |               |                      |
|  |   |   |   | 35%                                  | 45%                               | LC               | 5 000 €       | 2 500 €       | oui si LV            |
|  |   |   |   | 35%                                  | 45%                               | LCTS             | 5 000 €       | 2 500 €       | oui si LV            |
|  | Travaux pour l'autonomie de la personne<br>(travaux d'adaptation ou d'accessibilité, sur justificatif)  |   |   | 35%                                  | 35%                               | LI               |               |               |                      |
|  |   |   |   | 35%                                  | 45%                               | LC               |               |               |                      |
|  |   |   |   | 35%                                  | 45%                               | LCTS             |               |               |                      |
|  | Travaux pour rehabiler un logement dégradé<br>(grille de dégradation 0,35 <= (D) <= 0,55 )  |   |   | 25%                                  | 25%                               | LI               |               |               |                      |
|  |   |   |   | 25%                                  | 35%                               | LC               |               |               |                      |
|  |   |   |   | 25%                                  | 35%                               | LCTS             |               |               |                      |
|  | Travaux d'amélioration des performances énergétiques (travaux d'économies d'énergie dans un logement peu ou pas dégradé : gain perf. >35% et production obligatoire de la grille de dégradation ID <= 0,35) |   |   | 25%                                  | 25%                               | LI               | 1 000 €       | 500 €         | oui                  |
|  |   |   |   | 25%                                  | 35%                               | LC               | 1 000 €       | 500 €         | oui                  |
|  |   |   |   | 25%                                  | 35%                               | LCTS             | 1 000 €       | 500 €         | oui                  |
|  | Travaux suite à une procédure FSD ou un contrôle de décongé   |   |   | 25%                                  | 25%                               | LI               |               |               |                      |
|  |   |   |   | 25%                                  | 35%                               | LC               |               |               |                      |
|  |   |   |   | 25%                                  | 35%                               | LCTS             |               |               |                      |
| Travaux de transformation d'usage  | 25%   | 25%   | LI  |                                      |                                   |                  |               |               |                      |
|  | 25%   | 35%   | LC  |                                      |                                   |                  |               |               |                      |
|  |   |   |   | 25%                                  | 35%                               | LCTS             |               |               |                      |



## LOCATAIRES

## ANNEXE 3

## Subvention Anah

| Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés | Plafond des travaux subventionnables (base) | Plafond des travaux subventionnables (majoré) | Taux maximum de la subvention (base) | Taux souhaité par le délégataire     | Ménages éligibles (par référence aux plafonds de ressources fixés par l'arrêté ou par le CA) |
|---|---|---|--------------------------------------|--------------------------------------|--|
| Travaux pour l'autonomie de la personne (travaux d'adaptation ou d'accessibilité, sur justificatifs)  | 20 000 € HT                                 | 25 000 € HT                                   | 50%                                  | 60%                                  | ménages aux ressources très modestes   |
|   |   |   | 35%                                  | 45%                                  | ménages aux ressources modestes  |
| 35%   |   |   | 45%                                  | ménages aux ressources très modestes |  |
| 20%   |   |   | 30%                                  | ménages aux ressources modestes      |  |
| Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence   |   |   |                                      |                                      |  |

Annexe 4

**COMMUNES RELEVANT DE LA PRODUCTION  
DE LOGEMENTS A LOYER TRES SOCIAL**

Communes soumises à la loi SRU

Et

Communes appartenant à une zone d'observation de l'habitat pour laquelle des besoins en logements très sociaux sont identifiés (Communes de plus de 4000 habitants).

ALTKIRCH  
BARTENHEIM  
BLOTZHEIM  
CERNAY  
COLMAR  
ENSISHEIM  
GUEBWILLER  
HORBOURG-WIHR  
HUNINGUE  
INGERSHEIM  
KEMBS  
MUNSTER  
RIBEAUVILLE  
ROUFFACH  
SAINT LOUIS  
SOULTZ  
THANN  
TURCKHEIM  
VILLAGE NEUF  
WINTZENHEIM