

DECISION FIXANT LE PROGRAMME D'ACTIONS

Le Président du Conseil Général du Haut-Rhin,

- VU la convention de délégation de compétence du 31 janvier 2006 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 ses avenants,
- VU la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé signée le 19 décembre 2006 entre le Département du Haut-Rhin et l'Agence Nationale de l'Habitat, et ses avenants,
- VU l'article L.301-5-2 du Code de la construction et de l'habitation,
- VU le Plan Départemental de l'Habitat,
- VU l'avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 29 avril 2010,

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 établi comme suit :

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

a) les priorités d'intervention concernent :

➤ Les dossiers relevant des trois programmes d'intérêt général LHI, LM et PST Défavorisés mis en œuvre par le Département et qui concernent :

-La lutte contre l'habitat indigne pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs en cas de loyers maîtrisés (LHI).

-Les loyers maîtrisés, intermédiaires et conventionnés sociaux (LM).

-Les logements pour les plus défavorisés, loyers conventionnés très sociaux (PST).

➤ Les dossiers des propriétaires occupants en cas de :

-Travaux d'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap

-Propriétaires occupants très sociaux

-Travaux d'économie d'énergie sous réserve, pour les propriétaires occupants « de base », que le logement soit classé avant travaux en étiquette F ou G et que le gain énergétique après travaux soit au moins de 30 %.

b) les critères de sélectivité des dossiers sont :

Dossiers prioritaires (A) propriétaires occupants (PO) et propriétaires bailleurs (PB)

Les dossiers à loyers maîtrisés, soit :

- Les dossiers conventionnés (sociaux ou très sociaux),
- Les dossiers de statut intermédiaire.

Les dossiers P.O. très sociaux.

Les interventions spécifiques à caractère social - subventions pour des travaux destinés :

- A lutter contre le saturnisme (propriétaires occupants et bailleurs),
- Aux locataires défavorisés,
- Aux propriétaires bailleurs à ressources modestes,
- A effectuer des travaux d'adaptation des logements destinés aux personnes à mobilité réduite.

Les travaux de sortie d'insalubrité ou de péril lorsque les dossiers concernent des propriétaires occupants ou des propriétaires bailleurs pratiquant des loyers maîtrisés.

Les dossiers P.O. de base pour les travaux d'économie d'énergie sous réserve, pour ces dossiers, que le logement soit classé avant travaux en étiquette F ou G et que le gain énergétique après travaux soit au moins de 30 %.

Dossiers non prioritaires (B) PO et PB

Les autres dossiers du secteur diffus (PO et PB), ou en loyers libres (PB)

II) MODALITES FINANCIERES D'INTERVENTION :

a) Propriétaires bailleurs

		ZONE B en %	ZONE C en %	
Loyers maîtrisés	LOYER CONVENTIONNE Très Social – PST Loyer au m ² de SHF - crédits ANAH taux de subvention - F.P. en zone taux de subvention TOTAL Plafond de travaux au m ² de SHF	5,54 € 70 % 5 % 75 % 650 €	4,93 € 50 % 5%+10 % 65 % 625 €	PIG P.S.T.
	LOYER CONVENTIONNE Social Loyer au m ² de SHF - crédits ANAH taux de subvention - F.P. en PIG taux de subvention TOTAL Plafond de travaux au m ² de SHF logt occupé logt vacant	5,70 € 50 % 5 % 55 % 550 € 500 €	5,12 € 30 % 5 % 35 % 550 € 500 €	
	LOYER INTERMEDIAIRE Loyer au m ² de SHF - crédits ANAH taux de subvention Plafond de travaux au m ² de SHF logt occupé logt vacant	voir tableau LI 30 % 550 € 500 €	voir tableau LI 20 % 550 € 500 €	
	SORTIE D'INSALUBRITE OU DE PERIL Selon l'engagement des propriétaires	+ 20 si logement occupé avant tx + 10 si logement vacant avant tx		PIG L.H.T.
	PB : SATURNISME	70 % de 10 000 €	70 % de 10 000 €	
PB ET LOCATAIRES : TX HAND Sans conditions de ressources	70 % de 10 000 €	70 % de 10 000 €		

b) Propriétaires occupants

Cas général - propriétaires occupants plafond de base :

Application d'un taux de 20 % dans la limite d'un montant de travaux de 13 000 € H.T.

Propriétaires occupants très sociaux :

Application d'un taux de 35 % dans la limite d'un montant de travaux de 13 000 € H.T.

Travaux spécifiques personnes âgées et handicapées + saturnisme :

Application d'un taux de 70 % dans la limite d'un montant de travaux de (8 000 € + 25%) soit 10 000 € H.T.

Travaux de sortie d'insalubrité et de péril :

Application d'un taux de 50 % dans la limite d'un montant de travaux de (30 000 € + 25 %) soit 37 500 € H.T.

Prime en cas d'assistance à maîtrise d'ouvrage :

Cas général : 120 € + 25 % = 150 € - pour travaux handicapés : 180 € + 25 % = 225 €.

III) DISPOSITIF RELATIF AUX LOYERS CONVENTIONNES :

Concernant les loyers intermédiaires, ils sont fixés à compter du 1^{er} janvier 2010 à :

	Zone B1	Zone B2	Zone C1	Zone C2
Logements conventionnés intermédiaires				
Loyers mensuels maxima (€/m ² de S.H.F)				
- Petits logements (SH 65m ² et moins)	8,25	7,34	6,87	Pas de LI
- Grands logements (SH supérieure à 65m ²)	Pas de LI	Pas de LI	Pas de LI	Pas de LI

La liste des communes concernées, avec leur classement en zones B1, B2, C1 et C2 ainsi que le niveau de loyer intermédiaire applicable est jointe en annexe au présent programme d'actions.

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 pour dynamiser le secteur locatif privé a mis en place trois programmes d'intérêt général (PIG) ciblés sur les thèmes suivants :

⇒ **Le développement d'une offre à loyers maîtrisés**

Engagements pris sur la période 2006 - 2009, 597 logements subventionnés

Dont

44 logements subventionnés au titre des loyers conventionnés très sociaux (PST) pour un montant total de subvention de 1.462.987 €

245 logements subventionnés au titre des loyers conventionnés sociaux pour un montant total de subvention de 5.511.104 €

308 logements subventionnés au titre des loyers intermédiaires pour un montant total de subvention de 3.534.424 €

Engagements à venir estimés pour la période 2010 - 2011, 370 logements subventionnés pour un montant total de subvention de 6.050.000 €

⇒ **La lutte contre l'habitat indigne**

Engagements pris sur la période 2006 - 2009, 176 logements propriétaires bailleurs subventionnés pour un montant total de subvention de 5.026.441 € et 11 logements propriétaires occupants subventionnés pour un montant total de subvention de 205.714 €

Engagements à venir estimés pour la période 2010 - 2011, 150 logements propriétaires bailleurs subventionnés pour un montant total de subvention de 3.400.000 € et 10 logements propriétaires occupants subventionnés pour un montant total de subvention de 80.000 €

⇒ **Le logement des personnes défavorisées**

Engagements pris sur la période 2006 - 2009, 544 logements subventionnés (propriétaires occupants très sociaux) pour un montant total de subvention de 1.717.268 €

Engagements à venir estimés pour la période 2010 - 2011, 250 logements (propriétaires occupants très sociaux) subventionnés pour un montant total de subvention de 916.000 €

V) POLITIQUE DE CONTROLE :

Les contrôles effectués notamment dans le cadre des vérifications des éléments définis par le règlement général de l'ANAH, concerneront principalement :

a) Les contrôles sur pièces :

Avant engagement.

- le formulaire de demande,
- la propriété de l'immeuble (justificatifs produits),
- les plans,
- les surfaces et leur calcul (cas des propriétaires bailleurs),
- les devis,
- la réalisation des travaux prévus par un professionnel du bâtiment,
- les conventions pour les dossiers PB,
- les DPE,
- la grille d'insalubrité en cas d'insalubrité,
- les FV d'AG en cas de copropriété.

Avant paiement.

- les factures,
- la réalisation des travaux par un professionnel du bâtiment,
- le plan de financement,
- les DPE,
- l'occupation du logement pour les dossiers PO,
- les conventions pour les dossiers PB,
- les engagements du bailleur,
- les baux pour les dossiers PB,
- les ressources des locataires pour les dossiers PB.

b) les contrôles sur place selon les principes suivants :

1) Contrôles avant octroi de la subvention

Les contrôles pour les dossiers propriétaires bailleurs et occupants seront effectués en cas de besoins.

Les contrôles effectués par l'ARIM Alsace dans le cadre de l'animation du FIG départemental lutte contre l'habitat indigne, sont systématiques pour ce qui concerne les dossiers PB et PO concernant des travaux de sortie d'insalubrité.

Pour les autres dossiers PB, ils sont effectués par l'ARIM Alsace dans le cadre de l'animation des deux FIG départementaux loyers maîtrisés et logement des personnes défavorisées (PST).

2) Contrôles avant paiement de la subvention

Ils se feront par sondage de façon à concerner l'ensemble des bassins d'habitat sur lesquels intervient le Département au titre de l'ANAH.

Ils concerneront en priorité les dossiers pour lesquels, à l'examen des justificatifs produits des questions se posent sur les travaux réalisés et leur conformité au projet subventionné.

L'objectif à terme est de contrôler 25 % des dossiers avant paiement.

Dans tous les cas les contrôles seront systématiques pour tout paiement d'une subvention de plus de 25.000,00 €.

c) Le contrôle des engagements

Pour les dossiers propriétaires bailleurs, il s'agira des contrôles à posteriori du respect par les bénéficiaires des conventions conclues avec l'ANAH au titre des articles L.321-4 et L.321-8 du code de la construction et de l'habitat.

Pour les dossiers propriétaires occupants, il s'agira des contrôles à posteriori du respect de l'engagement d'occuper le logement pendant une durée de 6 ans des articles R.321-12 et R.321-20 du code de la construction et de l'habitat.

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 de bilans annuels présentés à la CLAH au cours du premier trimestre de l'année n pour le bilan de l'année n-1.

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

Un premier bilan à mi-parcours de la délégation de compétence des aides à la pierre pour le Conseil Général du Haut-Rhin a été réalisé en lien avec l'ODH, le document qui a été largement diffusé a alimenté le Pan Départemental de l'habitat (PDH), pour lequel le Département s'est fortement investi en association avec l'Etat.

Le PDH permet d'assurer la cohérence des politiques de l'habitat sur le territoire départemental et de lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales.

Il repose sur un diagnostic territorial réalisé en partenariat avec l'ODH et l'ADAUHR, il identifie les marchés de l'habitat, les enjeux, orientations et besoins en logements dans les 15 bassins d'habitat du département.

C'est un outil de connaissance et d'observation qui a pour vocation d'aider les collectivités, EPCI ou communes, à se saisir de la question de l'habitat, il servira également de base à une refonte de la politique départementale de l'habitat.

VII) PUBLICATION :

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

Fait à COLMAR, le 29 AVR. 2010

LE PRÉSIDENT

Charles BUTTNER

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet - 8 MAI 2010
Publication - 28 AVRIL 2010

Pour le Président du Conseil Général
et par délégation



Signé : H. CHEVARIER

	 Contrôle de Légalité		Accusé Réception
		Réception	06/05/2010
		Identifiant	068-226800019-20100429-DECISION_ANAH-AR


Transmission d'un acte**Emetteur**

SIREN
Département
Arrondissement
Nature

Référent

Nom
Téléphone
Adresse mail

Adresses mail de retour



Détail de l'acte

Date décision
Numéro de l'acte
Nature de l'acte
Objet

Date Classification
Matière de l'acte
Acte précédent