

## 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**

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

## **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<sup>er</sup> janvier 2010 à :

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

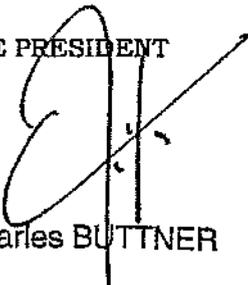
Il repose sur un diagnostic territorial réalisé en partenariat avec l'ODH et l'ADAUHR, il identifie les marchés de l'habitat, les enjeux, orientations et besoins en logements dans les 15 bassins d'habitat du département.

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

# Règlement intérieur

de la

## Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat

### du Département du Haut-Rhin

La Commission locale d'amélioration de l'habitat du Département du Haut-Rhin (CLAH) constituée par arrêté n° 2010-0689 du 08 mars 2010 du Préfet du Haut-Rhin,

Vu le Code de la construction et de l'habitation (CCH), et notamment les articles R.321-10 (I ou II) et suivants,

Vu le règlement général de l'Anah et notamment le paragraphe B du chapitre 1<sup>er</sup>, approuvé par arrêté interministériel du 2 octobre 2009,

Vu la convention de délégation de compétence des aides à la pierre signée le 31 janvier 2006 entre le Département du Haut-Rhin représenté par son Président Monsieur Charles BUTTNER et l'Etat représenté par Monsieur Michel GUILLOT, Préfet du Haut-Rhin,

Vu la convention de gestion conclue le 19 décembre 2006 entre le Département du Haut-Rhin représenté par son Président Monsieur Charles BUTTNER et l'Agence nationale de l'habitat, représentée par Monsieur Jacques BONIGEN, Délégué Local de l'Anah.

Adopte son règlement intérieur ainsi rédigé :

#### Article 1er

##### Convocation et ordre du jour

La Commission locale d'amélioration de l'habitat est présidée de plein droit par Monsieur le Président du Conseil Général du Haut-Rhin ou son représentant.

Elle se réunit à l'initiative de son Président en tant que de besoin, selon la fréquence nécessaire pour ne pas retarder le financement des opérations et au moins une fois par trimestre.

Elle est convoquée par son Président ou son représentant sur la demande écrite, soit de la moitié au moins de ses membres, soit du délégué de l'Agence dans le département.

Le lieu, la date et l'heure de la réunion sont fixés lors de la séance de la commission qui précède et sont mentionnés dans le procès-verbal. L'ordre du jour est remis lors de chaque séance.

Pour l'exécution de ses missions, la CLAH peut faire appel, en tant que de besoin, à des hommes de l'art ou aux professionnels de l'immobilier.

Le Président peut inviter à une séance de la CLAH toute personne dont il juge la présence utile pour éclairer les débats. Les personnes ainsi entendues ne participent pas au vote.

Les membres suppléants peuvent assister aux séances, participer aux débats mais ne prennent part au vote qu'en l'absence du titulaire.

## **Article 2**

### **Disposition d'urgence**

En cas d'urgence, lorsque la CLAH ne peut être réunie dans un délai suffisamment bref, des consultations n'imposant pas la présence physique des membres peuvent être engagées. Les membres sont alors tenus à rendre leur avis par tout moyen écrit selon les règles de majorité habituelles.

## **Article 3**

### **Quorum et vote**

La CLAH ne peut délibérer valablement que si la moitié au moins de ses membres en exercice est présente ou représentée.

Lorsque le quorum n'est pas atteint, la commission délibère valablement sans condition de quorum, après une nouvelle convocation portant sur le même ordre du jour et spécifiant qu'aucun quorum ne sera exigé.

En cas d'absence des membres titulaires, les membres suppléants assistent aux séances et prennent part aux votes.

Les avis sont pris à la majorité des voix exprimées, chaque membre dispose d'une voix. Les abstentions sont exclues de ce calcul.

Le vote à lieu à main levée. Il ne peut pas avoir lieu à scrutin secret.

En cas de partage des voix, celle du Président ou de son représentant est prépondérante.

Tout membre de la commission qui ne peut être représenté par son suppléant peut se faire représenter par un autre membre de la commission à qui il donne pouvoir écrit. Il doit prévenir par courrier ou télécopie le secrétariat de la commission à qui il transmet le pouvoir, daté et signé. Le nombre de pouvoirs pris en charge par un membre de la commission est limité à un. Les pouvoirs sont constatés à chaque début de séance.

Conformément aux dispositions de l'article R.321-10 du code de la construction et de l'habitation, lorsqu'un membre de la CLAH a un intérêt direct ou indirect aux opérations pouvant être financées, il s'abstient de participer à la discussion et à la délibération de la commission. Cette disposition s'applique également aux personnes appelées à participer aux travaux de la commission mentionnées à l'article 1er du présent règlement.

## **Article 4**

### **Procès-verbal**

Le secrétariat de la commission locale d'amélioration de l'habitat est assuré par le Service Habitat et Solidarités Territoriales du Département.

Les délibérations de la CLAH sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président de la séance et par un membre de la commission. Les procès-verbaux des réunions font mention des membres présents qui disposent d'une voix délibérative et des personnes qui assistent à la réunion sans voix délibérative.

Ils retracent notamment les opérations pouvant être financées pour lesquelles un membre de la CLAH, ayant un intérêt direct ou indirect, s'est abstenu de participer à la délibération de la commission.

Tout membre de la commission peut demander qu'il soit fait mention de son désaccord avec l'avis rendu.

Lorsque la CLAH a statué suivant la procédure d'urgence visée à l'article 2 du présent règlement, le procès verbal mentionne la mise en œuvre de cette procédure.

Une copie du procès verbal est adressée aux membres de la CLAH à l'occasion de la convocation de la réunion de la commission suivante.

#### **Article 5**

##### **Avis de la CLAH**

L'avis de la CLAH est transmis au Président du Conseil Général du Haut-Rhin qui :

- décide, sur la base du programme d'action ayant recueilli l'avis de la commission, de l'attribution des subventions dans la limite des autorisations d'engagement annuelles ou prononce le rejet des demandes d'aide,
- décide du retrait et du reversement des subventions en application de l'article R.321-21,
- décide de l'agrément ou du rejet des recours gracieux, après avis de la commission,
- signe les conventions pour lesquelles l'avis de la commission est requis préalablement.

#### **Article 6**

##### **Règles de confidentialité et de déontologie**

Conformément à l'article 10 du règlement général de l'agence, toute personne qui assiste aux réunions de la CLAH ou qui a accès de par sa qualité de membre aux dossiers qui y sont traités, est tenue au respect de la confidentialité des données nominatives dont elle peut avoir connaissance et de toutes informations tenant à la vie privée des demandeurs.

En application du III de l'article R.321-10 du CCH, les membres de la CLAH, titulaires et suppléants, doivent déclarer, auprès du délégué de l'Agence dans le département, les fonctions occupées et les intérêts qu'ils détiennent dans les organismes, sociétés et associations qui bénéficient ou ont vocation à bénéficier des concours financiers accordés par l'Agence.

L'article 3 du règlement précise les conditions de participation aux débats et aux votes de la CLAH des membres ayant un intérêt direct ou indirect aux opérations présentées à l'avis de la CLAH.

#### **Article 7**

##### **Détermination des cas où la consultation de la CLAH est requis**

L'avis préalable de la CLAH est requis avant décision du Président du Conseil Général du Haut-Rhin dans les conditions suivantes :

##### **a) Cas prévus par les articles R.321-10 et suivants du CCH et le règlement général de l'Agence**

Il s'agit des décisions relatives :

1. aux demandes concernant l'aide au syndicat avec cumul d'aide individuelle, *IRGA art 15H/IV*
2. à l'aide aux établissements publics d'aménagement intervenant dans le cadre d'un dispositif coordonné et d'un protocole approuvé par le conseil d'administration, *IRGA art 15J*

3. aux conventions d'opérations importantes de réhabilitation (OIR), *(RGA art 7)*
4. aux recours gracieux formés auprès de l'autorité décisionnaire, *(5° des I et II du R.321-10 du CCH)*
5. aux décisions d'annulation, retrait et reversement de subventions *(5° des I et II du R.321-10 du CCH)*

Cette liste pourra être complétée, de droit, en fonction des évolutions réglementaires sans qu'il soit besoin pour la commission de délibérer sur la modification du présent article de son règlement intérieur.

**b) Cas et critères définis par la CLAH, dans les conditions de majorité, prévus à l'article du présent règlement.**

Ces cas pourront être précisé ultérieurement, par avenant au règlement intérieur ; les avenants seront adoptés dans les mêmes conditions que le règlement intérieur.

Le Président de la CLAH pourra par ailleurs solliciter en tant que de besoin, notamment en cas de transformations d'usage et de demandes concernant des travaux de réhabilitation lourde suite à arrêté d'insalubrité ou avec rapport d'analyse de l'insalubrité, un avis préalable de la CLAH, y compris sur des projets émanant de demandeurs sollicitant un avis de l'Anah préalablement à la constitution de leur dossier. Dans ce cas, l'avis de la CLAH est mentionné dans la lettre de notification individuelle de la décision.

Conformément aux dispositions de l'article R.321-10, la commission est consultée pour son territoire de compétence sur :

1. le programme d'actions établi par l'autorité décisionnaire,
2. le rapport annuel d'activité,
3. toute convention intéressant l'amélioration de l'habitat.

### **Article 8**

#### **Approbation // Transmission**

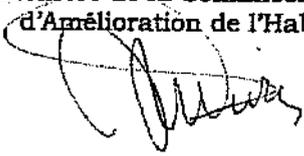
Le présent règlement intérieur, adopté par la CLAH réunie à Colmar le 29 avril 2010, est annexé après signature au procès verbal de la séance.

Il est notifié, dans un délai d'un mois suivant son adoption, au Préfet du département.

Le Président de la  
Commission Locale  
d'Amélioration de l'Habitat

  
Jean-Louis LORRAIN

Un membre de la Commission Locale  
d'Amélioration de l'Habitat

  
Jean-Pierre WICKER