

**DECISION FIXANT 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 l'avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 24 mars 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 établi comme suit pour l'ensemble des décisions prises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 :

**I) 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 ciblé 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 pour les propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes et 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 sont identiques à 2013 (annexes 1 à 3)

## **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 »
- 78 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 SHST,
- 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 trimestre 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) ACTIONS PREVUES :**

Dans le cadre des Assises de l'Habitat qui se sont déroulées au courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2013, un des thèmes portait sur la lutte contre la précarité énergétique et son potentiel en terme de développement économique.

Regroupant différents acteurs du bâtiment, des organismes d'HLM, des représentants des propriétaires et des locataires, des énergéticiens, de l'Etat, de la Région, des élus départementaux, du secteur bancaire, des collectivités territoriales et des services du Conseil Général, des actions pour faciliter l'accès au logement des Haut-Rhinois ont été ciblées :

- la réalisation d'une communication commune à tous les acteurs locaux pour informer utilement les ménages des aides existantes, en parallèle de la réouverture des critères de l'Anah. Cela s'est traduit par la mise en œuvre du n° unique.
- la création d'un pôle d'expertise et de conseil aux propriétaires pour la rénovation de leur logement,
- la création d'une information actualisée sur le coût des travaux, afin d'aider les propriétaires dans la prise de décision,
- l'extension de la politique départementale en faveur de la rénovation du parc privé, en lien avec l'évolution de la politique de l'Anah. Cela s'est traduit par l'ouverture des aides sur fonds propres du Département votée en séance du 18 octobre 2012 et rendue exécutoire le 21 octobre 2013.

De plus, le 23 décembre 2013, une convention pour la mise en œuvre d'un dispositif de veille et d'accompagnement des copropriétés de Haute-Alsace (POPAC) a été signée entre le Département du HAUT-RHIN et l'Anah. Ce dispositif a pour objet de mettre en place à l'échelle départementale, dans le cadre expérimental fixé par l'Anah, une mission de suivi et d'accompagnement des copropriétés potentiellement en difficultés et présentant des risques de dégradation de leur situation. L'année 2014 sera l'année de mise en place de ce dispositif.

Pour 2014, le Département maintient l'orientation de ses aides sur fonds propres sur les thèmes de « l'habitat indigne » et de la « précarité énergétique », en faveur des propriétaires occupants et bailleurs.

## **VIII) PUBLICATION :**

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

Fait à COLMAR, le 14 AVR. 2014

LE PRESIDENT

