

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 03/06/2013

Publication : 06/2013

Pour le Président du Conseil Général et par délégation M. Yann THEPOT, Chef du Service Habitat et Solidarités Territoriales

Conseil Général  
Haut-Rhin 

**DECISION FIXANT LE PROGRAMME D'ACTIONS 2013  
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 mai 2013,

**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 1<sup>er</sup> janvier 2013 :

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

**DOSSIERS DEPOSES EN 2012**

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

**DOSSIERS DEPOSES EN 2013**

**a) les priorités d'intervention :**

Le Département du HAUT-RHIN déploie depuis le début de l'année 2012 un nouveau 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
- la production de logements très sociaux pour les propriétaires bailleurs.

Les objectifs définis dans le cadre du marché relatif à l'animation du programme d'intérêt général pour la période 2012 - 2014 sont les suivants :

- 250 logements indignes, dont 50 logements « propriétaires occupants » et 200 logements « propriétaires bailleurs »,
- 400 logements en situation de précarité énergétique,
- 40 logements à loyer conventionné très social.

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 nouveau 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, de l'Agence Régionale de la Santé et de tout autre organisme 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). Ce contrat permet de mobiliser les primes de l'Anah au titre du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART).

Un autre axe fort du nouveau 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 FIG.

L'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement est significativement renforcé par l'Anah. Cela se traduit par une hausse des objectifs de 20 dossiers en 2012 à 133 dossiers 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, selon les modalités du programme « Habiter mieux » mise en œuvre par l'Anah,
- les travaux liés à la lutte contre la précarité énergétique pour les propriétaires bailleurs, selon les modalités du programme « Habiter mieux » mise en œuvre par l'Anah à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013 et sous réserve de la parution du décret concernant les aides du FART pour l'obtention de l'ASE,
- 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 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 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 conventionnés très sociaux sont identifiés (cf. annexe 4),

La subvention est limitée à 6 logements par opération avec l'obligation de réaliser au moins 50 % de logements à loyer conventionné très social.

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

- les demandes de subvention portant de 1 à 6 logements maximum en loyer très social 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 conventionnés très sociaux sont identifiés (cf. annexe 4),
- 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 social,
- 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 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 permettant de résoudre une situation de « dégradation moyenne » constatée sur la base du rapport et de la grille de dégradation de l'habitat,
- travaux en partie commune donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire, en particulier 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 :**

Cf. annexes 1, 2 et 3 ci-jointes, et conformément aux nouvelles dispositions approuvées par le Conseil d'Administration de l'Anah du 13 juin 2012, portant le plafond de travaux des dossiers autres que ceux portant sur un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé, de 500 à 750 € / m<sup>2</sup>.

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

Les loyers conventionnés sociaux et très sociaux sont fixés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le loyer intermédiaire à compter du 2 avril 2013, à :

	<b>Zone B'</b>	<b>Zone B''</b>	<b>Zone C'</b>	<b>Zone C''</b>
<b>Loyer social</b>	5,92	5,92	5,31	5,31
<b>Loyer très social</b>	5,75	5,75	5,12	5,12
<b>Loyer intermédiaire</b>				
- petits logements (SH < OU = à 65 m <sup>2</sup> )	8,91	8,14	7,27	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, avec leur classement en zones B', B'', C' et C'' ainsi que le niveau de loyer intermédiaire applicable est la liste jointe en annexe 4 au programme d'actions 2013.

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 de la reprise de la délégation de compétence des aides à la pierre dans le parc privé sur la période 2012 - 2017, a mis en place, au 1<sup>er</sup> janvier 2012, un nouveau programme d'intérêt général (PIG) ciblés sur les thèmes suivants :

### **- La lutte contre l'habitat indigne**

Les objectifs pour l'année 2013 définis dans le cadre de la convention et notamment de son avenant financier n° 1 sont de :

- 9 logements indignes • propriétaires occupants • et 32 logements indignes • propriétaires bailleurs •,

- 4 logements très dégradés « propriétaires occupants » et 16 logements très dégradés « propriétaires bailleurs ».

#### **- La lutte contre la précarité énergétique**

Les objectifs pour l'année 2013 définis dans le cadre de la convention et notamment de son avenant financier n° 1 sont de 79 logements « propriétaires occupants modestes et très modestes ».

#### **- La production de logements très sociaux**

Les objectifs définis dans le cadre du marché relatif à l'animation du programme d'intérêt général pour la période 2012 - 2014 sont de 40 logements. Pour 2013, l'objectif estimé est de 13 logements.

#### **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 FIG « 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 est applicable depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2011. La signature de ce contrat a permis la mise à disposition par l'Anah des fonds d'aide à la rénovation thermique.

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 ».

#### **VI) 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,

- 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. Un dispositif spécifique d'accompagnement des copropriétés en difficulté a déjà été présenté à la commission Insertion et Logement du Conseil Général.

Suite à la modification de la réglementation de l'Anah applicable à partir du 1<sup>er</sup> juin prochain, de nouvelles plaquettes relatives au PIG « Habitat Privé dans le Haut-Rhin » seront diffusées à l'ensemble des élus du Département. De nouveaux articles de presse seront également diffusés.

Pour 2013, 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.

La participation du Département dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne a été modifiée en octobre 2012 par application d'un forfait pour les propriétaires occupants et bailleurs. Cependant, l'Anah ayant restreint les plafonds de ressources des propriétaires occupants en 2 catégories (modeste et très modeste), l'aide prévue pour les propriétaires occupants en plafond majoré n'a plus lieu d'être. Cette disposition est applicable pour les dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013.

**VII) PUBLICATION :**

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

Fait à COLMAR, le **29 MAI 2013**

LE PRESIDENT  
  
 Charles BUTTNER

PROPRIETAIRES OCCUPANTS

ANNEXE 1

		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 souhaité par le dépositaire (base +25% maxi)	Taux maximum de la subvention (base)	Taux souhaité par le dépositaire (base +10 points maxi)	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 (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 majeurs) avec obligation de produire une évaluation énergétique	50 000 € HT	62 500 € HT	50%	60%	ménages aux ressources très modestes	10 000 €
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de "petits LH" : insalubrité - péril - sécurité des équipements communs - risque saturnin)		25 000 € HT	50%		ménages aux ressources très modestes	10 000 €
			50%		ménages aux ressources modestes	10 000 €
Projet de travaux d'amélioration (projet visant à répondre à une autre situation)	20 000 € HT		50%	60%	ménages aux ressources très modestes	
			35%	45%	ménages aux ressources modestes	
			50%		ménages aux ressources très modestes	
			35%		ménages aux ressources modestes	
			50%		ménages aux ressources très modestes	
			35%		ménages aux ressources modestes	
Travaux de lutte contre la précarité énergétique (détails comme des travaux d'économies d'énergie permettant l'accès à FASE au bénéficiaire)						
Autres situations / autres D Assainissement non collectif sous conditions, dégradation moyenne, parties communes N0 : la clôture de programmation précise « sous quels cas des dossiers « autres travaux » peuvent, dans des proportions limitées, être considérés comme prioritaires						
			20%		ménages aux ressources modestes (en pratique, uniquement pour les travaux en parties communes de copropriétés en difficultés)	





LOCATAIRES

ANNEXE 3

Subvention Anah		Aides propres						
	Plafond des travaux subventionnables (base)	Plafond souhaité par le délégataire (+25% maxi)	Taux maximum de la subvention (base)	Taux souhaité par le délégataire (base +10 points max))	Ménages éligibles (par référence aux plafonds de ressources fixés par l'arrêté ou par le CA)	Plafond	Taux	Autre
Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés								
Travaux pour l'autonomie de la personne (travaux d'adaptation ou d'accessibilité, sur justificatifs)	20 000 € HT		50%	60%	ménages aux ressources très modestes			
			35%	40%	ménages aux ressources modestes			
Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de distance	20 000 € HT		35%		ménages aux ressources très modestes			
			20%		ménages aux ressources modestes			

Annexe 4

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

Communes soumises à la loi SRU

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  
WITTELSHEIM