



## Commission de l'emploi, de l'insertion et du logement

### **73030 - Rénovation et accroissement du parc privé - ANAH**

### **PDH-Information à la Commission Permanente sur l'avenant n°1 au programme d'action 2017 pour l'amélioration de l'habitat privé**

#### **Rapport n° CP/2017/355**

#### **Service gestionnaire :**

L540 - Service Amélioration de l'habitat privé

#### Résumé :

Le présent rapport a pour objet de présenter à la Commission Permanente l'avenant n°1 au programme d'action pour l'amélioration de l'habitat privé 2017 sur le territoire départemental en-dehors de celui de l'Eurométropole de Strasbourg.

Ce programme constitue le support opérationnel pour l'attribution des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) pour le compte de laquelle le Département est délégataire des aides à la pierre. Son approbation relève de la compétence du président du Conseil Départemental.

L'avenant a pour objet de prévoir la mise en œuvre du dispositif "Louer abordable" développé par l'ANAH et de réviser en conséquence le dispositif de conventionnement pour les propriétaires bailleurs.

La convention de délégation pour la gestion des aides à l'habitat privé sur le territoire départemental en dehors de la Communauté urbaine de Strasbourg a été conclue le 1er juin 2012 entre le président du Conseil Général et le préfet du Bas-Rhin représentant de l'ANAH (agence nationale de l'habitat) dans le département, permettant la reconduction de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et de l'ANAH au Département du Bas-Rhin.

L'article 5 de la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés rend obligatoire l'élaboration d'un programme d'action pour chaque délégataire des aides de l'ANAH.

Ce document, opposable aux tiers, sert à définir la politique de réhabilitation de l'habitat privé et régit les conditions de sa mise en œuvre. Il doit être établi au moins une fois par an.

Le programme d'action pour l'amélioration de l'habitat privé 2017 a été approuvé le 27 janvier 2017 par le président du Conseil Départemental, délégataire des aides de l'ANAH dans le département du Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg et présenté à la Commission Permanente du Conseil Départemental du Bas-Rhin le 15 mai 2017 (Délibération CP/2017/203).

#### **Deux décrets promulgués en date du 5 mai 2017 obligent le Département à adapter le programme à la réglementation :**

- **Le décret n°2017-831** du 5 mai 2017, relatif à l'organisation et aux aides de l'ANAH, porte sur la mise en œuvre du nouveau régime d'aides en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés fragiles. Les copropriétés visées sont celles présentant des signes de premières fragilités, identifiés à la suite d'actions de repérage et de diagnostic, et risquant d'entrer dans une spirale de déqualification. Elles doivent toutefois présenter un fonctionnement sain en termes de gouvernance,

- **Le décret n°2017-839** du 5 mai 2017, qui traite du conventionnement ANAH ainsi que du dispositif fiscal associé, propose la mise en œuvre du nouveau dispositif « Louer abordable » en faveur des propriétaires bailleurs. Il permet aux propriétaires bailleurs de louer leur logement à un niveau de loyer abordable à des ménages modestes avec une déduction fiscale plus attractive essentiellement en zone tendue ou en zone détendue, en accompagnement de l'intermédiation locative.

## **1. Première modification prévue dans l'avenant n°1 : la mise en œuvre du dispositif « Louer abordable » en faveur des propriétaires bailleurs**

De nouvelles modalités d'intervention sont proposées par l'ANAH aux propriétaires bailleurs en matière de conventionnement. Le Département a l'obligation d'appliquer la réglementation et d'intégrer ces nouvelles modalités dans le programme d'action annuel pour l'amélioration de l'habitat privé :

- le maintien du régime d'aides aux travaux à destination des propriétaires bailleurs, en dehors du dispositif fiscal ;
- un recentrage du dispositif de déduction fiscale en zones tendues B1 et B2 à l'exclusion de la zone C : l'aide fiscale est possible en zone détendue (Zone C) si les logements sont loués par intermédiation locative avec une mise en location via une Agence immobilière à vocation sociale ou une association ;
- la sortie progressive du dispositif de déduction fiscale Borloo dans l'ancien : le propriétaire aura la possibilité de proroger une fois les conventions antérieures pour une durée de 3 ans et 9 ans s'il réalise d'autres travaux pour le même logement ;
- de nouveaux taux pour la déduction fiscale pour le conventionnement intermédiaire, social et très social ;
- de nouveaux plafonds de loyers pour le conventionnement social et très social adaptés localement en lien avec les loyers de marché.

## **2. Deuxième modification prévue dans l'avenant n°1 : la mise en œuvre du nouveau régime d'aides en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés fragiles**

Pour les aides en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés fragiles, l'ANAH propose de financer les travaux d'amélioration des performances énergétiques portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat de copropriétaires en application de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant statut de la copropriété. Ces copropriétés doivent par ailleurs présenter un fonctionnement sain en termes de gouvernance.

Le dispositif de l'ANAH prévoit également une participation au financement d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) et une aide financière pour les travaux de rénovation énergétique pour l'ensemble des occupants d'une copropriété (qu'ils soient propriétaires ou locataires) détaillées comme suit :

Le Département a pour obligation d'intégrer ces modalités dans le programme d'action annuel pour l'amélioration de l'habitat privé :

- L'assistance à maîtrise d'ouvrage sera assurée par l'opérateur en charge du suivi animation du PIG Rénov'Habitat67 : à ce titre le marché de suivi-animation sera avenanté sans modification des montants maximaux ;

- Les **travaux de rénovation énergétique** des parties privatives réalisés par les propriétaires seront financés selon un plafond de travaux subventionnables de 15 000 € HT par lot d'habitation principale avec un taux maximal de subvention de 25% ;

Les copropriétés devront à minima répondre aux conditions d'éligibilité suivantes :

- La copropriété construite avant le 1er juin 2001 (RT2000) ;
- La copropriété doit comporter au minimum 75 % de lots d'habitation occupés en résidence principale ;
- une classification énergétique du ou des bâtiments comprise entre D et G, établie dans le cadre d'une évaluation énergétique ;
  - un taux d'impayés des charges de copropriété compris entre 8 et 15 % du budget voté pour les copropriétés de plus de 200 lots ;
  - un taux d'impayés des charges de copropriété compris entre 8 et 25 % du budget voté pour les autres copropriétés.

### **3. Troisième modification prévue dans l'avenant n°1 : Modification de la liste des pièces pour le montage de dossiers de subvention**

L'ANAH s'est engagée dans un projet de modernisation de ses procédures de demande et de paiement de subvention. Elle entend simplifier et dématérialiser à l'horizon du Contrat d'objectifs et de performance 2015-2017 une grande part des demandes qui lui sont adressées.

Le déploiement national s'est engagé début mai 2017 sur le territoire départemental du Bas-Rhin.

Ce projet de modernisation des procédures d'instruction s'attachera dans un premier temps à simplifier les dossiers de demandes de subventions pour les propriétaires occupants.

La liste des pièces obligatoires pour le montage d'un dossier de subvention pour un propriétaire occupant a été modifiée et simplifiée. Elle est jointe en annexe de ce rapport.

Par ailleurs, le propriétaire occupant n'aura plus l'obligation de justifier d'un titre de propriété du bien de plus de 3 ans pour les projets de traitement de l'insalubrité ou de la dégradation.

L'avenant n°1 au programme local d'amélioration de l'habitat privé 2017 s'applique rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour les aides à la rénovation énergétique des copropriétés fragiles, à partir du 1<sup>er</sup> février 2017 pour les aides aux propriétaires bailleurs avec le dispositif « Louer abordable » et à compter de 28 juin 2017 pour la simplification de la liste de pièces obligatoires pour le montage de dossier propriétaire occupant.

La Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 28 juin 2017 a émis un avis favorable à la conclusion de cet avenant n°1 au programme local d'amélioration de l'habitat privé 2017.

La Commission Emploi Insertion et Logement réunie du 6 juillet 2017 a pris acte de ce projet d'avenant.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

*La Commission Permanente du Conseil Départemental, statuant par délégation et sur proposition de son président, prend acte de l'avenant 1 au programme d'actions 2017 pour l'amélioration de l'habitat privé sur le territoire départemental en dehors de celui*

*de l'Eurométropole de Strasbourg conformément au document annexé à la présente délibération.*

Strasbourg, le 23/08/17

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F. Bierry', with a long horizontal stroke extending to the right.

Frédéric BIERRY