



**POLE AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE
DIRECTION DE L'HABITAT**



**PROGRAMME D'ACTION
POUR L'AMELIORATION DE L'HABITAT PRIVE
- ANNEE 2012 -
AVENANT N°1**

**Territoire Départemental
Hors communauté urbaine de Strasbourg**

Applicable à tous les dossiers déposés à partir du 1^{er} juillet 2012

Validé par la CLAH du 21 septembre 2012

1. Contexte de l'avenant : dépassement de l'enveloppe propriétaires bailleurs

Depuis début 2012, le Département a enregistré très peu de dépôts de dossiers de propriétaires bailleurs. L'engagement actuel de ces dossiers correspond à 0,6 millions d'euros alors que l'enveloppe réservée est de 2,4 millions d'euros.

Les opérateurs font remonter le manque d'intérêt des subventions pour ce type d'opération : les bailleurs préfèrent souvent réaliser leurs travaux sans la contrainte du conventionnement ou ne réalisent pas les travaux.

2. Proposition de modifications des modalités de subvention aux propriétaires bailleurs

Par conséquent, il est jugé opportun de saisir de l'ajustement des aides de l'ANAH adopté par le Conseil d'Administration de l'ANAH le 13 juin 2012 pour aligner les taux et les plafonds sur les règles maximales nationales.

L'avenant propose ainsi de **majorer les plafonds de travaux actuels pour tous les types de projets et de suspendre jusqu'à fin 2012 l'obligation pour les propriétaires bailleurs souhaitant réaliser des opérations de logements obtenus par transformations d'usage de locaux commerciaux, artisanaux ou de granges de se soumettre à une étude.**

Les règles seront ainsi les mêmes pour tous les territoires de SCOT. Les opérateurs veilleront néanmoins à ce que les opérations déposées soient conformes en terme de typologie de logement aux enjeux du plan départemental de l'habitat.

L'annexe 4 du programme d'action pour l'amélioration de l'habitat privé 2012 est remplacées par l'annexe du présent document et est applicables à partir du 1^{er} juillet 2012.

A. Annexe 4 applicable au 1^{er} juillet 2012 : Modalités d'intervention maximale des aides de l'ANAH à compter du 1er janvier 2012

Projet des propriétaires bailleurs

L'octroi des aides aux travaux est conditionné à la signature par le propriétaire bailleur d'une convention à louer maîtrisé avec l'Anah. Cette convention peut être à loyer intermédiaire, social ou très social et fixé un certain nombre d'engagements à respecter :

- La **durée de la convention entre le propriétaire bailleur et l'Anah est de 9 ans** si le logement a bénéficié d'une aide aux travaux (cette durée peut être augmentée en fonction de la nature des travaux subventionnés)
- Le propriétaire s'engage à louer son logement à des personnes physiques l'occupant à titre de résidence principale (au moins 8 mois par an)
- Le loyer ne peut excéder le prix maximal fixé localement en fonction des loyers de marché (voir annexe 7)
- Le propriétaire s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus, à la date de signature du bail, sont inférieurs aux plafonds de ressources définis en fonction du conventionnement choisi (voir annexe 5)

Les subventions sont soumises au **classement en étiquette énergétique**, d'où la production d'un diagnostic énergétique au moment du dépôt du dossier et, si nécessaires, après les travaux.

- **E pour le traitement des logements insalubres ou non décent lorsque les travaux réalisés ne permettent pas d'économies d'énergie** (changement de fenêtres, isolation des murs, planchers, toitures ou combles, changement du système de chauffage)
- **C pour les réhabilitations de logements existants** (à l'exception des travaux liés à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie)
- **B pour les logements créés par transformation d'usage.**

Pour les opérations de propriétaires bailleurs correspondant au cas 5 du tableau ci-dessous, **les opérateurs veilleront à ce que la typologie de logement proposés corresponde aux enjeux départementaux** fixés par le plan départemental de l'habitat signé le 5 mai 2010.

Type de projets	Plafond des travaux subventionnables*	Taux maximaux de subvention
1- Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	1 000 € HT/m² Dans la limite de 80 000 € par logement	35%
2- Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750 € HT/m² Dans la limite de 60 000 € par logement	35%
3- Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne		35%
4- Travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement dégradé, à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence		25%
5- Transformation d'usage dont le projet répond aux enjeux du plan départemental de l'habitat		25%

Le Conseil Général du Bas-Rhin, au titre de sa politique volontariste abonde les aides de l'Anah aux propriétaires bailleurs **à hauteur de 10% du coût des travaux subventionnés par l'Anah**. Ce taux peut être majoré en cas d'aide complémentaire par une communauté de communes.

Projet des propriétaires occupants

Trois catégories de ménages sont éligibles aux aides de l'Anah, qualifiés selon leur niveau de ressources (voir annexe 6).

Type de projets	Plafond des travaux subventionnables *	Taux maximaux de subvention		
		Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes	Ménages aux ressources modestes / plafond majoré
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	50 000 € HT	50%	50%	50%
Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	20 000 € HT	50%	50%	50%
Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne	20 000 € HT	60%	50%	35%
Travaux d'amélioration : - travaux liés à la sécurité - travaux liés à la santé - travaux liés aux économies d'énergie lorsqu'à l'issue des travaux le gain énergétique est d'au moins 25% (consommation conventionnelle du logement)	20 000 € HT	35%	20%	-
Travaux d'amélioration – autres travaux : - travaux liés aux économies d'énergie lorsqu'à l'issue des travaux le gain énergétique est inférieur à 25% ou lorsqu'il n'y a pas de diagnostic - autres travaux	20 000 € HT	25%	10%	-

Pour les propriétaires occupants réalisant des travaux permettant un **gain énergétique de 25 %** ou plus, une prime complémentaire dénommée « **aide de solidarité écologique** » **d'un montant forfaitaire de 1 600 €** par logement peut être octroyée. Cette prime est majorée par le Conseil Général de 500 €.

Le **Conseil Général du Bas-Rhin, au titre de sa politique volontariste** abonde les aides de l'Anah aux propriétaires occupants à hauteur de **15% du coût des travaux d'amélioration de l'habitat**. Ce taux peut être majoré en cas d'aide complémentaire par une communauté de communes.

Il abonde également les aides des ménages engageant des **travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie à hauteur de 25% d'un plafond de travaux fixé à 9 200 €** (30% d'un plafond de 12 000 €) pour les ménages aux ressources très modestes).