

ANNEE 2013

## PROGRAMME D' ACTIONS POUR L' AMELIORATION DE L' HABITAT PRIVE



### Territoire Départemental du Bas-Rhin Hors communauté urbaine de Strasbourg

Applicable à tous les dossiers déposés à partir du 1<sup>er</sup> juin 2013

# SOMMAIRE

I. PREAMBULE	4
II. LE BILAN 2012 ET LES OBJECTIFS 2013	6
Bilan 2012	6
Objectif 2013	8
III. L'OPTIMISATION DE LA DOTATION	9
Proposition d'adaptation pour les propriétaires occupants	9
Propositions d'adaptation pour les propriétaires bailleurs	10
IV. LES PROGRAMMES MIS EN ŒUVRE EN 2013	11
Poursuite PIG Adapt'Logis 67	11
Poursuite du PIG Rénov'habitat 67 labellisé « Habiter mieux »	12
Synthèse quantitative et financière des programmes	13
V. LES PARTENARIATS	14
Le fonds d'aide aux travaux de maîtrise de l'énergie : « Warm Front »	14
La sécurisation du parc privé	14
L'articulation des programmes d'amélioration de l'habitat avec le dispositif départemental d'éradication du logement insalubre ou non décent (DDELIND)	15
L'avance des subventions aux propriétaires occupants par Procivis Alsace	16
Le dispositif en faveur de l'habitat traditionnel bas-rhinois	16
Le partenariat avec les collectivités territoriales	17
Le partenariat pour la lutte contre la précarité énergétique mis en œuvre dans le cadre du « Programme Habiter mieux	17
Le partenariat avec « Habitat et Humanisme Gestion Alsace » Agence Immobilière à Vocation Sociale	17
VI. LES DISPOSITIONS DU PROGRAMME D'ACTION	18
Taux maximum de subvention applicable aux bailleurs particuliers	18
Taux maximum de subvention applicable aux propriétaires occupants	18

Travaux prioritaires _____	18
Adaptation locale des loyers plafonds _____	18
Les plafonds de ressources _____	19
Les contrôles _____	19
<b>VII. ANNEXES _____</b>	<b>22</b>
Annexe 1 : Tableaux de bord de l'activité 2012 _____	23
Annexe 2 : Modalité de fonctionnement de la Cellule Habitat Privé du Conseil Général du Bas-Rhin _____	24
Annexe 3 : Règles particulières d'octroi des aides de l'ANAH _____	25
1. Règles particulières applicables à l'ensemble du territoire départemental hors CUS et hors application de l'article R. 321-21-1 du CCH : _____	25
Annexe 4 : Modalités d'intervention maximale des aides de l'ANAH à compter du 1 <sup>er</sup> juin 2013 _____	26
Annexe 5 : Plafonds de ressources applicables aux locataires de logements conventionnés au 1 <sup>er</sup> janvier 2013 _____	32
Annexe 6 : Travaux subventionnables au 1 <sup>er</sup> janvier 2013 _____	34
Annexe 7 : Plafonds de ressources au 1 <sup>er</sup> janvier 2013 et 1 <sup>er</sup> juin 2013 _____	40
Annexe 8 : Plafonds de loyer applicable au 1 <sup>er</sup> mars 2013 _____	42
Annexe 9 : Grille des priorités de travaux en 2013 pour les propriétaires bailleurs _____	44
Annexe 10 : Grille des priorités de travaux en 2013 pour les propriétaires occupants _____	45
Annexe 11 : Pièces complémentaires à joindre aux dossiers de demande de subvention _____	46
Annexe 12 : Dispositif d'aide à l'habitat traditionnel bas-rhinois _____	49
Annexe 13 : Plafonds de ressources valorisation du patrimoine _____	53
Annexe 14: Le bail à réhabilitation _____	54

## PREAMBULE

Les moyens d'interventions de l'Anah sont en hausse de 22 % par rapport à l'année précédente et doivent permettre la mise en œuvre des orientations stratégiques fixées par la ministre de l'Égalité des Territoires et du Logement. Il s'agit de la lutte contre l'habitat indigne et contre la précarité énergétique, de la prévention et du redressement des copropriétés en difficulté et de l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement.

En 2013, la capacité globale d'engagement de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) s'élève à hauteur de 508 M €. À ces crédits, s'ajoute également 74 M € du Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART). Cette hausse budgétaire s'explique par l'attribution à l'Agence du produit des cessions de quotas carbone.

L'articulation entre les objectifs prioritaires fixés à l'Agence et les besoins exprimés par les territoires conduit à poursuivre le recentrage des moyens d'intervention sur les priorités assignées à l'Anah : **la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, le redressement des copropriétés en difficulté et la lutte contre la précarité énergétique.**

Il faut en effet traiter l'habitat indigne et dégradé de manière cohérente avec les politiques locales menées via les Plans départementaux pour l'action au logement des personnes défavorisées (PDALPD) et les Plans départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), ainsi que les Programmes locaux de l'habitat (PLH).

L'action de l'Anah porte sur des aides aux travaux de résorption du parc indigne dégradé et indécents mais aussi sur la mise en œuvre d'actions foncières renforcées conduites par les collectivités territoriales. Une mission « lutte contre l'habitat indigne » a été créée fin 2012 au sein de l'Agence pour répondre aux besoins d'accompagnement des territoires, notamment en termes de requalification et de renouvellement urbain des quartiers d'habitat privé dégradé.

Par ailleurs, l'action porte également sur le soutien et le redressement des copropriétés en difficulté ainsi que la prévention de la dégradation des ensembles fragiles, en articulant notamment l'action avec les opérations menées dans le cadre des programmes de rénovation urbaine.

En outre, l'intervention sur les copropriétés en difficulté constitue, en centres anciens, l'un des éléments essentiels d'une politique de lutte contre l'habitat indigne. L'accompagnement renforcé de l'Agence auprès des territoires sera également poursuivi dans le cadre de la mission « copropriété » dont le champ de compétences est étendu.

L'Etat a également assigné à l'Anah un objectif de 300 000 ménages à engager dans des travaux de lutte contre la précarité énergétique d'ici 2017 avec pour réponse des fonds dédiés au programme « Habiter Mieux » financé dans le cadre des Investissements d'avenir. Ce programme sera élargi en 2013 aux propriétaires bailleurs (attente du décret).

Enfin, l'Anah poursuit l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement, qui sera significativement renforcé en 2013.

Pour ces trois champs, la capacité d'engagement a sensiblement augmenté par rapport à l'année précédente 2012.

- Pour **lutter contre l'habitat indigne**, 250 M€ d'aides seront mobilisés en 2013 soit une hausse de 3.3 % par rapport à 2012
- Les aides aux **copropriétés en difficulté** mobiliseront 71M€ en 2013 soit une hausse de 48% par rapport à 2012
- La lutte contre **la précarité énergétique** mobilisera un budget d'intervention de 100 M€ en 2013 soit 28 % de plus qu'en 2012
- Les moyens dédiés à **l'adaptation des logements à la perte d'autonomie** passeront de 12 M€ (en 2012) à 47 M€ en 2013.

Le programme d'actions détaillé dans le présent document présente les orientations du Conseil Général du Bas-Rhin pour la gestion de la délégation des aides à l'habitat privé de l'Anah pour l'année 2013. Il décline localement les priorités nationales, en se conformant à 2 des 4 grands enjeux du plan départemental de l'habitat (PDH) signé avec l'Etat le 5 mai 2010 :

- Le développement d'une offre répondant aux besoins et aux ressources des ménages, notamment la requalification du parc existant et le rééquilibrage de l'offre en logements sur l'ensemble du territoire,
- L'accompagnement du parcours résidentiel des ménages, notamment le développement d'une offre pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap

A ce titre, le Département poursuivra les actions lancées en 2012 et notamment :

- La lutte contre la précarité énergétique et le logement indigne dans la mise en œuvre du PIG Renov'Habitat 67 à l'échelle des SCoTs. Ce programme sera accompagné en 2013 par le déploiement du **SLIME** (Service Locale d'Intervention pour la maîtrise de l'Energie) et du programme « **réduire sa facture d'eau et d'énergie chez-soi** »
- L'adaptation du logement à la perte d'autonomie et au handicap à travers la mise en œuvre du PIG Adapt'Logis 67. Ce programme continuera à être accompagné par des volontaires en mission de service civique pour mobiliser les aînés.
- Le Département se mobilisera également sur les copropriétés par une étude de repérage des copropriétés fragiles sur les secteurs identifiés à travers l'étude menée par l'Anah et la DGALN. Des premières actions seront certainement lancées en 2013 notamment sur la réhabilitation énergétique.

## I. Bilan 2012 et objectifs 2013

### ❖ Bilan 2012 par type de projet

Les objectifs et les réalisations 2012 se déclinent comme suit :

	PB LHI	PB TD	PB autres	PO LHI	PO TD	PO adaptation	PO autres	FART PO
<b>Conseil Général du Bas-Rhin</b>								
Objectifs 2012	46	47	70	47	14	27		261
Réalisés	28	33	26	37	16	131	94	159
%	<b>61</b>	<b>70</b>	<b>37</b>	<b>79</b>	<b>114</b>	<b>485</b>		<b>61</b>

	PB LHI	PB TD	PB autres	PO LHI	PO TD	PO adaptation	PO autres	FART PO
<b>Alsace</b>								
Objectifs 2012	135	145	175	65	30	65		540
Réalisés	106	68	75	49	29	286	155	379
%	<b>79</b>	<b>47</b>	<b>43</b>	<b>75</b>	<b>97</b>	<b>440</b>		<b>70</b>

### ❖ Bilan 2012 par programme

	Nombre dossiers	Logements subventionnés ANAH	dont : LI	dont : LC	dont : LCTS	Logements indignes	Logements très dégradés
PIG Rénov'Habitat 67	346	393	6	81	0	65	49
PIG Adapt'Logis 67	64	64	-	-	-	-	-
PIG 4	67	67	-	-	-	-	-
<b>Total PIG</b>	<b>477</b>	<b>524</b>	<b>6</b>	<b>81</b>	<b>0</b>	<b>65</b>	<b>49</b>

*Ainsi, en 2012, 524 logements ont pu bénéficier d'une aide de l'Anah pour l'amélioration de l'Habitat :*

- 87 logements pour les propriétaires bailleurs*
- 437 pour les propriétaires occupants.*

*De plus, 37 propriétaires occupants ont bénéficié d'une aide du Conseil Général pour l'amélioration de leur logement alors que leurs ressources étaient supérieures au plafond de l'Anah mais inférieures à 120% du plafond de base de l'Anah.*

*Par ailleurs, 133 propriétaires ont bénéficié d'une aide du Conseil Général pour l'adaptation de leur logement alors que leurs ressources étaient supérieures au plafond de l'Anah mais inférieures à 105% du plafond du prêt locatif à usage social.*

*Enfin, 251 propriétaires ont pu bénéficier d'une aide départementale en faveur de l'habitat traditionnel bas-rhinois.*

***Ce sont donc 945 logements du parc privé bas-rhinois qui ont bénéficié d'une aide en 2012.***

L'enveloppe financière déléguée en 2012 par l'Anah a été entièrement engagée et une dotation complémentaire de 300 000 € a été attribuée au Conseil Général à la fin de l'année. La totalité de l'enveloppe (4 382 249 € sur 4 382 689 €) a été engagée.

Par ailleurs, les engagements financiers sur le fonds d'aide à la rénovation thermique représentent 493 812 € soit 75 % de la dotation notifiée (pour rappel : 662 418 €).

Les aides propres du Conseil Général sur ces mêmes dossiers ont représenté un engagement de :

- 1 648 207 € en faveur de l'amélioration des logements
- 168 128 € en faveur de l'adaptation des logements
- 189 577 € pour la valorisation du patrimoine

## ❖ Objectif 2013

---

La dotation 2013 s'élève à **4 744 434 €**, ce qui est supérieur de **17,9%** à la dotation 2012 sans l'enveloppe complémentaire de fin d'année.

Les objectifs quantitatifs du Conseil Général du Bas-Rhin pour 2013 sont sensiblement modifiés, à l'exception de l'adaptation qui a vu son objectif multiplié par 3 ainsi que l'intervention en faveur de la réhabilitation énergétique des logements des propriétaires occupants.

Type d'intervention	Objectifs Anah 2013
PB habitat indigne	63
PB très dégradé	35
PB moyennement dégradé	51
PB énergie	150*
<b>Total propriétaires bailleurs (PB)</b>	<b>149</b>
PO habitat indigne	43
PO très dégradé	9
PO autonomie	178
PO énergie	361
<b>Total propriétaires occupants (PO)</b>	<b>591</b>

\* Objectif fixé par le délégataire non contractualisé avec l'Anah

A partir de ces objectifs quantitatifs et dans la limite des engagements disponibles, pour bénéficier des aides délégués par l'Anah au Conseil Général, les travaux de réhabilitation des logements devront répondre prioritairement aux thématiques suivantes :

1. Le traitement des logements indignes et très dégradés
2. La lutte contre la précarité énergétique
3. L'accompagnement des copropriétés fragiles
4. L'adaptation des logements au handicap ou à la perte d'autonomie

L'ordre de priorité est décliné selon le statut du propriétaire en annexes 8 et 9.

## II. Optimisation de la dotation

La dotation 2012 a permis l'engagement de tous les dossiers 2012. Aussi, l'année 2013 sera consacrée au traitement des nouveaux dossiers à flux tendus. Des délais d'instruction raisonnables seront maintenus à leur niveau actuel (inférieurs à trois mois pour assurer une bonne lisibilité de la consommation budgétaire en temps réel, condition incontournable d'une gestion optimisée de la dotation annuelle).

Les conditions de subventions seront maintenues à leur niveau actuel pour la plupart des champs. Seules des adaptations seront proposées pour :

- Tenir compte de la territorialisation de la politique de l'habitat
- Encourager les propriétaires occupants envisageant des travaux « autres » à mener des travaux d'économies d'énergie.
- Favoriser l'adaptation du logement liée à la perte d'autonomie

Le régime d'aides pour les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs présente quelques adaptations. Les modifications proposées ont principalement pour objet de renforcer les financements de l'Anah aux travaux d'économies d'énergie, en lien avec les évolutions à venir du programme Habiter Mieux.

### ❖ Proposition d'adaptation pour les propriétaires occupants

- **La modification des plafonds de ressources de l'Anah** : il s'agit, en effet, de simplifier le régime d'aides applicable aux PO en ne retenant plus que deux catégories de ménages aux ressources modestes éligibles aux aides de l'Anah, contre trois auparavant (voir annexe 7). Ainsi, les aides de l'ANAH ont vocation à toucher deux fois plus de propriétaires occupants.
- **La suppression des subventions pour les travaux ne relevant pas de la réhabilitation énergétique** : les projets ne permettant pas à l'éligibilité au FART ne seront désormais plus subventionnés, à l'exception des travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif (en complément d'une aide de l'Agence de l'Eau ou autres...) et des travaux pour les logements comprenant une dégradation ou insalubrité. Cette disposition vise à encourager les dossiers éligibles au FART.



## ❖ Propositions d'adaptation pour les propriétaires bailleurs

---

- **La prise en compte de la problématique énergétique dans le secteur locatif – « propriétaires bailleurs »** : Afin de mieux répondre aux enjeux de la rénovation thermique du parc privé, les propriétaires bailleurs sont désormais éligibles aux aides pour les travaux d'économies d'énergie permettant un gain de performance énergétique d'au moins 35 % dans les « logements peu ou pas dégradés ».
- **Développement d'un parc locatif privé à vocation sociale avec la mise en place d'une prime liée à un dispositif de réservation de logement au profit de publics prioritaires – « propriétaires bailleurs »** : une prime est attribuée aux propriétaires bailleurs mettant à disposition leur logement au profit de publics prioritaires relevant des dispositifs DALO, PDALPD ou d'un ménage en situation d'habitat indigne nécessitant un relogement (ménage locataire désignée par les services compétents). L'octroi de la prime est subordonné à la signature et à la validation d'une convention à loyer très sociale entre autres...
- Enfin, dans le cadre de la **territorialisation de la politique de l'habitat**, le Conseil Général a validé, lors de sa réunion du 15 décembre 2012, le principe d'une mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat répondant davantage aux spécificités des marchés locaux de l'habitat de chacun des territoires de schéma de cohérence territoriale (SCOT). Concernant l'amélioration de l'habitat privé, **les interventions différenciées** portent sur les territoires suivants :
  - Territoire de l'Alsace Bossue
  - Scot de la Région de Saverne
  - Scot Vallée de la Bruche
  - Certains secteurs du SCOTAN

Les études diagnostics menées sur ces secteurs soulignent l'important taux de vacance, surtout pour les grands logements et les logements de taille intermédiaire, et la pénurie de petits logements. Il convient d'amplifier la réhabilitation du bâti ancien dans ces secteurs. A cet effet, il a été retenu de réorienter les crédits pour les propriétaires bailleurs prioritairement en majorant de 10 % les taux de l'Anah et les plafonds de travaux de 25 % pour les projets de réhabilitation des logements à l'exception des travaux de transformation d'usage. Par ailleurs, sur ces 4 secteurs les exigences d'étiquette énergétique pour les propriétaires bailleurs sont rétablies au niveau de la réglementation ANAH (**étiquette D**).

Pour les autres territoires les taux de subventions restent inchangés à savoir l'application des règles nationales de l'Anah sur les territoires suivants avec une **étiquette énergétique fixée à C lorsque le logement est vacant et D lorsque le logement est occupé**. Des dérogations peuvent être accordées par la CLAH en cas de contraintes techniques.

Les territoires concernés sont :

- SCOT de la Région Strasbourgeoise (hors CUS)
- SCOT de Sélestat et sa région
- Certains secteurs du SCOT Alsace du Nord
- SCOT Bande Rhénane Nord
- SCOT Piémont des Vosges

Comme en 2012, pour les dossiers de propriétaires bailleurs en dehors des dossiers de traitement des **logements insalubres et très dégradés** ou moyennement dégradé, une étude habitat devra être menée par les services du Conseil Général pour déterminer si l'opération envisagée correspond aux enjeux fixés par le plan départemental de l'habitat (PDH) signé le 5 mai 2010 et le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) signé le 24 avril 2010.

Cette étude sera commandée par les opérateurs assurant le suivi-animation des programmes d'amélioration de l'habitat dès qu'ils ont connaissance d'une opération de transformation d'usage.

L'ensemble des règles et taux **MAXIMAUX** des subventions applicables à compter du **1<sup>er</sup> juin 2013** sur le territoire du Bas-Rhin, hors communauté urbaine de Strasbourg sont détaillés en annexe 4.

### III. Programmes mis en œuvre en 2013

#### ❖ Poursuite du PIG Adapt'Logis 67

---

Le PIG Adapt'Logis 67 a été mis en place au 1<sup>er</sup> mars 2008. Celui-ci propose, pour le territoire départemental hors CUS, des subventions majorées pour tous les travaux relevant de l'adaptation du logement. Ce PIG a été reconduit en 2012 jusqu'en 2016.

Le suivi-animation confié au CEP-CICAT permet de répondre par une approche globale aux difficultés rencontrées par les personnes susceptibles de bénéficier des aides à l'adaptation de leur logement. Ainsi, le CEP procède à quatre missions :

L'information par des rencontres avec les professionnels et les acteurs du logement, des permanences publiques d'information et une charte de partenariat avec les entreprises susceptibles d'intervenir dans le cadre des travaux d'adaptation

Une mission de diagnostic pour l'adaptation du logement, les aides techniques et l'aménagement du véhicule effectuée après dépôt d'une demande auprès de la Maison Départementale des personnes handicapées

- Une mission d'assistance technique pour vérifier l'adéquation entre le cahier des charges et les préconisations techniques, l'exécution et la conformité des travaux
- Une mission administrative pour le montage des dossiers de financement.

Les objectifs et dotation prévisionnel du PIG ADAPT'LOGIS 67 sont reportés dans le tableau de la page 13.

Les PIG Rénov'Habitat 67 ont été lancés en avril 2009 et reconduits en 2012 pour 4 ans. Ils visent les objectifs suivants :

- Inciter les propriétaires, bailleurs ou occupants, à engager les travaux de traitement des logements indignes,
- Favoriser les travaux de réhabilitation énergétique des logements énergivores aussi bien pour les propriétaires occupants que bailleurs,
- Encourager les travaux de réhabilitation permettant la mise sur le marché de logements locatifs à loyer social ou très social, voire intermédiaire sur certains secteurs,

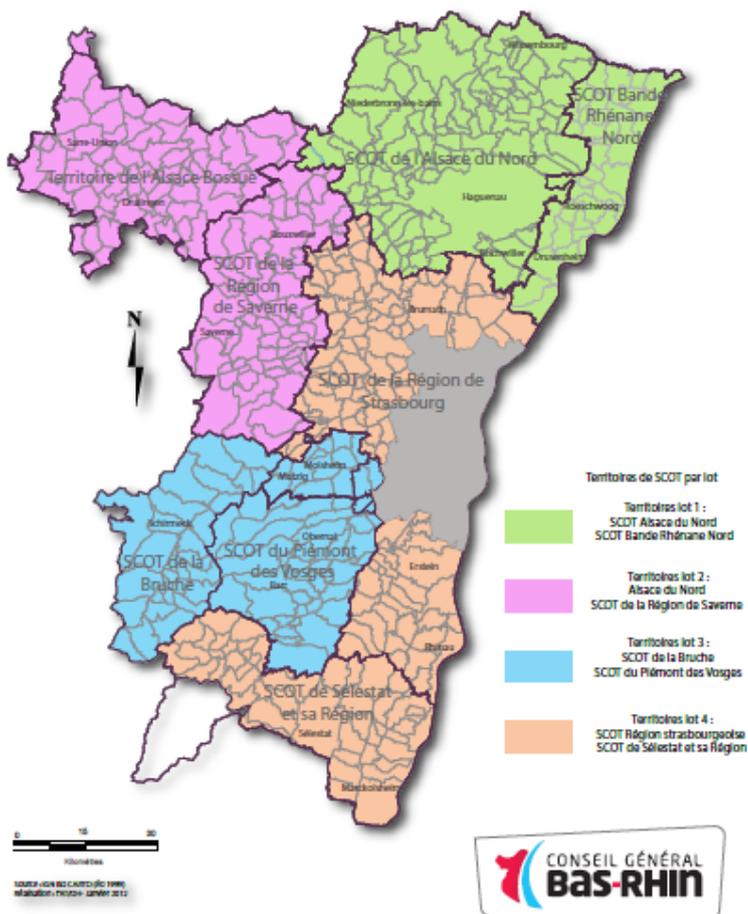
Ces PIG vont se concentrer également en 2013 sur les travaux de réhabilitation énergétique des propriétaires bailleurs.

L'animation de ces programmes, territorialisée par maison du Conseil Général, repose sur un suivi-animation confié à 3 opérateurs (URBAM Conseil, Urba Concept et l'ARIM Alsace) pour un an avec une reconduction annuelle jusqu'en avril 2013.

Les PIG Rénov'Habitat 67 labellisés « Habiter mieux » sont territorialisés à l'échelle des SCOTs comme les autres volets de la politique de l'habitat. Plusieurs SCOT sont rassemblés de la manière suivante :

- SCOT Alsace du Nord et SCOT Bande Rhénane Nord
- SCOT Alsace Bossue et SCOT de Saverne,
- SCOT de la Bruche et SCOT Piémont des Vosges
- SCOT de Sélestat et SCOT de la Région de Strasbourg (hors CUS)

#### ECHELLE D'INTERVENTION DES OPERATEURS DU SUIVI ANIMATION DU PIG "HABITER MIEUX"



❖ Synthèse quantitative et financière des programmes

Programme d'Intérêt Général-PIG	Objectifs quantitatifs 2013					
	PB HI + TD	PB MD	PB énergie	PO HI + TD	PO énergie	PO autonomie
Territoires						
PIG-Adapt'Logis 67	-	-	-	-	-	178
SCoTs Alsace du Nord et Bande Rhénane Nord	34	15	52	16	115	-
SCoTs Alsace Bossue, et de la Région de Saverne	22	13	34	13	88	-
SCoTs de la Bruche et Piémont des Vosges	22	13	34	13	88	-
SCoTs de Sélestat et de la Région de Strasbourg	20	10	30	10	70	-
<b>TOTAL</b>	<b>98</b>	<b>51</b>	<b>150*</b>	<b>52</b>	<b>361</b>	<b>178</b>

\*Objectif fixé par le délégataire non contractualisé avec l'Anah

Programme d'Intérêt Général-PIG	Engagements financiers pour travaux			Ingénierie Anah	Ingénierie CG67
	ANAH	FART PO	CG 67		
Territoires					
<b>PIG-Adapt'Logis 67</b>	<b>276 000 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100 000 €</b>	<b>-</b>
<b>PIG Rénov'Habitat 67</b>					
SCoTs Alsace du Nord et Bande Rhénane Nord	1 189 793 €	284 038 €	651 685 €	224 000 €	263 933 €
SCoTs Alsace Bossue, et de la Région de Saverne	871 831 €	217 351 €	477 528 €	156 991 €	193 399 €
SCoTs de la Bruche et Piémont des Vosges	871 831 €	217 351 €	477 528 €	156 991 €	193 399 €
SCoTs de Sélestat et de la Région de Strasbourg	717 979 €	172 893 €	393 258 €	134 018 €	159 270 €
Etudes centre ancien Sélestat				30 000 €	15 000 €
Etudes Copropriétés en difficulté				15 000 €	15 000 €
<b>Total PIG Rénov'Habitat 67</b>	<b>3 651 434 €</b>	<b>891 632 €</b>	<b>2 000 000 €</b>	<b>717 000 €</b>	<b>840 000 €</b>

## IV. Les partenariats

### ❖ Le fonds d'aide aux travaux de maîtrise de l'énergie : « Warm Front »

---

En complément du PIG Rénov'Habitat 67, le Département a mis en place en 2009 d'un fonds social d'aide aux travaux de maîtrise de l'énergie, le Warm Front. Ce fonds, destiné aux propriétaires occupants modestes et propriétaires bailleurs impécunieux, peut être mobilisé pour mener à bien les projets de réhabilitation et répondre au mieux aux situations de précarité énergétique que les opérateurs, communes, services sociaux, associations, administrations (FSL, DDELIND) auront pu repérer. A ce jour, il est cofinancé par Procivis Alsace, Electricité de Strasbourg et la communauté urbaine de Strasbourg et a permis de financer 66 logements en 2012 (31 en 2011) avec l'attribution de subvention pour un **montant mobilisé de 201 040 €**.

En 2012, la Fondation Abbé Pierre et le Contrat de Performance Energétique ont été sollicités pour une contribution à ce fonds mais le Département a été débouté.

Des actions d'accompagnement du Warm Front 67 seront poursuivies en 2013 :

- **Accompagnement du propriétaire et suivi des travaux** (et des dossiers de subvention) par les équipes de suivi-animation du PIG
- **Accompagnement « post-travaux »** du ménage par des travailleurs sociaux lorsque cela est nécessaire : gestion des charges, manipulation d'équipements spécifiques, gestes économes, etc...

Le Warm Front 67 complètera en 2013 les aides du FART pour les propriétaires occupants les plus en difficultés financièrement. Il est à ce titre prévu de financer un volume de 30 dossiers en 2013.

### ❖ La sécurisation du parc privé

---

L'évaluation du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) a montré l'importance de solvabiliser les ménages aux revenus modestes pour inciter les propriétaires bailleurs à conventionner leur logement. A ce titre, il a été proposé que le fonds de solidarité pour le logement (FSL) garantisse systématiquement les logements à loyer très social, à hauteur de 12 mensualités de loyer (loyer + charges locatives - aide personnalisée au logement) sur la durée du conventionnement du logement.

Par ailleurs, le Conseil Général a signé le 3 décembre 2010 une convention de partenariat avec l'Association pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL) et Cilgère pour une prise en charge de la prime d'assurance **Garantie des Risques Locatifs (GRL)** par le Conseil Général.

Cette prise en charge est ouverte à tous les propriétaires mettant en location un logement sur le territoire départemental hors communauté urbaine de Strasbourg à un ménage :

- dont le taux d'effort (rapport ressources mensuelles / loyer mensuel) est compris entre 28 et 50 %, ou relevant d'une situation précaire au regard de l'emploi (Décret n°2009-1621 Article 3-II) dans la limite d'un taux d'effort de 50 %,
- dont les revenus (hors prestations sociales) au jour de l'entrée dans les lieux ne dépassent pas un plafond de ressources équivalent aux plafonds de ressources PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), actualisé selon la publication des décrets. A titre indicatif, ce montant est également converti en équivalent SMIC.

**En 2012, 59 propriétaires ont pu bénéficier de la GRL 67 sur le territoire départemental hors CUS.**

Cette action sera reconduite en 2013 en tenant compte des évolutions règlementaires à venir.

 **L'articulation des programmes d'amélioration de l'habitat avec le dispositif départemental d'éradication du logement insalubre ou non décent (DDELIND)**

Le dispositif départemental d'éradication du logement insalubre ou non décent (DDELIND) est un outil du PDALPD 2010-2015. Il constitue la déclinaison locale du pôle de lutte contre l'habitat indigne. Ses principales missions sont les suivantes :

- Identifier les immeubles susceptibles de relever du champ de l'insalubrité, du péril, du logement indigne ou très dégradé, ou de la non-décence
- Rassembler tous les éléments nécessaires au diagnostic social, technique et juridique par sollicitation des partenaires du dispositif
- Coordonner la phase de médiation pour maintenir le ou les locataires dans le logement et encourager le propriétaire à réaliser les travaux
- Constituer l'observatoire départemental nominatif des logements indignes prévu à l'article 60 de loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- Assurer un suivi systématique et pérenne des actions validées au sein du comité de suivi du DDELIND.

Le chef de projet du DDELIND est chargé de l'animation du DDELIND et de l'articulation du dispositif avec la mission de suivi-animation des PIG Renov'Habitat 67. Le DDELIND doit ainsi constituer un outil de coordination à l'échelle départementale des actions concernant le bâti, mais aussi de l'intervention auprès des ménages occupant ces logements. **En 2013, le Conseil Général continuera à prioriser les dossiers relevant de situations identifiées au DDELIND, au titre des crédits délégués de l'ANAH.**

## ✚ L'avance des subventions aux propriétaires occupants par Procivis Alsace

Dans le cadre d'un partenariat avec le Conseil Général, **Procivis Alsace** s'est engagé, à travers ses missions sociales, à intervenir en faveur des propriétaires occupants en matière de sortie d'habitat indigne et de mise aux normes de décence de l'habitat dans le cadre de politiques nationales et/ou locales, et à accompagner les actions liées à l'adaptation du logement des personnes handicapées ou âgées dans le département du Bas-Rhin.

Ces dispositions se concrétisent dans le PIG Adapt'Logis 67 et les PIG Rénov'Habitat 67 dans le cadre desquels les propriétaires occupants disposant de ressources modestes peuvent solliciter auprès de Procivis Alsace une avance à titre gratuit de leurs subventions de l'ANAH et du Conseil Général. Procivis Alsace peut également octroyer un prêt à taux zéro pour le financement de 50% de la part des travaux restant à leur charge.

Le Conseil Général s'est engagé à faciliter la mise en œuvre de cette action par :

- la diffusion de l'information sur le dispositif auprès des propriétaires,
- l'assistance par les opérateurs de suivi-animation au montage du dossier d'avance des subventions et au paiement des entreprises,
- la communication à Procivis Alsace de toute pièce nécessaire à l'instruction du dossier d'avance ou de prêt (notamment copie systématique des notifications d'attributions, transmission des feuilles de calcul des subventions, etc.),
- le versement des subventions à Procivis Alsace, désigné comme mandataire, en cas d'avance.

## ✚ Le dispositif en faveur de l'habitat traditionnel bas-rhinois

Le dispositif d'aide à l'habitat traditionnel bas-rhinois a été mis en place en juin 1997. Celui-ci vise à améliorer et embellir les anciennes maisons bas-rhinoises construites avant 1900.

Elle est conditionnée depuis le 1<sup>er</sup> juin à un plafond de ressources pour les propriétaires occupants fixé à 120% du plafond majoré de l'ANAH, avec un plafond de subvention fixé à 3 050 €. Le plafond a été renommé **plafond propriétaire modeste**.

Depuis ce conditionnement, le nombre de dossier a très largement diminué (5 dossiers depuis le 1<sup>er</sup> juin alors que 300 dossiers étaient traités annuellement). **Les plafonds de ressources sont relevés à 150% du plafond modeste de l'ANAH (voir annexe 13).**

Le **guichet unique d'entrée est confié depuis le 1<sup>er</sup> juin 2012 à l'organisme de suivi-animation du PIG Rénov'Habitat 67** (et non plus les communes partenaires). Ceux-ci s'appuient sur l'expertise du Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement ou des architectes conseils présents sur les territoires.

Le partenariat prévoit la participation financière de la commune ou de l'intercommunalité et les conditions de l'animation.

**Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2012, 47 conventions ont été signées et 12 conventions sont en cours de délibération par les conseils municipaux.**

En 2012, l'ensemble des communes et intercommunalités bas-rhinoises ont été informées sur le dispositif lors de conférences territoriales.

#### Le partenariat avec les collectivités territoriales

Dans le cadre de la mise en œuvre des PIG Rénov'Habitat 67, le Conseil Général propose aux collectivités qui le souhaitent, communes ou établissements publics de coopération intercommunale, un système de partenariat. Ces dernières ont la possibilité de demander une animation renforcée et de mettre en place des aides complémentaires sur leur territoire. Les aides complémentaires permettent de majorer les aides du Conseil Général.

A ce jour, les communautés de communes ci-après ont déjà donné suite au partenariat :

- Pays de Wissembourg
- Haguenau
- Bischwiller et environs
- Pays de Niederbronn-les-Bains
- Pays de Hanau
- Région de Saverne
- La Haute-Bruche
- Commune de Dorlisheim
- Commune de Dambach la Ville

#### Le partenariat pour la lutte contre la précarité énergétique mis en œuvre dans le cadre du « Programme Habiter mieux »

Afin d'intensifier le repérage des ménages éligibles au programme « Habiter mieux », le Conseil Général va relancer les partenaires pour qu'ils multiplient les signalements : caisse d'allocations familiales, mutualité sociale agricole, caisse régionale d'assurance vieillesse, ADIL, fédération française du Bâtiment vont être sollicités.

Les travailleurs sociaux du Département et les évaluateurs de l'aide personnalisée à l'autonomie seront également sollicités.

Par ailleurs, une personne en mission de service civique est chargée depuis novembre 2011 de l'information des mairies et réalise de la prospection sur le terrain.

#### ✚ Le partenariat avec « Habitat et Humanisme Gestion Alsace » Agence Immobilière à Vocation Sociale

Le Département a signé convention de partenariat avec l'association Habitat et Humanisme. Dans ce cadre, l'agence immobilière à vocation sociale (AIVS) « Habitat et Humanisme Gestion Alsace » a été créée pour répondre aux orientations du plan départemental l'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

Elle a pour objectif de mettre à disposition de locataires des logements à loyer modéré tout en sécurisant les revenus locatifs des propriétaires. Elle s'engage également auprès du propriétaire pour lui éviter les difficultés liées à la mise en location et à la gestion du logement, et met en place tous les outils de sécurisation des loyers.

L'Agence s'engage à gérer 150 logements à loyer accessible en 2013, (logements conventionnés ou non conventionnés) sur tout le territoire Départemental dont ¼ des logements sur le territoire hors CUS.

### V. Les dispositions du programme d'action

#### ✚ Taux maximum de subvention applicable aux bailleurs particuliers

Les taux maximum de subvention appliqués aux propriétaires bailleurs sur le département hors territoire de la Communauté urbaine de Strasbourg sont présentés en **annexe 4** du présent document.

#### ✚ Taux maximum de subvention applicable aux propriétaires occupants

Les taux maximum de subvention appliqués aux propriétaires occupants sur le département hors territoire de la Communauté urbaine de Strasbourg sont présentés en **annexe 4** du présent document

#### ✚ Travaux prioritaires

Des priorités pour le traitement des demandes d'aides à l'amélioration de l'habitat privé ont été fixées par le Département pour l'année 2013. Elles figurent en **annexes 9 et 10** du présent document.

#### ✚ Adaptation locale des loyers plafonds

L'ADEUS mène chaque année une étude sur les loyers du parc privé sur les territoires des communautés de communes du Bas-Rhin. Les résultats de ces études permettent d'actualiser localement les niveaux des loyers plafonds pour les logements en loyer intermédiaire et en loyer conventionné social et très social, selon l'instruction de l'ANAH n°2007-04 du 31 décembre 2007.

Le loyer intermédiaire sera limité aux zones tendues, soit comme en 2012 les communes situées sur le territoire de :

1. la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile,
2. la Communauté de Communes de Molsheim-Mutzig
3. la Communauté de Communes du Kochersberg,
4. la Communauté de Communes Les Châteaux,
5. la Communauté de communes de l'Ackerland,
6. la Communauté de Communes du Pays de la région de Brumath,
7. la Communauté de communes de la Basse Zorn,
8. la Communauté de Communes de Gombsheim-Kilstett.

**Les plafonds de loyer actualisés entrent en application au 1<sup>er</sup> mars 2013 et figurent en annexe 7.**

#### Les plafonds de ressources

Les plafonds de ressources applicables aux logements à loyer maîtrisé sont actualisés en fonction des instructions de l'ANAH et de la DGALN (se référer au site [www.anah.fr](http://www.anah.fr)).

#### Les contrôles

Le contrôle, tant interne qu'externe, est un des moyens que le Conseil Général du Bas-Rhin, délégataire de la gestion des aides de l'Anah, met en place pour garantir la qualité du travail des services, la régularité de l'attribution et du paiement des subventions, mais c'est aussi un enjeu important en ce qui concerne l'image et la crédibilité de l'ANAH.

#### ➤ **Choix des dossiers à contrôler en priorité :**

Il n'est pas nécessaire de contrôler l'ensemble des dossiers à l'engagement et au paiement mais il est important de choisir des dossiers répondant aux critères suivants :

- tous les dossiers sensibles (délégataire sensibilisé par l'opérateur, par le comportement du propriétaire ou par des élus),
- les dossiers avec des montants importants de travaux : 1 dossier sur 2 dont la subvention est supérieure à 10 000 € par logement sera contrôlé hiérarchiquement,
- les dossiers traités par l'ensemble des instructeurs : au moins deux dossiers par instructeur et par CLAH fera l'objet d'un contrôle hiérarchique (dossiers PO et PB).

Néanmoins, l'ensemble des dossiers doit pouvoir être contrôlé, sans qu'aucun ne puisse être mis de côté (pas d'exception pour les dossiers PO de moindre importance financière par exemple). Le nombre total de dossiers contrôlés sera en lien avec le nombre de dossiers engagés et payés chaque année (au moins 10% du total).

Suites du contrôle : les irrégularités constatées lors de chaque contrôle doivent être consignées sur une fiche de suivi pour faire systématiquement l'objet d'une réunion avec les instructeurs et conduire à l'amélioration de la qualité des dossiers et à la plus grande fiabilité du dispositif d'instruction (rappel des règles générales, rappel de la doctrine locale, homogénéisation du traitement des dossiers).

➤ **Objectifs qualitatifs**

○ **Les contrôles à priori**

- **Commencement des travaux** : les travaux commencés avant le dépôt de la demande de subvention ne peuvent bénéficier d'une aide de l'agence. L'opérateur de suivi animation du PIG effectuera une visite à domicile pour s'assurer d'une part de l'éligibilité du dossier de demande et d'autre part du non commencement des travaux avant la demande de dépôt de dossier.
- **Achèvement des travaux** : la demande de subvention ne peut être réalisée que si l'ensemble des travaux envisagés est achevé. L'opérateur de suivi animation s'assurera de l'achèvement des travaux et fournira lors du montage de dossier un certificat de l'opérateur justifiant l'achèvement des travaux.
- **Retrait et reversement de la subvention** : le caractère non complet du dossier ou la non-conformité des travaux exécutés par rapport aux travaux initiaux entres autres peuvent donner lieu à un retrait ou un reversement de la subvention (voire des acomptes déjà versés).

○ **Les contrôles a posteriori**

- **Respect des engagements du propriétaire après versement de la subvention** : 2 fois par an il sera proposé l'envoi de courriers de demandes de pièces justificatives (de location ou d'occupation pendant 9 ans) aux bénéficiaires de subvention
- **Vérification des pièces relatives au conventionnement** : bail et avis d'imposition des locataires ...
- **Reversement de la subvention du Conseil Général** : en cas de non-respect des engagements, la collectivité délégataire peut décider d'ouvrir une procédure de retrait de la subvention. Ce retrait est suivi d'un reversement de la subvention, au prorata de la durée de non-respect des engagements.

## ➤ Objectifs quantitatifs

10 % des dossiers subventionnés seront contrôlés en interne chaque année par le délégataire des aides de l'Anah. Il s'agit d'un contrôle approfondi de dossiers donnant lieu à des retours aux instructeurs.

### ○ contrôles hiérarchiques :

Ce contrôle sera effectué par la Responsable de l'équipe d'instruction Mme Anne HAUMESSER, Référente Départementale pour le Parc Privé.

### ○ contrôles externes :

Les dossiers dits sensibles seront repérés et une visite sur place sera effectuée avant et/ou après engagement. Ces contrôles pourront être effectués aussi bien par l'opérateur du suivi animation du PIG suite à une demande du délégataire ou par le délégataire lui-même (les instructeurs) ; les dossiers prioritairement consultés et contrôlés seront les dossiers dits « sensibles ».

## Tableau récapitulatif des contrôles internes :

Contrôles externe et internes	Opérateur de suivi animation	Conseil Général 67	CLAH	Pôle Contrôle ANAH
<b>Contrôle à priori (avant paiement)</b>				
Commencement des travaux	X	X		
Achèvement des travaux	X	X		
Rejet de la subvention	X	X	X	
Retrait de la subvention	X	X	X	
<b>Contrôle à posteriori (après paiement)</b>				
Envoi de courriers de demandes de pièces justificatives : contrat de bail, avis d'imposition du locataire ou propriétaire occupant...				X
Visite de contrôle pour les dossiers sensibles : PO et PB				X
Reversement de la subvention / Validation auprès de la CLAH		X	X	X

## VI. ANNEXES

<b>VII. ANNEXES</b>	<b>22</b>
Annexe 1 : Tableaux de bord de l'activité 2012	23
Annexe 2 : Modalité de fonctionnement de la Cellule Habitat Privé du Conseil Général du Bas-Rhin	24
Annexe 3 : Règles particulières d'octroi des aides de l'ANAH	25
1. Règles particulières applicables à l'ensemble du territoire départemental hors CUS et hors application de l'article R. 321-21-1 du CCH :	25
Annexe 4 : Modalités d'intervention maximale des aides de l'ANAH à compter du 1 <sup>er</sup> juin 2013	26
Annexe 5 : Plafonds de ressources applicables aux locataires de logements conventionnés au 1 <sup>er</sup> janvier 2013	32
Annexe 6 : Travaux subventionnables au 1 <sup>er</sup> janvier 2013	34
Annexe 7 : Plafonds de ressources au 1 <sup>er</sup> janvier 2013 et 1 <sup>er</sup> juin 2013	40
Annexe 8 : Plafonds de loyer applicable au 1 <sup>er</sup> mars 2013	42
Annexe 9 : Grille des priorités de travaux en 2013 pour les propriétaires bailleurs	44
Annexe 10 : Grille des priorités de travaux en 2013 pour les propriétaires occupants	45
Annexe 11 : Pièces complémentaires à joindre aux dossiers de demande de subvention	46
Annexe 12 : Dispositif d'aide à l'habitat traditionnel bas-rhinois	49
Annexe 13 : Plafonds de ressources valorisation du patrimoine	49
Annexe 14: Le bail à réhabilitation	54

## Annexe 1 : Tableaux de bord de l'activité 2012

Secteurs et programmes		Nombre de dossiers	Logements subventionnés ANAH	dont LI	dont LC	dont LCTS	Logts indignes	Lgts très dégradés	Lgts subv. FART	Montant des Travaux subventionnés	Subv° ANAH
067PIG009	PIG 4 - ADAPTATION DES LOGEMENTS	67	67	0	0	0	0	0	0	459 428 €	199 928 €
067PIG011	PIG RENOV'HABITAT 67 N°1 - WISSEMBOURG	12	12	0	2	0	2	0	6	350 411 €	82 735 €
067PIG012	PIG RENOV'HABITAT 67 N°2 - HAGUENAU	28	28	0	2	0	7	0	11	652 244 €	170 074 €
067PIG013	PIG RENOV'HABITAT 67 N°3 - SAVERNE	28	33	0	9	0	0	3	14	857 406 €	159 675 €
067PIG014	PIG RENOV'HABITAT 67 N°4 - MOLSHEIM	18	18	0	1	0	5	0	5	401 661 €	111 120 €
067PIG015	PIG RENOV'HABITAT 67 N°5 - SELESTAT	30	38	0	13	0	5	16	11	1 533 007 €	456 779 €
067PIG009	PIG ADAPT'LOGIS 67 ADAPTATION DES LOGEMENTS	64	64	0	0	0	0	0	0	308 086 €	144 046 €
0670PIG017	PIG N°4 SCOT DE SELESTAT ET SCOTERS HORS CUS	42	52	3	9		5	17	27	1 730 678 €	549 346 €
067PIG018	PIG N°2 SCOT ALSACE BOSSUE ET SCOT DE SAVERNE	47	51	0	13	0	1	8	28	1 650 574 €	404 865 €
067PIG019	PIG N°3 SCOT DE LA BRUCHE ET SCOT PIEMONT DES VOSGES	38	43	3	4		9	3	20	1 250 695 €	403 718 €
067PIG020	PIG N°1 SCOT ALSACE DU NORD ET SCOT BANDE RHENANE NORD	103	118	0	28	0	31	2	61	4 316 728 €	1 179 48 €
<b>TOTAL</b>		<b>477</b>	<b>524</b>	<b>6</b>	<b>81</b>	<b>0</b>	<b>65</b>	<b>49</b>	<b>185</b>	<b>13 510 917 €</b>	<b>3 861 771 €</b>

## Annexe 2 : Modalité de fonctionnement de la Cellule Habitat Privé du Conseil Général du Bas-Rhin

La Cellule Habitat Privé gère l'ensemble des subventions à l'habitat privé relevant de la compétence du Conseil Général :

- les subventions ANAH pour le territoire départemental hors CUS,
- les aides propres du Conseil Général sur l'ensemble du territoire départemental

Les dossiers sont à adresser soit :

- directement à l'opérateur
- par courrier
- ou déposé à l'accueil du Conseil Général.

Toute correspondance doit être adressée à :

**Monsieur le Président du Conseil Général**  
Pôle Aménagement du Territoire  
Direction de l'Habitat et de l'Aménagement Durable  
Cellule Habitat Privé  
Hôtel du Département  
Place du Quartier Blanc  
67974 Strasbourg cedex 9

Une permanence téléphonique est assurée par la cellule tous les mardis et mercredis après-midi de 13h30 à 17h00. Par ailleurs, les questions peuvent être adressées par courriel à : [logement@cg67.fr](mailto:logement@cg67.fr)

Pour toutes questions liées au montage des dossiers de subvention et de paiement **pour la réhabilitation des logements**, les bureaux d'études missionnés par le Conseil Général constituent le contact privilégié des propriétaires. Selon la commune où se situe le bien, l'opérateur habilité est :

- SCoT Alsace du Nord - SCoT Bande Rhénane Nord : Urba Concept – M. Jean-Marie Thomann ([urba-concept@wanadoo.fr](mailto:urba-concept@wanadoo.fr) ou 03.88.68.37.00)
- SCoT Alsace Bossue- SCoT de Saverne : Urbam Conseil – Mme Sandrine BLANRUE et Hélène SION ([pig67@urbam.fr](mailto:pig67@urbam.fr) ou 03.29.64.45.16)
- SCoT de la Bruche - SCoT Piémont des Vosges : ARIM Alsace Mme Caroline RUNG ([crung@domial.fr](mailto:crung@domial.fr) ou 03.88.10.25.64)
- SCoT de Sélestat - SCOTERS : Urbam Conseil – M Frédéric VALENCE ([pig67@urbam.fr](mailto:pig67@urbam.fr) ou 03.29.64.45.19)

Pour toutes questions liées au montage des dossiers de subvention et de paiement **pour l'adaptation des logements**, le CEP-CICAT constitue l'interlocuteur privilégié.

**CEP CICAT**  
2 rue Evariste Galois  
67201 ECKBOLSHEIM  
Tel : 03.88.76.16.50

### **Annexe 3 : Règles particulières d'octroi des aides de l'ANAH**

#### **Règles particulières applicables à l'ensemble du territoire départemental hors CUS et hors application de l'article R. 321-21-1 du CCH :**

Une opération qui bénéficie d'une subvention de l'ANAH pour les travaux d'amélioration ne peut pas bénéficier d'un financement en PLS pour une opération d'acquisition-amélioration.

## Annexe 4 : Modalités d'intervention maximale des aides de l'ANAH à compter du 1er juin 2013

### 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.

- **C pour les réhabilitations de logements existants non occupés** (à l'exception des travaux liés à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie) et **D pour les logements occupés**.
- **D pour les territoires de l'Alsace Bossue, le Scot de Saverne et le Scot de la Vallée de la Bruche et sur certains secteurs du SCOTAN.**
- **B pour les logements créés par transformation d'usage.**

Pour les opérations de transformation d'usage des propriétaires bailleurs correspondant au cas 5 du tableau ci-dessous, **les services du Conseil Général mèneront une étude pour déterminer si l'opération envisagée correspond aux enjeux départementaux** fixés par le plan départemental de l'habitat signé le 5 mai 2010 et le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées signé le 26 avril 2010. Cette étude est commandée par les opérateurs des programmes d'amélioration de l'habitat dès qu'ils ont connaissance d'une opération de logement moyennement dégradé ou de transformation d'usage.

## A. Projets des propriétaires bailleurs

Type de Projet	Plafonds des travaux subventionnables Anah (au m <sup>2</sup> )*	Taux maximal de la subvention Anah	Majoration du taux maximal de 10%** Plafonds de travaux majorés de 25%	Prime réservation logement
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation) <i>Grille dégradation &gt; 0,55</i> <i>Grille insalubrité &gt; 0,4</i> <i>Évaluation énergétique</i> Eco conditionnalité: étiquette C	1000 €/m <sup>2</sup> H.T.	35 %  <i>28 000 € H.T. /logt maximum par logement</i> Eco conditionnalité: étiquette C ou D si logement occupé	Taux : 45%  <i>45 000 € H.T. /logt maximum par logement</i> Eco conditionnalité: étiquette D	Prime de 2000 € pour la réservation de logement au profit de publics prioritaires  Conventionnement LCTS avec droit de désignation du Préfet, signée en application de l'article L. 321-8 du CCH
Projet de travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat <i>Grille insalubrité 0,3&lt;I&lt;0,4</i> <i>Évaluation énergétique</i> Eco conditionnalité: étiquette C	750€/m <sup>2</sup> H.T.	35%  <i>21 000 € H.T. /logt maximum par logement</i> Eco conditionnalité: étiquette C ou D si logement occupé C	Taux : 45%  <i>33 750 € H.T. /logt maximum par logement</i> Eco conditionnalité: étiquette D	
Projet de travaux pour l'autonomie de la personne	750 €/m <sup>2</sup> H.T.		35% <i>21 000 € HT /logement max</i>	
Projet de travaux pour réhabiliter un logement dégradé <i>grille de dégradation 0,35&lt;ID&lt;0,55</i> <i>Évaluation énergétique</i> Eco conditionnalité: étiquette C	750 €/m <sup>2</sup> H.T.	25%  <i>15 000 € H.T. /logt maximum par logement</i> Eco conditionnalité: étiquette C ou D si logement occupé	Taux : 35%  <i>26 250 € H.T. /logt maximum par logement</i> Eco conditionnalité: étiquette D	
Travaux suite à une procédure RSD ou contrôle de décence				
Travaux de lutte contre la précarité énergétique des locataires <i>Gain de 35%</i> <i>Grille de dégradation ID&lt;0,3</i> Eco conditionnalité: étiquette C				
Travaux de transformation d'usage <i>Évaluation énergétique</i> Eco conditionnalité: étiquette B Etude habitat				

\* Dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement annexes comprises

**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 % en cas de conventionnement très social**, et de **5 % en cas de conventionnement social**. Il ne subventionnera plus les logements à loyer intermédiaire.

Ce taux peut être majoré en cas d'aide complémentaire par une communauté de communes pour ces deux types de conventionnement.

## B. Projet des propriétaires occupants

- Deux 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 »
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé <small>Grille dégradation &gt; 0,55 Grille Insalubrité &gt; 0,4 Évaluation énergétique</small>	50 000 € HT	<b>50%</b>	<b>50%</b>
Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat <small>Grille insalubrité 0,3&lt;I&lt;0,4 Évaluation énergétique</small>	20 000 € HT	<b>50%</b>	<b>50%</b>
Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne <small>Rapport d'ergothérapie ou diagnostic d'autonomie</small>	20 000 € HT	<b>60%</b>	<b>40%</b>
Travaux de lutte contre la précarité énergétique permettant l'octroi de ASE – Gain de 25 % <small>Évaluation énergétique-VEAT</small>	20 000 € HT	<b>50%</b>	<b>35%</b>
Projet « autres travaux » <small>Évaluation énergétique-VEAT</small>	20 000 € HT	<b>35%</b>	<b>20%</b>

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 2 100 €** 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** pour les projets intégrant des travaux de sortie d'insalubrité.

Pour les autres projets ce taux est fixé à **10% pour les propriétaires très modestes et 5% pour les propriétaires modestes**.

Sur les territoires concernés par la territorialisation de la politique, la participation du Conseil Général restera à hauteur de **15% pour les projets intégrant des travaux de sortie d'insalubrité et à hauteur de 12% pour les autres cas**.

- Territoire de l'Alsace Bossue
- SCOT De Saverne
- SCOT Vallée de la Bruche
- Certains secteurs du SCOTAN

En **cas de participation d'une autre collectivité** (communes ou communauté de communes), le **taux de base du Conseil Général est majoré** de la moitié du taux de la subvention accordée par cette collectivité. De même, en cas de participation d'une autre collectivité (communes ou communauté de communes) sur une thématique particulière correspondant à un enjeu local, le Conseil Général accorde une prime égale à la moitié de la subvention versée par cette collectivité. Cette aide est plafonnée à 3000 € par logement.

Pour **favoriser les projets d'amélioration de logement dans le cadre d'un bail à réhabilitation** (annexe 14) **pour les projets des propriétaires occupants insolvable en situation de logement indigne**, il est proposé d'élargir le dispositif d'aides départemental des propriétaires occupants aux organisme HLM et aux organismes agréés (qui pourrait être Habitat et Humanisme Alsace Nord), soit 15% du montant des travaux HT dans la limite d'un plafond de 50 000 € HT.

Le Conseil Général abonde également les aides des ménages engageant des **travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie à hauteur de 30% d'un plafond de 12 000 €** pour les ménages aux ressources très modestes et 20% d'un plafond de travaux fixé à 9 200 € TTC pour les ménages modestes.

## Aide à l'ingénierie

	Prestations	Opérations	Plafonds maximaux subventionnables	Taux maxde subvention
<b>Construire une politique locale de l'Habitat privé</b>	Diagnostic préalable au de repérage	Toutes les opérations programmées	100 000 € H.T.	50 %
	Etude d'évaluation			
	Mission AMO pour la définition d'opérations complexes			
<b>Définir un projet et un cadre d'action</b>	Etude pré-opérationnelles	OPAH	200 000 € H.T.	50 %
		OPAH-RR		
		OPAH-RU		
		PIG		
		OPAH Copropriété	100 000 € H.T. +	50 %
		Plan de sauvegarde	500 € H.T. / logement	
<b>Etude de faisabilité</b> d'une opération de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et / ou de traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI)			200 000 € H.T.	50%
<b>Réaliser son projet</b>	Suivi-animation	OPAH	250 000 € H.T.	35 %
		OPAH-RR		
		PIG		
		OPAH-RU		
		OPAH, OPAH-RR, PIG, OPAH-RU		
	Suivi-animation d'un PIG labellisé « Habiter Mieux »		250 000 € H.T.	50 %
	Suivi-animation et expertises complémentaires	OPAH Copropriété	150 000 € H.T. +	50 %
		Plan de sauvegarde	500 € H.T. / logement	
	Aide au redressement de la gestion	OPAH Copropriété	Prime : 150€/logement et par an	
		Plan de sauvegarde		
Coordonnateur du PLS	Plan de sauvegarde	50 000 H.T.	50 %	
Missions du mandataire ad hoc		50 000 € H.T.	50 %	

## Annexe 5 : Plafonds de ressources applicables aux locataires de logements conventionnés en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2013

Plafonds de ressources pour l'accès à un logement à loyer social

Catégorie de ménage	Revenu imposable année n-2 <sup>2</sup>
<b>Pour les conventions à loyer social</b>	
1	19 834 €
2	26 487 €
3	31 853 €
4	38 454 €
5	45 236 €
6	50 981 €
<b>Par personne supplémentaire</b>	<b>5 687 €</b>

Catégorie de ménage	Revenu imposable année n-2 <sup>2</sup>
<b>Pour les conventions à loyer très social</b>	
1	10 908 €
2	15 894 €
3	19 111 €
4	21 266 €
5	24 881 €
6	28 040 €
<b>Par personne supplémentaire</b>	<b>3 127 €</b>

<sup>2</sup> il est possible de prendre en considération les revenus de l'année N-1 ou des 12 derniers mois précédant la signature du bail (au lieu de N-2), si le demandeur de logement conventionné apporte la preuve d'une diminution de ses ressources supérieure à 10 %

Catégorie de ménage	Nombre de ménage composant le foyer
1=	1 personne seule
2=	2 personnes
3=	3 personnes Ou 1 personne avec 1 personne à charge Ou un jeune ménage sans personne à charge
4=	4 personnes Ou 1 personnes 2 personnes à charge
5=	5 personnes Ou 1 personnes 3 personnes à charge
6=	6 personnes Ou 1 personnes 4 personnes à charge

**Plafonds de ressources pour l'accès à un logement à loyer intermédiaire  
en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2013**

<b>Catégorie de ménage</b>	<b>Revenu imposable année n-2<sup>2</sup></b>
<b>Pour les conventions à loyer intermédiaire</b>	
<b>1</b>	31 255 €
<b>2</b>	42 008 €
<b>3</b>	50 289 €
<b>4</b>	60 863 €
<b>5</b>	71 432 €
<b>6</b>	80 578 €
<b>Par personne supplémentaire</b>	9 153 €

## Annexe 6 : Travaux subventionnables au 1<sup>er</sup> janvier 2013

### Travaux destinés à l'amélioration de l'habitat des immeubles collectifs, des logements ou maisons individuelles

#### Travaux préparatoires

- Les travaux préparatoires, l'installation de chantier, la base de vie des ouvriers, les échafaudages, les travaux éventuels de démolition d'ampleur limitée et nécessaires à la réhabilitation, et le nettoyage réalisés dans le cadre du projet sont pris en compte dans les travaux subventionnables qu'ils accompagnent.

#### Gros œuvre

- Travaux de renforcement du gros œuvre : fondations (reprises en sous-œuvre, caves...), murs, cheminées, planchers, escaliers.
- Travaux de démolition reconstruction : balcon, auvent...
- Création ou réaménagement de planchers pour obtenir dans l'enveloppe bâtie existante des hauteurs sous plafonds compatibles avec un usage de logement.
- Mise en place d'un escalier ou d'une rampe (plan incliné), notamment pour rétablir un accès aux étages ou remplacer/doubler un emmarchement.
- Travaux de création ou élargissement d'ouvertures pour couloir, baies ou portes, y compris menuiseries ou sas d'entrée.

- Travaux de démolition liés à une adaptation (suppression de murs, cloisons, portes, marches, seuils, ressauts ou autres obstacles...).

#### Toiture, charpente, couverture

- Travaux de remplacement et de renforcement des charpentes y compris traitement des matériaux.
- Travaux de réfection générale ou de grosses reprises de couverture (y compris toit-terrasse) rendus nécessaires par des défauts d'étanchéité compromettant l'usage et la pérennité de l'immeuble, inclus les ouvrages annexes (zinguerie...).
- Les travaux de charpente et de couverture **ne sont recevables que sous réserve d'une isolation de la toiture** ou des combles perdus conforme aux exigences du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200 quater du CGI), sauf dans les cas d'impossibilité technique démontrée de la pose d'isolant.
- Travaux de réfection des souches, lucarnes, corniches, fenêtres de toit...

Réseaux (eau, électricité, gaz) et équipements sanitaires

Chauffage, production d'eau chaude (individuelle ou collective), système de refroidissement ou climatisation

- Création ou réfection du raccordement de l'immeuble aux réseaux gaz, électricité, eau, chauffage urbain, EU et EV.
- Dispositif d'assainissement individuel (quand il est recevable d'un point de vue réglementaire).
- Création, réfection ou mise en conformité des réseaux des immeubles ou des maisons (colonnes montantes de gaz, électricité, d'eau, ou colonnes de chute et de rejet, gaines techniques), ainsi que le branchement des logements des immeubles collectifs.
- Création ou mise en conformité avec la réglementation en vigueur d'une installation eau, électricité et gaz à l'intérieur des logements.
- Création, modification ou remplacement d'équipements sanitaires et robinetterie (évier, lavabo, douche [voire siège de douche], baignoire, WC, siphon de sol...), ainsi que les travaux induits (carrelage, réfection de sols, plâtrerie...) dans le cadre d'une amélioration ou d'une adaptation.
- Mise en place de matériels permettant le contrôle des dépenses d'eau (compteurs individuels, robinetterie spéciale...).
- Création de dispositifs permettant la récupération des eaux de pluies.
- Création d'une installation complète individuelle ou collective de chauffage et/ou d'eau chaude ou complément d'une installation partielle existante ou amélioration/remplacement de tout ou partie de l'installation sous réserve que les équipements installés soient conformes à la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007.
- Calorifugeage, équilibrage et régulation des installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire respectant les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007.
- Les poêles à bois ne sont subventionnés que s'ils constituent le seul mode de chauffage et lorsque le logement a moins de trois pièces principales
- Installation de système à usage domestique utilisant les énergies nouvelles ou renouvelables (géothermie, énergie solaire, énergie éolienne...), les énergies insuffisamment exploitées (rejets thermiques, bois, déchets...) respectant, le cas échéant, les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007.
- Installation ou remplacement du système de refroidissement ou de climatisation permettant d'améliorer le confort des logements très exposés à la chaleur respectant les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007.

### Production d'énergie décentralisée

- L'Installation de système d'appareil de production d'énergie décentralisée (panneaux photovoltaïques à usage domestique...) n'est pas subventionnée.

### Ventilation

- Création d'une installation collective ou individuelle de ventilation ou complément d'une installation partielle existante ou amélioration-remplacement de tout ou partie de l'installation.

### Menuiseries extérieures

- Travaux permettant d'améliorer et d'assurer le renouvellement d'air correct des logements, sous réserve que les équipements installés soient conformes à la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007.

### Ravalement, étanchéité et isolation extérieure

- Pose de menuiseries nouvelles ou en remplacement dans le cadre d'une amélioration ou d'une isolation thermique ou acoustique respectant les exigences de performance thermique de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007.

### Revêtements intérieurs, étanchéité, isolation thermique et acoustique

- Travaux de ravalement et de traitement des façades, y compris les ouvrages annexes (descentes, zinguerie, ferronnerie...), sous réserve de travaux d'isolation
- Travaux de peinture ne sont pas subventionnés
- Revêtements de sol, y compris travaux préparatoires (chapes, isolations...) à l'exception des sols souples et parquet (moquettes, lino...) et dans le cadre d'une réfection globale, d'autres interventions ou d'une adaptation.
- Le carrelage est subventionné dans toutes les pièces d'eau (cuisine, salle de bain, etc.)
- Réalisation ou réfection de l'étanchéité des pièces humides, y compris revêtements.
- Amélioration de l'isolation thermique : isolation des parois opaques donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés, ces travaux devront respecter les exigences de performance thermique du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200 quater du CGI).
- Amélioration de l'isolation acoustique des sols, plafonds et parois opaques donnant sur l'extérieur ou séparatives entre logements ou entre logements et parties communes.
- Amélioration de l'isolation acoustique des matériels bruyants.

Traitements  
spécifiques  
(saturnisme,  
amiante, radon,  
xylophages)

Ascenseur / monte  
personne

Sécurité incendie

Aménagements  
intérieurs

- Travaux d'élimination ou d'isolation des peintures et revêtements contenant des sels de plomb, y compris finitions
  - Travaux d'élimination ou d'isolation des matériaux contenant de l'amiante.
  - Travaux nécessaires pour traiter les immeubles soumis à la présence de radon (ventilation...).
  - Traitement préventif ou curatif de l'immeuble contre les termites et autres parasites xylophages, sous réserve qu'il soit suffisant.
- 
- Installation, adaptation ou travaux de mise aux normes d'un ascenseur ou autres appareils permettant notamment le transport de personnes à mobilité réduite (monte personne, plate-forme élévatrice...).
- 
- Travaux de mise en sécurité incendie (trappes de désenfumage, portes coupe-feu...).
- 
- Création, suppression ou modification de cloisons de distribution et cloisons séparatives entre logements.
  - Travaux de remplacement ou installation de menuiseries intérieures (portes, cimaises, plinthes).
  - Installation de mains-courantes, barres d'appui, poignées de rappel de porte, protection de murs et de portes.
  - Travaux d'aménagement et d'équipement des immeubles et logements destinés au renforcement de la sécurité des biens et des personnes (alarme, garde-corps...).
  - Installation ou adaptation des systèmes de commande (ex : installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage interphone, signalisation, alerte, interrupteurs) de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets).
  - Alerte à distance.
  - Modification ou installation des boîtes aux lettres (en cas d'adaptation uniquement)
  - Les travaux de serrureries ne sont pas subventionnables

Chemins extérieurs,  
cours, passages,  
locaux communs

Extension de  
logement et  
création de locaux  
annexes

Travaux d'entretien  
d'ouvrages et  
Maîtrise d'œuvre,  
diagnostics

- Réfection ou adaptation des cheminements extérieurs, de cour ou de passage dans un projet d'accessibilité ou de restructuration (suppression de murs, murets, portes ou portails, de marches, seuils, ressauts ou de tout autre obstacle, réfection des revêtements de sols, éclairages, installation de mains courantes, rampes...).
- Réfection des locaux communs (local poubelle, locaux techniques, loge du gardien...).
- Curetage lié à des travaux d'amélioration, avec les reprises induites.
- de marches, seuils, ressauts ou de tout autre obstacle, réfection des revêtements de sols, éclairages, installation de mains courantes, rampes...).
- Réfection des locaux communs (local poubelle, locaux techniques, loge du gardien...).
- Curetage lié à des travaux d'amélioration, avec les reprises induites.
- Les travaux de clôture ne sont pas subventionnés
- Aménagement de bateaux pour franchir le trottoir
- Elargissement ou aménagement de place de parking (uniquement en cas de travaux pour l'autonomie de la personne)
- Extension de logement dans la limite de 14 m<sup>2</sup> de surface habitable (annexion de parties communes, surélévation, création de volume...). Cette limite peut faire l'objet d'aménagement pour les logements adaptés aux personnes en situation de handicap.
- Dans ce cas, l'extension peut être portée à 20 m<sup>2</sup>, l'autorité décisionnaire locale pouvant exceptionnellement, après avis de la CLAH, adapter à la marge ce plafond de surface lorsque la structure du bâti l'exige.
- Création de locaux annexes liés aux parties communes tels que locaux vélos/poussettes, local de chaufferie collective, local poubelles ou tri sélectif... dans la limite de 14 m<sup>2</sup> par local.
- Seuls les travaux nécessaires à la conservation d'ouvrages existants de qualité, sur prescriptions réglementaires en Secteurs sauvegardés ou ORI sont subventionnables (réparation/remise en état de revêtements de sols, de revêtements muraux, de décors...) dès lors que cette action de préservation est faite tout en apportant les améliorations nécessaires en termes techniques, notamment de sécurité et de salubrité.
- Dépenses de maîtrise d'œuvre, de coordination SPS et, dès lors qu'ils sont suivis des travaux qu'ils préconisent et qu'ils ne sont pas réalisés dans le cadre d'une AMO ou d'un suivi-animation de programme, de diagnostics techniques (CREP, amiante, acoustique, thermique, ergothérapeute/ autonomie...

Cette liste est limitative. Cependant, l'autorité décisionnaire locale est habilitée à retenir au cas par cas des travaux qui ne figurent pas dans la liste et qui s'avèrent nécessaires pour répondre aux besoins spécifiques d'une situation particulière de handicap ou de perte d'autonomie.

Conditions liées à la réalisation des travaux :

Les travaux doivent être réalisés conformément aux dispositions prévues par le règlement général de l'Agence. L'intervention des entreprises doit comprendre la fourniture et la mise en œuvre des matériaux et équipements. L'achat direct des matériaux par le propriétaire exclut les travaux réalisés avec ces matériaux du bénéfice d'une subvention même si ces matériaux sont mis en œuvre par une entreprise. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux réalisés par les propriétaires occupants dans le cadre d'une auto-réhabilitation avec encadrement technique.

## Annexe 7 : Plafonds de ressources opposables aux propriétaires occupants et aux personnes qui assurent la charge effective des travaux

(2° de l'article R.321-12 du CCH)

(3° de l'article R.321-12 du CCH)

Le montant des ressources à prendre en considération est la somme des revenus fiscaux de référence de l'année N-2 de toutes les personnes qui occupent le logement. Ce montant figure sur l'avis d'imposition.

Valeurs en euros applicables au 1er juin 2013

([Cirulaire n°C-2010-02 du 26 novembre 2010](#)) en cours de parution

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de ressources Anah	
	Des ménages à ressources « très modestes »	Des ménages à ressources « modestes »
1	14 173 €	18 170 €
2	20 728 €	26 573 €
3	24 930 €	31 957 €
4	29 123 €	37 336 €
5	33 335 €	42 736 €
Par personne supplémentaire	4 200 €	5 382 €

## Annexe 7 : Plafonds de ressources au 1<sup>er</sup> juin 2013

Le **Conseil Général**, au titre de sa politique volontariste finance les propriétaires occupants dont les ressources sont inférieures aux plafonds suivants :

Nombre de personnes composant le ménage	CG 67	CG67
	Plafond de l'aide à L'adaptation du logement à la perte d'autonomie	Plafond de l'aide à l'amélioration de l'habitat applicables jusqu'au 31/5/2013*
1	27 073 €	14 173 €
2	36 155 €	20 728 €
3	43 479 €	24 930 €
4	52 490 €	29 123 €
5	61 747 €	33 335 €
Par personne supplémentaire	7 763 €	4 200 €

Plafonds applicables jusqu'au 31 mai 2013, susceptibles d'être modifiés.

## Annexe 8 : Plafonds de loyer applicable au 1<sup>er</sup> mars 2013

### Plafonds de loyer intermédiaire au m<sup>2</sup>

<i>Loyer intermédiaire</i>	<i>Plafond au m<sup>2</sup></i>
Plafonds Zone 1 (Scellier B2)	7.52 €
Plafonds Zone 3 (Scellier C)	7.36 €

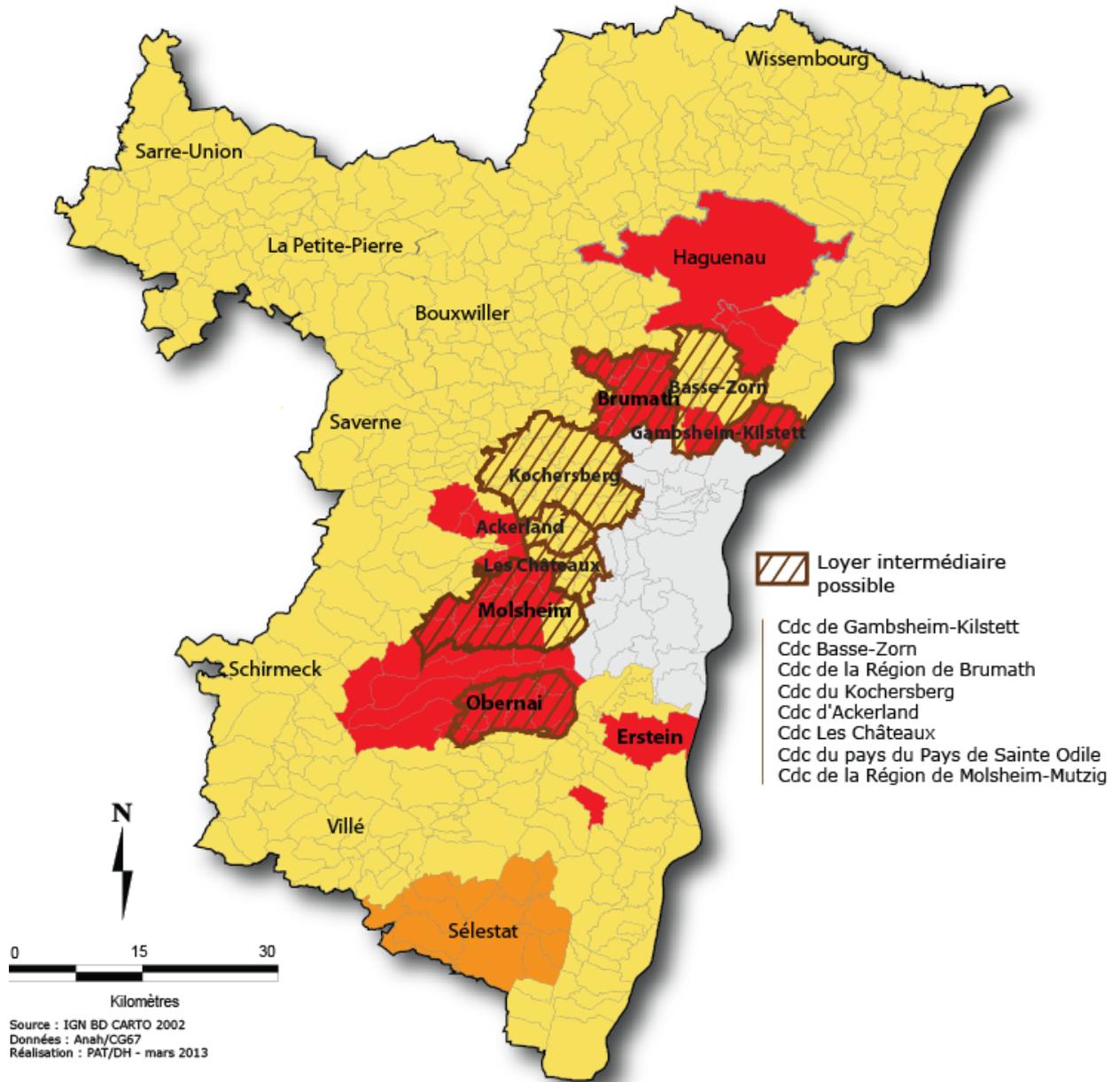
### Plafonds de loyer conventionné social au m<sup>2</sup>

<i>Loyer conventionné social</i>	<i>Plafond au m<sup>2</sup></i>
Plafonds Zone 1 (Scellier B2)	5.92 €
Plafonds Zone 2 (Scellier B2)	5.80 €
Plafonds Zone 3 (Scellier C)	5.31 €

### Plafonds de loyer conventionné très social au m<sup>2</sup>

<i>Loyer conventionné très social</i>	<i>Plafond au m<sup>2</sup></i>
Plafonds Zone 1 (Scellier B2)	5.75 €
Plafonds Zone 2 (Scellier B2)	5.75 €
Plafonds Zone 3 (Scellier C)	5.12 €

## LES NIVEAUX DE LOYERS DANS LE PARC PRIVE applicables au 1er mars 2013



	Loyer intermédiaire	Loyer social	Loyer très social
1	7,52 €	5,92 €	5,75 €
2	-	5,80 €	5,75 €
3	7,36 €	5,31 €	5,12 €

## Annexe 9 : Grille des priorités de travaux en 2013 pour les propriétaires bailleurs

Ces priorités s'appliqueront aux PIG en cours dans la limite des crédits disponibles

Priorités	Types d'intervention
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La lutte contre l'habitat indigne</li> <li>• Travaux de sortie de salubrité et de péril, travaux concernant la santé des habitants (saturnisme, amiante, radon, humidité), travaux de sortie de non décence et travaux en copropriété, en plan de sauvegarde ou en OPAH copropriété dégradée</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise aux normes de logements présentant des risques avérés pour la sécurité des personnes physiques</li> <li>• Electricité, gaz, ascenseurs, prévention des risques d'accidents</li> </ul>
3	<p><b>Intervention spécifique à caractère social :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• saturnisme</li> <li>• travaux d'accessibilité dans le cadre du maintien à domicile des personnes âgées et d'adaptation aux personnes handicapées (rapport ergothérapeute avec préconisation technique nécessaire)</li> <li>• propriétaire bailleur de ressources modestes (non assujettis à l'impôt sur le revenu)</li> <li>• locataire défavorisé</li> </ul>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Travaux liés à la création d'un élément de confort manquant</li> <li>• Installation d'un WC intérieur au logement, d'une salle d'eau avec lavabo et baignoire (douche), d'un chauffage central</li> </ul>
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La réhabilitation énergétique</li> <li>• Logements classés F et G avant travaux</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La réhabilitation énergétique (gain de 35%)</li> <li>• Les logements à loyer conventionné social et très social</li> <li>• Les logements doivent répondre aux caractéristiques de décence et correspondre à une demande sociale certaine, notamment par la localisation et la taille des logements</li> <li>• Pour les créations de logements, les normes minimales d'habitabilité seront exigées.</li> </ul>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Travaux et projets conformes à la réglementation et aux conventions en la matière et s'intégrant dans un projet global d'amélioration du logement et de l'immeuble</li> </ul>

## Annexe 10 : Grille des priorités de travaux en 2013 pour les propriétaires occupants

Ces priorités s'appliqueront aux PIG en cours dans la limite des crédits disponibles

Priorités	Types d'intervention
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La lutte contre l'habitat indigne</li> <li>• Travaux de sortie de salubrité et de péril, travaux concernant la santé des habitants (saturnisme, amiante, radon, humidité), travaux de sortie de non décence et travaux en copropriété, en plan de sauvegarde ou en OPAH copropriété dégradée</li> </ul>
2	<p><b>Intervention spécifique à caractère sanitaire et social</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• saturnisme</li> <li>• travaux d'accessibilité dans le cadre du maintien à domicile des personnes âgées et d'adaptation aux personnes handicapées (rapport ergothérapeute avec préconisation technique nécessaire)</li> <li>• propriétaire bailleur de ressources modestes (non assujettis à l'impôt sur le revenu)</li> <li>• locataire défavorisé</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise aux normes de logements présentant des risques avérés pour la sécurité des personnes physiques</li> <li>• Electricité, gaz, ascenseurs, prévention des risques d'accidents</li> </ul>
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Travaux liés à la création ou au remplacement d'un élément de confort manquant (obsolescence ou vétusté de l'élément à remplacer avérée)</li> <li>• Installation d'un WC intérieur au logement, d'une salle d'eau avec lavabo et baignoire (douche), d'un chauffage central</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La réhabilitation énergétique</li> <li>• Logements sont classés F et G avant travaux</li> </ul>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Travaux et projets conformes à la réglementation et aux conventions en la matière et s'intégrant dans un projet global d'amélioration du logement et de l'immeuble.</li> </ul>

## Annexe 11 : Pièces complémentaires à joindre aux dossiers de demande de subvention

- 1- Liste des pièces obligatoires pour le montage de dossier de **subvention PO**
  
- 2- Liste des pièces obligatoires pour le montage de dossier de **subvention PB**

Documents	Propriétaire du logement		Pas propriétaire du logement				Locataire (adaptation du logement)	
			Ascendant ou descendant du propriétaire		Titulaire d'un droit d'usage et d'habitation			
	Obligatoire	Remis	Obligatoire	Remis	Obligatoire	Remis	Obligatoire	Remis
<b>Pièces administratives obligatoires</b>								
Demande individuelle de subvention	x		x		x		x	
Déclaration sur l'honneur de la date de construction du bien	x		x		x		x	
Copie du dernier avis d'imposition ou de non-imposition de toutes les personnes occupant le logement	x		x		x			
Contrat de location							x	
Déclaration sur l'honneur selon laquelle le propriétaire ne s'est pas opposé aux travaux et n'a pas déclaré les entreprendre lui-même							x	
Copie de l'acte notarié instituant un droit d'usage et d'habitation sur le logement subventionné et indiquant le titulaire de ce droit					x			
En secteur sauvegardé, les accords administratifs requis par la réglementation	x		x		x		x	
Taxe foncière	x		x		x		x	
Copie du livret de famille	x		x		x		x	
Plan de financement prévisionnel	x		x		x		x	
Engagement du propriétaire occupant vis-à-vis du Conseil Général	x		x		x		x	
Certificats d'économies d'énergie Engagements complémentaires pour bénéficier de l'aide de solidarité écologique (ASE)	x		x		x		x	
<b>Documents spécifiques</b>								
Procuration sous seing privé désignant le mandataire	x		x		x		x	
<b>Documents techniques obligatoires</b>								
Plans ou croquis nécessaires à la compréhension du dossier	x		x		x		x	
Devis estimatifs et descriptifs détaillés des travaux	x		x		x		x	
Rapport de la visite énergétique avant travaux si ceux-ci sont > à 8000 € ou si le propriétaire souhaite bénéficier de l'aide de solidarité écologique (ASE), à l'exception des types de travaux suivants : rajout d'un élément de confort, travaux de mise en sécurité et de lutte contre l'insalubrité	x		x		x		x	
Note d'honoraires (obligatoire si opération > 100 000€ HT)	x		x		x		x	
Rapport et grille d'insalubrité ou de dégradation	x		x		x		x	
Travaux d'assainissement : Visas préalable du SPANC service public de l'assainissement non collectif	x		x		x		x	
Notification de l'Agence de l'Eau								

**Propriétaire bailleur**

Documents	Cadre général		Indivision		SCI		Copropriétaires	
	Obligatoire	Remis	Obligatoire	Remis	Obligatoire	Remis	Obligatoire	Remis
<b>Pièces obligatoires</b>								
Demande individuelle de subvention	X		X		X		X	
Conventions à loyer social ou intermédiaire	X		X		X		X	
Plan prévisionnel de financement	X		X		X		X	
<b>Justificatif de propriété</b>								
Si travaux < 50 000€								
Copie de la dernière taxe foncière	X		X		X		X	
Si travaux > 50 000€								
Soit Copie du livre foncier (plan cadastral)	X		X		X		X	
Soit une attestation notariée	X		X		X		X	
Soit titre de propriété (bien acquis depuis moins de 3 mois)	X		X		X		X	
<b>Documents spécifiques</b>								
SCI -Kbis-					X			
SCI -Statut de la SCI-					X			
Mandat de gestion "type loi Hoget" pour professionnel	X		X				X	
Copie carte professionnelle "Gestion immobilière"	X		X				X	
Procuration sous seing privé désignant le mandataire	X		X				X (PC)	
Attestation du syndic gestionnaire de la copropriété							X (PC)	
Copie délibération de l'AG pour programmation des travaux							X (PC)	
Engagement individuels de chaque propriétaire							X (PC)	
<b>Documents techniques</b>								
PC : parties communes								
Plans cotés des logements avant et après travaux	X		X		X		X	
Plans cotés des surfaces des annexes avant et après travaux	X		X		X		X	
Devis estimatifs et descriptifs détaillés des travaux	X		X		X		X	
Note d'honoraires (obligatoire si opération > 100 000€)	X		X		X		X	
Fiche détaillée des surfaces habitables et annexes	X		X		X		X	
Fiche technique du logement ou de l'immeuble	X		X		X		X	
Fiche récapitulative des travaux	X		X		X		X	
Rapport d'une visite énergétique avant travaux à l'exception des opérations pour lesquelles les travaux concernent : rajout d'un élément de confort, travaux de mise en sécurité et de lutte contre l'insalubrité	X		X		X		X	
Rapport d'insalubrité ou grille de dégradation du bâti sauf si les travaux concernent l'adaptation des logements à la perte d'autonomie	X		X		X		X	

- Propriétaire Bailleur  
 Propriétaire occupant

N° de dossier .....

Date du dépôt

## DEMANDE DE SUBVENTION VALORISATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Madame, Monsieur,

Vous demandez au Conseil Général du Bas-Rhin organisme public, une subvention pour améliorer votre (vos) logement(s) ou votre immeuble. Nous vous remercions de lire attentivement les informations suivantes avant de remplir votre dossier.

Si vous êtes propriétaire bailleur, le bénéfice de la subvention implique la conclusion d'une convention avec l'Anah pour une durée de 6 ou 9 ans, selon le cas, par laquelle vous vous engagez à modérer le loyer pratiqué et à louer votre logement à des personnes remplissant des conditions de ressources. (Concerne également les logements ayant une convention en cours). Le conventionnement peut vous faire bénéficier d'un avantage fiscal sur les revenus fonciers.

Si vous êtes propriétaire occupant, le bénéfice de la subvention implique l'occupation du logement pendant une durée de 6 ans à l'issue des travaux. De plus, l'octroi de la subvention est conditionné par un plafond de ressources.

Votre demande doit être adressée au Conseil Général du Bas-Rhin. Seuls les travaux commencés après le dépôt de la demande de auprès du Conseil Général du Bas-Rhin peuvent bénéficier d'une aide. Les travaux envisagés sont à réaliser par des entreprises habilitées.

Une subvention n'est pas automatique, elle est attribuée en fonction de l'intérêt économique, social, technique et environnemental des travaux projetés et des crédits disponibles, sur la base d'un programme d'actions qui fixe notamment les priorités d'intervention du Conseil Général du Bas-Rhin, et les modalités financières d'attribution des aides.

Pour être certain d'obtenir une subvention et en connaître le montant, vous devez attendre la notification de la décision du Conseil Général du Bas-Rhin.

N'oubliez rien, et surtout pas de dater, de signer votre demande et de joindre l'ensemble des pièces justificatives demandées. Sinon, nous serions obligés de vous retourner votre dossier.

Ce délai retarderait notre décision. Nous vous suggérons d'effectuer une copie de votre demande afin de conserver une trace des engagements que vous souscrivez.

Nous sommes à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Le Conseil Général du Bas-Rhin.

## IDENTITÉ DU DEMANDEUR DE LA SUBVENTION

- **Personne physique** : M.  Mme  M. et Mme

Nom, prénom : .....

- **Personne morale ou indivision** : Société  Indivision

Nom, prénom et qualité du représentant .....

- **Coordonnées de la personne physique ou de la personne morale ou du mandataire de l'indivision** :

Adresse : .....

Code Postal : ..... Commune : .....

Tél : ..... Mail : .....

## SITUATION DE L'IMMEUBLE

Adresse : .....

Code Postal : ..... Commune : .....

Année d'achèvement de l'immeuble : .....

L'immeuble, ou le(s) logement(s), concerné(s) a-t-il (ont-ils) fait l'objet d'une subvention et/ou d'un conventionnement Anah ?  Oui  Non

Le type de conventionnement :  Loyer social  Loyer très social  Loyer intermédiaire

L'immeuble est-il en  copropriété  Maison individuelle  Mono-propriété

## CALCUL DE LA SUBVENTION (à remplir par l'opérateur)

Montant des travaux effectués : .....

Peintures	m <sup>2</sup> x	2,30 € =	
Crépissage	m <sup>2</sup> x	3,10 € =	
Couverture	m <sup>2</sup> x	3,10 € =	
Fenêtre	unités x	38,50 € =	
Paires de volets	paires x	38,50 € =	
Porte extérieure	unités x	77,00 € =	
Réfection de tous les éléments en pierre de taille	€ HT x	15 % =	

## ENGAGEMENTS DU PROPRIÉTAIRE

Je soussigné(e), nom et prénom : .....

- **Certifie sur l'honneur** que :

- Les renseignements portés sur la présente demande et sur les documents qui l'accompagnent sont exacts ;
- Les travaux faisant l'objet de la demande ne sont pas commencés à la date de dépôt du dossier ;

- **M'engage à** :

- commencer les travaux dans le délai d'un an, à compter de la notification de la subvention, à défaut la subvention accordée serait annulée ;
- faire réaliser les travaux, conformément au projet présenté, par des professionnels du bâtiment inscrits soit au registre du commerce, soit au répertoire des métiers et ne pas recourir à du travail clandestin ou dissimulé pour la réalisation des travaux. L'intervention des entreprises doit comprendre la fourniture et la mise en œuvre des matériaux et équipements ; à défaut la subvention serait annulée ;
- en justifier l'exécution dans le délai de trois ans suivant la date de la notification de la décision de subvention, à défaut la subvention accordée serait annulée ;

## CONSEILS ET PROPOSITIONS (à remplir conjointement avec le conseiller technique)

Secteur Architecte des Bâtiments de France  Non  Oui

### • Description du bâtiment

Année de construction. ....

Type de façade en maçonnerie. ....

Pan de bois. ....

Autres. ....

### • Description des travaux

Peintures. ....

Crépissage. ....

Couverture. ....

Fenêtre. ....

Paires de volets. ....

Porte extérieure. ....

Réfection de tous les éléments en pierre de taille. ....

### • Teintes proposées

Nuancier utilisé. .... Référence. ....

Façades crépies. ....

Éléments pierre de taille (éviter de les peindre) ....

Soubassement. ....

Bardage. ....

Pans de bois (Préférer l'huile de lin éventuellement une lasure) ....

Zinguerie. ....

Garde-corps - Clôtures. ....

Corniche bois. ....

Menuiseries. ....

Volets. ....

Les teintes réellement appliquées, quel que soit le fabricant, devront être celles qui se rapprochent le plus des teintes référencées. Elles sont vérifiées lors de la mise au point (étape 2) avant le chantier sur la base des essais réalisés.

## COMPOSITION DE TOUT DOSSIER

- La présente demande de subvention signée
- Le document attestant que vous êtes bien titulaire d'un droit réel immobilier sur le bien objet de la demande :
  - soit une attestation notariée justifiant, à la date du dépôt de la demande, de la propriété de l'immeuble objet des travaux de réhabilitation,
  - soit une copie du titre de propriété pour les immeubles acquis depuis moins de trois mois.
- Le dossier technique : comprenant les devis détaillés descriptifs et estimatifs des travaux, présentés par une ou plusieurs entreprises inscrites au registre du commerce ou au répertoire des métiers ou par un maître d'œuvre, le cas échéant, le devis d'honoraires de maîtrise d'œuvre, les plans et croquis nécessaires à la compréhension du dossier et la justification des quantités prévues aux devis, et le cas échéant, les études techniques et les diagnostics préalables aux travaux et les devis correspondants.
- Les préconisations de l'architecte conseil dûment complétées
- Attestation d'ancienneté de l'immeuble

## PIÈCES SUPPLÉMENTAIRES À FOURNIR SELON LE CAS

Et selon le cas :

- Vous êtes propriétaire occupant du logement :

- Pour l'ensemble des occupants du logement, la copie du dernier avis d'imposition ou de non-imposition reçu de l'administration fiscale
- Cas particulier : lorsque le logement est destiné à héberger un ménage de ressources modestes, joindre également une copie du concordat ou du projet de concordat, et celle du dernier avis d'imposition ou de non-imposition<sup>(1)</sup> de toutes les personnes composant le ménage hébergé.

- Vous êtes propriétaire bailleur :

- Procuration sous-seing privé mandatant la personne habilitée à remplir et signer la demande, à prendre tous les engagements auxquels l'aide est subordonnée.
- Personne morale (association, société,...) :
- Copie des statuts dans leur dernière mise à jour,
- Justificatif de déclaration d'existence (Kbis, déclaration en préfecture,...),
- Copie de la décision désignant la personne ayant reçu un mandat pour la représenter, quand elle n'est pas celle indiquée dans les statuts,
- Copie de leurs agréments pour les organismes visés au 6° du I de l'art. R.321-12 du CCH.
- La ou les copies des conventions Anah validée(s) (en cours de validation lors du dépôt de la demande).

Fait à ....., le.....

Signature du demandeur  
ou du représentant légal de la personne morale

Cette demande de subvention ne dispense pas les demandeurs de toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux tels que : déclaration de travaux, permis de construire, avis des services d'hygiène (se renseigner auprès de la mairie). Le Conseil Général du Bas-Rhin peut exiger la production de ces documents au moment du dépôt du dossier ou au moment de la demande de paiement.

### Annexe 13 : Plafonds de ressources pour la valorisation du patrimoine

Nombre de personnes composant le ménage	Plafond majoré à 150% valorisation du patrimoine
1	21 804 €
2	31 888 €
3	38 348 €
4	44 803 €
5	51 283 €
Par personne supplémentaire	6 458 €

## Annexe 5 : le bail à réhabilitation

### Définition

Le bail à réhabilitation est un dispositif qui permet aux propriétaires d'immeubles en mauvais état de les faire réhabiliter **sans en assurer la gestion**.

Le bail à réhabilitation est un contrat par lequel le preneur s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail (art. L.252-1 du CCH issu de l'art.11 de la loi N° 90-449 du 31-5-1990).

Ce contrat indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution.

Le bail à réhabilitation est conclu pour une durée minimale de douze années. En fin de bail, les améliorations effectuées sur l'immeuble en cause bénéficient au bailleur sans indemnisation.

Le locataire ne peut être qu'un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, une collectivité territoriale ou un organisme agréé dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées.

### Régime fiscal du bail à réhabilitation

Les loyers et prestations constituant un bail à réhabilitation ont le caractère de revenus fonciers.

Toutefois, tous les travaux réalisés par le preneur qui reviennent au bailleur à la fin du contrat sont exonérés d'impôt sur le revenu, même lorsqu'il s'agit de reconstructions ou d'agrandissements (art.49 loi n° 98-657 du 29-7-1998).

Pendant la durée du bail, la taxe foncière sur les propriétés bâties, qui constitue une charge de la propriété, est payée par le preneur et chacune des trois collectivités locales peut exonérer totalement ou partiellement de la taxe foncière sur les propriétés bâties perçue à son profit, pendant une durée qu'elle détermine, les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation.

Enfin, sur proposition du conseil général, le bail à réhabilitation peut être exonéré de taxe départementale de publicité foncière.

Validée par la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 16 avril 2013