

ANNEE 2014

PROGRAMME D'ACTION POUR
L'AMELIORATION DE L'HABITAT PRIVE



Territoire Départemental du Bas-Rhin
Hors communauté urbaine de Strasbourg

Avenant n°1

Avis favorable de la CLAH du 25/09/2014

I. Contexte de l'avenant : la circulaire du 9 juillet 2014

Une circulaire a été émise par l'ANAH le 9 juillet 2014 pour fixer des règles permettant de mieux gérer les flux de dossiers. Celle-ci préconise d'abandonner d'ici la fin de l'année le financement des dossiers de rénovation énergétique des propriétaires occupants modestes pour se recentrer sur les propriétaires occupants très modestes (comme avant juin 2013). Les autres critères de modulation sont laissés à l'initiative des délégataires ou délégations en fonction de leur politique prioritaire. A noter cependant que le règlement général de l'agence (le corpus des règles de l'ANAH) reste à ce jour inchangé et indique toujours la possibilité d'intervenir pour les propriétaires modestes.

Pour 2014, le Département dispose d'une enveloppe de 4,7 M€ au titre des aides déléguées de l'ANAH (34% de la dotation régionale) et 0,9 M€ au titre des aides du FART (36% de la dotation régionale). Des enveloppes supplémentaires de 0,9 M€ au titre de l'ANAH et de 0,39 M€ au titre du FART ont été déployées en juillet. Ces **enveloppes sont insuffisantes pour donner suite aux dossiers en cours de montage** et un courrier en ce sens a été adressé au Président de l'ANAH mi-juillet, courrier à ce jour sans réponse.

Dans ce contexte budgétaire, la tension est très forte sur l'enveloppe FART et moyenne sur l'enveloppe ANAH. Des mesures nouvelles s'imposent pour gérer la fin de l'exercice de gestion.

II. Modification des modalités d'octroi des aides aux propriétaires occupants

Il est proposé **d'abandonner le financement des propriétaires occupants modestes à partir du 1^{er} août 2014 pour les dossiers concernant la rénovation énergétique des logements** (maintien sur l'adaptation des logements et la lutte contre l'habitat indigne. Les opérateurs se font déjà le relais de cette mesure sur le terrain en limitant le montage des dossiers aux propriétaires occupants très modestes.

Par ailleurs, **l'aide de solidarité écologique (ASE) ponctionnée sur le FART est diminuée pour tous les dossiers déposés à partir du 1^{er} juillet 2014** : cette aide se compose d'une prime de 3 000 € correspondant à un gain énergétique de 25% et d'une majoration de 500 € permise grâce à l'aide complémentaire du Département de 500 €. Elle est directement liée aux aides de l'ANAH, l'une ne peut être accordée sans l'autre pour les dossiers de rénovation énergétique.

Le Conseil Général, abandonnant la majoration de cette aide, l'ASE est fixée à un niveau de 3 000 € et cette prime est supprimée pour les dossiers d'éradication de l'habitat indigne lorsque le logement est vacant.

L'annexe 4 du programme d'action pour l'amélioration de l'habitat privé 2014 est remplacée par l'annexe 1 du présent document et est applicable à partir du 1^{er} juillet 2014.

III. Modification des modalités d'octroi des aides aux propriétaires bailleurs

Il est proposé de réviser les modalités de financement de l'ANAH en **réduisant les taux de subvention des propriétaires bailleurs et en limitant les transformations d'usage de locaux à usage autre qu'habitation en logement** (grenier, grange, etc.) aux territoires sur lesquels des partenariats ont été construits.

L'annexe 4 du programme d'action pour l'amélioration de l'habitat privé 2014 est remplacée par l'annexe 1 du présent document et est applicable à partir du 1^{er} juillet 2014.

Annexe 1 : Modalités d'intervention maximale des aides de l'ANAH à compter du 1er janvier 2014

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 fixe des 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 8 du PAD)
- 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 du PAD**)

A l'exception des travaux d'adaptation des logements, 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 :

- **D pour les travaux lourds, les travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat, les travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé et la rénovation énergétique des logements occupés.**
- **BBC 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 **pour les logements créés par transformation d'usage.**
- **BBC pour les logements conventionnés en loyer intermédiaire, à l'exception des logements moyennement dégradés pour lesquels D sera exigé.**

Cette étiquette BBC est ramenée à D sur les territoires à enjeux de la politique départementale d'amélioration du parc privé (SCoT de l'Alsace Bossue, SCoT de la Région de Saverne, la Communauté de communes de la Vallée de la Bruche et sur certains secteurs du SCOT de l'Alsace du Nord) à l'exception des logements créés par transformations d'usage.

Les opérations de transformation d'usage sont limitées, à compter du 1^{er} octobre 2014 aux territoires des collectivités ayant développées un partenariat avec le Conseil Général (convention en cours).

A. Projets des propriétaires bailleurs

Type de Projet	Plafonds des travaux subventionnables Anah (au m ²)*	Taux maximal de la subvention Anah Conventionnement Social / Très social et Intermédiaire	Majoration du taux maximal de 10%** Plafonds de travaux majorés de 25%** sur les territoires à enjeux et partenariat Conventionnement Social / Très social	Taux maximal de la subvention Anah Conventionnement Intermédiaire
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation) Grille dégradation $\geq 0,55$ Grille Insalubrité $> 0,4$ Évaluation énergétique Eco conditionnalité: étiquette D	1000 €/m ² H.T.	30 % 24 000 € H.T. /logt maximum par logement Eco conditionnalité: étiquette D	Taux : 30% 30 000 € H.T. /logt maximum par logement Eco conditionnalité: étiquette D	
Projet de travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat Grille insalubrité $0,3 < I < 0,4$ Évaluation énergétique Eco conditionnalité: étiquette D	750€/m ² H.T.	30% 18 000 € H.T. /logt maximum par logement Eco conditionnalité: étiquette D	Taux : 30% 22 500 € H.T. /logt maximum par logement Eco conditionnalité: étiquette D	
Projet de travaux pour l'autonomie de la personne	750 €/m ² H.T.		30% 18 000 € HT /logement max	
Projet de travaux pour réhabiliter un logement dégradé grille de dégradation $0,35 < ID < 0,55$ Évaluation énergétique Eco conditionnalité: étiquette D				
Travaux suite à une procédure RSD ou contrôle de décence		25%	Taux : 25%	
Travaux de lutte contre la précarité énergétique des locataires Gain de 35% Grille de dégradation $ID < 0,35$ Eco conditionnalité : étiquette BBC	750 €/m ² H.T.	15 000 € H.T. /logt maximum par logement Eco conditionnalité: étiquette D en cas de rénovation et BBC en transformation d'usage	18 750 € H.T. /logt maximum par logement Eco conditionnalité: étiquette D	15% 9 000 € H.T. /logt maximum par logement Eco conditionnalité: étiquette D
Travaux de transformation d'usage Évaluation énergétique Eco conditionnalité: étiquette BBC Etude habitat			Taux : 25% 15 000 € H.T. /logt maximum par logement Eco conditionnalité: étiquette BBC	

*Dans la limite de 80 m² par logement annexes comprises

Aide Anah

Pour les propriétaires bailleurs réalisant des travaux permettant **un gain énergétique de 35 %** ou plus, une prime complémentaire dénommée « **aide de solidarité écologique** » d'un **montant forfaitaire de 2 000 €** par logement peut être octroyée.

De plus, une Prime de 2 000 € est proposée pour la réservation de logement au profit de publics prioritaires à condition de conventionner le logement à loyer très social avec un droit de désignation du Préfet, signé en application de l'article L. 321-8 du CCH.

**** Les secteurs à enjeux** définis sur le territoire départemental sont :

- SCoT de l'Alsace Bossue
- SCoT de la Région de Saverne
- Communauté de communes de la Vallée de la Bruche
- Certains secteurs du SCoT de l'Alsace du Nord :
 - Cdc de Niederbronn, Cdc de Bischwiller,
 - Communes d'Haguenau, Windstein, Hunspach, Rott, Dambach, Climbach, Froeschwiller, Goersdorf, Stundwiller, Niedersteinbach, Wingen, Langensoultzbach, Huttendorf.
- Certains secteurs du SCoT de la Bande Rhénane Nord
- Communes de Kauffenheim et Eberbach-Seltz

****Les secteurs partenaires** du PIG Rénov'Habitat :

- Cdc du Pays de Wissembourg
- Cdc de Bischwiller et environs
- Cdc du Pays de Niederbronn-les-Bains
- Cdc du Pays de Hanau
- Cdc de la Région de Saverne
- Cdc de la Vallée de la Bruche
- Cdc de Hattgau et environs
- Commune de Dorlisheim
- Commune de Dambach la Ville
- Commune d'Haguenau

La carte figure **en annexe 10 du PAD**.

Aide départementale (à titre indicatif)

- **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 en cas de conventionnement social uniquement pour les projets s'inscrivant dans les appels à projet « **Habitat Intergénérationnel** » ou « **J'habite et je vis l'intergénérationnel** » ou lorsque l'immeuble est situé dans le périmètre des territoires prioritaires retenus dans le cadre de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat.

- Ce taux est fixé à **5 % en cas de conventionnement social**.

Ce taux peut être majoré en cas d'aide complémentaire par une communauté de communes pour ces deux types de conventionnement. Le Conseil Général ne subventionne pas les logements à loyer intermédiaire.


Projet des propriétaires occupants


- Deux catégories de ménages sont éligibles aux aides de l'Anah, qualifiés selon leur niveau de ressources (**voir annexe 7 du PAD**).

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 > 0,55 Grille Insalubrité > 0,4 Évaluation énergétique</small>	50 000 € HT	50%	50%
Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat <small>Grille insalubrité 0,3<I<0,4 Évaluation énergétique</small>	20 000 € HT	50%	50%
Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne <small>Rapport d'ergothérapie ou diagnostic d'autonomie</small>	20 000 € HT	60%	40%
Travaux de lutte contre la précarité énergétique permettant l'octroi de ASE – Gain de 25 % <small>Evaluation énergétique-VEAT</small>	20 000 € HT	50%	0%
Projet « autres travaux » <small>Evaluation énergétique-VEAT</small>	20 000 € HT	35%	0%

Aide départementale (à titre indicatif)

o **Primes**


 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 3 000 €** par logement peut être octroyée. L'Etat abonde la prime du même montant accordé par le Conseil Général au titre de l' « **aide de solidarité écologique** ».

 Aucune majoration n'est accordée par le Conseil général pour les propriétaires occupants très modestes et modestes. La prime ASE pour ces derniers est rétroactivement au 1^{er} juillet 2014 d'un montant forfaitaire de **3 000 €**.


o **Aides volontariste du Conseil Général**

Le **Conseil Général du Bas-Rhin, au titre de sa politique volontariste** abonde les aides de l'Anah aux propriétaires occupants (modestes et très modestes) 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 aucune aide **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 pour les propriétaires modestes et très modestes et à hauteur de 12 % pour les autres cas uniquement pour les propriétaires très modestes.

- Territoire de l'Alsace Bossue
- SCOT De Saverne
- La Cdc de la 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.

✚ Pour **favoriser les projets d'amélioration de logement dans le cadre d'un bail à réhabilitation 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 en considérant le plafond suivant :

CG 67	
Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de l'aide à L'adaptation du logement à la perte d'autonomie
1	27 318 €
2	36 480 €
3	43 871 €
4	52 962 €
5	62 303 €
Par personne supplémentaire	+ 7 832 €