

ESP00839-1



ARRETE PREFECTORAL n° 2006-5-4

Portant création d'un Programme d'Intérêt Général « Plan de Cohésion Sociale » en vue d'augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés dans le département des Hautes Alpes

LE PREFET DES HAUTES-ALPES
Chevalier de la Légion d'Honneur,

LE PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL

- VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L 321.1, relatif aux missions de l'ANAH, L 351.2, relatif à l'aide personnalisée au logement et L 353.1 à 13 relatifs au conventionnement des logements
- VU le règlement général de procédure de l'ANAH, approuvé par son conseil d'administration du 4 octobre 2001 et publié au JO du 3 janvier 2002, modifié par le conseil d'administration du 2 octobre 2003
- VU la circulaire n° 2005-40 du 28 juin 2005 relative à la fixation du loyer maximal des conventions
- VU la circulaire de programmation de l'action et des crédits de l'ANAH en 2005, en date du 9 décembre 2004
- VU l'instruction de l'ANAH n° I.203-04 du 4 octobre 2003 relative à l'adaptation du dispositif des aides de l'Agence (taux de subvention et liste de travaux recevables notamment)
- VU l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction, portant réforme du conventionnement ANAH
- VU le décret n° 2004-1403 du 23 décembre 2004 substituant la surface corrigée par la surface habitable fiscale
- VU la note 2004-18 de l'ANAH pour le calcul des loyers des logements conventionnés du parc locatif privé
- VU l'instruction I.2005-01 du 24 janvier 2005 relative à la fixation des loyers intermédiaires ANAH et à diverses règles relatives aux loyers maîtrisés
- VU l'avis de la commission d'amélioration de l'habitat (CAH) des Hautes-Alpes en date du 19 juillet 2005

Considérant qu'il est de l'intérêt général de favoriser la mise sur le marché de logements à loyers maîtrisés sur l'ensemble du territoire départemental, et de permettre la production de logements répondant aux objectifs du Plan de Cohésion Sociale

Considérant que, dans un département montagneux, il est de l'intérêt général de favoriser tous les dispositifs permettant, par des économies d'énergie, de maîtriser les charges locatives

SUR proposition du directeur départemental de l'Équipement des Hautes-Alpes

ARRETE :**ARTICLE 1 : Objet du Programme d'intérêt Général (PIG)**

Il est créé un Programme d'Intérêt Général « Plan de Cohésion Sociale » en vue de favoriser la production de logements à loyers maîtrisés, la remise sur le marché de logements vacants, la lutte contre l'habitat indigne et d'agir dans le domaine de la santé, de la sécurité des habitants ainsi que dans celui du développement durable.

ARTICLE 2 : opérations éligibles au PIG

Peuvent être considérés comme constituant un « Programme d'Intérêt Général » au sens de l'article R 353.34 du code de la construction et de l'habitation, les travaux des propriétaires bailleurs portant sur :

- La mise aux normes de logements locatifs qui ne disposent pas des trois éléments de confort (WC, salle de bains, chauffage) ou qui présentent de graves lacunes en termes de santé ou de sécurité pour les habitants, dans l'ensemble du département, dans le cadre de la lutte contre les logements indignes ;
- La remise sur le marché de logements vacants ;
- La création de logements locatifs aux normes, par transformation d'usage
- L'adaptation de logements aux situations de handicap des locataires permettant notamment le maintien à domicile des personnes ;
- Les économies d'énergie, d'eau et le développement des énergies renouvelables.

Le nombre global de logements à améliorer ou remettre sur le marché est fixé à 80 par an.

Ces logements sont destinés, après travaux, à être loués pour être occupés à titre de résidence principale.

Ils seront :

- soit conventionnés au titre du paragraphe 4 de l'article L 351.2 du code de la construction et de l'habitation
- soit soumis au régime des loyers intermédiaires, selon les modalités fixées ci-après.

ARTICLE 3 : Modalités financières**ENGAGEMENT ANAH****3.1 - Logements conventionnés :****- Logements très sociaux**

Les propriétaires bailleurs qui réhabilitent des logements dans le cadre de ce Programme d'Intérêt Général et y appliquent des loyers dits « très sociaux » pourront bénéficier du taux de la subvention de base de 50 %
Les propriétaires bailleurs pourront bénéficier d'une majoration complémentaire de 5 % de la subvention ANAH puisque le département participe au dispositif .

- Logements sociaux

Les propriétaires bailleurs qui réhabilitent des logements dans le cadre de ce Programme d'Intérêt Général, et y appliquent des loyers dits « sociaux » pourront bénéficier de subventions majorées de l'ANAH (30%).
Les propriétaires bailleurs pourront bénéficier d'une majoration complémentaire de 5% de la subvention ANAH puisque le Département des Hautes-Alpes participe au dispositif.
Les propriétaires bailleurs pourront cumuler le bénéfice d'une subvention ANAH et d'un prêt PLS (voir 4.1)

3.2 - Logements à loyers intermédiaires

Les propriétaires bailleurs qui réhabilitent des logements dans le cadre de ce Programme d'Intérêt Général et y appliquent des loyers dits « intermédiaires » pourront bénéficier du taux de la subvention de base de 20% . Les propriétaires bailleurs pourront bénéficier d'une majoration complémentaire de 5% de la subvention ANAH puisque le Département des Hautes-Alpes participe au dispositif .

3.3 – Primes

Les propriétaires qui, dans un souci d'économie d'énergie et de maîtrise des charges, mettront en place des chaudières à condensation, chaudière individuelle à bois, chauffe-eau solaire individuel, systèmes thermodynamiques air/eau, systèmes thermodynamiques à capteurs enterrés, systèmes solaires combinés pourront bénéficier d'une prime supplémentaire de l'ANAH.

Les propriétaires qui remettent sur le marché des logements vacants depuis plus de 1an, assortis de 15 000 € au moins de travaux et d'un loyer maîtrisés , pourront bénéficier d'une prime de 2 000 € par l'ANAH.

ENGAGEMENT CONSEIL GENERAL

Le Conseil Général s'engage à apporter une subvention de 10 % du montant plafonné suivant les règles de l'ANAH pour les logements qui seront en loyer conventionné. Il s'engage à apporter une subvention de 5 % dans les mêmes conditions pour les logements qui seront en loyer intermédiaire ou 15 % pour les logements qui seront en loyer « très sociaux »

ARTICLE 4 : contraintes de plafonnement

L'ensemble du territoire départemental est situé en zone C suivant le découpage de Robien. Le secteur tendu correspond aux communes de Gap, Embrun et Briançon, le secteur standard à tout le reste du département. Le montant maximum des loyers (circ. Loyers 2005) et des ressources est fixé, à la date du présent arrêté, de la façon suivante :

4.1 - Les loyers conventionnés

Nature de la subvention	Secteur standard	Secteur tendu
ANAH log. sociaux	4,72 €/m ² de surface fiscale	5,55 €/m ² de surface fiscale
ANAH log. Très sociaux	4,53 €/m ² de surface fiscale	5,03 €/m ² de surface fiscale
ANAH log. sociaux+ PLS	4,42 €/m ² de surface utile (1)	4,42 €/m ² de surface utile
ANAH log. très sociaux + PLS	4,16 €/m ² de surface utile (1)	4,16 €/m ² de surface utile

(1) Il s'agit d'un montant plafond. En conséquence la valeur retenue dans une convention pourra se situer en deçà.

De façon générale, les loyers conventionnés seront inférieurs de 40 % aux loyers du marché.

Le plafond de ressources des locataires est celui du PLUS y compris pour la subvention ANAH associée à un prêt PLS. Il est inférieur à 60 % du plafond PLUS pour le très social.

Les logements créés ou améliorés à l'aide des subventions de l'ANAH, faisant l'objet d'une convention entre l'Etat et le propriétaire, ouvriront droit au versement de l'aide personnalisée au logement (APL).

4.2 Les loyers intermédiaires

Type de logement	Secteur standard	Secteur tendu
+ de 65m ²	5,58 €/m ² de surface fiscale	6,98 €/m ² de surface fiscale
<= 65 m ²	5,90 €/m ² de surface fiscale	7,25 €/m ² de surface fiscale

De façon générale, les loyers intermédiaires seront inférieurs de 20 % aux loyers du marché.

Les plafonds de ressources des locataires sont fixés par l'annexe 2 de l'instruction I 2005-01 du 24 janvier 2005. Ils sont révisés chaque année par une instruction fiscale de la DGI.

Les montants des loyers conventionnés et intermédiaires seront réévalués chaque année en fonction des dispositions réglementaires.

Les loyers indiqués dans les tableaux ci-dessus pourront être modulés à la baisse en fonction des localisations géographiques, des superficies des logements et de leur qualité. Le montant des loyers pratiqués restera dans tous les cas inférieur aux valeurs plafonds ci-dessus.

ARTICLE 5

Les dispositions du présent arrêté seront applicables jusqu'au 31 décembre 2008.

Ce dispositif pourra être reconduit au vu d'un bilan dressé par le directeur départemental de l'Equipement, le Délégué Départemental de l'ANAH et le représentant du président du Conseil Général..

ARTICLE 6

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Hautes-Alpes, Monsieur le Président du Conseil Général, Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement et M. le Délégué Départemental de l'ANAH sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de l'Etat et du Département..

05 01 2006

Le Préfet

le Président du Conseil Général

Le Délégué départemental de l'ANAH

Jean-François SAVY

Auguste TRUPHEME

Pierre-Yves LECORDIX