Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 4septies

BULLETIN D'INFORMATION ET RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

DE LA PREFECTURE DE LA MARNE

du 26 avril 2016

AVIS ET PUBLICATION :

Agence Nationale de l'Habitat / Cités en Champagne

PROGRAMME D'ACTIONS 2016
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

*Ce recueil est consultable à la préfecture de la Marne, 1, rue de Jessaint 51000 Châlons en Champagne et dans les quatre sous-préfectures (Reims, Epernay, Vitry-le-François et Sainte-Menehould), ainsi que sur le site internet de la préfecture **www.marne.gouv.fr** (rubrique – Publications).*

CITÉS EN CHAMPAGNE
Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne

Agence nationale de l'habitat
Anah

Programme d'actions 2016

de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne

Le Président de la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne – Cités en Champagne,

Vu le décret n° 2009-1090 du 4 septembre 2009 relatif à l'Agence nationale de l'habitat ;

Vu la convention de délégation de compétence des aides à la pierre signée le 20 mai 2015 entre l'Etat et la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne ;

Conformément à la réglementation applicable à l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et aux collectivités délégataires ;

Vu la circulaire C 2016-01 du 05 février 2016 relative aux orientations pour la programmation 2014 des actions et des crédits Anah ,

Après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat de la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne , réunie régulièrement le 24 mars 2016 à Châlons-en-Champagne,

arrête le programme d'actions suivant :

Table des matières

1 – Etat des lieux 4

1.1 – les enjeux locaux du parc de logements privés 4

1.1.1 – état des connaissances territoriales dans le domaine de l'habitat 4
1.1.2 – rappel du cadre d'intervention de la communauté d'agglomération 8
1.1.2.1 – les conventions 8
1.1.2.2 – l'organisation locale 8

2 – Le bilan 2015 9

2.1 – aspect quantitatif 9
2.1.1 – objectifs et dotation 9
2.1.2 – réalisations 9

2.2 – aspect qualitatif 10
2.2.1 – bilan de l'année n-1 par rapport aux objectifs 10
2.2.2 – suite des actions prévues dans le PAT 2015 10

3 – Actions 2016 12

3.1 – la hiérarchisation des priorités et critères de sélectivité 12
3.2 – l'optimisation de la dotation budgétaire 17
3.3 – la modulation des loyers 20
3.4 – l'ingénierie et les programmes 21
3.5 – la communication 23
3.6 – les contrôles 23
3.7 – suivi des actions du programme d'actions 23
3.8 – application 23

Les annexes

Annexe 1 – bilan 2015 24
Annexe 2 – hiérarchisation des critères 25
Annexe 3 – grilles des loyers 2016 27
Annexe 4 – Politique de contrôle 2014/2016 29

1 – Etat des lieux

1.1 – Les enjeux locaux du parc de logements privés

1.1.1 – Etat des connaissances territoriales dans le domaine de l'habitat

Le territoire

Créée le 1er janvier 2000, la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne compte au 1er janvier 2014, 38 communes et près de 72 000 habitants. Cela représente 74% de la population du Pays de Châlons-en-Champagne, 12,7 % de la population marnaise et 5,4 % de la population champardennaise.

Un territoire divisé entre pôle urbain et secteurs périphériques

Le pôle urbain composé de 9 communes compte, à lui seul près de 62 150 habitants sur les 71 700 de l'agglomération ; il accueille ainsi 86,7 % de la population de la CAC c'est-à-dire près de 9 habitants sur 10 (71,9 % dans le cœur urbain et 14,8 % dans le reste du pôle urbain).

Ce pôle urbain est divisé en deux sous-ensembles :

- Le cœur urbain, constitué des communes de Châlons-en-Champagne et de Saint-Memmie, qui présente une homogénéité certaine en matière de typologie du bâti et de statut d'occupation. Son parc de logements se caractérise par une présence beaucoup plus marquée de l'habitat en immeuble collectif, un taux de propriétaires occupants moindre par rapport à l'espace périurbain et un secteur locatif assez développé, principalement constitué d'un parc aidé.
- Le reste du pôle urbain qui représente la première couronne périurbaine de l'agglomération.

Le secteur périurbain regroupe 14 communes qui comprennent 6 500 habitants soit 9,1 % de la population totale de la CAC.

Le secteur Sud, le plus éloigné de Châlons-en-Champagne est composé de 15 communes. Avec un peu plus de 3 000 habitants, il ne recense que 4,2 % de la population de la CAC.

Les secteurs périurbains et Sud, regroupent des communes qui, recensent une quasi-globalité de maisons individuelles dans leur parc existant comme dans leur offre nouvelle ainsi qu'une prédominance de propriétaires occupants. Cette absence de diversité du parc va de pair avec un niveau plus élevé des revenus des ménages ainsi qu'un profil familial majoritairement composé de couples avec enfants.

La population

La population de la CAC diminue entre 1999 et 2009 (perte de plus de 700 habitants). Cette baisse est à affecter principalement au cœur urbain qui perd près de 1 500 ménages sur cette même période. Cette évolution s'explique par l'implantation des nouveaux ménages dans les communes de plus en plus éloignées de la ville centre, dans un processus d'étalement urbain.

Comme à l'échelle nationale, Cités en Champagne est concernée par les phénomènes de vieillissement de la population, de desserrement des ménages et d'installation de ces derniers de plus en plus loin du cœur urbain de l'agglomération.

Les projections d'ici 2025 INSEE montrent :

- que le nombre de personnes seules, tous âges confondus, augmentera fortement (+21,8%) alors que le nombre de couples diminuera (-10,8%).
- que la tendance au vieillissement de la population va être de plus en plus marquée dans les années futures et celle-ci sera d'autant plus perceptible que les moins de 25 ans devraient diminuer fortement entre 2009 et 2025, en passant de 32% de la population de Cités en Champagne à 29%. Il est donc nécessaire de prendre en compte dans les politiques locales ce facteur vieillissement de la population.

Les revenus des ménages

En 2010, le revenu moyen des foyers fiscaux résidant dans la CAC (22 599 €) est inférieur à celui du Pays de Châlons (23 106 €), de la Marne (24 028 €) et de la France (23 230 €) mais supérieur à celui de la Champagne-Ardenne (21 826 €).

Près de 50% des ménages vivent avec moins de 1 510 € par mois et par unité de consommation.

10% des ménages aux plus bas revenus vivent avec moins de 6 500 € par an et par unité de consommation.

L'écart se creuse entre les revenus les plus hauts et les plus bas puisque ceux des plus riches du territoire sont pratiquement 5 fois plus élevés que ceux des plus pauvres.

Il est aussi important de noter que les revenus fiscaux de la ville de Châlons- en - Champagne sont très inférieurs à ceux des autres territoires de l'Agglomération. La situation est particulièrement marquée dans les quartiers Vallée Saint-Pierre, Bidée et Verbeau. Ces quartiers concentrent en majorité un parc social qui accueille massivement des ménages à très faibles ressources. Le parc locatif privé contribue aussi à l'accueil de ménages modestes.

L'étude pré opérationnelle d'OPAH de 2010 avait également mis en évidence que 50% des propriétaires occupants de l'Agglomération Châlonnaise pouvaient être considérés comme modestes car disposant de ressources inférieures aux plafonds HLM et que 5% d'entre eux vivaient en dessous du seuil de pauvreté.

Même si les locataires du parc privé ont des revenus plus élevés que ceux du parc public, la situation des locataires du secteur privé est également fragile puisque 72% d'entre eux se situent sous les plafonds PLUS et 17% vivent sous le seuil de pauvreté.

Les logements

En 2011, Cités en Champagne possède un peu plus de 34 100 logements dont respectivement 75,3% dans son cœur urbain et 12,9% sur le reste du pôle urbain, on note pour ces 2 secteurs une diminution de leur part dans l'ensemble du parc de logements entre 2009 et 2011. A l'inverse, la part de logements situés dans les secteurs périurbain et sud augmente.

A l'échelle de Cités en Champagne, les propriétaires occupants sont moins représentés que dans le département (49,9% contre 54,6%), au profit des locataires. L'importance du secteur locatif s'explique par la forte présence du parc locatif social constatée dans l'agglomération.

Les logements des propriétaires occupants sont de plus en plus grands. Alors que la taille des ménages propriétaires diminue.

On observe une nette distinction entre le cœur urbain où se concentre le secteur locatif, et le reste de l'agglomération plutôt concerné par les logements individuels occupés par leur propriétaire.

Globalement pour la CAC, plus de 50% des logements ont été construits avant 1974, soit avant la première réglementation thermique. Le parc le plus énergivore correspond au parc HLM, massivement construit durant cette période d'après-guerre, mais aussi aux lotissements des années 70, très répandus dans le territoire.

Le parc de logements est par conséquent sensible aux enjeux de rénovation thermique (absence ou insuffisance de l'isolation, chauffage à rendement moyen...).

Ainsi, la réhabilitation du parc ancien apparaît comme un enjeu majeur concernant la réduction de la consommation énergétique domestique.

La vacance

Entre 2009 et 2011, la tendance en matière de vacance s'est dégradée quelles que soient les échelles considérées. Ainsi, à l'échelle de Cités en Champagne, le phénomène de détente du marché du logement s'est renforcé dans le cœur urbain et le secteur sud et l'équilibre entre l'offre et la demande semble se vérifier de moins en moins dans le reste du territoire communautaire.

Au 1er janvier 2011, près de 2 305 logements du parc privé sont identifiés comme vacants (toutes durées confondues) dans l'agglomération châlonnaise, dont plus de 85% dans le centre urbain.

17% des logements vacants relèvent d'une vacance inférieure à 1 an, laps de temps qui peut s'expliquer de deux manières :

- logements en cours de relocation ou de revente nécessitant éventuellement de petits travaux (tapisserie, sol...) ;

- logements achevés peu avant le 1er janvier 2010 mais qui n'étaient pas encore occupés à cette date. Cette cause est la plus fréquente dans les secteurs hors centre urbain de l'agglomération

Les logements déclarés vacants depuis plus d'1 an et moins de 2 ans représentent plus la moitié des logements vacants. Il peut s'agir de logements qui nécessitent des travaux relativement importants ou qui ont du mal à trouver preneur peut-être du fait des prix très élevés atteints ces derniers temps.
La production de logements neufs de ces dernières années a produit des effets sur le parc locatif privé plus ancien et a entrainé, pour les moins attractifs d'entre eux, une baisse des prix de loyers et un délai de mise en location plus lent.

Les vacances de moyenne durée (2 à 4 ans) représentent 14% des logements vacants de l'agglomération.

Enfin 15% des logements vacants du parc privé le sont depuis 5 ans et s'inscrivent dans une vacance de longue durée.

Les particuliers sont les principaux propriétaires de logements vacants : 72% des logements du parc privé vacant de l'agglomération appartiennent à des particuliers (ou pour un petit nombre de cas à une copropriété) et 28% à des sociétés, associations ou propriétaires non classifiés.
60% des propriétaires d'un logement vacant du parc privé résident dans l'agglomération et ce quel que soit le type de vacance considéré. Notons toutefois, que plus la vacance est longue, plus la proportion des propriétaires châlonnais tend à augmenter alors que celle des propriétaires résidants dans l'agglomération hors Châlons diminue.

Les objectifs à moyens et longs termes

Le PLH 2015/2020 est en cours de finalisation.

Cités en Champagne propose un "PLH de reconquête" par rapport au précédent qui était plutôt de construction. Il s'agira de mettre en œuvre un scénario ambitieux mais raisonné, qui privilégiera la rénovation du bâti, les projets de constructions dans les dents creuses, la lutte contre l'étalement urbain, la production d'un habitat abordable et le développement raisonné de productions de logements neufs.

C'est un scénario qui met en avant le développement durable du territoire.

Il s'articule autour de 8 défis eux mêmes déclinés en actions opérationnelles :

- Reconquérir l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché
- Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir
- Prendre en compte les enjeux du vieillissement de la population par une politique de l'habitat adaptée
- Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière énergétique
- Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne

- Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne
- Continuer à répondre aux besoins des populations spécifiques
- Animer et mobiliser les acteurs de l'habitat autour du PLH

Le PLH précise également sa volonté de poursuivre sa politique d'amélioration du logement privé par la mise en oeuvre d'une prochaine OPAH sur l'ensemble des 38 communes de l'Agglomération. Les résultats de l'étude pré-opérationnelle conduite par le Pays de Chalons ainsi que ceux de l'OPAH permettront de définir les objectifs d'une nouvelle opération sur la totalité du territoire de la communauté d'agglomération.

Cette OPAH qui pourrait démarrer fin de l'année 2015 intégrera un volet spécifique sur la rénovation du centre-ville de Chalons- en- Champagne et des centres bourgs et poursuivra l'action en cours sur les thématiques de :

- repérage et traitement de l'habitat indigne,
- maitrise de l'énergie et précarité énergétique,
- adaptation du logement des personnes en situation de handicap et/ou de perte d'autonomie.

Un travail de repérage et/ou de veille sur les copropriétés fragiles sera à initier.

1.1.2 – Rappel du cadre d'intervention de la Communauté d'Agglomération

1.1.2.1 – Les conventions

Les objectifs de la convention de délégation 2015/2020

La convention de délégation de compétences en matière d'attribution des aides à la pierre d'une durée de 3 ans a été signée en 2005 entre l'Etat et la Communauté d'Agglomération de Châlons en Champagne est arrivée à échéance en fin d'année 2007.

Une deuxième convention de délégation de compétence a été signée le 30 juillet 2008 pour la période 2008/2013 et prolongée d'une année pour tenir compte de l'intégration des nouvelles communes qui a retardé l'approbation du PLH.

Une troisième convention de délégation de compétence a été signée le 20 mai 2015 pour la période 2015/2020.

1.1.2.2 – L'organisation locale

Une convention de mise à disposition des services de l'Etat a été signée en 2005 entre l'Etat et la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne pour l'exercice de la compétence en matière d'attribution des aides publiques au logement, y compris pour le logement privé.

Les mêmes dispositions ont été reconduites pour la période 2008/2013 et seront reconduites pour la période 2015/2020.

Les services de l'Anah assurent l'instruction des dossiers, préparent et animent la commission locale, élaborent les décisions attributives de subvention et d'agrément, rédigent les conventionnements APL et suivent les droits à engagement et les crédits de paiement.

Le président de Cités en Champagne signe les attributions de subvention ainsi que les conventions APL.

Les services de l'Anah n'assurent pas le suivi des aides complémentaires financées par les collectivités territoriales et Cités en Champagne.

Le délégataire a également choisi de s'appuyer sur la commission départementale d'amélioration de l'habitat pour mettre en place sa commission locale. Cette commission locale composée des mêmes membres que la commission départementale est présidée par le Conseiller Communautaire délégué à l'habitat. Elle se réunit dans les locaux de la DDT du boulevard Anatole France à Châlons-en-Champagne, le même jour que la commission départementale.

La Commission locale continue à associer à ces réunions en tant que conseiller technique, le cabinet choisi pour assurer le suivi animation de l'OPAH.

2 – Le bilan 2015 des logements réhabilités

2.1 – Aspect quantitatif

2.1.1 – Objectifs et dotation 2015

Dotation et objectifs en nombre de logements

Dotation			Objectifs							
			PB				PO			
PO	PB	Total	LHI/TD	LD	Ener	Total	LHI/TD	Auto	Ener	Total
1 154 000 €	128 613 €	1 282 613 €	3	2	5	10	6	66	112	184

2.1.2 – Réalisations 2015

Réalisations en nombre de logements

Lgts subv.							
PO	PB	PB LHI/TD	PB LD	PB Energie	PO LHI/TD	PO Auto	PO énergie
171	20	8	7	5	5	31	135
% réalisation		267%	350%	100%	83%	47%	121%

Consommation

Consommation			
Ingénierie	PO	PB	Total
48 500 €	1 017 809 €	264 804 €	1 331 113 €
Part PO-PB	76%	20%	

2.2 – Aspect qualitatif

2.2.1 – Bilan l'année n-1 par rapport aux objectifs

La consommation des crédits

L'enveloppe de d'autorisations d'engagement de 1 331 113 € a été consommée à hauteur de 1 331 113 € soit 100%.

La production de logements

La production de logements pour les propriétaires bailleurs est restée supérieure aux objectifs de l'année et la production de logements a augmenté pour les propriétaires occupants (+ 12,5%).

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat existante sur le territoire « historique » de la CAC s'est terminée le 14 octobre 2015 mais une nouvelle OPAH a démarré le 07 décembre 2015 sur l'ensemble des communes de la CAC permettant de maintenir la production de logements.

La réalisation des objectifs

Les résultats concernant les propriétaires occupants sont satisfaisants avec 93% des objectifs. 5 logements indignes, soit 83% des objectifs ont été traités, 31 logements ont été adaptés à l'autonomie de la personne, soit 47% des objectifs, et 135 logements de propriétaires en situation de précarité énergétique, soit 121% des objectifs, ont été subventionnés.

Pour les propriétaires bailleurs, 200 % des objectifs ont été atteint. 8 logements indignes soit 267% des objectifs, 7 logements moyennement dégradé soit 350 % des objectifs, et 5 logements en précarité énergétique soit 100 % des objectifs ont été traités.

2.2.2 – Suite des actions prévues dans le programme d'actions territorial 2015

- Communication

Afin de promouvoir l''OPAH 2011/2014 prolongée par avenant jusqu'au 15 octobre 2015 et qui concerne les 14 communes « historiques » de l'Agglomération Châlonnaise, diverses actions de communication ont été menées depuis le début de l'opération et se sont poursuivies en 2015.

- Promotion de l'opération sur le stand de la CAC au salon de l'habitat et à la foire exposition
- Articles dans le magazine "Cités-en-Champagne" (4 magazines par an diffusés à 33 000 exemplaires)
- Informations en direction de la presse locale à l'occasion des "points presse" organisés conjointement par la ville de Châlons et la CAC.
- Mise au point et reproduction de fiches d'information "propriétaires bailleurs" et "propriétaires occupants" qui sont diffusées à l'occasion des diverses réunions d'information –sur les stands – et qui sont téléchargeables sur le site internet de la CAC.
- Le groupe de travail insalubrité/précarité énergétique qui réunit le suivi-animateur de l'opération, les partenaires institutionnels et des travailleurs sociaux a permis de faire connaitre les aides de l'ANAH et le dispositif de l'OPAH à ces derniers qui sont autant de relais auprès des familles fragilisées.
- Organisation de visite de logements réhabilités en présence des propriétaires et de la presse locale, dont une visite d'une co-propriété.

- Hiérarchiser les critères :

Lors de sa première réunion de 2015, la CLAH a défini les priorités de l'année qui sont conformes à la circulaire de programmation qui ont permis de sélectionner les dossiers.

- La modulation des loyers

Conformément à l'instruction 2007-04 du 31 décembre 2007 relative à l'adaptation des loyers conventionnés, la grille départementale des loyers de la Communauté d'agglomération de Châlons a été complètement refondue en 2008. Elle a été remise à jour après une nouvelle étude du marché effectuée en début d'année.

- L'optimisation des crédits

A l'occasion de la mise en œuvre de l'OPAH signée le 15 octobre 2011, et conformément à l'article R 321-21-1 du CCH, la Communauté d'agglomération a augmenté les taux applicables aux dossiers des propriétaires bailleurs en fonction du type de loyer pratiqué : + 5% pour les logements en loyer conventionné social et + 10% pour les logements en loyer très social

- la production de petits logements

La Communauté d'Agglomération met l'accent sur la qualité des projets en restant attentive à la division de propriété en logements trop petits et mal agencés et en privilégiant l'intégration chaque fois que possible, d'espaces de stationnement.

Toutefois pour permettre une offre en petits logements à destination de jeunes et/ou de jeunes couples à revenus modestes, la CLAH veille à bien mettre à disposition des produits dont la surface correspond aux capacités contributives des familles. En conséquence le découpage des propriétés en logements plus petits peut être pris en compte, sous réserve que les projets présentés soient de qualité.

- Contrôle

Des contrôles ont été effectués par la délégation locale de la Marne, conformément à la charte des contrôles.

22 visites de contrôle ont été effectuées sur le territoire de la communauté d'Agglomération de Châlons :

- 4 concernant des propriétaires occupants dont 2 avant le début des travaux et 2 avant le paiement de la subvention. Aucun problème n'a été constaté.
- 12 concernant des propriétaires bailleurs dont 1 avant le début des travaux (la démolition de l'immeuble a été constatée, ayant entraîné le rejet du dossier), 5 avant le paiement d'un acompte et 6 avant le paiement du solde.
- 6 avant la validation de conventions sans travaux dont 2 pour lesquels des problèmes de non respect de la décence des logements ont été constaté et qui ont fait l'objet des travaux nécessaires.

3 – Actions 2016

Lors de sa réunion du 22 septembre 2010, le Conseil d'Administration de l'Agence a décidé la refonte de ses aides en réorientant son action autour des trois axes prioritaires suivants :

- la lutte contre l'habitat indigne,
- le rééquilibrage des interventions vers les propriétaires occupants particulièrement lorsqu'ils sont en situation de précarité énergétique,
- le recentrage de l'aide aux propriétaires bailleurs sur les logements dégradés, dans une optique de maîtrise de loyer et des charges.

De plus, les délibérations du conseil d'administration de l'Agence du 13 mars 2013 ont adapté le régime des aides applicable aux dossiers déposés à compter du 1er juin 2013, afin notamment de renforcer les financements des travaux d'économie d'énergie par l'Anah.

En outre, La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte a confirmé la volonté de l'Etat de se fixer des objectifs ambitieux en matière de lutte contre la précarité énergétique. Les évaluations conduites en 2015 ont confirmé la pertinence du programme Habiter Mieux pour ses bénéficiaires.

La capacité d'engagement de l'Agence en 2016 permet de poursuivre les actions du programme Habiter Mieux ainsi que la mise en œuvre du plan national d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et d'accompagner les territoires dans le cadre des programmes nationaux de la politique de la ville, de rénovation urbaine et de revitalisation des centres bourgs.

C'est pourquoi la circulaire C 2016-01 du 05 février 2016 a confirmé les priorités suivantes pour 2016 :

- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé,
- Le redressement des copropriétés en difficulté et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles,
- La lutte contre la précarité énergétique,
- L'accompagnement des personnes âgées ou des personnes en situation de handicap pour l'adaptation de leur logement,
- La production d'un parc à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs ciblée sur les territoires couverts par des programmes opérationnels à fort enjeu (OPAH-RU et programmes nationaux),
- L'humanisation des structures d'hébergement.

3.1 – La hiérarchisation des priorités et critères de sélectivité

A - Les principes :

L'article 11 du RGA (Règlement Général de l'Anah) prévoit que le délégué de l'agence dans le département ou le président de la collectivité délégataire décide de l'attribution ou du rejet de la subvention, éventuellement après avis de la CLAH, en application du programme d'action du territoire et en fonction de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique du projet présenté.

En cas d'absence ou d'insuffisance d'intérêt du projet, l'aide apportée par l'Anah peut être refusée, minorée ou soumise à des conditions supplémentaires ayant trait à la consistance du projet ou à des engagements particuliers du propriétaire.

B - L'application sur le territoire de la CAC

Sur le territoire de la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne, les priorités retenues sont conformes aux priorités nationales, et résumées dans les grilles annexées (cf annexe 2).

3-1-1 Règles applicables aux propriétaires occupants

1 – Les priorités :

A - Les principes :

Dans ce cadre, l'aide de l'Anah est accordée dans les cas suivants :

- Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (situations de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation (ID > 0,55 de la grille de dégradation),
- Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat,
- Travaux de lutte contre la précarité énergétique permettant l'octroi de l'aide de solidarité énergétique du programme « Habiter Mieux » (voir ci-dessous),
- Travaux pour l'autonomie de la personne,
- Autres situations/autres travaux : seuls les travaux suivants pourront être subventionnés, dans la limite des crédits disponibles, et uniquement pour les propriétaires aux revenus très modestes :
  - travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif, lorsque ces travaux donnent lieu à un financement de l'Agence de l'eau ou de la collectivité locale versé directement au propriétaire occupant, et dans la limite de la subvention octroyée par cette dernière.

Une évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux doit être fournie dans tous les cas, sauf lorsque le projet consiste uniquement en des travaux ne pouvant pas avoir d'impact significatif sur les performances énergétiques (autonomie, assainissement, ...).

B - L'application sur le territoire de la CAC

1.1 - Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé

Sont concernés par cette catégorie les logements faisant l'objet :

- d'un arrêté d'insalubrité ou de péril,
- ou d'une grille d'analyse d'insalubrité avec un coefficient d'insalubrité égal ou supérieur à 0,4 accompagné du rapport d'analyse, de la fiche d'évaluation des coûts et des photos intérieures et extérieures,
- ou d'une grille de dégradation avec un coefficient de dégradation égal ou supérieur à 0,55 accompagné du rapport d'analyse et des photos intérieures et extérieures .

L'opération doit comporter soit une maîtrise d'œuvre complète soit, en dehors des cas de maîtrise d'œuvre obligatoire définis par le conseil d'administration de l'Anah, une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la mission de suivi-animation d'une OPAH ou donnant lieu à l'octroi d'une subvention forfaitaire au demandeur.

Dans ces derniers cas, la prestation doit être assurée par un membre de l'équipe titulaire d'un diplôme d'architecte ou agréé en architecture.

1.2 – Travaux pour la lutte contre la précarité énergétique (propriétaires à revenus très modestes)

Les travaux de lutte contre la précarité énergétique doivent permettre un gain de performance énergétique du logement d'au moins 25% et donnent lieu à l'octroi de l'aide de solidarité écologique (ASE) dans les conditions définies par le règlement des aides du Fonds d'Aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

Les dossiers des ménages à revenus très modestes seront traités prioritairement.

Les travaux des logements de propriétaires à revenus modestes ne pourront être subventionnés que si les disponibilités budgétaires le permettent (voir 1.5 ci-dessous).

1.3 – Travaux pour l'autonomie de la personne

Les travaux d'adaptation des logements au handicap ou à la perte d'autonomie liée au vieillissement sont subventionnables dans les conditions suivantes :

- Justificatif du handicap par la production soit de la décision de la CDAPH reconnaissant l'éligibilité à l'AEEH, à l'AAH ou à la PCH, soit de la décision de la CDAPH mentionnant le taux d'incapacité permanente et rendue à l'occasion d'une demande de carte d'invalidité,
- Ou justificatif de la perte d'autonomie par la production de l'évaluation de perte d'autonomie en groupe iso-ressource (GIR de 1 à 6) réalisée par un organisme de gestion des régimes obligatoires de la sécurité sociale (CARSAT, CRAM ou autre service exerçant une mission de service public équivalent) ou le conseil départemental, ou par toute personne mandatée par eux. Pour les personnes autonomes ou relativement autonomes, âgées de plus de 60 ans, cette évaluation peut être effectuée par la personne réalisant le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic « autonomie ».
- Production d'un rapport d'ergothérapeute ou un diagnostic « autonomie » réalisé par un architecte ou technicien compétent. Cette compétence s'apprécie en fonction notamment des formations reçues en matière d'ergothérapie ou d'adaptation du logement aux besoins des personnes handicapées, âgées ou à mobilité réduite.

1.4 – Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (petite LHI)

Sont concernés par cette catégorie les logements faisant l'objet :

- d'un arrêté d'insalubrité ou de péril,
- ou d'une grille d'insalubrité avec un coefficient d'insalubrité égal ou supérieur à 0,3 et inférieur à 0,4 accompagné du rapport d'analyse, de la fiche d'évaluation des coûts et des photos intérieures et extérieures,
- ou d'un arrêté prescrivant les travaux de sécurité des équipements communs (article L129-1 et suivants du CCH),

- ou d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) réalisé au cours des 2 années précédant la demande.

1.5 – Travaux pour la lutte contre la précarité énergétique (propriétaires à revenus modestes)

Les travaux de lutte contre la précarité énergétique doivent permettre un gain de performance énergétique du logement d'au moins 25% et donnent lieu à l'octroi de l'aide de solidarité écologique (ASE) dans les conditions définies par le règlement des aides du Fonds d'Aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).
Les travaux des logements de propriétaires à revenus modestes ne pourront être subventionnés que si les disponibilités budgétaires le permettent.

1.6 – Autres travaux

Seuls les travaux suivants pourront être subventionnés, dans la limite des crédits disponibles, et uniquement pour les propriétaires aux revenus très modestes :

- travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif, lorsque ces travaux donnent lieu à un financement de l'Agence de l'eau ou de la collectivité locale versé directement au propriétaire occupant, et dans la limite de la subvention octroyée par cette dernière.

2 – Le programme Habiter Mieux

A – Les principes

Dans le cadre de l'article 8 de la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 de finances rectificatives pour 2010, relative au programme d'investissement d'avenir, l'Etat a chargé l'Anah de mettre en œuvre le programme d'aide à la rénovation thermique des logements, par lequel, sur la période 2010-2017, 500 M€ issus du fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) créé à cet effet, vont être consacrés à la rénovation thermique de logements privés énergivores des propriétaires occupants aux ressources modestes ou très modestes.

La mise en place du dispositif des aides du FART sur un territoire est conditionnée à la signature d'un contrat local d'engagement contre la précarité énergétique (CLE).

Il permet l'obtention de l'aide de solidarité écologique (ASE) en complément de la subvention octroyée par l'Anah. Elle ne peut être attribuée pour un projet n'ayant pas fait l'objet d'une demande de subvention de l'Anah et d'un agrément de l'autorité décisionnaire.

Elle est conditionnée :
- à un accompagnement spécifique soit au titre d'une mission de suivi-animation d'opération programmée, soit, en secteur diffus dans le cadres d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).
- à la réalisation d'une évaluation thermique avant travaux jointe au dossier de demande de subvention et après travaux jointe à la demande de paiement.
- à la mise en évidence d'un gain d'au moins 25% sur la consommation conventionnelle d'énergie exprimée en kWh_{ep}/m^2. an.

Le décret n° 2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) fixe les conditions d'octroi des aides à compter du 1er janvier 2016.

L'ASE est de 10% du montant des travaux subventionnables, et est limitée à 2 000 € par ménage bénéficiaire aux revenus très modestes et de 1 600 € par ménage bénéficiaire aux revenus modestes.

L'Anah est éligible au dispositif des certificats d'énergie (CEE) instauré par la loi 2005-781 du 18 juillet 2005 de programme et fixant les orientations de la politique énergétique. Les CEE sont des biens meubles négociables et dès son lancement il était prévu que le programme Habiter Mieux puisse bénéficier de la contribution d'énergéticiens « obligés » au titre de cette réglementation.

L'agence et l'État ont signé une convention le 30 septembre 2011 avec EDF, GDF-Suez et Total qui prévoit leur contribution financière à des actions ciblées sur le programme Habiter Mieux dont la mise en œuvre nécessite la signature au niveau local d'un protocole thématique pour l'implication des énergéticiens dans le contrat local d'engagement contre la précarité énergétique.

Le décret n° 2014-1668 du 29 décembre 2014 a instauré les obligations de la 3ème période du dispositif des certificats d'économies d'énergie.

La convention entre l'État, l'Anah et les énergéticiens a été renouvelée le 18 décembre 2014 pour la période 2014/2017 et un nouveau protocole a été signé localement avec GDF-SUEZ devenu ENGIE le 17 décembre 2015.

L'Anah procède à la valorisation des CEE au niveau national.

B - L'application sur le territoire de la CAC

La Communauté d'Agglomération a signé le contrat local d'engagement départemental le 23 juin 2011 qui a été prolongé par un avenant le 23 décembre 2013.

Les logements achevés au 1er juin 2001 et bénéficiant du programme Habiter Mieux, pourront bénéficier de l'aide de l'Anah, par dérogation à la règle d'ancienneté de 15 ans.

Afin d'inciter les propriétaires occupants à réaliser les travaux d'économie d'énergie les plus efficaces, ce type de travaux (chauffage, isolation, menuiseries extérieures, etc...) ne seront subventionnables que lorsqu'ils permettront de réaliser au moins 25% d'économies d'énergie.

3-1-2 Règles applicables aux propriétaires bailleurs

1 – Les priorités :

A - Les principes :

Dans le cadre de la nouvelle réglementation, l'aide est accordée dans les cas suivants :

- travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (situations de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation (ID > 0,55 de la grille de dégradation,
- travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat,
- travaux pour l'autonomie de la personne,
- travaux pour réhabiliter un logement dégradé,
- travaux pour lutter contre la précarité énergétique des locataires dans un logement pas ou peu dégradé (ID< à 0.35) .
- travaux suite à une procédure de RSD ou un contrôle de décence,
- travaux de changement d'usage

L'accès au logement des personnes en difficulté est priorisée par la production d'un parc à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs ciblée sur les territoires où la demande de logements locatifs est la plus prégnante ou lorsqu'il s'agira de renforcer l'attractivité d'un centre ville ou bourg en déprise, dans le cas où l'offre de logements sera accompagnée d'un projet de développement durable du territoire.

Les logements doivent atteindre au moins le niveau D de l'étiquette énergie, avec une possibilité de dérogation dans certains cas (arrêtés d'insalubrité remédiable, autonomie, RSD/décence). La justification de l'atteinte du niveau D se fait par la production d'une évaluation thermique avant travaux et d'une autre après travaux.

En outre, le conventionnement est systématique.

B - L'application sur le territoire de la CAC

1.1 - Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé

Sont concernés par cette catégorie les logements faisant l'objet :

- d'un arrêté d'insalubrité ou de péril,
- ou d'une grille d'analyse d'insalubrité avec un coefficient d'insalubrité égal ou supérieur à 0,4 accompagné du rapport d'analyse, de la fiche d'évaluation des coûts et des photos intérieures et extérieures,

- ou d'une grille de dégradation avec un coefficient de dégradation égal ou supérieur à 0,55 accompagné du rapport d'analyse et des photos intérieures et extérieures .

L'opération doit comporter une maîtrise d'œuvre complète.

1.2 – Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (petite LHI)

Sont concernés par cette catégorie les logements faisant l'objet :

- d'un arrêté d'insalubrité ou de péril,
- ou d'une grille d'insalubrité avec un coefficient d'insalubrité égal ou supérieur à 0,3 et inférieur à 0,4 accompagné du rapport d'analyse, de la fiche d'évaluation des coûts et des photos intérieures et extérieures,
- ou d'un arrêté prescrivant les travaux de sécurité des équipements communs (article L129-1 et suivants du CCH)
- ou d'un constat de risque d'exposition au plomb 5CREP) réalisé au cours des 2 années précédant la demande.

1.3 – Travaux pour l'autonomie de la personne (logement occupé)

Les travaux d'adaptation des logements au handicap ou à la perte d'autonomie liée au vieillissement sont subventionnables pour les locataires en places et dans les conditions suivantes :

- Justificatif du handicap par la production soit de la décision de la CDAPH reconnaissant l'éligibilité à l'AEEH, à l'AAH ou à la PCH, soit de la décision de la CDAPH mentionnant le taux d'incapacité permanente et rendue à l'occasion d'une demande de carte d'invalidité,
- Ou justificatif de la perte d'autonomie par la production de l'évaluation de perte d'autonomie en groupe iso-ressource (GIR de 1 à 6). Pour les personnes autonomes ou relativement autonomes, âgées de plus de 60 ans, cette évaluation peut être effectuée par la personne réalisant le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic « autonomie »

1.4 – Travaux pour réhabiliter un logement dégradé

Sont concernés par cette catégorie les logements faisant l'objet :

- d'une grille de dégradation avec un coefficient de dégradation égal ou supérieur à 0,35 et inférieur à 0,55 accompagné du rapport d'analyse et des photos intérieures et extérieures .

1.5 – Travaux d'amélioration des performances énergétiques

Travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35% et l'atteinte du niveau D minimum de l'étiquette énergie dans un logement peu ou pas dégradé (< 35% de la grille de dégradation)

1.6 - Travaux réalisés à la suite à une procédure RSD (règlement sanitaire départemental) ou un contrôle de décence

1.7 – Travaux de transformation d'usage d'un local non affecté à l'habitation en logement

Les règles suivantes sont applicables pour l'ensemble des priorités :

a) Les dérogations à l'atteinte du niveau D de l'étiquette énergie seront applicables, en cas :
- d'arrêté de péril ou d'insalubrité avec prescription de travaux,
- de travaux pour l'autonomie de la personne et pour les besoins spécifiques du locataire,
- de travaux pour répondre aux prescriptions d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence

b) Les règles de décence de l'arrêté du 10 janvier 1979 relatif à la nature des travaux d'amélioration exécutés par les bailleurs sur des logements locatifs faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L.351-2 du CCH, sont applicables pour tous les logements conventionnés, y compris en loyer intermédiaire.

c) Une maîtrise d'œuvre complète est exigée pour les dossiers subventionnés au titre :
- des travaux lourds qu'ils relèvent de l'habitat indigne (faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou d'un rapport - d'insalubrité sans arrêté) ou très dégradé (taux d'au moins 55% de la grille de dégradation),
- du changement d'usage.
quel que soit le montant des travaux et selon les conditions du 1.1.

2 - Le programme « Habiter Mieux »

A - Les principes

Afin de lutter contre la précarité énergétique des locataires, le décret n° 2013-610 du 10 juillet 2013 élargit le programme Habiter Mieux aux propriétaires bailleurs.

Le décret n° 2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) fixe les conditions d'octroi des aides à compter du 1er janvier 2016.

L'obtention de l'aide de solidarité écologique est réservée aux logements pas ou peu dégradés (ID< à 0.35 de la grille de dégradation) pour des travaux permettant une économie d'énergie d'au moins 35%

La vérification de l'atteinte de l'objectif minimal d'amélioration de la performance énergétique s'effectue par une évaluation énergétique avant travaux et une évaluation énergétique après travaux exprimée en kWHEP/m²/an exprimant la consommation conventionnelle d'énergie du logement.

Le montant de l'ASE est de 1 500 €.

B - L'application sur le territoire de la CAC

L'obtention de l'aide de solidarité écologique est réservée aux projets dont les travaux permettent une économie d'énergie d'au moins 35% et l'atteinte du niveau D de la grille énergie, conformément à la réglementation nationale.

3-1-3 L'Eco-PTZ Habiter Mieux

A - Les principes

L'éco-PTZ Habiter Mieux permet aux propriétaires bénéficiaires du programme Habiter Mieux de consolider le financement des travaux d'économies d'énergie par la couverture du « reste à charge ».

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte prévoit en son article 20 que le Fonds de Garantie pour la Rénovation Énergétique garantit les prêts accordés aux particuliers disposant de ressources inférieures à certains plafonds pour le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements.

Cette disposition s'est traduite dans la Loi de finances pour 2016 par la création d'un éco-PTZ Habiter Mieux qui pourra être attribué aux propriétaires occupants et bailleurs bénéficiaires de subvention Habiter Mieux, pour financer leur reste-à-charge et qui sera garanti par l'État.
Le montant maximum de ce prêt est fixé à 20 000€.

Les conditions de mise en œuvre de l'éco-PTZ Habiter Mieux sont précisées dans le décret 2015-1910 du 30/12/2015 qui créé notamment les articles R319-35 à R319-43 du code de la construction et de l'habitation, et les arrêtés du 30/12/2015.

L'éco-PTZ Habiter Mieux est géré par les établissements de crédit volontaires (signataires d'une convention avec l'Etat) et devrait être opérationnel dans le courant du 2ème trimestre 2016.

Le versement du prêt pourra intervenir dès le début des travaux et permettre aux propriétaires de payer les avances demandées par les entreprises.

B - L'application sur le territoire de la CAC

Conformément aux réglementations précitées et dès la mise en œuvre effective de l'éco-PTZ Habiter Mieux, l'opérateur du suivi-animation de l'OPAH de Cités en Champagne sera chargé, en complément de l'accompagnement prévu par le règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART), d'attester sur les formulaires de demande de prêt :

1. de la notification par l'Anah des décisions d'attribution des subventions Anah et FART,
2. du montant des travaux subventionnables,
3. du montant des subventions engagées par l'Anah et par le FART.

3.2 – L'optimisation de la dotation budgétaire

A - Les principes

Malgré le soin apporté à la répartition des dotations relatives aux aides publiques en faveur de l'habitat privé, certaines dotations peuvent se révéler insuffisantes pour faire face immédiatement à l'ensemble des besoins du territoire.
- C'est pourquoi, de même qu'elle autorise à augmenter les taux, les aides forfaitaires, les plafonds de travaux en cas de délégation de compétence (article R321-21-1 du CCH), la réglementation de l'Anah autorise la CLAH ou le délégataire à limiter les déplafonnements et les montants des subventions des dossiers dont les coûts sont jugés excessifs. Elle permet encore d'augmenter la durée du conventionnement de 9 ans à 12 ou 15 ans .

- Cette pratique peut notamment être utilisée en ce qui concerne les dossiers comportant des travaux subventionnables dont l'opportunité sociale, environnementale ou technique n'est pas complètement avérée.

B - L'application sur le territoire de la CAC

A l'occasion de la mise en œuvre de l'OPAH signée le 15 octobre 2011 puis de la nouvelle OPAH signée le 07 décembre 2015, et conformément à l'article R 321-21-1 du CCH, la Communauté d'agglomération a augmenté les taux applicables aux dossiers des propriétaires bailleurs en fonction du type de loyer pratiqué : + 5% pour les logements en loyer conventionné social et + 10% pour les logements en loyer très social.

1 – Les taux de subvention appliqués sur le territoire pour les propriétaires occupants sont les taux de référence nationaux maximum soit :

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafonds de travaux	Taux de subv maximum	Plafonds de ressources
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	50 000€ H.T.	50%	2 plafonds de l'Anah
Travaux d'amélioration pour la sécurité et salubrité de l'habitat (petite LHI, risque saturnin)	20 000€ H.T.	50%	2 plafonds de l'Anah

Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne (adaptation ou accessibilité sur justificatifs)	20 000€ H.T.	50%	PO très modestes
		35%	PO modestes
Autres travaux	20 000€ H.T.	35%	PO très modestes
		20%	Ménages aux ressources modestes (uniquement en Plan de sauvegarde ou en OPAH « copropriété »

2 – pour les propriétaires bailleurs

Type de travaux	Plafonds de travaux	Taux maximum de subvention		
		LI	LCS	LCTS
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé Considéré comme tel uniquement si : - arrêté d'insalubrité ou de péril - insalubrité constatée (sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de l'état d'insalubrité) - dégradation très importante (constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat) <u>Et lorsque l'ampleur et le coût des travaux nécessaires le justifient</u>	1 000€/m² de surface fiscale dans la limite de 80 m² (soit 80 000 € maximum)	35%	40%	45%
Tavaux pour la sécurité et salubrité de l'habitat (petite LHI) - arrêté pris en application des articles L.129 et suivants du code de la construction et de l'habitation (travaux de sécurité des équipements communs) - notification de travaux pour la suppression du risque saturnin -constat de risque d'exposition au plomb (CREP) réalisé au cours des 2 dernières années.	750€/m² de surface fiscale dans la limite de 80 m² (soit 60 000 € maximum)	35%	40%	45%
Travaux pour l'autonomie de la personne Seuls les travaux justifiés du point de vue du locataire sont subventionnables		35%	35%	35%

Travaux pour réhabilitation d'un logement dégradé Selon grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat		25%	30%	35%
Travaux d'amélioration des performances énergétiques Pour les logements pas ou peu dégradés (< à 35% de la grille de dégradation) avec un gain énergétique d'au moins 35%		25%	30%	35%
Travaux réalisés à la suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence		25%	25%	25%
Travaux de transformation d'usage		25%	30%	35%
Projets ne rentrant pas dans l'une des situations ci-dessus : **Travaux non subventionnables**				

3.3 – La modulation des loyers

A - Les principes

L'instruction 2007-04 du 31 décembre 2007 relative à l'adaptation des loyers conventionnés fixe les nouvelles règles applicables en matière de loyer conventionné sans et avec travaux.

En outre, le décret n° 2014-1102 du 30 septembre 2014 relatif aux plafonds de loyer, de prix et de ressources applicables aux logements intermédiaires aligne les plafonds de loyer et de ressources du dispositif « Borloo ancien » sur ceux du dispositif locatif intermédiaire avec en ce qui concerne les plafonds de loyer l'application d'un coefficient multiplicateur.

Ce nouveau dispositif est applicable, en ce qui concerne le conventionnement Anah, aux conventions conclues ou signées à compter du 1er janvier 2015.

Les commissions d'amélioration de l'habitat doivent fixer les loyers plafonds en appliquant, dans le respect des plafonds de zones définis annuellement par circulaire, les règles suivantes :

- sans travaux
- loyer intermédiaire : P x (0,7 + 19/S) ou marché – 10% si inférieur
- loyer social : respect du plafond réglementaire
- loyer social dérogatoire : marché – 15%
- loyer très social : décote habituelle par rapport au loyer social

- avec travaux
- loyer intermédiaire : P x (0,7 + 19/S) ou marché – 10% si inférieur
- loyer social : respect du plafond réglementaire

- loyer social dérogatoire : marché – 25% si l'écart entre le loyer de marché et le loyer social est au moins de 30%
- loyer très social : décote habituelle par rapport au loyer social.

Le loyer maximal fixé dans les conventions à loyer intermédiaire ne pourra jamais dépasser, pour le logement considéré, le montant maximal calculé dans les conditions fixées au 1° du I de l'article 2 *terdecies* D de l'annexe III du code général des impôts

La CLAH devra en outre définir les zones et les niveaux de loyers par zone et par type de logement.
L'observation et la connaissance des loyers locaux est un préalable à cet exercice.

Les plafonds maximum de la circulaire sont au 1er janvier 2016

Type loyer	Loyer de base		Loyer dérogatoire	
	Zone B2	Zone C	Zone B2	Zone C
Intermédiaire	8,75 € x (0,7+19/S)€		-	-
Conventionné social	6,02 €	5,40 €	8,20 €	6,39 €
Conventionné très social	5,85 €	5,21 €	7,00 €	5,78 €

B - L'application sur le territoire de la CAC

Une grille établie sur ces bases a été mise en place le 1er octobre 2008.

Une nouvelle étude du marché est menée chaque année pour la mise à jour de la grille existante.

En outre, la CLAH a décidé de supprimer le conventionnement en loyer intermédiaire en zone non tendue.

Les loyers intermédiaires obtenus par l'application d'une décote de 10 ou 15% sur les prix du marché local sont inférieurs aux loyers obtenus en appliquant le calcul du décret 2014-1102 du 30 septembre 2014, quelle que soit la surface du logement. L'ancienne grille des loyers éventuellement revalorisée sera conservée tant que les prix calculés resteront inférieurs au nouveau calcul ou que la réglementation soit modifiée.

Le loyer maximal fixé dans les conventions à loyer intermédiaire ne pourra jamais dépasser, pour le logement considéré, le montant maximal calculé dans les conditions fixées au 1° du I de l'article 2 *terdecies* D de l'annexe III du code général des impôts

Après avis de la CLAH lors de sa réunion du 24 mars 2016, la grille des loyers applicable depuis le 1er janvier 2015 a été reconduite en 2016 (cf annexe 3).

3.4 – L'ingénierie et les programmes

Après une étude pré-opérationnelle réalisée sur l'ensemble du territoire communautaire en 2014 et 2015, la convention d'OPAH a été signée le 07 décembre 2015 avec les objectifs suivants :

Propriétaires occupants

Principes de majorations locales (fonds commun CAC/Région)

Propriétaires occupants	Taux de subvention ANAH	Taux de subvention du fonds commun CAC/Région *	Prime « Habiter Mieux » par logemen
Maitrise de l'énergie et lutte contre la précarité énergétique *			
Très modestes	50 %	**15 %**	10 %
Modestes	35 % Dossiers non prioritaires	**35 %** si non financement par l'Anah **10 %** si financement complémentaire à l'Anah	10 % Dossiers non prioritaires
Adaptation des logements pour l'autonomie des personnes			
Très modestes	50 %	**20 %**	
Modestes	35 %	**10 %**	
Lutte contre les situations d'habitat indigne, dégradé, insalubre			
Sécurité et salubrité Modeste et Très modestes	50 %	**25 %**	10 % Si gain énergétique d'au moins 25 %
Travaux lourds habitat indigne ou très dégradé *Modestes et Très modestes*	50 %	Subvention permettant de couvrir **80 % du montant TTC** des travaux sur un plafond de travaux de 35 000 € HT	10 % Si gain énergétique d'au moins 25 %

* ***Pour bénéficier de l'aide du fonds commun CAC/Région, il faut que les travaux permettent une économie d'énergie :***

- d'au moins 25 % pour des travaux portant uniquement sur le bâti
- d'au moins 30 % pour des travaux portant sur le bâti + un système de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable
- d'au moins 35 % pour des travaux portant sur le bâti + un système de chauffage utilisant une source d'énergie fossile

Propriétaires bailleurs (uniquement pour les logements atteignant classe énergétique D après travaux)

Principes de majorations locales (fonds commun CAC/Région)

Propriétaires Bailleurs	Taux de subvention ANAH	Taux de subvention du fonds commun CAC/Région	Majoration FCI si logement au moins en classe énergétique C après travaux	* Majoration FCI pour centres villes Châlons, St Memmie, Fagnières et immeubles repérés dans communes
Maitrise de l'énergie et lutte contre la précarité énergétique				
Loyer conventionné intermédiaire	25 %	5 %	5 %	10 %
Loyer conventionné social	30 %	10 %	5 %	10 %
Loyer conventionné très social *(relogement sur contingent préfectoral)*	35 %	10 %	5 %	10 %
Travaux lourds logements indignes ou très dégradés OU Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ou Petite LHI				
Loyer conventionné intermédiaire	35 %	5 %	5 %	10 %
Loyer conventionné intermédiaire *avec maintien de l'occupant en place*	35 %	15 %	5 %	10 %
Loyer conventionné social	40 %	10 %	5 %	10 %
Loyer conventionné social *avec maintien de l'occupant en place*	40 %	20 %	5 %	10 %
Loyer conventionné très social *(relogement sur contingent préfectoral)*	45 %	10 %	5 %	10 %
Loyer conventionné très social *avec maintien de l'occupant en place*	Pas de financement pour les logements vacants			
Travaux logements dégradés				
Loyer conventionné intermédiaire	25 %	5 %	5 %	10 %
Loyer conventionné social	30 %	10 %	5 %	10 %
Loyer conventionné très social	35 %	10 %	5 %	10 %

Travaux de transformation d'usage				
Loyer conventionné intermédiaire *avec logement au moins en classe énergétique C*	25 %	-	-	25 %
Loyer conventionné social *avec logement au moins en classe énergétique C*	30 %	-	-	25 %
Loyer conventionné très social *avec logement au moins en classe énergétique C*	35 %	-	-	25 %

* Majorations pour propriétaires bailleurs : aide applicable uniquement en centre-ville de Châlons-en-Champagne, Saint-Memmie et Fagnières et sur des bâtiments présentant un intérêt patrimonial identifiés par les Maires sur l'ensemble des autres communes.

3.5 – La communication

Pour l'année 2016, la communication autour de l'OPAH se poursuit.

- Différents supports de communication validés par le comité technique de l'OPAH sont désormais disponibles : des panneaux de chantier que les bénéficiaires de subvention s'engagent à positionner sur leur façade le temps des travaux – des feuilles d'information "propriétaire occupant "et "propriétaire bailleur" – une maquette pouvant être reprise pour la confection de panneaux d'information

- Une information du public au salon de l'habitat et à la foire exposition 2016. La poursuite de la présentation du dispositif aux conseils de quartiers organisés par la ville de Châlons-en-Champagne, en fonction de la demande.

- Compte tenu de l'extension de l'OPAH aux 38 communes de la Communauté d'Agglomération, des réunions publiques d'information seront organisées par groupe de communes à la demande des maires.

- Des actions spécifiques seront également conduites en direction des structures associatives susceptibles de constituer des relais d'information vers les propriétaires occupants.

- Des articles réguliers prévus dans le magazine Cités-en-Champagne avec un relais sur le site internet de la CAC.

- Une communication régulière assurée par le suivi animateur, en direction des professionnels du bâtiment.

3.6 – Les contrôles

Les contrôles seront effectués par la délégation, conformément au plan de contrôle 2016 (annexe 4).

3.7 – Suivi des actions du programme d'actions

Le programme d'actions fait l'objet d'un bilan annuel qui intervient avant la fin du 1er trimestre de l'année suivante

3.8 – Application

Le présent programme est applicable à compter du 1er janvier 2016.

Il sera publié au recueil des actes administratifs du département de la Marne.

Châlons-en-Champagne, le 19 AVR. 2016

Le Président
de la Communauté d'Agglomération,

Bruno BOURG-BROC.

ANNEXE 1

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CHALONS

BILAN 2015

Dotation et objectifs

Secteur	Dotation			Objectifs							
				PB				PO			
	PO	PB	Total	LHI/TD	LD	Energie	Total	LHI/TD	Auto	Energie	Total
	1 154 000 €	128 613 €	1 282 613 €	3	2	5	10	6	66	112	184

Consommation et réalisations

Secteur	Consommation			Réalisations								
				PB				PO				
	PO	PB	Total	LHI/TD	LD	Energie	Total	LHI/TD	Auto	Energie	Autres	Total
OPAH	977 742 €	264 804 €	1 242 546 €	8	7	5	20	5	31	130	0	166
Diffus	40 067 €	0 €	40 067 €	0	0	0	0	0	0	5	0	5
Total	**1 017 809 €**	**264 804 €**	**1 282 613 €**	**8**	**7**	**5**	**20**	**5**	**31**	**135**	**0**	**171**
%	88 %	206 %	100 %	267 %	350 %	100 %	200 %	83 %	47 %	121 %		93 %

NB : Logements PO autres = dossiers assainissement

Annexe 2

CITÉS EN CHAMPAGNE
Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne

Agence nationale de l'habitat Anah

GRILLES DES PRIORITES 2016

1 - PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Priorités	Types d'intervention
1	**Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé**
2	**Lutte contre la précarité énergétique pour les PO à revenus très modestes**
3	**Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne (adaptation ou accessibilité sur justificatifs)**
4	**Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat**
5	**Lutte contre la précarité énergétique pour les propriétaires à revenus modestes** ces travaux ne pourront être subventionnés que dans la limite des crédits disponibles
6	**Autres travaux.** seuls les travaux suivants pourront être subventionnés, dans la limite des crédits disponibles, et uniquement pour les propriétaires aux revenus très modestes : - travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif, lorsque ces travaux donnent lieu à un financement de l'Agence de l'eau ou de la collectivité locale versé directement au propriétaire occupant, et dans la limite de la subvention octroyée par cette dernière.

Les travaux d'économie d'énergie (chauffage, isolation, menuiseries extérieures, etc...) ne sont recevables que lorsqu'ils permettent une économie d'énergie d'au moins 25%.

2 - PROPRIETAIRES BAILLEURS

Priorités	Types d'intervention
1	**Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé**
2	**Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat**
3	**Travaux pour l'autonomie de la personne de logements occupés**
4	**Travaux pour réhabiliter un logement dégradé**
5	**Travaux d'amélioration des performances énergétiques**
6	Travaux réalisés à la suite à une procédure RSD (règlement sanitaire départemental) ou un contrôle de décence
7	**Travaux de transformation d'usage**

L'obtention d'une subvention de l'Anah est conditionnée :

- **au conventionnement des logements**
- **à l'atteinte du niveau D de l'étiquette énergie après travaux**

Annexe 3

CITÉS EN CHAMPAGNE
Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne

Agence nationale de l'habitat Anah

GRILLE DES LOYERS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CHALONS-EN-CHAMPAGNE

CONVENTIONNEMENT AVEC TRAVAUX

Applicable à compter du 1er janvier 2016

Zone B :
Châlons en Champagne - Compertrix - Coolus - Fagnières - L'Epine - Moncetz-Longevas – Recy – Saint-Etienne-au-Temple – Saint-Gibrien - Saint Martin sur le Pré - Saint Memmie - Sarry

Surface des Logements	Loyer plafond conventionné intermédiaire	Loyer plafond conventionné social	Loyer plafond conventionné très social
< 50 m²	9,00 €	8,00 €	6,80 €
50 à 89 m²	6,70 €	5,90 €	5,50 €
90 m² et +	6,00 €	5.51 €	5,36 €

Zone C :
Aigny - Aulnay-sur-Marne - Bussy-Lettrée – Champigneul-Champagne – Cheniers – Cherville – Condé-sur-Marne – Dommartin-Lettré – Haussimont – Isse – Jâlons – Juvigny - La Veuve – Lenharrée - Les Grandes Loges – Matougues – Montépreux – Saint-Pierre – Sommesous – Soudé – Soudron – Thibie – Vassimont et Chapelaine – Vatry – Villers-le-Château - Vraux

Surface des Logements	Loyer plafond conventionné intermédiaire	Loyer plafond conventionné social	Loyer plafond conventionné très social
< 50 m²	NR	5,90 €	4,81 €
50 à 89 m²	NR	5,50 €	4,76 €
90 m² et +	NR	4,90 €	4,76 €

CITÉS EN CHAMPAGNE
Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne

Agence nationale de l'habitat Anah

GRILLE DES LOYERS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CHALONS-EN-CHAMPAGNE

CONVENTIONNEMENT SANS TRAVAUX

Applicable à compter du 1er janvier 2016

Zone B :
Châlons en Champagne - Compertrix - Coolus - Fagnières - L'Epine - Moncetz-Longevas – Recy – Saint-Etienne-au-Temple – Saint-Gibrien - Saint Martin sur le Pré - Saint Memmie - Sarry

Surface des Logements	Loyer plafond conventionné intermédiaire	Loyer plafond conventionné social	Loyer plafond conventionné très social
< 50 m²	9,00 €	7,56 €	6,45 €
50 à 89 m²	6,70 €	5,90 €	5,41 €
90 m² et +	6,00 €	5.51 €	5,36 €

Zone C :
Aigny - Aulnay-sur-Marne - Bussy-Lettrée - Champigneul-Champagne - Cheniers - Cherville - Condé-sur-Marne - Dommartin-Lettré - Haussimont - Isse - Jâlons – Juvigny - La Veuve - Lenharrée - Les Grandes Loges - Matougues - Montépreux - Saint-Pierre - Sommesous - Soudé - Soudron - Thibie - Vassimont et Chapelaine - Vatry - Villers-le-Château - Vraux

Surface des Logements	Loyer plafond conventionné intermédiaire	Loyer plafond conventionné social	Loyer plafond conventionné très social
< 50 m²	NR	5,50 €	4,81 €
50 à 89 m²	NR	5,50 €	4,76 €
90 m² et +	NR	4,90 €	4,76 €

Annexe 4
POLITIQUE DE CONTRÔLES EXTERNES

ANNÉES 2014 - 2016

Les risques locaux

- liés au marché, au territoire, à la population

Le département de la Marne est un département principalement rural avec d'importants secteurs où la population est vieillissante avec de faibles ressources (Pays d'Argonne – Pays Vitryat). Cette population est fragile et facilement démarchée par des professionnels.

Le marché du logement est détendu en secteur rural (zone C) et relativement peu tendu en zone urbaine (zone B2) et les principales villes du département possèdent un parc de logements sociaux important : Reims 46%, Châlons-en-Champagne 43%, Epernay 28%.), ce qui limite les risques de voir se développer des « marchands de sommeil ».

- liés au niveau éthique des entreprises

Les entreprises n'ont pas encore toutes les qualifications nécessaires pour la mise en œuvre des nouvelles techniques. Les formations RGE sont actuellement complètes. La DDT et les associations de professionnels du bâtiment organisent des rencontres territoriales pour promouvoir l'importance de la formation à la bonne mise en œuvre des nouvelles techniques. Les EIE conseillent les particuliers en les orientant plutôt vers les entreprises reconnues pour leur savoir-faire.

- liés au niveau éthique des propriétaires

Il n'y a pas eu de problèmes liés à l'éthique des propriétaires rencontrées ces dernières années. Cependant quelques propriétaires sont connus dans le département pour leurs pratiques peu éthiques mais n'ont jusqu'à ce jour pas fait appel à l'Anah. La délégation reste vigilante sur ce sujet.

- liés aux opérateurs

Il y a un seul opérateur bien implanté dans la Marne – le COMAL-PACT 51 - , ce qui lui confère un statut de quasi monopole.

On note un nombre trop important de dossiers déposés en toute fin de gestion.

Cet opérateur a obtenu les marchés des diverses opérations programmées du département. Il est agréé pour les dossiers du programme Habiter Mieux.

Un second opérateur basé dans les Ardennes et habilité pour les dossiers du programme Habiter Mieux commence à prospecter sur le nord du département – URBAM CONSEIL.

- liés aux instructeurs

La fragilité de la cellule se situe ici. Il s'agit du principal facteur de risque identifié pour ce plan 2014-2016. La cellule connaît le départ de 2 des 3 instructrices et donc l'arrivée de deux nouveaux agents (un le 1er novembre 2013 – un le 1er janvier 2014).

Il faut environ une année pour acquérir l'ensemble des qualifications nécessaires pour l'instruction avec un suivi des formations adéquates avant de maîtriser la réglementation.

Pendant au moins l'année 2014, il y aura 2 instructrices à former et une instructrice dont la charge de travail va être augmentée (notamment par le traitement des dossiers des propriétaires bailleurs et la mise en paiement des dossiers des 2 instructrices qui ont quitté la cellule), ce qui multiplie les risques d'erreur.

De plus, l'adjointe de la chef de cellule (et 3ème instructrice) quittera ses fonctions à la fin de l'année 2014 pour faire valoir ses droits à la retraite. La cellule fera donc face à un troisième remplacement en un an.

On note aussi l'augmentation de la technicité des dossiers, notamment en ce qui concerne la qualité thermique des travaux d'économie d'énergie. La cellule Habitat Privé peut alors se rapprocher de ses collègues techniciens au sein du service afin d'appréhender les éléments techniques des devis.

Les leçons tirées du contrôle externe

Les contrôles externes sont pratiqués régulièrement sur les projets des propriétaires bailleurs, et de manière plus aléatoire sur ceux des propriétaires occupants, depuis de nombreuses années dans le département de la Marne.

De ce fait, il est rare qu'une réalisation soit manifestement différente du projet ou de la réglementation comme cela était le cas lors des premiers contrôles.

Cependant, il y a encore de petits défauts récurrents dans les travaux - aérateurs aux fenêtres notamment – mais qui sont toujours corrigés après la visite (justificatifs : photos et factures).

Les grands objectifs locaux du contrôle externe

S'assurer de la réalité des travaux et de leur conformité au projet et à la réglementation.
Faire connaître le contrôle pour inciter les propriétaires à respecter les règles.

Les zones de contrôle renforcé

Il n'y a pas jusqu'à présent de zones de contrôle renforcé, mais une attention toute particulière est portée aux dossiers de propriétaires bailleurs comportant un projet de restructuration de logements.

Moyens prévus

Il s'agit ici de recenser les moyens d'action pour pallier les fragilités relevées dans le département de la Marne : risques liés aux opérateurs et aux instructeurs (compte-tenu du renouvellement du personnel de la cellule) .

- <u>Pour les opérateurs agissant dans le département</u>

Jusqu'en 2013, un seul opérateur exerçait dans le département et depuis le mois de septembre 2013 un second opérateur intervient principalement dans le nord du département.

Chaque année, une ou deux réunions sont prévues avec le(s) opérateur(s) afin d'une part de leur rappeler les réglementations à mettre en œuvre et, d'autre part de faire le point sur leurs pratiques et les faire évoluer si nécessaire.
De plus, les instructrices et la chef de cellule répondent régulièrement aux interrogations des opérateurs sur l'interprétation des réglementations (en lien avec l'ANAH centrale si besoin). De même, la délégation locale

n'hésite pas à faire appel à l'ANAH centrale en cas de divergence d'interprétation réglementaire avec un opérateur.

- Pour les instructeurs

La délégation appartient au Service Habitat et Ville Durable (SHVD) de la DDT et se compose du chef de la cellule Habitat Privé et de 3 instructrices (dont une adjointe).

Les dossiers de demande de subvention sont répartis entre les instructrices de manière **aléatoire** par la chef de cellule (ou son adjointe en cas d'absence), en fonction de la charge de travail de chacune.

Lorsqu'un dossier concerne un agent du service Habitat et Ville Durable, une copie du dossier est adressée à une autre délégation locale pour une instruction parallèle, conformément aux règles de déontologie.

Avant l'agrément des dossiers, la chef de cellule vérifie qu'aucune erreur manifeste n'a été faite.

Pour la mise en paiement des subventions, chaque instructrice traite les dossiers qu'elle a instruits.

Afin de permettre l'instruction homogène des dossiers, des fiches de procédure ont été mises en place pour les divers types de dossiers (PO autonomie, PO précarité énergétique, PB classique, etc...) et les diverses tâches des instructrices (proposition des dossiers en CLAH, reversement avant solde, visites contrôle, etc...).

De plus, des fiches d'instruction des dossiers ont été crées en 2013 (pour le moment uniquement pour les dossiers des PO autonomie, les PO énergie et le PO LHI) qui permettent aux nouvelles instructrices de ne rien oublier dans l'étude des dossiers.

En outre, chaque nouvelle instructrice est prise en charge en compagnonnage par une instructrice expérimentée.

PLAN DE CONTRÔLE EXTERNE

ANNÉE 2016

I - Contrôle sur place

Proportion de logements devant être contrôlés avant paiement final ou validation de la convention
(dossiers sensibles inclus - avec trace écrite, datée, signée dans le dossier papier et saisie dans OPAL)

PO	PB	CST
5%	15%	100%

Moyens et modalités :

En 2016 comme en 2015, les visites de contrôle sont effectuées par agent spécifique mis à la disposition de la délégation qui peut être accompagné d'un instructeur lorsque cela est nécessaire, et sont programmées dans les conditions suivantes :

1 - Propriétaires bailleurs : la visite est systématique pour les dossiers dont la subvention atteint 15 000 € et aléatoire pour les autres dossiers.

2 - Propriétaires occupants : les dossiers avec des travaux lourds font l'objet d'une visite systématique, les autres dossiers sont contrôlés de manière aléatoire.

3 – Conventionnement sans travaux : une visite de contrôle de la décence est effectuée systématiquement pour chaque logement faisant l'objet d'une demande de conventionnement sans travaux.

Les visites sont réparties par secteur géographique et sont inscrites sur le tableau de suivi des contrôles. Si un seul dossier de propriétaire bailleur est à contrôler sur un secteur, des dossiers de propriétaires occupants du même secteur sont ajoutés.

Lorsqu'une demande de paiement arrive à la délégation, l'instructeur chargé du dossier demande l'inscription d'un contrôle.

Un courrier est adressé au propriétaire pour l'informer de la date et de l'heure de la visite et lui demander de confirmer le rendez-vous.

La veille des visites, l'agent chargé du contrôle, étudie avec les instructeurs concernés les dossiers qui seront contrôlés.

II - Contrôle des engagements sur conventions sans travaux

Compte tenu de la charge de travail induite par les nouvelles réglementations, il n'y a pas de contrôle des engagements sans travaux programmé en 2016.