Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 5quinquies

BULLETIN D'INFORMATION ET RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

DE LA PREFECTURE DE LA MARNE

du 27 mai 2016

AVIS ET PUBLICATION :

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT :

PROGRAMME D'ACTIONS DE REIMS METROPOLE

en date du 9 mai 2016

*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).*

REIMSMETROPOLE

PROGRAMME D'ACTIONS

DE

REIMS MÉTROPOLE

Agence nationale de l'habitat Anah

2016

La Présidente de Reims Métropole,

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 10 juillet 2013 entre l'Etat et Reims Métropole ;

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 2016 des actions et des crédits Anah ;

Après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat de Reims Métropole, réunie régulièrement le 24/03/2015 à Châlons-en-Champagne,

arrête le programme d'actions suivant :

SOMMAIRE

I / LES ENJEUX ET OBJECTIFS DE REIMS MÉTROPOLE CONCERNANT LE LOGEMENT PRIVE : 4
II / LE BILAN DE L'ANNEE 2015 5
2 / 1 - Réalisation des objectifs 5
2 / 2 - Consommation des crédits ANAH 5
2 / 3 – Subventions complémentaires accordées par REIMS MÉTROPOLE 5
2 / 4 - Typologie des logements « loyers maîtrisés » subventionnés en 2015 : 6
2 / 5 - L'optimisation des crédits 6
2 / 6 - Les contrôles 6
2 /7 – Mise en place d'une O.P.A.H. 6
III / DISPOSITIONS, ACTIONS ET MESURES ENVISAGEES EN 2016 8
3 / 1 - La hiérarchisation des priorités (voir tableau joint en annexe 2) 9
Règles applicables aux propriétaires occupants : 9
Règles applicables aux propriétaires bailleurs 12
1.6 - Travaux réalisés à la suite à une procédure RSD (règlement sanitaire départemental) ou un contrôle de décence 13
3 / 2 - L'optimisation de la dotation budgétaire 15
3 / 3 - La modulation des loyers 17
3 / 5 – La communication 19
3 / 6 - Les contrôles 19
3 / 7 – Le suivi des actions du programme d'actions 19
3 / 8 – Application 20
IV / ANNEXES 21
BILAN 2015 21
PROJET DE GRILLES DES PRIORITES 2016 22
ces travaux ne pourront être subventionnés que dans la limite des crédits disponibles 22
POLITIQUE DE CONTRÔLES EXTERNES 23

I / LES ENJEUX ET OBJECTIFS DE REIMS MÉTROPOLE CONCERNANT LE LOGEMENT PRIVE :

Le Programme Local de l'Habitat 2012-2017 de l'agglomération rémoise, approuvé le 25 juin 2012, précise notamment les principaux enjeux et objectifs fixés pour l'amélioration de l'habitat privé. Ces derniers ont d'ailleurs été repris dans le document du PLH modifié du 18 novembre 2013 suite l'intégration de 10 nouvelles communes au 1er janvier 2013.

Le PLH 2012-2017 de l'agglomération rémoise retient, parmi ses orientations stratégiques, l'amélioration du parc existant, notamment du parc privé ancien, lequel contribue à la valorisation de l'image des quartiers et permet une réponse à la diversité des besoins en logements de la population. En ce sens, le PLH insiste sur la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat,

Après un diagnostic préalable réalisé sur le territoire de Reims Métropole en 2011, une étude pré opérationnelle, confiée au bureau d'études CITEMETRIE, a permis, sur la base des éléments du diagnostic, de proposer une stratégie pour une future OPAH, en identifiant les principaux sites comportant des enjeux sociaux, urbains et/ou de logements. Cette étude s'est déroulée sur 2013 pour s'achever en 2014, et a pris en compte l'élargissement du territoire de compétence de l'Agglomération, de 6 à 16 communes.
L'étude pré opérationnelle a permis à Reims Métropole de définir :

- un plan d'actions :
  - lutter contre l'habitat indigne et très dégradé en repérant et traitant les situations d'habitat indigne et très dégradé,
  - améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique des occupants,
  - favoriser le maintien sur place des populations, locataires comme propriétaires, via notamment l'adaptation des logements occupés par des personnes âgées,
  - générer une offre de logements pour les besoins en relogement,
    - en encadrant le fonctionnement du parc locatif
    - en remettant sur le marché des logements vacants,
  - améliorer le cadre de vie, préserver et améliorer le patrimoine local et favoriser les réhabilitations de qualité,
  - assurer une veille, observation et proposer des préconisations concernant les copropriétés en difficulté (par la mise en place d'un dispositif de veille et d'observation des copropriétés).
- des objectifs quantitatifs : l'OPAH propose sur une période de trois ans le traitement de 431 logements (317 logements occupés par les propriétaires et 114 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés).
- et un périmètre étendu sur les 16 communes qui composent l'agglomération, tout en identifiant des secteurs à enjeux sur Reims, et à l'adresse dans les autres communes.

Cette démarche tient compte notamment de l'étude liée aux points noirs du bruit menée en 2012 par la Direction du Développement Durable de Reims Métropole et la mise en œuvre de la plateforme de rénovation énergétique.

A cet effet, une convention avec l'Anah, l'Etat et Reims Métropole a été signée le 7 décembre 2015.
Elle définit :

- le périmètre opérationnel de l'OPAH étendu au 16 communes de l'agglomération,
- les objectifs qualitatifs déclinés en sept volets d'intervention,
- les objectifs quantitatifs,
- les dispositifs d'aides financières aux propriétaires pour les travaux de réhabilitation, et aides communautaires apportées en complément à celles de l'Anah et de l'Etat.

Au vu des conclusions de l'étude pré opérationnelle, le Conseil communautaire a, le 15 décembre 2014, autorisé le lancement de la phase opérationnelle dite de suivi-animation pour une période de trois ans auprès des propriétaires occupants et bailleurs, pour rénover leur logement.
Elle comprend l'animation du dispositif, la réalisation de diagnostics des logements repérés, le suivi social des ménages, ainsi que la conduite d'opérations, sur une durée de trois ans avec prorogation possible de deux fois un an, au vu des résultats.

A l'issue d'une consultation par appel d'offres ouvert, le COMAL-SOLIHA- 51 a été retenu pour assurer les missions relevant de cette troisième phase.

II / LE BILAN DE L'ANNEE 2015

Le bilan détaillé des subventions accordées par l'Anah en 2015 sur le territoire de Reims Métropole est présenté dans le tableau joint en annexe 1.

2 / 1 - Réalisation des objectifs

Réalisations en nombre de logements :

	Objectifs						Réalisé					
	PB LHI/TD	PB LD	PB énergie	PO LHI/TD	PO Aut	PO énergie	PB LHI/TD	PB LD	PB énergie	PO LHI/TD	PO Aut	PO énergie
Diffus	1	3	3	7	34	39	0	0	0	0	13	24
OPAH							0	0	0	0	0	6
TOTAL	1	3	3	7	34	39	**0**	**0**	**0**	**0**	**13**	**30**
							0%	0%	0%	0%	38%	77%

En ce qui concerne les propriétaires bailleurs, aucun dossier n'a été agréé et les résultats devraient s'améliorer avec le démarrage de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat dont la convention a été signée le 7 décembre 2015.
Par contre, pour les propriétaires occupants les résultats sont satisfaisants.

Une subvention complémentaire aux aides de l'Anah de Reims Métropole pour les loyers maîtrisés et les travaux d'adaptation des logements à l'autonomie de la personne, a été établie selon le barème suivant :

- logements « conventionnés » : 35 % ANAH - 20 % RM
- logements « intermédiaires » : 35 % ANAH - 5 % RM
- travaux d'accessibilité et d'adaptation au handicap : 35 % ANAH - 10 % RM

Ce dispositif s'est appliqué jusqu'au 7 décembre 2015.

2 / 2 - Consommation des crédits ANAH

	Propriétaire occupant	Propriétaire bailleur	TOTAL
Dotation	259 503 €	0 €	259 503 €
Consommation	259 503 €	0 €	259 503 €
Part PO / PB	100 %	0 %	

2 / 3 – Subventions complémentaires accordées par REIMS MÉTROPOLE

Aucune subvention n'a été accordée en 2015 par Reims Métropole.

2 / 4 - Typologie des logements « loyers maîtrisés » subventionnés en 2015 :

typologie des logements	T1	T2	T3	T4	T5 et +	< 50 m²	50 à 89 m²	> 90 m²
Loyer conventionné très sociaux	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers conventionnés sociaux	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers intermédiaires	0	0	0	0	0	0	0	0
total	0	0	0	0	0	0	0	0

Aucun logement à loyer maitrisé n'a été subventionné en 2015.

2 / 5 - L'optimisation des crédits

Pour les dossiers subventionnés en 2015 au titre de la lutte contre l'habitat indigne et concernant des logements vacants, le déplafonnement et le taux majoré ont été réservés aux seuls travaux relevant du traitement de l'insalubrité, les autres travaux étant subventionnés au taux standard.

2 / 6 - Les contrôles

En 2015, la délégation de l'Anah a effectué 39 visites de contrôle (avant travaux, en cours ou après travaux et conventionnement sans travaux) sur le territoire de Reims Métropole :

- 2 dossiers de propriétaires occupants.
- 3 dossiers de propriétaires bailleurs.
- 34 dossiers de conventionnement sans travaux

Conformément à la politique des contrôles externes 2014-2016 du département de la Marne, les visites de contrôles sont effectuées systématiquement au paiement du solde d'une subvention de plus de quinze mille euros, mais s'y ajoutent des dossiers de propriétaires bailleurs ou occupants choisis de manière aléatoire ainsi que des dossiers de conventionnement sans travaux.

Parmi les logements contrôlés, 17 n'ont fait l'objet d'aucune observation (2 PO avant le paiement du solde, 2 PB avant paiement du solde, 13 conventionnements sans travaux), 15 conventionnements sans travaux ont révélé des problèmes de décence pour lesquels les travaux nécessaires ont été réalisés,6 conventions n'ont pas été accordées ou prolongées et il a été constaté la modification du projet d'un propriétaire bailleur lors de la demande de versement d'un acompte qui a été validée en CLAH.

2 /7 – Mise en place d'une O.P.A.H.

La convention d'OPAH a été signée le 7 décembre 2015.

Le périmètre d'intervention de l'OPAH couvre l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération, à savoir les communes de Bétheny, Bezannes, Cernay-lès-Reims, Champfleury, Champigny, Cormontreuil, Prunay, Puisieux, Reims, Saint Brice Courcelles, Saint Léonard, Sillery, Taissy, Tinqueux, Trois Puits, et Villers aux Nœuds.

Il comprend :

- les « zones prioritaires à enjeux » concentrées sur la ville de Reims,
  - Laon-Zola-Lesage,
  - Cernay centre,
  - Mulhouse-François d'or,
  - Courlancy ,

- Wilson – Case Fayère,
- Sainte Anne,
- la villageoise,

et secondaires :

- Mont d'Arène,
- Clairmarais,
- Tunisie Sud Ouest,
- Jamin Nord est,

-l'ensemble du territoire des quinze autres communes de l'agglomération sans délimitation particulière mais avec un repérage à l'adresse issu de l'étude pré opérationnelle, à compléter de repérages de terrain et à partir des signalements des partenaires et services des collectivités concernées.

Le plan d'actions défini par Reims Métropole pour son OPAH vise à :

- lutter contre l'habitat indigne et très dégradé en repérant et traitant les situations d'habitat indigne et très dégradé,
- améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique des occupants,
- favoriser le maintien sur place des populations, locataires comme propriétaires, via notamment l'adaptation des logements occupés par des personnes âgées,
- générer une offre de logements pour les besoins en relogement,
  - en encadrant le fonctionnement du parc locatif
  - en remettant sur le marché des logements vacants,
- améliorer le cadre de vie, préserver et améliorer le patrimoine local et favoriser les réhabilitations de qualité,
- assurer une veille, observation et proposer des préconisations concernant les copropriétés en difficulté.

Ces objectifs concordent avec les orientations de l'Anah, notamment : la lutte contre l'habitat indigne, l'amélioration de l'habitat dégradé et très dégradé, la lutte contre la précarité énergétique, et l'autonomie de la personne.

L'OPAH s'adresse aux propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah vivant dans des logements ou immeubles datant de plus de 15 ans à la date de notification de la décision d'octroi de la subvention. Elle s'adresse aussi aux propriétaires bailleurs conventionnant leurs loyers aux plafonds « intermédiaire », « social » et « très social ». Les immeubles et logements doivent être situés dans le périmètre de l'OPAH.
Les différents volets de l'OPAH sont définis dans la convention d'OPAH.
Dès la signature de la convention d'OPAH, 6 dossiers de propriétaires occupants ont été déposés et agréés lors de la réunion de la commission locale d'amélioration de l'habitat du 17 décembre 2015.

L'opérateur chargé du suivi animation :

L'opérateur retenu à l'issue de la consultation par appel d'offres est le COMAL.SOLIHA.51. Il a pour mission, conformément à la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général en date du 8 novembre 2002, à la convention d'OPAH et au cahier des charges du suivi animation :

- d'assurer la communication du dispositif en utilisant des moyens et supports d'informations (presse, affichage, plaquettes d'information fiches, panneaux de chantier, expositions, réunions publiques, mailings ciblés, ...) tout au long de l'opération,
- d'informer le public par la réalisation de permanences d'accueil, mise en service d'un n° vert, mailings et repérages,...
- de conseiller les propriétaires sur les enjeux de l'opération et sur l'accompagnement proposé (les aides financières, les démarches à engager et les travaux à réaliser) afin de faciliter leur prise de décision,
- de mobiliser les partenaires institutionnels (CAF, Département, Services Sociaux...), les élus, les professionnels de l'immobilier, financiers, les différents services des collectivités concernés, ...
- d'intervenir de façon personnalisée auprès des propriétaires par :

- une visite conseil permettant une étude de faisabilité ;
- un conseil adapté, avec une expertise technique, patrimoniale et un accompagnement social renforcé des ménages en situation complexe;
- le suivi du dossier jusqu'au versement des subventions après validation des factures et contrôle des travaux, en tenant compte des spécificités liées à chaque volet de l'OPAH en termes de diagnostics, de conditions d'habitabilité, de contraintes du bâti ; ...

Le pilotage et la coordination de l'opération seront réalisés par un suivi financier de l'état d'avancement des opérations (outil informatique dédié avec suivi en temps réel), par l'animation des différents comités et des rendus-comptes auprès des partenaires et de Reims Métropole.
Différents indicateurs définis dans la convention d'OPAH serviront à évaluer le dynamisme de l'opération.

III / DISPOSITIONS, ACTIONS ET MESURES ENVISAGEES EN 2016

Lors de sa réunion du 22 septembre 2010, le Conseil d'Administration de l'Agence a décidé la refonte de ses aides à compter du 1er janvier 2011 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.

En outre, 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 n° 2015-992 du 17 août 2015 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 fixe les orientations pour la programmation 2016 des actions et des crédits de l'Anah.

Les priorités de l'Agence se déclinent en 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 (voir tableau joint en annexe 2)

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 :

Sur le territoire de Reims Métropole, les priorités retenues sont conformes aux priorités nationales, et résumées dans les grilles annexées (cf. annexe 2).

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 :

- Lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé (situations de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation (ID > 0,55 de la grille de dégradation),
- Lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH),
- Accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement,
- 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 cofinancement de l'Agence de l'eau ou de la collectivité locale.
  - Travaux en parties communes donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire dans le cas de copropriétés en difficulté.

Une évaluation thermique 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

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 rectificative 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.

Ainsi, 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 cadre 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, 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

Reims Métropole a signé le contrat local d'engagement départemental le 23 juin 2011, sans majoration locale. L'échéance du contrat a été prorogée jusqu'au 31/12/2017 par un avenant signé le 23 décembre 2014.

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

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 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 pour l'autonomie de la personne,
- 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 priorisé 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.

Sont concernés par cette categorie 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 (CREP) 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 place 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 d'une procédure RSD (règlement sanitaire départemental) ou d'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 toutes les 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) Un maître d'œuvre est exigé 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 quelque 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 règlement des aides du FART a élargi le programme Habiter Mieux aux propriétaires bailleurs.

L'aide de solidarité écologique (ASE) peut être octroyée aux propriétaires bailleurs lorsque le projet de travaux objet de l'aide de l'Anah permet un gain énergétique d'au moins 35%.

Le montant de l'ASE est de 1 500 €.

B - L'application sur le territoire

L'aide de solidarité écologique est octroyée sur le territoire de Reims Métropole conformément à la réglementation nationale.

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 n° 2015-992 du 17 août 2015 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

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 Reims Métropole 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

1 – Les taux de subvention appliqués sur le territoire sont les taux de référence nationaux maximum pour les propriétaires occupants, augmentés de 10 % pour les propriétaires occupants aux ressources très modestes, soit :

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafonds de ressources	Plafond de travaux	ANAH	ETAT (FART)	RM	
					Taux de l'aide	*Plafond de l'aide*
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	Propriétaire occupant très modeste	50 000 €	60%		35%	14 000 €
	Propriétaire occupant modeste		50%		25%	10 000 €
Travaux d'amélioration pour la sécurité et salubrité de l'habitat (petite LHI, risque saturnin)	Propriétaire occupant très modeste	20 000€	60%		25%	2 500 €
	Propriétaire occupant modeste		50%		20%	2 000 €
Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne (adaptation ou accessibilité sur justificatifs)	Propriétaire occupant très modeste		60%		20%	2 000 €
	Propriétaire occupant modeste		35%		15%	1 500 €
Travaux de lutte contre la précarité énergétique permettant l'octroi de l'aide de solidarité énergétique du « programme Habiter Mieux »	Propriétaire occupant très modeste		50%	10% Plafond de 2 000 €	20%	3 000 €
	Propriétaire occupant modeste		35%	10% plafond de 1 600 €	20%	3 000 €

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafonds de ressources	Plafond de travaux	ANAH	ETAT (FART)	RM	
					Taux de l'aide	*Plafond de l'aide*
Autres travaux	Propriétaire occupant très modestes		45%		5%	700 €

2 – pour les propriétaires bailleurs et en application de l'article R 321-21-1 du CCH, les taux de subvention applicables sont augmentés de 5%, pour les logements appliquant le loyer conventionné social, soit :

Type de travaux	Niveaux de loyer	Plafond de travaux	ANAH	ETAT (FART)	RM	
					Taux de l'aide	*Plafond de l'aide*
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) **Et lorsque l'ampleur et le coût des travaux nécessaires le justifient**	**Loyer conventionné social**	1 000€/m² de surface fiscale dans la limite de 80 m² (soit 80 000 € maximum)	40%		20%	10 000 €
	Loyer intermédiaire		35%			
Travaux 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.	**Loyer conventionné social**	750€/m² de surface fiscale dans la limite de 80 m² (soit 60 000 € maximum)	40%		15%	3 750 €
	Loyer intermédiaire		40%			
Travaux pour l'autonomie de la personne Seuls les travaux justifiés du point de vue du locataire sont subventionnables	**Loyer conventionné social**		40%		15%	2 250 €
	Loyer intermédiaire		40%			
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% et l'atteinte du niveau D de l'étiquette énergie	**Loyer conventionné social**		30%	Prime forfaitaire de 1 500 € par logement	10%	2 000 €
	Loyer intermédiaire		25%	Prime forfaitaire de 1 500 € par logement		

Type de travaux	Niveaux de loyer	Plafond de travaux	ANAH	ETAT (FART)	RM	
					Taux de l'aide	*Plafond de l'aide*
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé Selon grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat	**Loyer conventionné social**		30%		20%	6 000 €
	Loyer intermédiaire		25%			
Travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence Travaux de transformation d'usage	**Loyer conventionné très social**		30%		15%	1 500 €
Projets ne rentrant pas dans l'une des situations ci-dessus : **Travaux non subventionnables**						

Les plafonds de ressources applicables aux locataires dans les logements « intermédiaires » sont ceux qui s'appliquent aux logements financés en P.L.S.

Depuis l'année 2007, la CLAH peut plafonner les montants de subvention sur certains dossiers dont le montant de subvention paraît important au regard du taux de subvention moyen constaté au niveau régional notamment lorsque l'opportunité sociale, environnementale ou technique du dossier n'est pas complètement avérée.

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.

Sur chaque territoire, les loyers plafonds sont fixés 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
  P = plafond national de la zone B1
- loyer social : respect du plafond réglementaire
- loyer social dérogatoire : marché – 15% si l'écart entre loyer de marché et loyer social est au moins de 30 %.
- loyer très social : sans objet

- avec travaux

- loyer intermédiaire : P x (0,7 + 19/S) ou marché – 15% si inférieur
  P = plafond national de la zone B1
- 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 sont un préalable à cet exercice.

B - l'application au territoire

Compte tenu de la faible évolution du marché, la CLAH a arrêté les grilles des loyers suivantes lors de sa réunion du 24 mars 2016 :

NB : les loyers maîtrisés pratiqués sur le territoire de Reims Métropole sont inférieurs aux loyers obtenus par le calcul du décret n° 2014-1102 du 30 septembre 2014

1 – CONVENTIONNEMENT AVEC TRAVAUX

a) Zone 1B

Surface des Logements	Loyers de marché	Loyers plafonds conventionnés intermédiaire	Loyers plafonds conventionnés sociaux	Loyers plafonds conventionnés très sociaux
< 50 m²	12,51 €	10,45 €	8,00 €	6,00 €
50 à 89 m²	9,14 €	7,80 €	6,92 €	6,25 €
90 m² et +	8,05 €	7,00 €	6,20 €	5,60 €

*S = surface fiscale du logement

b) Zone 1C

Surface des Logements	Loyers de marché	Loyers plafonds conventionnés intermédiaire	Loyers plafonds conventionnés sociaux	Loyers plafonds conventionnés très sociaux
< 50 m²	10,97 €	nr	6,26 €	5,60 €
50 à 89 m²	9,33 €	nr	6,26 €	5,34 €
90 m² et +	8,75 €	nr	5,60 €	5,00 €

a) Zone 1B

Surface des Logements	Loyers de marché	Loyers plafonds conventionnés intermédiaire	Loyers plafonds conventionnés sociaux	Loyers plafonds conventionnés très sociaux
< 50 m²	12,51 €	10,45 €	7,56 €	6,00 €
50 à 89 m²	9,14 €	7,80 €	6,92 €	6,00 €
90 m² et +	8,05 €	7,00 €	6,20 €	5,60 €

*S = surface fiscale du logement

b) Zone 1C

Surface des Logements	Loyers de marché	Loyers plafonds conventionnés intermédiaire	Loyers plafonds conventionnés sociaux	Loyers plafonds conventionnés très sociaux
< 50 m²	10,97 €	nr	6,00 €	5,34 €
50 à 89 m²	9,33 €	nr	6,00 €	5,34 €
90 m² et +	8,75 €	nr	5,60 €	5,00 €

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.

3 / 4 – La communication

La communication sur les aides propres de Reims Métropole sera renforcée notamment par le volet communication du suivi animation de l'OPAH. Ce dernier comprend notamment, le développement des sites internet de Reims Métropole et de la Ville, la parution d'articles de presse (journaux locaux, Reims Métropole magazine et Reims Attractive), plaquettes de communication et également en développant l'information dans le cadre de réunion(s) publique(s) avec les représentants et professionnels concernés.

3 / 5 - Les contrôles

Des contrôles seront effectués par la Direction Départementale des Territoires dans le cadre de la mise à disposition des services de l'Etat pour la gestion des aides de l'Anah, en application de la « politique des contrôles externes 2014-2016 » jointe en annexe.

3 / 6 – Le 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 / 7 – 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.

Reims, le – 9 MAI 2016

La Députée de la Marne
Présidente de Reims Métropole

Catherine VAUTRIN

IV / ANNEXES

ANNEXE I

REIMS MÉTROPOLE
BILAN 2015

ENSEMBLE DES DOSSIERS	Dossiers	Logements	Travaux subventionnables	Subventions
Total	***43***	***43***	***577 117 €***	***240 790 €***
Bailleur	0	0	0 €	0 €
Occupant	43	43	577 117 €	240 790 €
Secteur diffus	***37***	***37***	***518 792 €***	***217 778 €***
Bailleur	0	0	0 €	0 €
Occupant	37	37	518 792 €	217 778 €
Secteur OPAH	***6***	***6***	***58 325 €***	***23 012 €***
Bailleur	0	0	0 €	0 €
Occupant	6	6	58 325 €	23 012 €

PROPRIETAIRES BAILLEURS	Dossiers	Logements	Travaux subventionnables	Subventions
Total	***0***	***0***	***0 €***	***0 €***
Total loyers maîtrisés	***0***	***0***	***0 €***	***0 €***
Loyers Conventionnés (sociaux et très sociaux)	0	0	0 €	0 €
Loyers Intermédiaires	0	0	0 €	0 €
Logements vacants	***0***	***0***	***0 €***	***0 €***
Lutte contre l'habitat indigne	***0***	***0***	***0 €***	***0 €***
Insalubrité PB	0	0	0 €	0 €
Logements très dégradés	***0***	***0***	***0 €***	***0 €***
PB	0	0	0 €	0 €

PROPRIETAIRES OCCUPANTS	Dossiers	Logements	Travaux subventionnables	Subventions
Total	***43***	***43***	***577 117 €***	***240 790 €***
LHI et TD	0	0	0 €	0 €
Autonomie	13	13	124 719 €	55 951 €
Energie	30	30	452 398 €	184 839 €
Autres	0	0	0 €	0 €

REIMS METROPOLE

Agence nationale de l'habitat Anah

GRILLES DES PRIORITES 2016

1 - 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** Travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35% et l'atteinte du niveau D de l'étiquette énergie dans un logement pas ou peu dégradé (< 35% de la grille de dégradation)
6	Travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD (règlement sanitaire départemental) **ou d'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**

2 - 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 PO 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%.

Agence nationale de l'habitat Anah

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 (Reconnu Garant de l'Environnement) 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 Espaces Infos Energie 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 rencontrés 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-SOLIHA 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.

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 eu 2 instructrices à former et une instructrice dont la charge de travail a été 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) a quitté 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) .

- Pour les opérateurs agissant dans le département

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 divergeance 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 créées 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.