

N° 7-13

**BULLETIN D'INFORMATION  
ET RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS**



**DE LA PREFECTURE DE LA MARNE**

du 22 juillet 2021

**AVIS ET PUBLICATION :**

- **SERVICES DECONCENTRES :**

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

# SOMMAIRE

## SERVICES DECONCENTRES

### Direction départementale des territoires de la Marne (D.D.T.)

- Agence nationale de l'Habitat Délégation Locale Marne programme d'actions du département de la Marne 2021	p 3
programme d'actions 2021 de la Communauté urbaine du Grand Reims	p 27
programme d'actions 2021 de la Communauté d'Agglomération de Châlons en Champagne	p 56

**SERVICES DECONCENTRES**

**DDT**



DELEGATION LOCALE MARNE

**Programme d'actions 2021**

**du département de la Marne**

(hors territoires de Châlons aggro et de la communauté urbaine du Grand Reims,  
en délégation de compétence)

**Le préfet de la Marne, délégué de l'Agence dans le département,**

Vu l'article R321-11 du code de la construction et de l'habitation ;

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

Conformément à la réglementation applicable à l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et à ses délégations locales ;

Vu la circulaire C 2021-1 du 15 février 2021 relative aux orientations pour la programmation 2021 des actions et des crédits Anah ;

Après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat du département de la Marne (hors territoires en délégation de compétence), réunie le 18 juin 2021

Arrête le programme d'actions suivant :

## TABLE DES MATIERES

I - LES ENJEUX DU TERRITOIRE EN MATIERE DE LOGEMENT PRIVE	4
II - LE BILAN DE L'ANNEE 2020	6
III - LES OBJECTIFS ET LA DOTATION BUDGETAIRE DE L'ANNEE 2021	9
IV - LES PRIORITES D'INTERVENTION 2021	10
V - LES ORIENTATIONS OPERATIONNELLES DE LA DELEGATION EN 2021	13
VI - LES MODALITES FINANCIERES D'INTERVENTION DE L'AGENCE	18
VII - LE CONVENTIONNEMENT	20
VIII - LES OPERATIONS PROGRAMMEES	23
IX - SUIVI ET EVALUATION DU PROGRAMME D'ACTIONS	24

## Présentation du contexte local

En matière de politique d'aménagement du territoire, le logement constitue une composante majeure reconnue et pour laquelle une meilleure connaissance, tant au niveau du fonctionnement des marchés que de sa structuration, constitue un atout indéniable à l'évaluation des besoins potentiels.

Cette connaissance permet une mobilisation des décideurs locaux et de leurs partenaires, la mise en place d'une stratégie d'intervention et une programmation des moyens.

### 1.1. - Les bassins d'habitat

Le département est constitué de 6 bassins d'habitat.

Au terme de l'analyse, les résultats font apparaître, sans grande surprise, 2 grands groupes de bassins qui sont :

- les bassins dits « urbains » caractérisés par l'existence d'un pôle urbain majeur, à savoir Reims, Châlons-en-Champagne, Epemay.
- Les bassins d'habitat « ruraux » qui regroupent les bassins de Vitry-le-François, Sainte-Menehould et Sézanne.

### 1.2. - Les quatre agglomérations

Quatre agglomérations structurent fortement le territoire départemental avec des poids de population variables et des rôles bien différenciés en raison de leur localisation géographique.

Reims, Châlons-en-Champagne, Epemay et Vitry-le-François appartiennent à des communautés de communes ou d'agglomérations qui ont reçu des communes adhérentes la compétence en matière d'habitat. La communauté urbaine du Grand Reims représente à elle seule 294 724 habitants soit 52% de la population du département.

### 1.3. - La population

*Une dynamique démographique atone*

Avec 567 462 habitants (source INSEE RP2018), le département de la Marne est le département le plus peuplé de l'ex région Champagne-Ardenne.

Le département peine à maintenir sa population (+ 0,4% entre 2007 et 2012 - source Insee RP2012, + 0,0% entre 2012 et 2017 - source Insee) du fait de la dégradation conjointe des soldes naturels et migratoires.

La densité de la population est faible (69,4 habitants au km<sup>2</sup>) compte tenu de la concentration des habitants dans les agglomérations et notamment dans le secteur rémois au nord-est du département. La population marnaise est en effet inégalement répartie (des zones denses au nord-est, et relativement denses dans le triangle Reims - Epemay - Châlons-en-Champagne, joutent des zones désertifiées au nord-ouest du département).

*Une population qui vieillit*

Le vieillissement de la population dans le département s'accroît entre 2010 et 2015. La part des plus de 65 ans s'élève à 17,8% en 2015, soit une évolution de 14,7% par rapport à 2010.

La même tendance s'observe au niveau de la région Grand Est et au niveau France de province.

<sup>1</sup> Les données utilisées relatives au logement sont sur la période 2009-2015, 2015 étant le dernier millésime disponible

#### **1.4. - La situation de l'habitat privé**

##### *Un parc privé en hausse*

Le parc privé est en augmentation sur la période 2009-2015 (+ 12 417 logements). Il représente les trois quarts du parc de logements global de la Marne. Cette prédominance du parc privé à l'échelon départemental est cependant inférieure à celle du niveau régional (84%) et du niveau national hors Ile-de-France (87%).

En 2015, plus des deux tiers des résidences principales sont occupés par des propriétaires (70 %). Les parts au niveau de la région Grand Est et France de province sont équivalentes.

##### *Une vacance des logements en augmentation*

Le taux global de vacance du parc privé est de 10,4 % (soit 22 936 logements), en hausse de 0,7 point par rapport à 2009, avec une vacance de longue durée prédominante dans 11 EPCI.

Le taux de vacance départemental est similaire au taux régional et supérieur au taux observé en France de province (9,3%).

S'agissant de la durée de la vacance, la Marne présente sensiblement les mêmes répartitions qu'aux niveaux régional et national : 44 % de logements vacants depuis moins d'un an (vacance de courte durée), 24 % de logements vacants depuis plus d'un an et moins de trois ans (vacance de durée intermédiaire) et 32 % de logements vacants depuis plus de trois ans (vacance de longue durée).

##### *Un parc vieillissant*

Le parc privé mariais est relativement ancien. 42 % des logements ont été construits avant 1949, les deux tiers avant 1974. Les logements construits après 2000 ne représentent que 14 % du parc privé dans la Marne, ils représentent 15 % dans la région Grand Est et 17 % en France de province.

## II – LE BILAN DE L'ANNEE 2020

### II.1 – Travaux engagés (nombre de logements, dossiers prioritaires uniquement)

	Réalisé 2020	Réalisé 2019	Evolution	Objectif actualisé 2020	Pourcentage d'atteinte de l'objectif en 2020
PO	403	660		384	
LHI/Très dégradé	3	4	-25%	13	23%
Autonomie	91	103	-12%	118	77%
Energie	309	553	-44%	253	122%
Dont Agilité	27	213			
PB	20	16	25 %	25	80%
Copro fragiles	0	0		25	0%
Habiter Mieux (sans copro)	332	573			

Par ailleurs, 500 dossiers MaPrimeRénov ont été engagés au niveau national en 2020 sur ce territoire, représentant un montant de subvention de 2 196 957€.

Répartition des dossiers sur le territoire :

	Année 2020
Total logements (y compris non prioritaires)	423
Dont Diffus	169
Dont OPAH Vitry Champagne et Der (solde)	3
Dont OPAH Est Vitryat	59
Dont OPAH Mourmelon Molvre Coole Suipe et Vesle	51
Dont OPAH RR du Pays de Brie et Champagne	128
Dont PIG Saint Dizier	13

### II.2 – Crédits engagés par l'ANAH

	Engagé 2020	Engagé 2019	évolution	Autorisation d'engagement révisée 2020	% de consommation des AE en 2020
Anah travaux	3 271 431 €	4 471 718 €	-27 %		
Anah ingénierie	310 189 €	361 727 €	-19 %		
Total Anah	3 581 620 €	4 853 445 €	-26 %	4 311 243 €	83%

6



### II.3 – Bilan des opérations programmées en cours en 2020

Trois opérations programmées d'amélioration de l'habitat étaient en cours en 2020.

#### OPAH Est Vitryat

L'OPAH a commencé le 09 février 2015 et s'est terminée le 8 février 2020.

459 logements ont été rénovés dans le cadre de cette opération, pour un montant total de 3 503 975 € d'aides de l'Anah et du FART.

	<b>Nombre de logements subventionnés</b>	<b>Montant d'aides Anah + Fart</b>
<b>PO (sans double compte)</b>	<b>446</b>	<b>3 503 975 €</b>
LHI/Très dégradé	5	
Autonomie	96	
Energie	345	
Dont Agilité	25	
<b>PB</b>	<b>13</b>	

#### OPAH de Mourmelon, Moivre, Coole, Sulippe et Vesle

L'OPAH a commencé le 9 mai 2016 et se termine le 8 mai 2021.

Le bilan de l'année 2020 est le suivant :

	<b>Logements réalisés 2020</b>	<b>Logements réalisés 2019</b>	<b>Objectif annuel</b>	<b>Pourcentage d'atteinte de l'objectif</b>
<b>PO (sans double compte)</b>	<b>48</b>	<b>56</b>	<b>50</b>	<b>96 %</b>
LHI/Très dégradé	1	1	2	50 %
Autonomie	8*	6	14	57 %
Energie	40	49	34	118 %
Dont Agilité	2	26	-	
<b>PB</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>43 %</b>
<b>Dont dossiers Habiter Mieux</b>	<b>42</b>	<b>50</b>	<b>44</b>	<b>95 %</b>

\* dont un double dossier HM/autonomie

## OPAH-RR Brie et Champagne

L'OPAH-RR a commencé le 10 juillet 2017 et se termine le 9 juillet 2022.

Le bilan de l'année 2020 est le suivant :

	<b>Logements réalisés 2020</b>	<b>Logements réalisés 2019</b>	<b>Objectif annuel</b>	<b>Pourcentage d'atteinte de l'objectif</b>
<b>PO</b> (sans double compte)	<b>118</b>	<b>145</b>	<b>150</b>	<b>78 %</b>
<b>LHI/Très dégradé</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>33 %</b>
<b>Autonomie</b>	<b>35*</b>	<b>22</b>	<b>36</b>	<b>97 %</b>
<b>Energie</b>	<b>82</b>	<b>122</b>	<b>108</b>	<b>76 %</b>
Dont Agilité	3	33	-	0%
<b>PB</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>15</b>	<b>67 %</b>
<b>Dont dossiers Habiter Mieux</b>	<b>91</b>	<b>124</b>	<b>129</b>	<b>70 %</b>

\* dont un double dossier HM/autonomie

### II-4- Bilan des visites de contrôle effectuées en 2020

En 2020, la délégation locale de l'ANAH a effectué 35 visites de contrôle (avant travaux, en cours ou après travaux, et conventionnement sans travaux) sur le territoire non délégué :

- 16 logements de propriétaires occupants
- 17 logements de propriétaires bailleurs (logements avec travaux)
- 2 logements en demande de conventionnement sans travaux.

Les visites de contrôles ont été effectuées systématiquement au paiement du solde d'une subvention de plus de 15 000 €, avant le paiement du solde des dossiers bailleurs avec travaux, et avant d'accorder une demande de conventionnement sans travaux. S'y ajoutent des dossiers de propriétaires bailleurs ou occupants choisis de manière aléatoire.

Parmi les 35 contrôles sur place, 6 ont fait l'objet de réserves, qui ont été levées suite à l'action des propriétaires.

La majorité des réserves émises sont dues à un défaut de ventilation, que ce soit dans le cadre du conventionnement sans travaux, ou lors du contrôle de dossiers propriétaires occupants (changement de menuiserie et absence de grille de ventilation en pièce sèche, ou présence de grille en pièce humide).

Des défauts électriques mineurs sont également régulièrement relevés dans le cadre du conventionnement sans travaux.

R

### III – LES OBJECTIFS ET LA DOTATION BUDGÉTAIRE DE L'ANNÉE 2021

#### III-1- Objectifs 2021 (nombre de logements)

	Objectif 2021	Réalisé 2020
PO	296	403
LHI/Très dégradés	20	3
Autonomie	145	91
Energie	131	309
Dont Agilité		27
Autre		
PB	40	20
Copropriétés fragiles	19	0
Copropriétés « autres »	12	-
Habiter Mieux	208	332

Par ailleurs, un objectif de 6 conventionnements en intermédiation locative (avec ou sans travaux) a été attribué à la délégation dans le cadre du Plan Logement d'abord.

Les objectifs PO Habiter Mieux et MaPrimeRénov Copropriété pourront être abondés en cours d'année, une partie de la dotation régionale ayant été gardée en réserve.

#### III-2- Dotation budgétaire 2021

2021 (initiale)	2020 (initiale)	Consommé 2020
4 050 057 €	3 971 749 €	3 581 620 €*

\* dont 81 012 € pour les dossiers Agilité

La dotation initiale 2021 est pratiquement identique à la dotation initiale 2020 et pourra être abondée en tant que de besoin en cours d'année, une partie des objectifs ayant été gardés en réserve au niveau régional.

#### IV - LES PRIORITÉS D'INTERVENTION 2021

##### IV-1- Rappel des priorités nationales

La circulaire C2021/01 du 15 février 2021 indique les orientations retenues par l'Anah pour la programmation des actions et des crédits en 2021 :

- **la lutte contre la précarité énergétique** : L'Anah a un objectif de 67 000 logements rénovés en 2021 dans le cadre du programme Habiter Mieux et de Ma Prime Rénov' Copropriétés.

Le programme Habiter Mieux connaît 2 évolutions majeures en 2021 :

1 - le traitement des passoires énergétiques avec un objectif de 30 000 logements traités en 2021 : le gain énergétique minimum passe de 25 % à 35 % ; le plafond de travaux passe de 20 000 € à 30 000 € HT ; mise en place d'une prime sortie de passoire énergétique et d'une prime basse consommation ;

2 - la mise en place du dispositif MaPrimeRénov' (MPR) Copropriétés, qui se substitue à Habiter Mieux Copropriétés, avec un objectif de 31 000 logements : toutes les copropriétés sont désormais éligibles avec une aide unique attribuée aux syndicats de copropriétés pour des travaux en parties communes générant un gain énergétique d'au moins 35 %.

- **la lutte contre les fractures territoriales** : L'Agence poursuit sa mobilisation dans le cadre d'« Action Cœur de Ville » et des Opérations de Revitalisation des territoires.

L'année 2021 marque le démarrage du dispositif « Petites Villes de Demain » pour la revitalisation des villes de moins de 20 000 habitants, ainsi que la promotion des nouveaux outils d'intervention, le dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIF) et la vente d'immeubles à rénover (VIR), ainsi que l'expérimentation façades et la transformation d'usage des rez-de-chaussée inactifs des copropriétés.

60 M€ sont inscrits au budget 2021, dont 29,4 M€ réservés sur l'enveloppe « ingénierie ».

- **la lutte contre les fractures sociales** : l'Anah vise à répondre aux difficultés d'accès au logement des ménages les plus modestes et au maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap.

1. **lutte contre l'habitat indigne et très dégradé** : elle concerne autant les propriétaires occupants que les propriétaires bailleurs. À ce titre, la fongibilité des objectifs est maintenue. L'objectif est fixé à 6 950 logements. Les moyens consacrés à la sortie d'indignité sont augmentés d'une enveloppe de 8,1 M€ pour le recyclage des îlots anciens.

2. **maintien à domicile pour les personnes âgées ou en situation de handicap** : L'intervention de l'Anah dans ce domaine reste un axe fort avec un objectif annuel de logements adaptés fixé à 20 000. Ce régime d'aide pourrait être appelé à évoluer cette année à l'issue des travaux de 2 missions interministérielles qui interrogent l'intervention des différents co-financiers.

3. **le plan « Logement d'abord » et le plan national de lutte contre les logements vacants** : Dans le cadre de la mise en œuvre du plan « Logement d'abord » destiné à favoriser la mobilisation du parc privé à des fins sociales et la sortie des centres d'hébergement, l'Anah a mis en place différents outils : le conventionnement des logements de propriétaires bailleurs, l'appui au développement de logements très sociaux portés par des structures de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) et la réhabilitation de structures d'hébergement. Ces actions doivent être fléchées prioritairement sur les territoires couverts par les programmes d'initiative nationale (Action Cœur de Ville, revitalisation des centres bourgs, Petites Villes de Demain, NPNRU, PNRQAD). En 2021, le dispositif fiscal « Louer abordable » est prorogé jusqu'au 31 décembre 2022.

Le plan national de lutte contre les logements vacants a été lancé le 20/01/2021, avec pour objectif la remise sur le marché des logements durablement vacants. Il vise également à favoriser la mobilisation d'autres types de logements et locaux vacants dans les territoires les plus tendus.

4. **l'humanisation de structures d'hébergement** : Des moyens supplémentaires ont été alloués avec une augmentation de 3 M€ dans le cadre de France Relance, soit un budget de 11M€ en 2021. Une adaptation du cadre réglementaire pour faciliter l'engagement de travaux au bénéfice de structures de 15 places minimum

- **la prévention et le redressement des copropriétés** : Deux ans après son lancement, le Plan « initiative copropriétés » a permis la rénovation ou le lancement de travaux de rénovation de plus de 50 000 logements. En 2021, un objectif de 35 500 logements rénovés est fixé au titre du Plan et les moyens financiers sont doublés afin d'accélérer sa mise en œuvre. 202 M€ sont mobilisés dont 31,7 M€ au titre de France Relance. Dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés, 13 000 autres logements en copropriétés fragiles pourront être financés. Les nouvelles aides individuelles MaPrimeRénov' pour les ménages modestes et très modestes se substituent au mixage des aides pour les dossiers de rénovation énergétique en copropriétés. Le registre d'immatriculation des copropriétés compte plus de 460 000 immatriculations enregistrées fin 2020. La complétude de l'immatriculation et la mise à jour des données demeurent des objectifs à poursuivre en 2021.

- **L'ingénierie** : Les moyens prévus en 2021 pour l'ingénierie sont en augmentation, avec 112,2 M€. Ils intègrent les besoins complémentaires liés au déploiement du plan « Petites Villes de Demain », et l'accompagnement du dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés. Ces ressources doivent permettre de soutenir le développement des opérations programmées de type OPAH RU, Centre Bourg, OPAH Copro.

#### IV-2- Déclinaison des priorités nationales au niveau local

L'article 11 du RGA (Règlement Général de l'Anah) prévoit que le délégué de l'agence dans le département décide de l'attribution ou du rejet de la subvention, éventuellement après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat (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.

Compte tenu des priorités nationales et du diagnostic local de l'habitat, l'ordre de priorité sera la suivant pour les dossiers déposés en 2021, dans l'hypothèse où l'enveloppe de crédits alloués serait insuffisante pour financer l'ensemble des dossiers répondant aux critères de l'Anah :

		Priorité
<b>Syndicats de copropriétaires</b>		
Travaux de lutte contre la précarité énergétique		2
Travaux d'accessibilité		3
<b>Propriétaires occupants</b>		
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	Tous	1
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	Tous	1
	Couplage autonomie/énergie	2
Travaux pour l'autonomie de la personne	Autres dossiers	3
Travaux de lutte contre la précarité énergétique	Tous	2
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.	Tous	4

<b>Propriétaires bailleurs</b>		
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		1
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat		1
Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence		1
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé		1
Travaux d'amélioration des performances énergétiques		2
Travaux pour l'autonomie de la personne		3
Travaux de transformation d'usage		5

Les aides aux travaux en direction des propriétaires bailleurs sont fléchées prioritairement en direction des territoires des communes relevant du programme national Action Coeur de Ville ou d'une OPAH-RU. Les demandes déposées par les propriétaires bailleurs en dehors de ces territoires prioritaires pourront bénéficier d'un financement de l'Anah, dans la limite de la dotation.

## V – LES ORIENTATIONS OPÉRATIONNELLES DE LA DÉLÉGATION EN 2021

Dans un objectif de gestion efficiente des crédits, la délégation locale veillera à ce que chaque dossier subventionné respecte les priorités définies dans le chapitre précédent. Lors de l'instruction des dossiers, la délégation locale appliquera les règles nationales, auxquelles sont ajoutées des règles locales complémentaires :

### V-1- Lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé

#### V-1-1- Les règles nationales

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

1. d'un arrêté d'insalubrité ou de péril,
2. ou d'une grille d'analyse d'insalubrité avec un coefficient d'insalubrité égal ou supérieur à 0,4
3. ou d'une grille de dégradation avec un coefficient de dégradation égal ou supérieur à 0,55.

La fongibilité des objectifs relatifs au traitement de l'habitat indigne et très dégradé entre publics (PO et PB) est inscrite dans la circulaire de programmation 2021, pour permettre une approche transversale de l'intervention sur l'habitat indigne.

#### V-1-2- Les règles locales complémentaires

Les grilles d'analyse d'insalubrité et de dégradation doivent être accompagnées du rapport d'analyse, de la fiche d'évaluation des coûts et des photos intérieures et extérieures.

Pour les propriétaires occupants, 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 hors OPAH.

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

Pour les propriétaires bailleurs, un maître d'œuvre est exigé quel que soit le montant des travaux pour les dossiers subventionnés au titre de l'habitat indigne ou très dégradé.

### V-2- Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (petite LHI)

#### V-2-1- Les règles nationales

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
- 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.

#### V-2-2- Les règles locales complémentaires

Les grilles d'analyse d'insalubrité doivent être accompagnées du rapport d'analyse, de la fiche d'évaluation des coûts et des photos intérieures et extérieures.

### V-3- Travaux pour l'autonomie de la personne

#### V-3-1- Les règles nationales

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 Commission des Droits et de l'Autonomie des Personnes Handicapées (CDAPH) reconnaissant l'éligibilité à l'Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé (AEEH), à l'Allocation pour Adulte Handicapé (AAH) ou à la Prestation de Compensation du Handicap (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, soit de la carte d'invalidité (la carte de stationnement ne constitue pas un dispositif recevable),
- 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 (Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé Au Travail (CARSAT), Caisse Régionale d'Assurance Maladie (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.

#### V-3-2- Les règles locales complémentaires

La commission locale d'amélioration de l'habitat du 30 janvier 2020 a décidé de plafonner certaines dépenses dans le cadre des travaux d'autonomie. Les plafonds suivants s'appliquent aux dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> mars 2020 :

<i>Equipement hors pose</i>	<i>Plafond de dépenses</i>
Receveur de douche	1000 € HT
Robinetterie de douche	400 € HT
Robinetterie de lavabo	150 € HT
WC réhaussé	500 € HT
Siège de douche	400 € HT
Falence	35 €/m <sup>2</sup> HT
Carrelage	50 €/m <sup>2</sup> /HT
Meuble vasque	500 € HT

<i>Equipement (fourniture et pose)</i>	<i>Plafond de dépenses</i>
Cabine de douche	5 500 € HT



Les sols souples peuvent être subventionnés dans le cadre des travaux d'autonomie s'ils sont prescrits dans le rapport transmis par l'opérateur.

#### V-4- Travaux de lutte contre la précarité énergétique

##### V-4-1- Les règles nationales

Mis en place en 2010, Habiter Mieux est un programme d'accompagnement et d'aides aux travaux pour lutter contre la précarité énergétique des ménages modestes et très modestes, à la fois pour les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs et les copropriétés.

En 2021, le programme Habiter Mieux conserve ses grandes caractéristiques, à savoir :

- une prime réservée aux ménages modestes ;
- l'accompagnement de tous les ménages par un opérateur d'accompagnement à la maîtrise d'ouvrage ;
- l'exigence du label RGE pour les entreprises intervenant sur les chantiers ;
- le non cumul d'Habiter Mieux avec un financement CEE.

Afin d'accélérer la réalisation des objectifs définis par la loi du 8 novembre 2019 relative à l'Energie et au Climat, dans le respect de nouvelles dispositions réglementaires en matière de rénovation énergétique, et afin d'assurer la mise en œuvre du Plan de Relance, les conditions d'accès à Habiter Mieux évoluent en 2021 en faveur des propriétaires :

- le gain énergétique minimum requis pour les travaux passe de 25 % à 35 % pour les propriétaires occupants à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 (souplesse pour les dossiers déposés jusqu'au 28 février 2021) ;
- l'élargissement et une simplification des modalités de financement mises en place depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 dans le cadre de la bonification pour la sortie de précarité énergétique des propriétaires occupants, avec la fixation d'un nouveau plafond de travaux subventionnables de 30 000€ HT pour les travaux de rénovation énergétique globale et pour la prime Habiter Mieux et l'ajustement du taux de prime Habiter Mieux à 10 % du montant HT des travaux subventionnables dans la limite de 3 000€ pour un ménage très modeste et 2 000€ pour un ménage modeste, cumulable avec les nouvelles primes « sortie de passoire thermique » et « basse consommation » décrites ci-dessous ;
- évolution de la prime de « sortie de passoire thermique » pour les logements dont l'état initial présent un niveau de performance énergétique correspondant à une étiquette de classe F ou G, simplifiant les modalités de la bonification introduite en 2020 et permettant d'aligner les modalités sur MaPrimeRénov' ;
- la création d'une prime dite « Basse consommation » pour financer les travaux permettant l'atteinte d'une étiquette énergétique A ou B après travaux, en cohérence avec MaPrimeRénov' ;
- l'inéligibilité aux aides de l'Anah des projets de travaux comprenant l'installation de chaudière au fuel et au charbon à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 ou des projets de travaux conduisant à une augmentation des gaz à effet de serre, sauf exceptions définies par instruction du directeur général.

Les propriétaires occupants continuent de bénéficier du programme Habiter Mieux sérénité, qui correspond au programme existant depuis 2011. Dans ce cadre, l'accompagnement par un opérateur est obligatoire. Il permet l'attribution d'une prime complémentaire et la valorisation des CEE reste une exclusivité de l'Anah. Pour les propriétaires occupants, les travaux subventionnés doivent permettre un gain énergétique d'au moins 35% sur la consommation conventionnelle d'énergie exprimée en kWhep/m<sup>2</sup>.an.

Ce gain énergétique est attesté par une évaluation énergétique réalisée avant et après travaux.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021, ils bénéficieront d'une aide au titre du programme Habiter Mieux composée :

- d'une aide aux travaux à hauteur de 50 % pour les ménages aux ressources très modestes et de 35 % pour les ménages aux ressources modestes, dans la limite de 30 000€ HT de travaux subventionnables
- d'une prime Habiter Mieux de 10 % du montant HT des travaux subventionnables, dans la limite de 3 000€ pour un ménage très modeste et de 2 000€ pour un ménage modeste
- d'une prime de 1 500€/logement pour les projets permettant de traiter les passoires thermiques (sortie d'étiquette F ou G et atteinte au moins du niveau E)
- d'une prime de 1 500€/logement pour les logements permettant d'atteindre une étiquette énergétique A ou B.

Les propriétaires bailleurs continuent également de bénéficier du programme Habiter Mieux. L'accompagnement par un opérateur est obligatoire, il permet l'attribution d'une prime complémentaire et la valorisation des CEE reste une exclusivité de l'Anah. Les travaux subventionnés doivent permettre un gain énergétique d'au moins 35 % sur la consommation conventionnelle d'énergie exprimée en kWhep/m<sup>2</sup>.an, et le logement devra atteindre après travaux un niveau de performance énergétique correspondant au moins à l'étiquette D. Ce gain énergétique est attesté par une évaluation énergétique réalisée avant et après travaux.

**MaPrimeRénov' Copropriété se substitue à Habiter Mieux Copropriétés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.**  
Toutes les copropriétés, et non plus uniquement les copropriétés dites fragiles, peuvent accéder à ce nouveau dispositif. Celui-ci prévoit une aide unique, attribuée aux syndicats de copropriétaires pour des travaux en parties communes générant un gain énergétique d'au moins 35 %.

À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020, les travaux financés au titre du programme Habiter Mieux devront obligatoirement être réalisés par une entreprise RGE.

#### **V-4-2- Les règles locales complémentaires**

La CLAH du 15 novembre 2018 a instauré un montant plafond de travaux de 5 000 € HT pour les travaux de toiture liés à la rénovation énergétique. Ce plafond s'applique aux dossiers propriétaires occupants et propriétaires bailleurs déposés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Il vise à rapprocher le montant moyen de subvention attribué sur le territoire au montant moyen de subvention utilisé par l'Anah pour la répartition des moyens financiers en début d'année.

#### **V-5- Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence (PB)**

##### **V-5-1- Les règles nationales**

Sont subventionnables dans ce cadre les travaux entrepris :

- dans un logement dégradé au sens de la grille de dégradation du logement avec un indice compris entre 0,35 inclus et 0,54 inclus,
- suite à une procédure de manquement au règlement sanitaire départemental (RSD),
- suite à un contrôle de décence lors d'une action de la caisse d'allocations familiales.

##### **V-5-2- Les règles locales complémentaires**

Il n'y a pas de règle locale complémentaire concernant les travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence.

#### **V-6- Travaux de transformation d'usage**

##### **V-6-1- Les règles nationales**

Pour les PO, la transformation d'usage n'est pas autorisée.

Pour les dossiers PB, une catégorie spécifique « travaux de transformation d'usage » a été définie.

Conformément à l'article R. 321-15 du CCH, ces travaux doivent avoir pour objet principal :

- la transformation en logement d'un local autonome dont l'affectation principale d'origine n'est pas à usage d'habitation.
- ou la transformation en pièce habitable d'un local attenant au logement et affecté à l'origine à un autre usage que l'habitation.

Toutefois, les projets dont l'objet principal consiste en travaux de transformation d'usage n'ont pas vocation à être subventionnés en cas de non-pénurie de logements sur le marché locatif.

Un maître d'œuvre est exigé quel que soit le montant des travaux pour les dossiers subventionnés au titre de la transformation d'usage.

#### **V-6-2- Les règles locales complémentaires**

Le représentant local de l'Anah peut accorder ou refuser le bénéfice de l'aide en fonction de l'intérêt économique, social, environnemental et technique du projet, il lui appartient donc de se prononcer, au cas par cas, au vu, notamment pour les propriétaires bailleurs, de la demande locative dans le secteur concerné, de l'intérêt urbanistique et/ou architectural de l'opération, de son coût, des engagements complémentaires éventuellement souscrits par le propriétaire et ne retenir que les projets dont l'intérêt apparaît manifeste.

#### **V-7- Autres travaux**

##### **V-7-1- Les règles nationales**

Les dossiers « autres travaux » des propriétaires occupants ne permettant pas l'éligibilité à la prime Habiter Mieux n'ont pas vocation à être subventionnés à l'exception des travaux suivants, en ciblant les ménages très modestes :

- les travaux en parties privatives visant à supprimer les conditions de mal logement donnant lieu à subvention individuelle dans le cas de copropriétés en difficulté,
- les travaux en parties communes liés à la sécurité incendie donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire dans le cas de copropriétés afin de faciliter les prises de décision collectives.
- les 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, attribué directement ou par l'intermédiaire d'une collectivité locale.

##### **V-7-2- Les règles locales complémentaires**

Il n'y a pas de règle locale complémentaire concernant la catégorie « Autres travaux ».

\*\*\*\*\*

Les propriétaires bailleurs doivent obligatoirement être accompagnés par 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 hors OPAH, quel que soit le type de dossier déposé.

Par ailleurs les règles nationales suivantes sont applicables aux PB pour toutes les priorités :

- a) Les dérogations à l'atteinte du niveau D de l'étiquette énergie seront applicables, en cas :
  - d'arrêt de péril ou d'insalubrité avec prescription de travaux,
  - de travaux pour l'autonomie de la personne répondant aux besoins spécifiques du locataire en place,
  - de travaux pour répondre aux prescriptions d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence.
- b) Les propriétaires bailleurs s'engagent à louer un logement répondant aux caractéristiques de décence définies par l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.
- c) La demande de subvention ne peut être instruite que si les travaux envisagés font l'objet d'une mission de maîtrise d'œuvre complète réalisée par un professionnel lorsque le montant des travaux subventionnables excède 100 000 € HT (délibération 2010-09 du conseil d'administration de l'anah du 5 mai 2010).

**VI – LES MODALITÉS FINANCIÈRES D'INTERVENTION DE L'AGENCE**

Les taux de subvention appliqués sur le territoire sont les taux de référence nationaux maximum soit :

**Pour les propriétaires occupants**

Projet de travaux subventionnés	Plafonds de travaux subventionnables	Taux de subvention maximum	Ménages éligibles	+ prime Habiter Mieux si gain énergétique
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	50 000€ H.T.	50%	Ménages aux ressources très modestes	Gain énergétique de 35 % : 10 % du montant des travaux dans la limite de 3 000 € + Prime « sortie de passoire thermique » : si état initial F ou G et atteint niveau E après travaux : 1 500€/logement + prime « Basse consommation » si état initial C ou plus et état final A ou B : 1 500€/logement
			Ménages aux ressources modestes	Gain énergétique de 35 % : 10 % du montant des travaux dans la limite de 2 000 € + Prime « sortie de passoire thermique » : si état initial F ou G et atteint niveau E après travaux : 1 500€/logement + prime « Basse consommation » si état initial C ou plus et état final A ou B : 1 500€/logement
Travaux d'amélioration pour la sécurité et salubrité de l'habitat (petite LHI, risque saturnin)	20 000€ H.T.	50%	Ménages aux ressources modestes et très modestes	
Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne (adaptation ou accessibilité sur justificatifs)	20 000€ H.T.	50%	Ménages aux ressources très modestes	
		35 %	Ménages aux ressources modestes	
Travaux de rénovation énergétique globale Habiter Mieux	30 000 € H. T.	50 %	Ménages aux ressources très modestes	Gain énergétique de 35 % : 10 % du montant des travaux dans la limite de 3 000 € + Prime « sortie de passoire thermique » : si état initial F ou G et atteint niveau E après travaux : 1 500€/logement + prime « Basse consommation » si état initial C ou plus et état final A ou B : 1 500€/logement
		35 %	Ménages aux ressources modestes	Gain énergétique de 35 % : 10 % du montant des travaux dans la limite de 2 000 € + Prime « sortie de passoire thermique » : si état initial F ou G et atteint niveau E après travaux : 1 500€/logement + prime « Basse consommation » si état initial C ou plus et état final A ou B : 1 500€/logement
Autres travaux (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)	20 000€ H.T.	35%	Ménages aux ressources très modestes	

**Pour les propriétaires bailleurs**

Type de travaux	Plafonds de travaux	Taux maximum de subvention	+ Prime Habiter Mieux si gain de 35 %
<p><b>Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé.</b></p> <p>Considérés comme tel uniquement si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- arrêt d'insalubrité ou de péril</li> <li>- insalubrité constatée (sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de l'état d'insalubrité)</li> <li>- 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)</li> </ul> <p><u>Et lorsque l'ampleur et le coût des travaux nécessaires le justifient</u></p>	1 000€ HT/m <sup>2</sup> de surface fiscale dans la limite de 80 m <sup>2</sup> (soit 80 000 € maximum)	35%	1 500 € par logement ou 2 000 € par logement si sortie de passoire thermique
<p><b>Travaux pour la sécurité et salubrité de l'habitat (petite LHI)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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)</li> <li>- notification de travaux pour la suppression du risque saturnin</li> <li>- constat de risque d'exposition au plomb (CREP) réalisé au cours des 2 dernières années.</li> </ul>	750€ HT/m <sup>2</sup> de surface fiscale dans la limite de 80 m <sup>2</sup> (soit 80 000 € maximum)	35%	
<p><b>Travaux pour l'autonomie de la personne</b></p> <p>Seuls les travaux justifiés du point de vue du locataire sont subventionnables</p>		35%	
<p><b>Travaux pour réhabilitation d'un logement dégradé</b></p> <p>Selon grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat</p>		25%	1 500 € par logement ou 2 000 € par logement si sortie de passoire thermique
<p><b>Travaux de rénovation énergétique globale</b></p> <p>Pour les logements pas ou peu dégradés (&lt; à 35% de la grille de dégradation) avec un gain énergétique d'au moins 35%</p>		20%	1 500 € par logement ou 2 000 € par logement si sortie de passoire thermique
<p><b>Travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou un contrôle de décence</b></p>		25%	1 500 € par logement ou 2 000 € par logement si sortie de passoire thermique
<p><b>Travaux de transformation d'usage</b></p>		25%	1 500 € par logement ou 2 000 € par logement si sortie de passoire thermique
Projets ne rentrant pas dans l'une des situations ci-dessus : <b>Travaux non subventionnables</b>			

### Pour les syndicats de copropriétaires (rénovation énergétique)

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés.	Plafonds de travaux	Taux de subvention maximum	+ Prime Habiter Mieux si gain énergétique
MaPrimeRénov' Copropriétés	15 000€ H.T. par logement	25% si gain énergétique de 35 %	<p><b>Pour toutes les copropriétés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prime « sortie de passoire thermique » : Etiquette initiale F ou G et atteinte étiquette E : 500 €/logement</li> <li>- prime « Basse consommation » : étiquette initiale entre G et C et étiquette finale A ou B : 500€/logement</li> </ul> <p>Prime individuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>PO très modeste : 1500€</li> <li>PO modeste : 750€</li> </ul> <p><b>Pour les copropriétés fragiles ou en difficulté :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prime supplémentaire de 3 000 € / logement</li> </ul>
Assistance à maîtrise d'ouvrage	100€ / logement	30% avec financement minimum de 900€	

## VII – LE CONVENTIONNEMENT

### VII-1- Zonage des communes relevant de la délégation locale de l'Anah

Les communes suivantes sont en **zone B2** : Aÿ-Champagne, Dizy, Epemay, Magenta, Mardeuil, Moussy, Pierry et Vinay.

Toutes les autres communes du territoire relevant de la délégation locale de l'Anah sont en **zone C**. Afin d'adapter la grille des loyers au marché locatif local, les communes de la zone C ont été réparties en 2 « sous-zones » (C2, C3).

Les communes suivantes sont en **zone C2** : Courtisols, Dormans, Esternay, Fère-champanoise, Montmirail, Sainte-Ménéhould, Sézanne, Suippes, Blancs-Coteaux et Vitry-le-François.

Toutes les autres communes du territoire relèvent de la zone C3.

### VII-2- La modulation des loyers

La grille des loyers est établie conformément à l'instruction 2007-04 du 31 décembre 2007 relative à l'adaptation des loyers conventionnés, après étude du marché local.

Conformément à la demande de l'Anah, et dans un but de simplification, les grilles des loyers avec et sans travaux ont été rapprochées pour ne plus former qu'une seule grille applicable à l'ensemble des logements conventionnés sur le territoire.

**Zone B2 :**

Aÿ-Champagne, Dizy, Epemay, Magenta, Mardeuil, Moussy, Pierry et Vinay

Surface des Logements	Loyer plafond conventionné intermédiaire	Loyer plafond conventionné social	Loyer plafond conventionné très social
< 40 m <sup>2</sup>	8,75 €	7,49 €	5,82 €
40 à 89 m <sup>2</sup>	7,26 €	6,40 €	5,40 €
90 m <sup>2</sup> et +	6,10 €	5,60 €	5,40 €

**Zone C2 :**

Courtilsols, Dormans, Esternay, Fère-champenoise, Montmirail, Sainte Menehould, Sézanne, Suippes, Blancs-Coteaux et Vitry-le-François.

Surface des Logements	Loyer plafond conventionné intermédiaire	Loyer plafond conventionné social	Loyer plafond conventionné très social
< 40 m <sup>2</sup>	6,70 €	6,20 €	5,40 €
40 à 89 m <sup>2</sup>	6,70 €	6,20 €	5,40 €
90 m <sup>2</sup> et +	5,90 €	5,10 €	4,90 €

**Zone C3 :**

Toutes les communes qui ne sont ni en B2 ni en C2

Surface des Logements	Loyer plafond conventionné intermédiaire	Loyer plafond conventionné social	Loyer plafond conventionné très social
< 40 m <sup>2</sup>	6,40 €	5,90 €	5,40 €
40 à 89 m <sup>2</sup>	6,30 €	5,90 €	5,40 €

90 m <sup>2</sup> et +	5,40 €	5,00 €	4,9
------------------------	--------	--------	-----



## VIII – LES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES

Trois opérations programmées d'amélioration de l'habitat sont en cours sur le territoire relevant de la délégation locale de l'Anah :

- L'OPAH de Mourmelon, Moivre, Coole et Suipe : Elle a débuté le 9 mai 2016 et a été prolongée de deux années en 2019 pour se terminer le 8 mai 2021. Une nouvelle OPAH sera mise en place sur le périmètre des deux communautés de communes d'ici la fin de l'année 2021.

- L'OPAH Brié et Champagne : Elle a débuté le 10 juillet 2017. Un avenant de prolongation a été signé en 2020, prolongeant l'OPAH de deux années supplémentaires, jusqu'au 9 juillet 2022, et intégrant la commune de Margny au périmètre de l'OPAH. En outre, une étude de faisabilité d'une opération THIRORI est en cours sur les communes de Montmirail et Sézanne.

- L'OPAH-RU d'Epemay sur le périmètre Action Coeur de Ville d'Epemay : Elle a pris effet le 20 août 2020 pour une durée de 5 ans.

Par ailleurs, d'autres programmes (OPAH, OPAH-RU) sont en cours d'étude ou de rédaction, et devraient aboutir à une signature de convention avant la fin de l'année :

- OPAH-RU sur le périmètre Action Coeur de Ville de Vitry-le-François
- OPAH sur le territoire de la communauté de communes Vitry Champagne et Der
- OPAH Moivre Coole Suipe
- OPAH sur le territoire de la communauté d'agglomération d'Epemay, Coteaux et Plaine de Champagne
- OPAH sur le territoire des communautés de communes Grande Vallée de la Marne et Paysage de Champagne.
- PIG de la communauté d'agglomération Saint Dizier Der et Blaise.

La délégation locale poursuit les échanges avec d'autres territoires qui envisagent de mener une étude préalable à la mise en place d'une opération programmée (Est Vitryat, Argonne champenoises).

### Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) existantes et en projet dans la Marne

#### Légende

##### OPAH en 01/01/2021

- OPAH de Coteaux Agglo de 07/12/2020 à 06/12/2025
- OPAH de Moivre Coteaux Suipe de 09/05/2016 à 08/05/2021
- OPAH-RU de Pays de Brié et Champagne de 10/07/2017 à 09/07/2022
- OPAH RU d'Epemay de 20/08/2020 à 23/08/2025
- OPAH-RU de commune de Coteaux de 07/12/2020 à 06/12/2025

##### OPAH en cours d'étude

- OPAH de la CA Epemay, Coteaux et Plaine de Champagne
- OPAH de la CC Vitry Champagne et Der
- OPAH Grande Vallée de la Marne
- OPAH Paysage de Champagne
- OPAH-CD intercommunales Castelnau à Blaise
- OPAH-RU Vitry-le-François

##### Projets d'OPAH

- OPAH-PIG Grand Reims
- PIG de la CA de Saint Dizier Der et Blaise
- OPAH Est Vitryat
- OPAH Argonne Champenoise

0 10 20 km

Sources : DSDS-Castelnau  
DSDS/Coteaux de Champagne

Conception : DSDS  
Mise à jour le 11/07/2021



## **IX – SUIVI ET EVALUATION DU PROGRAMME D'ACTIONS**

Les dispositions du programme d'actions entrent en vigueur pour l'ensemble des dossiers déposés à compter du lendemain de sa publication.

Le programme d'actions fera l'objet d'une évaluation lors du premier trimestre 2022 au plus tard.


L'ensemble des règles définies dans le programme d'actions 2021 sera publié au recueil des actes administratifs de la Marne.

**19 JUL. 2021**

Châlons-en-Champagne, le

Le Préfet de la Marne, délégué de l'Anah dans le département,

Pierre N'Ganane



**PROGRAMME  
D' ACTIONS  
«Amélioration de  
l'habitat»**

**DE**

**LA COMMUNAUTE  
URBAINE**

**DU GRAND REIMS**

**2021**



**La Présidente de la communauté urbaine du Grand Reims,**

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 15 juin 2021 entre l'Etat et la Communauté urbaine du Grand Reims;

Vu l'arrêté préfectoral du 15 septembre 2016 portant création de la communauté urbaine du Grand Reims ;

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

Vu la circulaire C 2021-1 du 15 février 2021 relative aux orientations pour la programmation 2021 des actions et des crédits Anah ;

Après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat de la Communauté Urbaine du Grand Reims, réunie le 18 juin 2021 à Châlons-en-Champagne,

**arrête le programme d'actions suivant :**



## SOMMAIRE

I - LES ENJEUX DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND REIMS EN MATIÈRE DE LOGEMENT PRIVE .....	4
II - LE BILAN DE L'ANNEE 2020 .....	8
III - LA DOTATION BUDGETAIRE ET LES OBJECTIFS DE L'ANNEE 2021.....	10
IV - LES PRIORITES D'INTERVENTION 2021.....	11
V - LES ORIENTATIONS OPERATIONNELLES DE LA DELEGATION EN 2021.....	14
VI - LES MODALITES FINANCIERES D'INTERVENTION DE L'AGENCE.....	19
VII - LE CONVENTIONNEMENT.....	23
VIII - LES OPERATIONS PROGRAMMEES.....	26
IX - SUIVI ET EVALUATION DU PROGRAMME D'ACTIONS.....	27

## I - LES ENJEUX DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND REIMS EN MATIERE DE LOGEMENT PRIVE

### Caractéristiques du parc privé

Le parc de logements situé sur le territoire de la Communauté Urbaine du Grand Reims (CUGR), créée le 1er janvier 2017 avec 143 communes et 292000 habitants, est constitué de près de 153277 logements, dont 68% sont localisés sur la ville de Reims. Ces logements sont à 89% des résidences principales, 2% des résidences secondaires, le reste du parc étant composé de logements vacants. Sur le volume de résidences principales situées dans la communauté urbaine soit 136417 logements, 42% concernent des propriétaires occupants. Les locations du parc privé et social représentent respectivement 25% et 32% du parc de résidences principales.

Reims est une ville à l'urbanisation assez récente, puisque reconstruite en majeure partie après la Première Guerre mondiale, puis à la faveur du développement industriel des années 60-70.

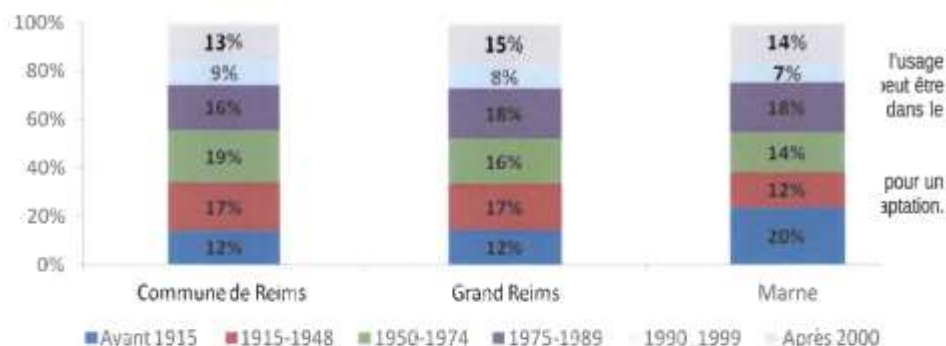
Les deux périodes les plus importantes de construction se situent avant 1949, puis entre 1949 et 1974 :

- pour la période avant 1949, l'urbanisation s'est concentrée sur le centre de Reims et les faubourgs de la ville (axes Jean Jaurès et Laon par exemple),
- pour la période 1949-1974, les constructions s'étendent du centre de Reims vers la campagne environnante, avec dans les années 70, l'émergence des grands ensembles.

Les logements du parc privé de la communauté urbaine ont été construits pour 29% avant 1949 et pour 45% avant 1974, par rapport au parc de logements total construits sur la même période.

Les logements construits avant la première réglementation thermique de 1975 semblent être parmi les plus « énergivores », ce qui correspond à une étiquette E, F ou G.

Répartition du parc global par ancienneté - FILOCOM 2015



Le programme local de l'habitat (PLH) définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre leurs quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le 3<sup>ème</sup> PLH 2012-2017 avait proposé notamment de « requalifier le parc privé, poursuivre son adaptation et lutter contre l'habitat indigne ». Il avait défini, dans son programme d'actions, la mise en œuvre d'une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) afin de promouvoir et accompagner la rénovation du parc de logements privés anciens, repérer les copropriétés en difficultés, lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne, adapter les logements à la perte d'autonomie.

La CUGR s'est fixée 4 orientations prioritaires pour la période 2019-2024. Ces orientations, inscrites dans le 4ème PLH du Grand Reims, adopté en Conseil communautaire du 27 juin 2019, sont les suivantes :

1. Calibrer la production neuve en accord avec le projet du territoire et la réalité des besoins ;
2. Rechercher un meilleur équilibre territorial ;
3. Préserver l'attractivité du parc existant ;
4. Proposer un PLH, adapté à la diversité du territoire et s'appuyant sur ses forces vives.

Devant les enjeux soulevés par le diagnostic en matière de transition énergétique, d'adaptation des logements privés au vieillissement et à la perte d'autonomie, et de production d'une offre en logements à loyers maîtrisés, l'orientation n°3 du PLH 2019-2024 confirme les objectifs du 3<sup>ème</sup> PLH en matière de requalification du parc privé.

Elle vise donc à :

- préserver l'attractivité du parc existant en anticipant et en accompagnant sa transformation : rénovation, restructuration, adaptation, etc.
- traiter les situations spécifiques et aujourd'hui très localisées : habitat dégradé, copropriétés fragiles, vacance, etc.
- mettre en place un système de veille permettant d'identifier en amont les immeubles ou secteurs nécessitant des interventions.

La rénovation énergétique est un enjeu national affirmé par le PREH (Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat) dont l'objectif est de viser un parc de "bâtiments basse consommation" à l'horizon 2050.

Le Grand Reims finance ainsi depuis 2016 la réhabilitation du parc privé de logements. Une convention d'opération a été signée avec l'Etat et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) le 7 décembre 2015. Elle a permis de définir une stratégie opérationnelle, en identifiant les principaux sites comportant des enjeux sociaux, urbains ou de logements sur l'ensemble des 16 communes de l'ex-agglomération rémoise et d'engager une démarche opérationnelle de suivi-animation. Sa durée a été conclue pour une première période de trois ans, prorogée deux fois d'une année, soit jusque fin 2020. L'octroi des aides se fait dans le respect de la réglementation de l'ANAH en faveur de l'habitat privé et du dispositif mis en œuvre par la CUGR. Cette opération a permis la réalisation de travaux d'économie d'énergie sur le parc privé ancien, majoritairement construit avant les réglementations thermiques et appartenant à des propriétaires occupants modestes ou très modestes. De 2016 à 2019, ce sont plus 500 logements privés qui ont bénéficié de financements pour la réalisation de travaux, dont près de 70% en faveur de la rénovation thermique et 29% en faveur de l'autonomie de la personne.

#### Le parc potentiellement indigne

D'après les données de l'ANAH en 2013, le parc privé potentiellement indigne de la CUGR susceptible de présenter des dysfonctionnements (délabrement, humidité, mauvaise isolation...) est estimé à 2257 logements, soit 2,5% du parc de logements. Ce dernier est proche du taux observé dans la Marne.

Ce parc potentiellement indigne est dû en partie à un manque de rénovation du patrimoine ancien. Les arrêtés préfectoraux permettent aux propriétaires d'entreprendre les travaux de rénovation nécessaires.

Les propriétaires sont peu nombreux sur le Grand Reims puisqu'ils sont en moyenne 42%, ce qui est inférieur à la moyenne départementale (51% de ménages propriétaires de leur logement). Cette faible proportion est tirée par la ville de Reims, où seulement 27% des ménages sont propriétaires de leur logement (Porter à connaissance de l'Etat).

	Nombre de résidences principales du parc privé	Nombre de résidences principales potentiellement indignes	Part de parc privé potentiellement indigne
<b>REIMS METROPOLE</b>	62366	452	0,7%
<i>dont REIMS</i>	50589	290	0,6%
Communauté de Commune Beine-Bourgogne	3226	105	3,3%
Communauté de Commune Ardre et Châtillonnais	2469	220	8,9%
Communauté de Commune Nord Champenois	3154	101	3,2%
Communauté de Commune Vallée de la Suippe	3029	205	6,8%
Communauté de Commune Vesle et Coteaux de la Montagne de Reims	4370	462	10,6%
Communauté de Commune Champagne Vesle	5174	302	5,8%
Communauté de Commune Fismes Ardre et Vesle	4332	297	6,9%
Communauté de Commune Rive de la Suippe	2014	113	5,6%
<b>Total CUGR</b>	<b>90134</b>	<b>2257</b>	<b>2,5%</b>
<b>MARNE</b>	<b>188516</b>	<b>5217</b>	<b>2,8%</b>

#### Évolution et structure de la population

La moitié des logements occupés par leur propriétaire l'est par un ménage de 60 ans ou plus.

52% des ménages du Grand Reims sont éligibles à un logement social, et 26% à un logement très social type PLAI. Cette proportion n'est pas alarmante, mais doit être surveillée pour éviter la paupérisation des locataires et des propriétaires du parc privé, ce qui peut engendrer ensuite des dysfonctionnements dans les copropriétés et des problèmes d'entretien, voire de dégradation du bâti.

La part de ménages les plus précarisés, aux revenus inférieurs à 30% des plafonds HLM-PLUS, est plus importante dans les zones urbaines ; 15,8% dans la commune de Reims contre 11,4% sur la communauté urbaine.

La structure des ménages (composition) évolue : les ménages constitués d'une seule personne dominent largement et atteignent 43% du total, avec une forte concentration en centre-ville, et plus particulièrement sur Reims, tandis que les secteurs pavillonnaires périphériques concentrent pour leur part, les ménages les plus nombreux.

La CUGR accueille une part de ménages précaires très importante et la plus importante à l'échelle de la Marne. D'après FLOCOM (2015), 52% des ménages du Grand Reims ont un revenu inférieur ou égal au plafond HLM-PLUS.

L'ex-Reims Métropole concentre les profils socioéconomiques les plus fragiles du territoire. On constate une progression des ménages les plus précarisés sur la commune de Reims (+22% entre 2008 et 2015). 89% des ménages ont un revenu inférieur ou égal à 30% du plafond HLM : ils représentent 16% de la population de la ville, contre 10% dans la Marne. Plus du quart de la population de l'ex Reims Métropole gagne moins de 1500€/mois et moins du quart gagne plus de 4000€/mois, alors que c'est sur l'ex-Reims Métropole que se concentre une grande partie de la richesse économique du territoire et que la ville centre concentre les emplois.

#### La vacance du parc privé



La CUGR connaît un taux de vacance de 8,6% en 2015. Ce taux n'est pas alarmant. Toutefois, la ville de Reims concentre à elle seule un taux de logements vacants représentant 79% de l'ensemble des logements vacants du territoire.



Les raisons de la vacance des logements sont multiples : qualité du parc, attractivité de sa localisation, niveau de prix / loyer, absence de volonté des propriétaires de remettre leur bien sur le marché, successions et indivisions, etc.

La vacance est importante dans le parc très ancien, datant d'avant 1949, plus importante dans le parc privé (9%) que dans le parc public (7%, chiffres FILOCOM). Elle est moins liée à des problématiques d'indignité que de logements vétustes, qui ne sont pas adaptés aux goûts et aux modes de vie des ménages. La hausse de logements vacants sur Reims concerne essentiellement le parc privé, et pourrait s'aggraver. Ces signes de fragilité sont à prendre en compte et à anticiper.

## II - LE BILAN DE L'ANNEE 2020

### II-1- Travaux engagés (nombre de logements)

	Engagé 2020	Engagé 2019	Évolution 2019/2020	Objectif 2020 final	Pourcentage d'atteinte de l'objectif 2020
PO	225	273	-18%	174	130%
LHI/Très dégradé	2	3	-33%	12	16%
Autonomie	56	44	27%	49	114%
Energie	167*	226*	-26%	113	148%
dont Agilité	21	115			
PB	4	2	-50%	6	67%
Copro fragiles		0		20	0%
Habiter Mieux (sans copro)	170	231			

\* Seuls les dossiers « Energie » engagés pour la première fois sont comptabilisés sur la ligne Habiter Mieux. Les dossiers faisant l'objet d'un engagement rectificatif, ou d'un paiement complémentaire sur les crédits ANAH uniquement, ne sont pas pris en compte.

Le nombre de logements ayant bénéficié d'une subvention est en baisse par rapport à 2019, qui s'explique par les dossiers Agilité.

Par ailleurs, 326 dossiers MaPrimeRénov ont été engagés au niveau national en 2020 sur ce territoire, représentant un montant de subvention de 1 308 957€.

### II-2- Crédits engagés par l'ANAH

	Engagé 2020	Engagé 2019	évolution	Montant des autorisations d'engagement (AE) final 2020	% de consommation des AE en 2020
Anah travaux	1 512 550 €	1 386 449,00 €	11%		
Anah ingénierie	93 192 €	93 279 €	0%		
Total Anah	1 605 742 €	1 479 728 €	+8,5%	1 992 634 €	81%

On note une hausse de 8,5% des autorisations d'engagement consommées en 2020.

### II-3- Crédits engagés par le Grand Reims

Le Grand Reims accorde aux propriétaires des subventions complémentaires dans le cadre de l'OPAH.

	2020	2019	évolution
Montant de subventions	405 977 €	257 117 €	58%

### II-4- Bilan des visites de contrôle effectuées en 2020

En 2020, la délégation locale de l'ANAH a effectué 28 visites de contrôle (avant travaux, en cours ou après travaux, et conventionnement sans travaux) sur le territoire de la communauté urbaine du Grand Reims :

- 8 logements de propriétaires occupants
- 1 logement de propriétaires bailleurs (logements avec travaux)
- 19 logements en demande de conventionnement sans travaux.

Les visites de contrôles ont été effectuées systématiquement au paiement du solde d'une subvention de plus de 15 000 € avant le paiement du solde des dossiers bailleurs avec travaux, et avant d'accorder une demande de conventionnement sans travaux. S'y ajoutent des dossiers de propriétaires bailleurs ou occupants choisis de manière aléatoire.

7 contrôles n'ont pas appelé d'observation particulière, 21 ont fait l'objet de réserves qui ont pu être levées suite à l'action des propriétaires.

La majorité des réserves émises sont dues à un défaut de ventilation, que ce soit dans le cadre du conventionnement sans travaux, ou lors du contrôle de dossiers propriétaires occupants (changement de menuiserie et absence de grille de ventilation en pièce sèche, ou présence de grille en pièce humide).

Des défauts électriques mineurs sont également régulièrement relevés dans le cadre du conventionnement sans travaux.

### III – LA DOTATION BUDGÉTAIRE ET LES OBJECTIFS DE L'ANNÉE 2021

#### III-1- Objectifs 2021 (nombre de logements)

	Objectif 2021	Réalisé 2020
<b>PO</b>	<b>187</b>	<b>227</b>
LHI/Très dégradés	16	2
Autonomie	91	56
Energie	80	169
dont Agilité		21
<b>PB</b>	<b>15</b>	<b>1</b>
Copropriétés fragiles	15	0
Copropriétés « autres »	91	
<b>Habiter Mieux (sans copropriétés fragiles)</b>	<b>209</b>	<b>170</b>

Par ailleurs, un objectif de 5 conventionnements en intermédiation locative (avec ou sans travaux) a été attribué à la délégation dans le cadre du Plan Logement d'abord.

Les objectifs PO Habiter Mieux et MaPrimeRénov Copropriété pourront être abondés en cours d'année, une partie de la dotation régionale ayant été gardée en réserve.

#### III-1- Dotation budgétaire de l'ANAH 2021

2021 initiale	2020 initiale	Consommé 2020
2 686 037 €	1 832 901 €	1 605 742 €

La dotation initiale 2021 est en hausse par rapport à la dotation initiale 2020. Elle prend en compte les nouvelles modalités MaPrimeRénov Copropriétés ouvertes à toutes les copropriétés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

La dotation initiale pourra être abondée en tant que de besoin en cours d'année.

## IV - LES PRIORITÉS D'INTERVENTION 2021

### IV-1- Rappel des priorités nationales

La circulaire C2021/01 du 15 février 2021 indique les orientations retenues par l'Anah pour la programmation des actions et des crédits en 2021 :

- **la lutte contre la précarité énergétique** : L'Anah a un objectif de 67 000 logements rénovés en 2021 dans le cadre du programme Habiter Mieux et de Ma Prime Rénov' Copropriétés.

Le programme Habiter Mieux connaît 2 évolutions majeures en 2021 :

1 - le traitement des passoires énergétiques avec un objectif de 30 000 logements traités en 2021 ; le gain énergétique minimum passe de 25 % à 35 % ; le plafond de travaux passe de 20 000 € à 30 000 € HT ; mise en place d'une prime sortie de passoire énergétique et d'une prime basse consommation ;

2 - la mise en place du dispositif MaPrimeRénov' (MPR) Copropriétés, qui se substitue à Habiter Mieux Copropriétés, avec un objectif de 31 000 logements : toutes les copropriétés sont désormais éligibles avec une aide unique attribuée aux syndicats de copropriétés pour des travaux en parties communes générant un gain énergétique d'au moins 35 %.

- **la lutte contre les fractures territoriales** : L'Agence poursuit sa mobilisation dans le cadre d'« Action Cœur de Ville » et des Opérations de Revitalisation des territoires.

L'année 2021 marque le démarrage du dispositif « Petites Villes de Demain » pour la revitalisation des villes de moins de 20 000 habitants, ainsi que la promotion des nouveaux outils d'intervention, le dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) et la vente d'immeubles à rénover (VIR), ainsi que l'expérimentation façades et la transformation d'usage des rez-de-chaussée inactifs des copropriétés.

60 M€ sont inscrits au budget 2021, dont 29,4 M€ réservés sur l'enveloppe « ingénierie ».

- **la lutte contre les fractures sociales** : L'Anah vise à répondre aux difficultés d'accès au logement des ménages les plus modestes et au maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap.

1. **lutte contre l'habitat indigne et très dégradé** : elle concerne autant les propriétaires occupants que les propriétaires bailleurs. À ce titre, la fongibilité des objectifs est maintenue. L'objectif est fixé à 6 950 logements. Les moyens consacrés à la sortie d'indignité sont augmentés d'une enveloppe de 8,1 M€ pour le recyclage des îlots anciens.

2. **maintien à domicile pour les personnes âgées ou en situation de handicap** : L'intervention de l'Anah dans ce domaine reste un axe fort avec un objectif annuel de logements adaptés fixé à 20 000. Ce régime d'aide pourrait être appelé à évoluer cette année à l'issue des travaux de 2 missions interministérielles qui interrogent l'intervention des différents co-financeurs.

3. **le plan « Logement d'abord » et le plan national de lutte contre les logements vacants** : Dans le cadre de la mise en œuvre du plan « Logement d'abord » destiné à favoriser la mobilisation du parc privé à des fins sociales et la sortie des centres d'hébergement, l'Anah a mis en place différents outils : le conventionnement des logements de propriétaires bailleurs, l'appui au développement de logements très sociaux portés par des structures de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) et la réhabilitation de structures d'hébergement. Ces actions doivent être fléchées prioritairement sur les territoires couverts par les programmes d'initiative nationale (Action Cœur de Ville, revitalisation des centres bourgs, Petites Villes de Demain, NPNRU, PNRQAD). En 2021, le dispositif fiscal « Louer abordable » est prorogé jusqu'au 31 décembre 2022.

Le plan national de lutte contre les logements vacants a été lancé le 20/01/2021, avec pour objectif la remise sur le marché des logements durablement vacants. Il vise également à favoriser la mobilisation d'autres types de logements et locaux vacants dans les territoires les plus tendus.

4. **l'humanisation de structures d'hébergement** : Des moyens supplémentaires ont été alloués avec une augmentation de 3 M€ dans le cadre de France Relance, soit un budget de 11M€ en 2021. Une adaptation du cadre réglementaire pour faciliter l'engagement de travaux au bénéfice de structures de 15 places minimum

- **la prévention et le redressement des copropriétés** : Deux ans après son lancement, le Plan « Initiative copropriétés » a permis la rénovation ou le lancement de travaux de rénovation de plus de 50 000 logements. En 2021, un objectif de 35 500 logements rénovés est fixé au titre du Plan et les moyens financiers sont doublés afin d'accélérer sa mise en œuvre. 202 M€ sont mobilisés dont 31,7 M€ au titre de France Relance.

Dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés, 13 000 autres logements en copropriétés fragiles pourront être

financés. Les nouvelles aides individuelles MaPrimeRénov' pour les ménages modestes et très modestes se substituent au mixage des aides pour les dossiers de rénovation énergétique en copropriétés.

Le registre d'immatriculation des copropriétés compte plus de 460 000 immatriculations enregistrées fin 2020. La complétude de l'immatriculation et la mise à jour des données demeurent des objectifs à poursuivre en 2021.

- **L'ingénierie** : Les moyens prévus en 2021 pour l'ingénierie sont en augmentation, avec 112,2 M€. Ils intègrent les besoins complémentaires liés au déploiement du plan « Petites Villes de Demain », et l'accompagnement du dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés. Ces ressources doivent permettre de soutenir le développement des opérations programmées de type OPAH RU, Centre Bourg, OPAH Copro.

#### IV-2- Déclinaison des priorités nationales au niveau local

L'article 11 du RGA (Règlement Général de l'Anah) prévoit que le délégué de l'agence dans le département décide de l'attribution ou du rejet de la subvention, éventuellement après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat (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.

Compte tenu des priorités nationales et du diagnostic local de l'habitat, l'ordre de priorité sera la suivant pour les dossiers déposés en 2021, dans l'hypothèse où l'enveloppe de crédits alloués serait insuffisante pour financer l'ensemble des dossiers répondant aux critères de l'Anah :

		Priorité
<b>Syndicats de copropriétaires</b>		
Travaux de lutte contre la précarité énergétique		2
Travaux d'accessibilité		3
<b>Propriétaires occupants</b>		
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	Tous	1
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	Tous	1
	Couplage autonomie/énergie	2
Travaux pour l'autonomie de la personne	Autres dossiers	3
	Tous	2
Travaux de lutte contre la précarité énergétique	Tous	2
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.	Tous	4
<b>Propriétaires bailleurs</b>		
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		1
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat		1

Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence		1
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé		1
Travaux d'amélioration des performances énergétiques		2
Travaux pour l'autonomie de la personne		3
Travaux de transformation d'usage		5

## V – LES ORIENTATIONS OPÉRATIONNELLES DE LA DÉLÉGATION EN 2021

Dans un objectif de gestion efficiente des crédits, la délégation locale veillera à ce que chaque dossier subventionné respecte les priorités définies dans le chapitre précédent. Lors de l'instruction des dossiers, la délégation locale appliquera les règles nationales, auxquelles sont ajoutées des règles locales complémentaires :

### V-1- Lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé

#### V-1-1- Les règles nationales

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
- ou d'une grille de dégradation avec un coefficient de dégradation égal ou supérieur à 0,55.

La fongibilité des objectifs relatifs au traitement de l'habitat indigne et très dégradé entre publics (PO et PB) est inscrite dans la circulaire de programmation 2018, pour permettre une approche transversale de l'intervention sur l'habitat indigne.

#### V-1-2- Les règles locales complémentaires

Les grilles d'analyse d'insalubrité et de dégradation doivent être accompagnées du rapport d'analyse, de la fiche d'évaluation des coûts et des photos intérieures et extérieures.

Pour les propriétaires occupants, 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 hors OPAH.

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.

Pour les propriétaires bailleurs, un maître d'œuvre est exigé quel que soit le montant des travaux pour les dossiers subventionnés au titre de l'habitat indigne ou très dégradé.

### V-2- Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (petite LHI)

#### V-2-1- Les règles nationales

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
- 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.

#### V-2-2- Les règles locales complémentaires

Les grilles d'analyse d'insalubrité doivent être accompagnées du rapport d'analyse, de la fiche d'évaluation des coûts et des photos intérieures et extérieures.



### V-3- Travaux pour l'autonomie de la personne

#### V-3-1- Les règles nationales

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 Commission des Droits et de l'Autonomie des Personnes Handicapées (CDAPH) reconnaissant l'éligibilité à l'Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé (AEEH), à l'Allocation pour Adulte Handicapé (AAH) ou à la Prestation de Compensation du Handicap (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, soit de la carte d'invalidité (la carte de stationnement ne constitue pas un dispositif recevable),

- 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 (Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé Au Travail (CARSAT), Caisse Régionale d'Assurance Maladie (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.

#### V-2-2- Les règles locales complémentaires

La commission locale d'amélioration de l'habitat du 30 janvier 2020 a décidé de plafonner certaines dépenses dans le cadre des travaux d'autonomie.

Les plafonds suivants s'appliquent aux dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> mars 2020 :

<i>Equipement (hors pose)</i>	<i>Plafond de dépenses</i>
Receveur de douche	1000 € HT
Robinetterie de douche	400 € HT
Robinetterie de lavabo	150 € HT
WC réhaussé	500 € HT
Siège de douche	400 € HT
Faïence	35 €/m <sup>2</sup> HT
Carrelage	50 € m <sup>2</sup> /HT
Meuble vasque	500 € HT

<i>Equipement (fourniture et pose)</i>	<i>Plafond de dépenses</i>
Cabine de douche	5 500 € HT

Les sols souples peuvent être subventionnés dans le cadre des travaux d'autonomie s'ils sont prescrits dans le rapport transmis par l'opérateur.

#### V-4- Travaux de lutte contre la précarité énergétique

##### V-4-1- Les règles nationales

Mis en place en 2010, Habiter Mieux est un programme d'accompagnement et d'aides aux travaux pour lutter contre la précarité énergétique des ménages modestes et très modestes, à la fois pour les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs et les copropriétés.

En 2021, le programme Habiter Mieux conserve ses grandes caractéristiques, à savoir :

- une prime réservée aux ménages modestes ;
- l'accompagnement de tous les ménages par un opérateur d'accompagnement à la maîtrise d'ouvrage ;
- l'exigence du label RGE pour les entreprises intervenant sur les chantiers ;
- le non cumul d'Habiter Mieux avec un financement CEE.

Afin d'accélérer la réalisation des objectifs définis par la loi du 8 novembre 2019 relative à l'Energie et au Climat, dans le respect de nouvelles dispositions réglementaires en matière de rénovation énergétique, et afin d'assurer la mise en œuvre du Plan de Relance, les conditions d'accès à Habiter Mieux évoluent en 2021 en faveur des propriétaires :

- le gain énergétique minimum requis pour les travaux passe de 25 % à 35 % pour les propriétaires occupants à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 (souplesse pour les dossiers déposés jusqu'au 28 février 2021) ;
- l'élargissement et une simplification des modalités de financement mises en place depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 dans le cadre de la bonification pour la sortie de précarité énergétique des propriétaires occupants, avec la fixation d'un nouveau plafond de travaux subventionnables de 30 000€ HT pour les travaux de rénovation énergétique globale et pour la prime Habiter Mieux et l'ajustement du taux de prime Habiter Mieux à 10 % du montant HT des travaux subventionnables dans la limite de 3 000€ pour un ménage très modeste et 2 000€ pour un ménage modeste, cumulable avec les nouvelles primes « sortie de passoire thermique » et « basse consommation » décrites ci-dessous ;
- évolution de la prime de « sortie de passoire thermique » pour les logements dont l'état initial présent un niveau de performance énergétique correspondant à une étiquette de classe F ou G, simplifiant les modalités de la bonification introduite en 2020 et permettant d'aligner les modalités sur MaPrimeRénov' ;
- la création d'une prime dite « Basse consommation » pour financer les travaux permettant l'atteinte d'une étiquette énergétique A ou B après travaux, en cohérence avec MaPrimeRénov' ;
- l'inéligibilité aux aides de l'Anah des projets de travaux comprenant l'installation de chaudière au fuel et au charbon à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 ou des projets de travaux conduisant à une augmentation des gaz à effet de serre, sauf exceptions définies par instruction du directeur général.

Les **propriétaires occupants** continuent de bénéficier du programme **Habiter Mieux sérénité**, qui correspond au programme existant depuis 2011. Dans ce cadre, l'accompagnement par un opérateur est obligatoire. Il permet l'attribution d'une prime complémentaire et la valorisation des CEE reste une exclusivité de l'Anah. Pour les propriétaires occupants, les travaux subventionnés doivent permettre un gain énergétique d'au moins 35% sur la consommation conventionnelle d'énergie exprimée en kWhep/m<sup>2</sup>.an.

Ce gain énergétique est attesté par une évaluation énergétique réalisée avant et après travaux.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021, ils bénéficieront d'une aide au titre du programme Habiter Mieux composée :

- d'une aide aux travaux à hauteur de 50 % pour les ménages aux ressources très modestes et de 35 % pour les ménages aux ressources modestes, dans la limite de 30 000€ HT de travaux subventionnables
- d'une prime Habiter Mieux de 10 % du montant HT des travaux subventionnables, dans la limite de 3 000€ pour un ménage très modeste et de 2 000€ pour un ménage modeste
- d'une prime de 1 500€/logement pour les projets permettant de traiter les passoires thermiques (sortie d'étiquette F ou G
- d'une prime de 1 500€/logement pour les logements permettant d'atteindre une étiquette énergétique A ou B.

Les **propriétaires bailleurs** continuent également de bénéficier du programme Habiter Mieux. L'accompagnement par un opérateur est obligatoire, il permet l'attribution d'une prime complémentaire et la valorisation des CEE reste une exclusivité de l'Anah. Les travaux subventionnés doivent permettre un gain énergétique d'au moins 35 % sur la consommation conventionnelle d'énergie exprimée en kWhep/m<sup>2</sup>.an, et le logement devra atteindre après travaux un niveau de performance énergétique correspondant au moins à l'étiquette D.

Ce gain énergétique est attesté par une évaluation énergétique réalisée avant et après travaux.

**MaPrimeRénov' Copropriété se substitue à Habiter Mieux Copropriétés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.**

Toutes les copropriétés, et non plus uniquement les copropriétés dites fragiles, peuvent accéder à ce nouveau dispositif. Celui-ci prévoit une aide unique, attribuée aux syndicats de copropriétaires pour des travaux en parties communes générant un gain énergétique d'au moins 35 %.

À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020, les travaux financés au titre du programme Habiter Mieux devront obligatoirement être réalisés par une entreprise RGE.

**V-4-2- Les règles locales complémentaires**

La CLAH du 15 novembre 2018 a instauré un montant plafond de travaux de 5 000 € HT pour les travaux de toiture liés à la rénovation énergétique. Ce plafond s'applique aux dossiers propriétaires occupants et propriétaires bailleurs déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019. Il vise à rapprocher le montant moyen de subvention attribué sur le territoire au montant moyen de subvention utilisé par l'Anah pour la répartition des moyens financiers en début d'année.

**V-5- Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence (PB)**

**V-5-1- Les règles nationales**

Sont subventionnables dans ce cadre les travaux entrepris :

- dans un logement dégradé au sens de la grille de dégradation du logement avec un indice compris entre 0,35 inclus et 0,54 inclus
- suite à une procédure de manquement au règlement sanitaire départemental (RSD)
- suite à un contrôle de décence lors d'une action de la caisse d'allocations familiales.

**V-5-2- Les règles locales complémentaires**

Il n'y a pas de règle locale complémentaire concernant les travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence.

**V-6- Travaux de transformation d'usage**

**V-6-1- Les règles nationales**

Pour les PD, la transformation d'usage n'est pas autorisée.

Pour les dossiers PB, une catégorie spécifique « travaux de transformation d'usage » a été définie.

Conformément à l'article R. 321-15 du CCH, ces travaux doivent avoir pour objet principal :

- la transformation en logement d'un local autonome dont l'affectation principale d'origine n'est pas à usage d'habitation.
- ou la transformation en pièce habitable d'un local attenant au logement et affecté à l'origine à un autre usage que l'habitation.

Toutefois, les projets dont l'objet principal consiste en travaux de transformation d'usage n'ont pas vocation à être subventionnés en cas de non-pénurie de logements sur le marché locatif.

Un maître d'oeuvre est exigé quel que soit le montant des travaux pour les dossiers subventionnés au titre de la transformation d'usage.

#### **V-6-2- Les règles locales complémentaires**

Le délégué de l'Agence dans le département ou le président de la collectivité délégataire peut accorder ou refuser le bénéfice de l'aide en fonction de l'intérêt économique, social, environnemental et technique du projet, il lui appartient donc de se prononcer, au cas par cas, au vu, notamment pour les propriétaires bailleurs, de la demande locative dans le secteur concerné, de l'intérêt urbanistique et/ou architectural de l'opération, de son coût, des engagements complémentaires éventuellement souscrits par le propriétaire et ne retenir que les projets dont l'intérêt apparaît manifeste.

#### **V-7- Autres travaux**

##### **V-7-1- Les règles nationales**

Les dossiers « autres travaux » des propriétaires occupants ne permettant pas l'éligibilité à la prime Habiter Mieux n'ont pas vocation à être subventionnés à l'exception des travaux suivants, en ciblant les ménages très modestes :

- les travaux en partie privatives visant à supprimer les conditions de mal logement donnant lieu à subvention individuelle dans le cas de copropriétés en difficulté,
- les travaux en parties communes liés à la sécurité incendie donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire dans le cas de copropriétés afin de faciliter les prises de décision collectives.
- les 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, attribué directement ou par l'intermédiaire d'une collectivité locale.

##### **V-7-2- Les règles locales complémentaires**

Il n'y a pas de règle locale complémentaire concernant la catégorie « Autres travaux ».

\*\*\*\*\*

Par ailleurs les règles nationales suivantes sont applicables aux PB pour toutes les priorités :

- a) Les dérogations à l'atteinte du niveau D de l'étiquette énergie seront applicables, en cas :
  - d'arrêt de péril ou d'insalubrité avec prescription de travaux,
  - de travaux pour l'autonomie de la personne répondant aux besoins spécifiques du locataire en place,
  - de travaux pour répondre aux prescriptions d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence.
- b) Les propriétaires bailleurs s'engagent à louer un logement répondant aux caractéristiques de décence définies par l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.
- c) La demande de subvention ne peut être instruite que si les travaux envisagés font l'objet d'une mission de maîtrise d'oeuvre complète réalisée par un professionnel lorsque le montant des travaux subventionnables excède 100 000 € HT (délibération 2010-09 du conseil d'administration de l'Anah du 5 mai 2010).

**VI – LES MODALITES FINANCIERES D'INTERVENTION DE L'AGENCE**

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafonds de ressources	Plafond de travaux	ANAH	ANAH (Prime Habiter Mieux)
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	Propriétaire occupant très modeste	50000 € HT	60%	Gain énergétique de 35 % : 10 % du montant des travaux dans la limite de 3 000 € + Prime « sortie de passoire thermique » : si état initial F ou G et atteinte niveau E après travaux : 1 500€/logement + prime « Basse consommation » si état initial C ou plus et état final A ou B : 1 500€/logement
	Propriétaire occupant modeste		50%	Gain énergétique de 35 % : 10 % du montant des travaux dans la limite de 3 000 € + Prime « sortie de passoire thermique » : si état initial F ou G et atteinte niveau E après travaux : 1 500€/logement + prime « Basse consommation » si état initial C ou plus et état final A ou B : 1 500€/logement
Travaux d'amélioration pour la sécurité et salubrité de l'habitat (petite LHI, risque saturnin)	Propriétaire occupant très modeste	20000€ HT	60%	
	Propriétaire occupant modeste		50%	
Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne (adaptation ou accessibilité sur justificatifs)	Propriétaire occupant très modeste		60%	
	Propriétaire occupant modeste		35%	
Travaux de rénovation énergétique globale	Propriétaire occupant très modeste		50%	Gain énergétique de 35 % : 10 % du montant des travaux dans la limite de 3 000 € + Prime « sortie de passoire thermique » : si état initial F ou G et atteinte niveau E après travaux : 1 500€/logement + prime « Basse consommation » si état initial C ou plus et état final A ou B : 1 500€/logement

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafonds de ressources	Plafond de travaux	ANAH	ANAH (Prime Habiter Mieux)
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	Propriétaire occupant très modeste	50000 € HT	60%	Gain énergétique de 35 % : 10 % du montant des travaux dans la limite de 3 000 € + Prime « sortie de passoire thermique » : si état initial F ou G et atteinte niveau E après travaux : 1 500€/logement + prime « Basse consommation » si état initial C ou plus et état final A ou B : 1 500€/logement
	Propriétaire occupant modeste		35%	Gain énergétique de 35 % : 10 % du montant des travaux dans la limite de 3 000 € + Prime « sortie de passoire thermique » : si état initial F ou G et atteinte niveau E après travaux : 1 500€/logement + prime « Basse consommation » si état initial C ou plus et état final A ou B : 1 500€/logement
Autres travaux	Propriétaire occupant très modestes	20 000 € HT	35%	

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.

Type de travaux	Niveaux de loyer	Plafond de travaux	ANA H	ANAH Prime Habiter Mieux
<b>Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</b> 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) <b>Et lorsque l'ampleur et le coût des travaux nécessaires le justifient</b>	Loyer conventionné social	1 000€/m <sup>2</sup> de surface fiscale dans la limite de 80 m <sup>2</sup> (soit 80 000 € maximum)	40%	1 500 € par logement ou 2 000 € par logement si sortie de passoire thermique
	Loyer intermédiaire		35%	1 500 € par logement ou 2 000 € par logement si sortie de passoire thermique
Travaux pour la sécurité et salubrité de l'habitat (petite LHI)	Loyer conventionné social	750€/m <sup>2</sup> de surface fiscale dans 750€/m <sup>2</sup> de	40%	

Type de travaux	Niveaux de loyer	Plafond de travaux	ANAH	ANAH Prime Habiter Mieux
<b>Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</b> Considéré comme tel uniquement si : - arrêté d'insalubrité ou de péril	Loyer conventionné é social	1 000€/m <sup>2</sup> de surface fiscale dans la limite de 80 m <sup>2</sup> (soit 60 000 € maximum)	40%	1 500 € par logement ou 2 000 € par logement si sortie de passoire thermique
- 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 intermédiaire	surface fiscale dans la limite de 80 m <sup>2</sup> (soit 60 000 € maximum)	40%	
<b>Travaux pour l'autonomie de la personne</b> Seuls les travaux justifiés du point de vue du locataire sont subventionnables	Loyer conventionné é social		40%	
	Loyer intermédiaire		40%	
<b>Travaux d'amélioration des performances énergétiques</b> 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 é social		30%	Prime forfaitaire de 1500 € par logement (2000 € si sortie de précarité énergétique)
	Loyer intermédiaire		25%	Prime forfaitaire de 1500 € par logement (2000 € si sortie de précarité énergétique)
<b>Travaux pour réhabiliter un logement dégradé</b> Selon grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat	Loyer conventionné é social		30%	
	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 é très social		30%	
Projets ne rentrant pas dans l'une des situations ci-dessus : Travaux non subventionnables				

**Pour les syndicats de copropriétaires (rénovation énergétique)**

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafonds de travaux	Taux de subvention maximum	+ Prime Habiter Mieux si gain énergétique
MaPrimeRénov' Copropriétés	15 000€ H.T. par logement	25% si gain énergétique de 35%	<p align="center"><u>Pour toutes les copropriétés:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prime «sortie de passoire thermique»: Etiquette initiale F ou G et atteinte étiquette E: 500 €/logement</li> <li>- prime «Basse consommation»: étiquette initiale entre G et C et étiquette finale A ou B: 500€/logement</li> </ul> <p align="center">Prime individuelle:</p> <p align="center">PO très modeste: 1500€</p> <p align="center">PO modeste: 750€</p> <p align="center"><u>Pour les copropriétés fragiles ou en difficulté:</u></p> <p align="center">Prime supplémentaire de 3 000 € / logement</p>
Assistance à maîtrise d'ouvrage	180€ / logement	30% avec financement minimum de 900€	



## VII – LE CONVENTIONNEMENT

### VII-1- Zonage des communes de la communauté urbaine du Grand Reims.

Les communes suivantes sont en zone B1 : Béthery, Bezannes, Cormontreuil, Reims, Saint Brice Courcelles, Saint Léonard, Taissy, Tinquaux.

La commune suivante est en zone B2 : Witry-les-Reims

Toutes les autres communes de la communauté urbaine sont en zone C. Afin d'adapter la grille des loyers au marché locatif local, les communes de la zone C ont été réparties en 3 « sous-zones » (C1, C2 et C3). La liste des communes classées par zone est jointe en annexe 1.

### VII-2- La modulation des loyers

La grille des loyers est établie conformément à l'instruction 2007-04 du 31 décembre 2007 relative à l'adaptation des loyers conventionnés, après étude du marché local.

Conformément à la demande de l'Anah, et dans un but de simplification, les grilles des loyers avec et sans travaux ont été rapprochées pour ne plus former qu'une seule grille applicable à l'ensemble des logements conventionnés sur le territoire.

Grille des loyers zone B1

Surface des Logements	Loyers plafonds conventionnés intermédiaire	Loyers plafonds conventionnés sociaux	Loyers plafonds conventionnés très sociaux
< 50 m <sup>2</sup>	10,87 €	8,08 €	6,24 €
50 à 89 m <sup>2</sup>	8,11 €	7,20 €	6,24 €
90 m <sup>2</sup> et +	7,28 €	6,45 €	5,82 €

Grille des loyers zone B2

Surface des Logements	Loyers plafonds conventionnés intermédiaire	Loyers plafonds conventionnés sociaux	Loyers plafonds conventionnés très sociaux
< 50 m <sup>2</sup>	9,10 €	7,76 €	6,02 €
50 à 89 m <sup>2</sup>	8,11 €	7,20 €	6,02 €
90 m <sup>2</sup> et +	7,28 €	6,45 €	5,82 €

Grille des loyers zones C1

Surface des Logements	Loyers plafonds conventionnés intermédiaire	Loyers plafonds conventionnés sociaux	Loyers plafonds conventionnés très sociaux
< 50 m <sup>2</sup>	9,10 €	6,51 €	5,59 €
50 à 89 m <sup>2</sup>	7,80 €	6,51 €	5,55 €
90 m <sup>2</sup> et +	6,45 €	5,82 €	5,20 €

Grille des loyers zone C2

Surface des Logements	Loyers plafonds conventionnés intermédiaire	Loyers plafonds conventionnés sociaux	Loyers plafonds conventionnés très sociaux
< 50 m <sup>2</sup>	7,28 €	6,34 €	5,55 €
50 à 89 m <sup>2</sup>	6,76 €	5,84 €	4,95 €
90 m <sup>2</sup> et +	5,20 €	5,15 €	4,95 €

Grille des loyers zone C3

Surface des Logements	Loyers plafonds conventionnés intermédiaire	Loyers plafonds conventionnés sociaux	Loyers plafonds conventionnés très sociaux
< 50 m <sup>2</sup>	7,28 €	6,14 €	5,00 €
50 à 89 m <sup>2</sup>	6,76 €	5,72 €	4,95 €
90 m <sup>2</sup> et +	5,20 €	5,10 €	4,95 €

### **VII-3- Mobilisation des primes et outils pour renforcer l'attractivité du conventionnement**

Les primes et outils mis en place par l'ANAH en lien avec ses partenaires pour renforcer l'attractivité du conventionnement seront mobilisés sur le territoire, notamment l'intermédiation locative : le propriétaire fait appel à un organisme tiers social (organisme public ou privé) qui se charge de la gestion locative du bien pendant au moins 3 ans. Cet organisme (souvent une association) doit être agréé par l'État au titre de la gestion locative sociale. Deux formules d'intermédiation locative existent : la location/sous-location, et le mandat de gestion.

## VIII – LES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES

La mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat à l'échelle de la communauté urbaine du Grand Reims est en cours d'étude. La nouvelle convention sera signée en 2021.

Les copropriétés Coubertin, situées au coeur du quartier NPNRU Orgeval, ont fait l'objet d'une étude pré opérationnelle OPAH copropriétés dégradées. Une OPAH-CD au profit de ces copropriétés sera également mise en place en 2021.

## IX - SUIVI ET ÉVALUATION DU PROGRAMME D' ACTIONS

Les dispositions du programme d'action entrent en vigueur pour l'ensemble des dossiers déposés à compter du lendemain de sa publication.

Le programme d'action fera l'objet d'une évaluation lors du premier trimestre 2022 au plus tard.

L'ensemble des règles définies dans le programme d'action 2021 sera publié au recueil des actes administratifs de la Marne.

Reims, le 05 JUIL. 2021

La Présidente de la communauté urbaine du Grand Reims,



Catherine VAUTRIN

IX/ ANNEXE

28

REPARTITION DES COMMUNES DE LA CU DU GRAND REIMS

Zone B1

BETHENY BEZANNES CORMONTREUIL	REIMS SAINT-BRICE-COURCELLES SAINT-LEONARD	TAISSY TINQUEUX
-------------------------------------	--	--------------------

Zone B2

WITRY LES REIMS	
-----------------	--

Zone C1

AUMENANCOURT BAZANCOURT BEAUMONT-SUR-VESLE BERMERICOURT BERRU BOULT-SUR-SUPPE BOURGOGNE-FRESNE BRIMONT CAUREL CAUROY-LES-HERMONVILLE CERNAY LES REIMS CHALONS-SUR-VESLE CHAMERY CHAMPFLEURY CHAMPIGNY CHENAY CHIGNY-LES-ROSES CORMICY COULOMMES-LA-MONTAGNE COURCY COURMAS COURTAGNON	ECUEIL GUEUX HERMONVILLE ISLES-SUR-SUPPE JOUY-LES-REIMS LAWANNES LES MESNEUX LOVRE LUDES MALLY-CHAMPAGNE MARFAUX MERFY MONTBRE MUIZON NOGENT-L'ARBESSE ORMES PARGNY-LES-REIMS POMACLE POUILLON POURCY PRUNAY PUSIEULX	RILLY-LA-MONTAGNE SACY SAINT-ETIENNE-SUR-SUPPE SAINT-THIERRY SERMERS SILLERY THL THILLOIS TRIGNY TROIIS-PUITS VERZENAY VERZY VILLE-DOMMANGE VILLE-EN-SELVE VILLERS-ALLERAND VILLERS-AUX-NOEUDS VILLERS-FRANQUEUX VRIGNY WARMERVILLE
--	--	---

Zone C2

FISMES	JONCHERY-SUR-VESLE
--------	--------------------

Zone C3

ANTHENAY AOUIGNY ARCIS-LE-PONSART AUBERIVE AUBILLY BASIEUX-LES-FISMES BEINE-NAUROY BETHENVILLE BILLY-LE-GRAND BUGNY BOUILLY BOULEUSE BOUWANCOURT BRANSCOURT BREUIL BROUILLET CHAMBRECY CHAUMUZY COURCELLES-SAPICOURT COURLONDON COURVELE CRUGNY CUSLES DONTRIEN	EPOYE FAVEROLLES-ET-COEMY GERMIGNY HEUTREGVILLE HDURGES JAVVRY JONQUERY LAGERY LES PETITES LOGES LHERY MAGNEUX MERY-PREMECY MONTIGNY-SUR-VESLE MONT-SUR-COURVILLE OLIZY PEVY POLLY PONTFAVERGER-MORONVILLIERS PROSNES PROUILLY ROMAIN ROMGNY ROSNAY	SAINT-EUPHRAISE-ET-CLARIZET SAINT-GILLES SAINT-HILAIRE-LE-PETIT SAINT-MARTIN-L'HEUREUX SAINT-MASMES SAINT-SOUPLETT-SUR-PY SARCY SAVIGNY-SUR-ARDRES SELLES SEPT-SAULX SERZY-ET-PRIN TRANERY TREPAIL TRESLON UNCHAIR VAL-DE-VESLE VANDELIL VAUDEMANGE VAUDESINCOURT VENTELAY VILLE-EN-TARDENOIS VILLERS-AUX-NEUDS VILLERS-MARMERY
--	---	---



**Programme d'actions 2021**  
**de la Communauté d'Agglomération**  
**de Châlons-en-Champagne**



**Le Président de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne – Châlons en Champagne Agglo,**

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 C2021-1 du 15 février 2021 relative aux orientations pour la programmation 2021 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 le 18 juin 2021,

**arrête le programme d'actions suivant :**

## Table des matières

I - LES ENJEUX DU TERRITOIRE DE LA COMMUNANUTE D'AGGLOMERATION DE CHALONS EN MATIERE DE LOGEMENT PRIVE .....	4
II – LE BILAN DE L'ANNEE 2020 .....	12
III – LES OBJECTIFS ET LA DOTATION BUDGETAIRE DE L'ANNEE 2021.....	14
IV – LES PRIORITES D'INTERVENTION 2021.....	15
V – LES ORIENTATIONS OPERATIONNELLES DE LA DELEGATION EN 2021.....	18
VI – LES MODALITES FINANCIERES D'INTERVENTION DE L'AGENCE.....	25
VII – LE CONVENTIONNEMENT.....	28
VIII – LES OPERATIONS PROGRAMMEES.....	30
IX – SUIVI ET EVALUATION DU PROGRAMME D'ACTIONS.....	31

## **I - LES ENJEUX DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CHALONS EN MATIERE DE LOGEMENT PRIVE**

### Le territoire

Créée le 1er janvier 2000, la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne compte au 1er janvier 2017, 46 communes et 80 143 habitants. Cela représente 82,25 % de la population du Pays de Châlons-en-Champagne (97 437 habitants), 14,1 % de la population marnaise (568 895 habitants), 6,01 % de la population champardennaise (1 328 134 habitants) et 1,44 % de la population du Grand Est 5 549 586 habitants).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, les 8 communes de l'ex-communauté de communes de la région de Mourmelon ont intégré la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne.

### Un territoire divisé entre pôle urbain et secteurs périphériques

Selon l'INSEE, le pôle urbain composé de 9 communes compte au 01/01/2014, à lui seul près de 61 535 habitants sur les 80 143 habitants de l'agglomération ; il accueille ainsi 76,78 % (61 535) de la population de Châlons Agglo c'est-à-dire près de 8 habitants sur 10 (62,72 % dans le cœur urbain (50 264) et 14,06 % dans le reste du pôle urbain (11 271)).

Ce pôle urbain est divisé en deux sous-ensembles :

- Le cœur urbain (50 264 habitants, soit 62,72 %), constitué des communes de Châlons-en-Champagne (44 753) et de Saint-Memmie (5 511), 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 : 11 271 habitants, soit 14,06 %.

Le secteur périurbain regroupe 14 communes qui comprennent 6 730 habitants, soit 8,40 % de la population totale de la communauté d'agglomération.

Le secteur Sud, le plus éloigné de Châlons-en-Champagne est composé de 15 communes. Avec 3 185 habitants, il ne recense que 3,97% de la population de la communauté d'agglomération.

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 typologie des communes précédentes ayant été réalisée dans le cadre du PLH 2015-2020 de Cités-en-Champagne (alors à 38 communes), elle ne prend pas en compte les 8 communes de l'ex-Communauté de Communes de la Région de Mourmelon dont la population légale en vigueur au 01/01/2020 selon l'INSEE est de 8 693 habitants, soit 10,85 % de la

communauté d'agglomération aujourd'hui à 46 communes. La ville de Mourmelon-le-Grand rassemble 5 085 de ces habitants.

#### La population

La population de la communauté d'agglomération à 46 communes diminue entre 1999 et 2007 (au total -565 habitants, soit -0,70 %, contre -1 267 habitants pour la communauté d'agglomération à 38 communes, soit -1,75%) et regagne des habitants entre 2007 et 2017 (812 habitants, soit +1,02% contre +301 habitants pour la communauté d'agglomération à 38 communes, soit +0,42% ).

En fait, la population de la communauté d'agglomération à 46 communes baisse entre 1990 et 2012 (80 937 habitants en 1990) mais ce déclin démographique est à l'arrêt depuis 2012 (de 80 079 habitants en 2012 à 80 143 habitants en 2017). Le constat est le même à l'échelle de la communauté d'agglomération à 38 communes : une baisse démographique entre 1982 et 2012 puis une phase de stabilisation entre 2012 et 2017 (de 71 285 habitants à 71 450 habitants).

Cette baisse est à affecter principalement au cœur urbain qui perd 3 298 habitants entre 1982 et 1990 (-5,71 %), 1 484 habitants entre 1990 et 1999 (-2,72 %), 1 824 habitants entre 1999 et 2007 (-3,44 %), 457 habitants entre 2007 et 2012 (-0,89%), 464 habitants entre 2012 et 2017 (-0,91%). 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, la communauté d'agglomération 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 2017 (Source : Insee, FiLoSoFi – 2017), à l'échelle du territoire de Châlons Agglo, le revenu disponible médian, qui partage la population des ménages en 2 parties égales, est de 20 470 € par an et par unité de consommation soit, 1 706 € par mois.

Par comparaison, les ménages des intercommunalités limitrophes perçoivent un revenu disponible médian par unité de consommation de 20 160 € par an (1 680 € par mois) pour la Communauté de communes de la Région de Suippes et de 23 550 € par an (1 963 € par mois) pour la Communauté de communes de la Moivre à la Coole.

A Châlons Agglo, le revenu disponible médian se situe comparativement à un niveau inférieur à celui de la Marne (21 020 €), du Grand Est (21 030 €) et de la France métropolitaine (21 110 €). En revanche, par rapport aux villes-centres, le niveau de vie médian par unité de consommation est supérieur : Châlons-en-Champagne (18 730 euros) et de Reims (18 530 €).

On note une disparité de 1 à 3 parmi les revenus disponibles sur le territoire de la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne : de 11 140 € par an, soit 928 € par mois (10% des ménages les plus pauvres) à 34 460 € par an, soit 2 872 € par mois (10% des ménages les plus aisés).

Le seuil de pauvreté situe la limite à 60% du revenu disponible médian. Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne, le seuil de pauvreté est de 1 024 euros nets par mois en 2017. Le taux de pauvreté s'établit à 15,2% en 2017. Autrement-dit, 15,2% des ménages sur le territoire de Châlons Agglo vivent avec moins de 1 024 euros nets par mois en 2017.

En parallèle, on constate qu'en 2017, 50,7% des foyers fiscaux résidant sur la Communauté d'agglomération sont imposés, 46% à Châlons-en-Champagne, soit moins de 1 foyer fiscal sur 2. En comparaison, la part des ménages fiscaux imposés est supérieur sur la Communauté de communes de la Moivre à la Coole (62,3%) et à l'échelle du département de la Marne (53,1%). Quant à la communauté de communes de la Région de Suippes, la part des ménages fiscaux imposés est inférieur à Châlons Agglo : 47,5% en 2017.

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

Selon l'INSEE en 2017, la communauté d'agglomération à 46 communes offre 38 981 logements dont respectivement 26 490 (67,95 %) dans son cœur urbain et 4 841 (12,42 %) sur le reste du pôle urbain. On note pour le Cœur Urbain une diminution de sa part dans l'ensemble du parc de logements entre 2007 et 2017, passant de 69,73 % à 67,96 %. La ville de Châlons-en-Champagne passe de 22 707 logements à 23 700 logements entre 2007 et 2017 (+4,37 %), soit de 62,75 % à 60,80%. A l'inverse, les parts de logements situés dans les secteurs Reste du Pôle Urbain, Périurbain, Sud et ex-CCRM augmentent entre 2007 et 2017 respectivement de 11,58 % à 12,42 %, 6,97 % à 7,47 %, 3,43 % à 3,72 %, 8,30 % à 8,44 %. L'augmentation du nombre de logements entre 2007 et 2017 est de +7,72 % pour l'INSEE sur l'ensemble de la communauté d'agglomération à 46 communes. C'est respectivement +15,53 % sur le secteur Périurbain, +16,82 % sur le secteur Sud, +9,52 % sur l'ex-CCRM, 15,55 % sur le Reste du Pôle Urbain, 4,98 % sur le Cœur Urbain et +4,37 % sur Châlons-en-Champagne.

La périurbanisation continue sur la période 2007-2017, confortant le poids des maisons individuelles sur l'ensemble de l'EPCI (53,31 % en 2017, contre 52,05% en 2007) ; le parc collectif est concentré à 86,26 % sur la ville centre qui offre 39,72 % de maisons individuelles sur son territoire en 2017.

En 2017, selon l'INSEE, on dénombre 35 605 résidences principales (ou ménages) sur la communauté d'agglomération, soit une hausse de 6,24 % par rapport à 2007.

En 2017, les ménages locataires sont majoritaires (49,55 % contre 45,41 % sur le Pays de Châlons, 46,92 % sur la Marne, 41,70 % sur l'ex Champagne-Ardenne, 39,23 % sur le Grand Est) et le sont principalement en Hlm pour 10 869 ménages (30,53 % des ménages et 61,60 % des ménages locataires sur la communauté d'agglomération à 46 communes contre

respectivement 26,81 % et 59,03 % sur le Pays, 24,75 % et 52,75 % sur la Marne). En 2017, les ménages locataires sont principalement concentrés sur Châlons à 77,13 % ; la ville centre loge 79,62 % des ménages locataires Hlm (8 654 ménages) de l'EPCI et 73,14 % des ménages locataires du privé (4 955 ménages).

Les ménages propriétaires occupants sont 17 437 ménages en 2017 : 48,97 %, respectivement 53,04 % sur le Pays (51,24 % sur la Marne, 58,62 % sur le Grand Est, 57,63 % sur la France Métropolitaine et 58,65 % en province) et 34,84 % sur Châlons où l'on compte 15 531 propriétaires répartis en 7 459 ménages propriétaires occupants en 2017.

Les 524 ménages restant de l'EPCI (1,47 %) sont logés gratuitement.

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

En 2017, on observe donc une nette distinction entre le cœur urbain (67,45 % des ménages de l'EPCI) où se concentre le secteur locatif (62,65 % des ménages y sont locataires et l'on y trouve 85,28 % des ménages locataires), et le reste de l'agglomération (32,55 % des ménages) plutôt concerné par les logements individuels (93,09 %) occupés par leur propriétaire (on y compte 76,18 % de ménages propriétaires, soit 50,63 % des propriétaires de l'EPCI).

Globalement pour la communauté d'agglomération en 2017, 42,93 % des résidences principales d'avant 2015 ont été construites avant 1970, 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

Selon l'INSEE, en 2017, on dénombre 2 870 logements vacants sur la communauté d'agglomération, soit un taux de vacance de 7,36 %, respectivement 7,57 % sur le Pays, 8,91 % sur la Marne, 9,34 % sur le Grand Est, 8,06 % en province.

Si le secteur Sud présente le plus fort taux de vacance avec 8,82 % (mais peu de logements vacants au final : 128), c'est bien le Cœur Urbain avec 8,02 % (2 124 logements) qui concentre 73,99 % des logements vacants de la communauté d'agglomération. On recense 1 949 logements vacants sur Châlons pour un taux de vacance de 8,22 % ; ainsi la ville centre concentre 67,90 % des logements vacants (pour 60,80 % des logements). C'est le secteur Reste du Pôle Urbain avec 4,14 % (200 logements) qui connaît le taux de vacance le plus faible de la communauté d'agglomération ; l'ex CCRM présente un taux de 8,26 % (avec 272 logements).

En 2016, l'analyse par IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique par l'INSEE) montre que c'est le centre de Châlons qui est le plus touché par la vacance et notamment l'IRIS 04-03-Centre Tirlet avec 238 logements (14,4 %) et l'IRIS 04-01-Centre République avec 264 logements (13,9 %).

Entre 2007 et 2017, l'INSEE constate que le nombre de logements vacants a augmenté passant de 2 343 à 2 870, et le taux de vacance de 6,48 % à 7,36 %.

*Une nouvelle base de données statistiques sur les logements et les individus FIDELI a été lancée par l'Insee et se substitue à FILOCOM (Fichier des Logements par Communes) qui n'est plus mis à jour. Le but de FIDELI est de valoriser les informations issues de l'administration fiscale sur l'impôt et les propriétés bâties. Cependant, cette nouvelle base de données n'est pas diffusée aux partenaires et est réservée à un usage interne à l'Insee.*

Selon une autre source fiscale (Filocom), la vacance en 2013 était de 9,75 % (3 849 logements vacants) sur l'EPCI, dont 322 sur l'ex- CCRM (9,54 %), de 9,49 % sur le Pays et de 9,86 % sur la Marne. Elle variait sur la communauté d'agglomération en fonction :

- de la taille du logement : globalement la vacance est plus forte sur les T1-T2 (22,4 %), moins sur les T3-T4 (8,2 %) et encore moins sur les T5 et plus (4,4 %) ; on retrouve le même profil sur le Pays et la Marne, même si sur la communauté d'agglomération la vacance de petits logements est plus importante (22,4 %) que sur la Marne (18,6 %). En nombre de logements, on comptait 1 669 T1-T2 vacants (43%), 1 652 T3-T4 (43 %) et 528 T5+ (14 %) alors que ces types de logements représentent respectivement 19%, 51% et 30% du parc de logements.
- de la durée de la vacance : sur 39 490 logements, 1 661 logements sont vacants depuis moins d'1 an (soit 4,2 %), 762 entre 1 et 3 ans (1,9 %) et 1 426 depuis plus de 3 ans (3,6 %) ; on constate ainsi 43,2 % de vacants de moins d'1 an, 19,5 % de vacants entre 1 et 3 ans, 37,0 % de vacants de plus de 3 ans.
- de l'âge du patrimoine : le parc d'avant 1949 (9 377 logements, 23,7 % du parc de la communauté d'agglomération) compte 1 460 vacants (taux de vacance de 15,6 %) et représente 37,9 % du parc vacant. Plus globalement sur la communauté d'agglomération, le parc d'avant 1975 (61,6 %) abrite 77,6% du parc vacant (2 986 logements vacants).
- du niveau de confort du parc (pour les services fiscaux) : sur les 765 logements « sans confort » de la communauté d'agglomération, on compte 504 vacants (65,9 %, respectivement 33,3 % sur la Marne pour la même catégorie de parc). 3 435 logements ne sont pas « tout confort » sur la communauté d'agglomération (soit 8,7 % des logements) et ils concentrent 26,2 % des vacants avec un taux de vacance de 29,4 %.

D'autres éléments de la même source sur seulement l'ancien périmètre de la communauté d'agglomération (à 38 communes) montrent que la vacance a varié de 9,1 % en 2007 à 10,6 % en 2015 avec 3 871 logements vacants (en passant par 9,6 %, 10,3 % et 9,8 % en 2009, 2011 et 2013). Les chiffres sur ces 5 années confirment que les petits logements connaissent une vacance plus importante et les autres commentaires développés ci-dessus. Ces éléments permettent de montrer que sur l'ancienne communauté d'agglomération en 2015 par exemple, le « parc privé » (66,8 % des logements) est plus touché par la vacance que le « parc public » (33,2 % des logements) : 11,3 % des logements privés (2 762 logements sur 24 379) sont vacants contre 9,2% du parc public (1 109 sur 12 117) ; le parc privé concentre donc 71,4 % des logements vacants. Le taux de vacance en T1-T2 est ainsi de 28,4 % (1 104 vacants sur 3 891) dans le parc privé contre 17,2 % (559 vacants sur 3 250). La vacance est moins longue dans le parc privé : 2,9 % des logements (716) y sont vacants depuis plus de 3 ans contre 3,4 % (412) dans le parc public.

Entre 2009 et 2011, la tendance en matière de vacance s'est dégradée quelles que soient les échelles considérées. Ainsi, à l'échelle de Châlons Agglo, 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 entraîné, 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 a été adopté par délibération n° 2015-084 du Conseil Communautaire du 13 mai 2015.

Châlons Agglo propose un "PLH de reconquête" par rapport au précédent qui était plutôt de construction. Il met en œuvre un scénario ambitieux mais raisonné, qui privilégie 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 actuel a été prolongé jusqu'en juillet 2022 afin de dresser le bilan de l'ancien et de repartir sur de nouveaux objectifs sur l'ensemble des 46 communes.

#### L'OPAH 2020-2025

Châlons Agglo a décidé d'engager une nouvelle génération d'OPAH. Grâce aux aides financières mobilisées auprès des différents partenaires et à l'ingénierie mise à disposition des propriétaires, cette OPAH constitue un outil de réponse à différents enjeux existants les 46 communes de Châlons Agglo. Ce dispositif permet aux propriétaires occupants modestes d'être informés et accompagnés dans le choix et la réalisation de leurs travaux, constituant ainsi un facteur déclencheur dans leur projet de réhabilitation.

Elle se décline en 4 thématiques :

- le repérage et le traitement de l'habitat indigne et très dégradé,
- le repérage et le traitement de la précarité énergétique,
- l'adaptation des logements des personnes handicapées ou âgées en situation de perte d'autonomie
- la revitalisation des centres bourgs, notamment par l'amélioration des logements locatifs, dont ceux vacants.

De plus, cette opération engendrera un volume d'activité important pour les entreprises locales en générant plus de 14 millions d'euros de travaux en 5 ans.

Les objectifs globaux sont évalués à 635 logements minimum, répartis comme suit :

- 520 logements occupés par leur propriétaire
- -90 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 25 lots d'habitation en copropriété.

#### L'OPAH Renouveau Urbain 2020-2025

Châlons Agglo a décidé d'engager une nouvelle génération d'OPAH. En vertu de la loi ELAN, qui donne l'opportunité aux territoires bénéficiant d'une ORT de mettre en œuvre des dispositifs renforcés sur l'habitat, un dispositif d'OPAH-RU a été mis en place. Elle s'intègre au programme d'actions cœur de ville sur le périmètre tel qu'il a été défini.

Grâce aux aides financières mobilisées auprès des différents partenaires et à l'ingénierie mise à disposition des propriétaires, cette OPAH RU constitue un outil de réponse à différents enjeux existants sur le secteur ORT. Ce dispositif permet aux propriétaires occupants modestes d'être informés et accompagnés dans le choix et la réalisation de leurs travaux, constituant ainsi un facteur déclencheur dans leur projet de réhabilitation.

Elle se décline en 5 thématiques :

- le repérage et le traitement de l'habitat indigne et très dégradé,
- la revitalisation du centre-ville, notamment par l'amélioration des logements locatifs, dont ceux vacants,
- le repérage et le traitement de la précarité énergétique,
- l'adaptation des logements des personnes handicapées ou âgées en situation de perte d'autonomie.
- le repérage de l'habitat non décent et la sensibilisation des propriétaires.

Cette opération devrait engendrer un volume d'activité important pour les entreprises locales en générant plus de 8 millions d'euros de travaux sur 5 ans.

Les objectifs globaux sont évalués à 245 logements minimum, répartis comme suit :

- 95 logements occupés par leur propriétaire dont 30 dossiers « Autres travaux (façades, transformations d'usage, etc.) »,
- 125 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés dont 30 dossiers « Autres travaux (façades, transformations d'usage, etc.) »,
- 25 lots d'habitation en copropriété.

#### La plateforme territoriale de rénovation énergétique

Châlons Agglo s'est appuyée sur le Pays de Châlons-en-Champagne pour créer une plateforme territoriale de rénovation énergétique de l'habitat privé, un dispositif proposé par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) et la Région Grand Est.

Cet outil permet de coordonner et d'accompagner l'ensemble des actions en matière de rénovation énergétique des logements sur le Pays de Châlons. Les habitants seront accompagnés de A à Z dans leurs projets : aides techniques et financières, mise en relation avec les professionnels locaux ... Et les artisans pourront se faire référencer au sein de la plateforme.

La gestion et l'animation de la plateforme ont été confiées au COMAL-Soliha 51 qui, fort de ses expériences, a été choisi comme prestataire du Pays de Châlons suite à une consultation publique.

La plateforme a été mise en service en septembre 2018. A ce jour, 15 conventions ont été signées avec des particuliers et 20 entreprises sont adhérentes.

Les actions de communication se multiplient afin de faire connaître cet outil au plus grand nombre.

Depuis 2021, cette plateforme est devenue le Service d'Accompagnement à la rénovation Énergétique (SARE). Les objectifs sont les mêmes, le prestataire également. Le dispositif est porté par Châlons Agglo et les Communautés de Communes de la Région de Suippe et Moivre à la Coole, avec en complément d'autres partenaires.

C'est un vrai service public gratuit à destination des particuliers.

## II – LE BILAN DE L'ANNEE 2020

### II.1 – Travaux engagés (nombre de logements)

	Engagé 2020	Engagé 2019	évolution	Objectif 2020 actualisé	Pourcentage d'atteinte de l'objectif en 2020
<b>PO</b>	<b>151</b>	<b>240</b>		<b>134</b>	
LHI/Très dégradé	0	6		8	0%
Autonomie	33	52	-27 %	42	79%
Énergie	118	182*	-35 %	84	140%
dont Agilité	12	79			
Autre		1			
<b>PB</b>	<b>28</b>	<b>22</b>	<b>+27 %</b>	<b>29</b>	<b>97%</b>
<b>Copro fragiles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>10</b>	<b>0%</b>
<b>Habiter Mieux (sans copro)</b>	<b>144</b>	<b>209</b>		<b>113</b>	

	Année 2020
<b>Total logements</b>	<b>186</b>

\* Seuls les dossiers « Énergie » engagés pour la première fois sont comptabilisés sur la ligne Habiter Mieux. Les dossiers faisant l'objet d'un engagement rectificatif, ou d'un paiement complémentaire sur les crédits ANAH uniquement, ne sont pas pris en compte.

Par ailleurs, 107 dossiers MaPrimeRévo ont été engagés au niveau national en 2020 sur ce territoire, représentant un montant de subvention de 464 913€

## II.2 – Crédits engagés par l'ANAH

	Engagé 2020	Engagé 2019	évolution	Autorisation d'engagement révisé 2020	% de consommation des AE en 2020
Anah travaux	1 744 174 €	1 684 994 €	+3,5 %		
Anah ingénierie	129 769 €	243 860 €	-47%		
<b>Total Anah</b>	<b>1 873 943 €</b>	<b>1 928 854 €</b>	<b>-3%</b>	<b>1 885 472 €</b>	<b>99%</b>

La programmation initiale a été abondée pour pouvoir faire face à l'augmentation du nombre de dossiers déposés.

## II-3- Crédits engagés par Châlons Agglo et la Région au titre du fonds commun d'intervention

Châlons Agglo et la Région Grand Est accordent aux propriétaires des subventions complémentaires dans le cadre de l'OPAH ex-Cités en Champagne.

	2020	2019	évolution
Montant de subventions	827 358 €	932 301 €	-11%

## II-4-Bilan des visites de contrôle effectuées en 2020

En 2020, la délégation locale de l'ANAH a effectué 28 visites de contrôle (avant travaux, en cours ou après travaux, et conventionnement sans travaux) sur le territoire de la communauté d'agglomération de Châlons :

- 13 logements de propriétaires occupants
- 15 logements de propriétaires bailleurs dont 6 conventionnements sans travaux.

Les visites de contrôles ont été effectuées systématiquement au paiement du solde d'une subvention de plus de 15 000 €, avant le paiement du solde des dossiers bailleurs avec travaux, et avant d'accorder une demande de conventionnement sans travaux. S'y ajoutent des dossiers de propriétaires bailleurs ou occupants choisis de manière aléatoire.

24 contrôles n'ont pas appelé d'observation particulière, 4 ont fait l'objet de réserves, dont une partie a été levée suite à l'action des propriétaires.

La majorité des réserves émises sont dues à un défaut de ventilation, que ce soit dans le cadre du conventionnement sans travaux, ou lors du contrôle de dossiers propriétaires occupants (changement de menuiserie et absence de grille de ventilation en pièce sèche, ou présence de grille en pièce humide).

Des défauts électriques mineurs sont également régulièrement relevés dans le cadre du conventionnement sans travaux.

### III – LES OBJECTIFS ET LA DOTATION BUDGÉTAIRE DE L'ANNÉE 2021

#### III-1- Objectifs 2021 (nombre de logements)

	Objectif 2021	Réalisé 2020
<b>PO</b>	<b>98</b>	<b>151</b>
LHI/Très dégradés	6	0
Autonomie	51	33
Energie	41	118
Autre		
<b>PB</b>	<b>13</b>	<b>28</b>
<b>Copropriétés fragiles</b>	<b>8</b>	<b>0</b>
<b>Copropriétés « autres »</b>	<b>10</b>	
Habiter Mieux (hors copropriétés fragiles)	<b>73</b>	<b>144</b>

#### III-2- Dotation budgétaire de l'ANAH 2021

2021 (initiale)	2020 (Initiale)	Consommé 2020
1 352 507 €	1 762 337 €	1 873 943 €

La dotation initiale 2021 est en baisse par rapport à la dotation initiale 2020 mais pourra être abondée en tant que de besoin en cours d'année, une partie des objectifs ayant été gardés en réserve au niveau régional.

## IV - LES PRIORITÉS D'INTERVENTION 2021

### IV-1- Rappel des priorités nationales

La circulaire C2021/01 du 15 février 2021 indique les orientations retenues par l'Anah pour la programmation des actions et des crédits en 2021 :

- **la lutte contre la précarité énergétique** : L'Anah a un objectif de 67 000 logements rénovés en 2021 dans le cadre du programme Habiter Mieux et de Ma Prime Rénov' Copropriétés. Le programme Habiter Mieux connaît 2 évolutions majeures en 2021 :

1 - le traitement des passoires énergétiques avec un objectif de 30 000 logements traités en 2021 : le gain énergétique minimum passe de 25 % à 35 % ; le plafond de travaux passe de 20 000 € à 30 000 € HT ; mise en place d'une prime sortie de passoire énergétique et d'une prime basse consommation ;

2 - la mise en place du dispositif MaPrimeRénov' (MPR) Copropriétés, qui se substitue à Habiter Mieux Copropriétés, avec un objectif de 31 000 logements : toutes les copropriétés sont désormais éligibles avec une aide unique attribuée aux syndicats de copropriétés pour des travaux en parties communes générant un gain énergétique d'au moins 35 %.

- **la lutte contre les fractures territoriales** : L'Agence poursuit sa mobilisation dans le cadre d'« Action Cœur de Ville » et des Opérations de Revitalisation des territoires.

L'année 2021 marque le démarrage du dispositif « Petites Villes de Demain » pour la revitalisation des villes de moins de 20 000 habitants, ainsi que la promotion des nouveaux outils d'intervention, le dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) et la vente d'immeubles à rénover (VIR), ainsi que l'expérimentation façades et la transformation d'usage des rez-de-chaussée inactifs des copropriétés.

60 M€ sont inscrits au budget 2021, dont 29,4 M€ réservés sur l'enveloppe « ingénierie ».

- **la lutte contre les fractures sociales** : l'Anah vise à répondre aux difficultés d'accès au logement des ménages les plus modestes et au maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap.

**1. lutte contre l'habitat indigne et très dégradé** : elle concerne autant les propriétaires occupants que les propriétaires bailleurs. À ce titre, la fongibilité des objectifs est maintenue. L'objectif est fixé à 6 950 logements. Les moyens consacrés à la sortie d'indignité sont augmentés d'une enveloppe de 8,1 M€ pour le recyclage des flots anciens.

**2. maintien à domicile pour les personnes âgées ou en situation de handicap** : L'intervention de l'Anah dans ce domaine reste un axe fort avec un objectif annuel de logements adaptés fixé à 20 000. Ce régime d'aide pourrait être appelé à évoluer cette année à l'issue des travaux de 2 missions interministérielles qui interrogent l'intervention des différents co-financeurs.

**3. le plan « Logement d'abord » et le plan national de lutte contre les logements vacants** : Dans le cadre de la mise en œuvre du plan « Logement d'abord » destiné à favoriser la mobilisation du parc privé à des fins sociales et la sortie des centres d'hébergement, l'Anah a mis en place différents outils : le conventionnement des logements de propriétaires bailleurs, l'appui au développement de logements très sociaux portés par des structures de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) et la réhabilitation de structures d'hébergement. Ces actions doivent être fléchées prioritairement sur les territoires couverts par les programmes d'initiative nationale (Action Cœur de Ville, revitalisation des centres bourgs, Petites Villes de Demain, NPNRU, PNRQAD). En 2021, le dispositif fiscal « Louer abordable » est prorogé jusqu'au 31 décembre 2022.

Le plan national de lutte contre les logements vacants a été lancé le 20/01/2021, avec pour objectif la remise sur le marché des logements durablement vacants. Il vise également à favoriser la mobilisation d'autres types de logements et locaux vacants dans les territoires les plus tendus.

**4. l'humanisation de structures d'hébergement :** Des moyens supplémentaires ont été alloués avec une augmentation de 3 M€ dans le cadre de France Relance, soit un budget de 11M€ en 2021. Une adaptation du cadre réglementaire pour faciliter l'engagement de travaux au bénéfice de structures de 15 places minimum

- **la prévention et le redressement des copropriétés :** Deux ans après son lancement, le Plan « Initiative copropriétés » a permis la rénovation ou le lancement de travaux de rénovation de plus de 50 000 logements. En 2021, un objectif de 35 500 logements rénovés est fixé au titre du Plan et les moyens financiers sont doublés afin d'accélérer sa mise en œuvre. 202 M€ sont mobilisés dont 31,7 M€ au titre de France Relance.

Dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés, 13 000 autres logements en copropriétés fragiles pourront être financés. Les nouvelles aides individuelles MaPrimeRénov' pour les ménages modestes et très modestes se substituent au mixage des aides pour les dossiers de rénovation énergétique en copropriétés.

Le registre d'immatriculation des copropriétés compte plus de 460 000 immatriculations enregistrées fin 2020. La complétude de l'immatriculation et la mise à jour des données demeurent des objectifs à poursuivre en 2021.

- **L'ingénierie :** Les moyens prévus en 2021 pour l'ingénierie sont en augmentation, avec 112,2 M€. Ils intègrent les besoins complémentaires liés au déploiement du plan « Petites Villes de Demain », et l'accompagnement du dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés. Ces ressources doivent permettre de soutenir le développement des opérations programmées de type OPAH RU, Centre Bourg, OPAH Copro.

#### **IV-2- Déclinaison des priorités nationales au niveau local**

L'article 11 du RGA (Règlement Général de l'Anah) prévoit que le délégué de l'agence dans le département décide de l'attribution ou du rejet de la subvention, éventuellement après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat (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.

Compte tenu des priorités nationales et du diagnostic local de l'habitat, l'ordre de priorité sera la suivant pour les dossiers déposés en 2021, dans l'hypothèse où l'enveloppe de crédits alloués serait insuffisante pour financer l'ensemble des dossiers répondant aux critères de l'Anah :

		Priorité
<b>Syndicats de copropriétaires</b>		
Travaux de lutte contre la précarité énergétique		2
Travaux d'accessibilité		3
<b>Propriétaires occupants</b>		
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	Tous	1
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	Tous	1
Travaux pour l'autonomie de la personne	Couplage autonomie/énergie	2
	Autres dossiers	3
Travaux de lutte contre la précarité énergétique	Tous	2
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.	Tous	4
<b>Propriétaires bailleurs</b>		
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		1
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat		1
Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence		1
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé		1
Travaux d'amélioration des performances énergétiques		2
Travaux pour l'autonomie de la personne		3
Travaux de transformation d'usage		5

Les aides aux travaux en direction des propriétaires bailleurs sont fléchées prioritairement en direction des territoires des communes relevant du programme national Action Coeur de Ville ou d'une OPAH-RU.

Les demandes déposées par les propriétaires bailleurs en dehors de ces territoires prioritaires pourront bénéficier d'un financement de l'Anah, dans la limite de la dotation.



## **V – LES ORIENTATIONS OPÉRATIONNELLES DE LA DÉLÉGATION EN 2021**

Dans un objectif de gestion efficiente des crédits, la délégation locale veillera à ce que chaque dossier subventionné respecte les priorités définies dans le chapitre précédent. Lors de l'instruction des dossiers, la délégation locale appliquera les règles nationales, auxquelles sont ajoutées des règles locales complémentaires :

### **V-1- Lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé**

#### **V-1-1- Les règles nationales**

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
- ou d'une grille de dégradation avec un coefficient de dégradation égal ou supérieur à 0,55.

La fongibilité des objectifs relatifs au traitement de l'habitat indigne et très dégradé entre publics (PO et PB) est reconduite dans la circulaire de programmation 2019, pour permettre une approche transversale de l'intervention sur l'habitat indigne.

#### **V-1-2- Les règles locales complémentaires**

Les grilles d'analyse d'insalubrité et de dégradation doivent être accompagnées du rapport d'analyse, de la fiche d'évaluation des coûts et des photos intérieures et extérieures.

Pour les propriétaires occupants, 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 hors OPAH.

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

Pour les propriétaires bailleurs, un maître d'œuvre est exigé quel que soit le montant des travaux pour les dossiers subventionnés au titre de l'habitat indigne ou très dégradé.

### **V-2- Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (petite LHI)**

#### **V-2-1- Les règles nationales**

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
- 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.

### **V-2-2- Les règles locales complémentaires**

Les grilles d'analyse d'insalubrité doivent être accompagnées du rapport d'analyse, de la fiche d'évaluation des coûts et des photos intérieures et extérieures.

### **V-3- Travaux pour l'autonomie de la personne**

#### **V-3-1- Les règles nationales**

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 Commission des Droits et de l'Autonomie des Personnes Handicapées (CDAPH) reconnaissant l'éligibilité à l'Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé (AEEH), à l'Allocation pour Adulte Handicapé (AAH) ou à la Prestation de Compensation du Handicap (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, soit de la carte d'invalidité (la carte de stationnement ne constitue pas un dispositif recevable),

- 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 (Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé Au Travail (CARSAT), Caisse Régionale d'Assurance Maladie (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.

#### **V-3-2- Les règles locales complémentaires**

La commission locale d'amélioration de l'habitat du 30 janvier 2020 a décidé de plafonner certaines dépenses dans le cadre des travaux d'autonomie.

Les plafonds suivants s'appliquent aux dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> mars 2020 :

	Plafond de dépenses subventionnable (fourniture, hors pose)
Receveur de douche	1 000 € HT
Robinetterie de douche	400 € HT
Robinetterie de lavabo	150 € HT
WC rehaussé	500 € HT
Siège de douche	400 € HT
Meuble vasque	500 € HT
Carrelage	50 €/m <sup>2</sup> HT
Faïence	35 €/m <sup>2</sup> HT

	Plafond de dépenses subventionnable (fourniture et pose)
Cabine de douche	5 500 € HT

Les sols souples peuvent être subventionnés dans le cadre des travaux d'autonomie s'ils sont prescrits dans le rapport transmis par l'opérateur.

#### V-4- Travaux de lutte contre la précarité énergétique

##### V-4-1- Les règles nationales

Mis en place en 2010, Habiter Mieux est un programme d'accompagnement et d'aides aux travaux pour lutter contre la précarité énergétique des ménages modestes et très modestes, à la fois pour les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs et les copropriétés.

En 2021, le programme Habiter Mieux conserve ses grandes caractéristiques, à savoir :

- une prime réservée aux ménages modestes ;
- l'accompagnement de tous les ménages par un opérateur d'accompagnement à la maîtrise d'ouvrage ;
- l'exigence du label RGE pour les entreprises intervenant sur les chantiers ;
- le non cumul d'Habiter Mieux avec un financement CEE.

Afin d'accélérer la réalisation des objectifs définis par la loi du 8 novembre 2019 relative à l'Energie et au Climat, dans le respect de nouvelles dispositions réglementaires en matière de rénovation énergétique, et afin d'assurer la mise en œuvre du Plan de Relance, les conditions d'accès à Habiter Mieux évoluent en 2021 en faveur des propriétaires :

- le gain énergétique minimum requis pour les travaux passe de 25 % à 35 % pour les propriétaires occupants à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 (souplesse pour les dossiers déposés jusqu'au 28 février 2021) ;
- l'élargissement et une simplification des modalités de financement mises en place depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 dans le cadre de la bonification pour la sortie de précarité énergétique des propriétaires occupants, avec la fixation d'un nouveau plafond de travaux subventionnables de 30 000€ HT pour les travaux de rénovation énergétique globale et pour la prime Habiter Mieux et l'ajustement du taux de prime Habiter Mieux à 10 % du montant HT des travaux subventionnables dans la limite de 3 000€ pour un ménage très modeste et 2 000€ pour un ménage modeste, cumulable avec les nouvelles primes « sortie de passoire thermique » et « basse consommation » décrites ci-dessous ;
- évolution de la prime de « sortie de passoire thermique » pour les logements dont l'état initial présent un niveau de performance énergétique correspondant à une étiquette de classe F ou G, simplifiant les modalités de la bonification introduite en 2020 et permettant d'aligner les modalités sur MaPrimeRénov' ;
- la création d'une prime dite « Basse consommation » pour financer les travaux permettant l'atteinte d'une étiquette énergétique A ou B après travaux, en cohérence avec MaPrimeRénov' ;
- l'inéligibilité aux aides de l'Anah des projets de travaux comprenant l'installation de chaudière au fuel et au charbon à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 ou des projets de travaux conduisant à une augmentation des gaz à effet de serre, sauf exceptions définies par instruction du directeur général.

Les **propriétaires occupants** continuent de bénéficier du programme **Habiter Mieux sérénité**, qui correspond au programme existant depuis 2011. Dans ce cadre, l'accompagnement par un opérateur est obligatoire. Il permet l'attribution d'une prime complémentaire et la valorisation des CEE reste une exclusivité de l'Anah. Pour les propriétaires occupants, les travaux subventionnés doivent permettre un gain énergétique d'au moins 35% sur la consommation conventionnelle d'énergie exprimée en kWhep/m<sup>2</sup>.an.

Ce gain énergétique est attesté par une évaluation énergétique réalisée avant et après travaux.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021, ils bénéficieront d'une aide au titre du programme Habiter Mieux composée :

- d'une aide aux travaux à hauteur de 50 % pour les ménages aux ressources très modestes et de 35 % pour les ménages aux ressources modestes, dans la limite de 30 000€ HT de travaux subventionnables
- d'une prime Habiter Mieux de 10 % du montant HT des travaux subventionnables, dans la limite de 3 000€ pour un ménage très modeste et de 2 000€ pour un ménage modeste
- d'une prime de 1 500€/logement pour les projets permettant de traiter les passoires thermiques (sortie d'étiquette F ou G et atteinte étiquette E minimum)
- d'une prime de 1 500€/logement pour les logements permettant d'atteindre une étiquette énergétique A ou B.

**Les propriétaires bailleurs** continuent également de bénéficier du programme Habiter Mieux. L'accompagnement par un opérateur est obligatoire, il permet l'attribution d'une prime complémentaire et la valorisation des CEE reste une exclusivité de l'Anah. Les travaux subventionnés doivent permettre un gain énergétique d'au moins 35 % sur la consommation conventionnelle d'énergie exprimée en kWhep/m<sup>2</sup>.an, et le logement devra atteindre après travaux un niveau de performance énergétique correspondant au moins à l'étiquette D. Ce gain énergétique est attesté par une évaluation énergétique réalisée avant et après travaux

**MaPrimeRénov' Copropriété se substitue à Habiter Mieux Copropriétés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.**

Toutes les copropriétés, et non plus uniquement les copropriétés dites fragiles, peuvent accéder à ce nouveau dispositif. Celui-ci prévoit une aide unique, attribuée aux syndicats de copropriétaires pour des travaux en parties communes générant un gain énergétique d'au moins 35 %.

À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020, les travaux financés au titre du programme Habiter Mieux devront obligatoirement être réalisés par une entreprise RGE.

#### **V-4-2- Les règles locales complémentaires**

La CLAH du 15 novembre 2018 a instauré un montant plafond de travaux de 5 000 € HT pour les travaux de toiture liés à la rénovation énergétique. Ce plafond s'applique aux dossiers propriétaires occupants et propriétaires bailleurs déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019. Il vise à rapprocher le montant moyen de subvention attribué sur le territoire au montant moyen de subvention utilisé par l'Anah pour la répartition des moyens financiers en début d'année.

#### **V-5- Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence (PB)**

##### **V-5-1- Les règles nationales**

- Sont subventionnables dans ce cadre les travaux entrepris :
- dans un logement dégradé au sens de la grille de dégradation du logement avec un indice compris entre 0,35 inclus et 0,54 inclus
  - suite à une procédure de manquement au règlement sanitaire départemental (RSD)
  - suite à un contrôle de décence lors d'une action de la caisse d'allocations familiales.

#### **V-5-2- Les règles locales complémentaires**

Il n'y a pas de règle locale complémentaire concernant les travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence.

#### **V-6- Travaux de transformation d'usage**

##### **V-6-1- Les règles nationales**

Pour les PO, la transformation d'usage n'est pas autorisée.

Pour les dossiers PB, une catégorie spécifique « travaux de transformation d'usage » a été définie.

Conformément à l'article R. 321-15 du CCH, ces travaux doivent avoir pour objet principal :

- la transformation en logement d'un local autonome dont l'affectation principale d'origine n'est pas à usage d'habitation.
- ou la transformation en pièce habitable d'un local attenant au logement et affecté à l'origine à un autre usage que l'habitation.

Toutefois, les projets dont l'objet principal consiste en travaux de transformation d'usage n'ont pas vocation à être subventionnés en cas de non-pénurie de logements sur le marché localif.

Un maître d'oeuvre est exigé quel que soit le montant des travaux pour les dossiers subventionnés au titre de la transformation d'usage.

##### **V-6-2- Les règles locales complémentaires**

Le président de la collectivité délégataire peut accorder ou refuser le bénéfice de l'aide en fonction de l'intérêt économique, social, environnemental et technique du projet, il lui appartient donc de se prononcer, au cas par cas, au vu, notamment pour les propriétaires bailleurs, de la demande locative dans le secteur concerné, de l'intérêt urbanistique et/ou architectural de l'opération, de son coût, des engagements complémentaires éventuellement souscrits par le propriétaire et ne retenir que les projets dont l'intérêt apparaît manifeste.

#### **V-7- Autres travaux**

##### **V-7-1- Les règles nationales**

Les dossiers « autres travaux » des propriétaires occupants ne permettant pas l'éligibilité à la prime Habiter Mieux n'ont pas vocation à être subventionnés à l'exception des travaux suivants, en ciblant les ménages très modestes :

- les travaux en parties privatives visant à supprimer les conditions de mal logement donnant lieu à subvention individuelle dans le cas de copropriétés en difficulté,
- les travaux en parties communes liés à la sécurité incendie donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire dans le cas de copropriétés afin de faciliter les prises de décision collectives.
- les 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, attribué directement ou par l'intermédiaire d'une collectivité locale.

#### **V-7-2- Les règles locales complémentaires**

Il n'y a pas de règle locale complémentaire concernant la catégorie « Autres travaux ».

\*\*\*\*\*

Par ailleurs les règles nationales suivantes sont applicables aux PB 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 répondant aux besoins spécifiques du locataire en place,
  - de travaux pour répondre aux prescriptions d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence.
- b) Les propriétaires bailleurs s'engagent à louer un logement répondant aux caractéristiques de décence définies par l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.
- c) La demande de subvention ne peut être instruite que si les travaux envisagés font l'objet d'une mission de maîtrise d'oeuvre complète réalisée par un professionnel lorsque le montant des travaux subventionnables excède 100 000 € HT (délibération 2010-09 du conseil d'administration de l'anah du 5 mai 2010).

## VI – LES MODALITÉS FINANCIÈRES D'INTERVENTION DE L'AGENCE

### VI-1- Les taux de subvention appliqués sur le territoire pour les propriétaires occupants

Les taux adaptés s'appliquent sur tout le territoire de Châlons Agglo, soit :

#### Pour les propriétaires occupants

Projet de travaux subventionnés	Plafonds de travaux subventionnables	Taux de subvention maximum	Ménages éligibles	+ prime Habiter Mieux si gain énergétique
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	60 000€ H.T.	50%	Ménages aux ressources très modestes	Gain énergétique de 35 % : 10 % du montant des travaux dans la limite de 3 000 €  + Prime « sortie de passoire thermique » : si état initial F ou G et atteinte niveau E après travaux : 1 500€/logement  + prime « Basse consommation » si état initial C ou plus et état final A ou B : 1 500€/logement
			Ménages aux ressources modestes	Gain énergétique de 35 % : 10 % du montant des travaux dans la limite de 2 000 €  + Prime « sortie de passoire thermique » : si état initial F ou G et atteinte niveau E après travaux : 1 500€/logement  + prime « Basse consommation » si état initial C ou plus et état final A ou B : 1 500€/logement
Travaux d'amélioration pour la sécurité et salubrité de l'habitat (petite LHI, risque saturnin)	20 000€ H.T.	50%	Ménages aux ressources modestes et très modestes	
Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne (adaptation ou accessibilité sur justificatifs)	20 000€ H.T.	50%	Ménages aux ressources très modestes	
		35 %	Ménages aux ressources modestes	
Travaux de rénovation énergétique globale Habiter Mieux	30 000 € H. T.	50 %	Ménages aux ressources très modestes	Gain énergétique de 35 % : 10 % du montant des travaux dans la limite de 3 000 €  + Prime « sortie de passoire thermique » : si état initial F ou G et atteinte niveau E après travaux : 1 500€/logement  + prime « Basse consommation » si état initial C ou plus et état final A ou B : 1 500€/logement
		35 %	Ménages aux ressources modestes	Gain énergétique de 35 % : 10 % du montant des travaux dans la limite de 2 000 €  + Prime « sortie de passoire thermique » : si état initial F ou G et atteinte niveau E après travaux : 1 500€/logement



				+ prime « Basse consommation » si état initial C ou plus et état final A ou B : 1 500€/logement
Autres travaux (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)	20 000€ H.T.	35% 20 %	Ménages aux ressources très modestes Ménages modestes	

## VI-2- Les taux de subvention appliqués sur le territoire pour les propriétaires bailleurs

Les taux applicables aux propriétaires bailleurs sont adaptés :

Type de travaux	Plafonds de travaux	Taux maximum de subvention			+ Prime Habiter Mieux si gain de 35 %
		LI	LCS	LCTS	
<b>Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</b> 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€/m <sup>2</sup> de surface fiscale dans la limite de 80 m <sup>2</sup> (soit 80 000 € maximum)	35%	40%	45%	1 500 € par logement ou 2 000 € par logement si sortie de passoire thermique
<b>Travaux pour la sécurité et salubrité de l'habitat (petite LHI)</b> - 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€/m <sup>2</sup> de surface fiscale dans la limite de 80 m <sup>2</sup> (soit 60 000 € maximum)	35%	40%	45%	
<b>Travaux pour l'autonomie de la personne</b> Seuls les travaux justifiés du point de vue du locataire sont subventionnables		35%	35%	35%	
<b>Travaux pour réhabilitation d'un logement dégradé</b> Selon grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat		25%	30%	35%	1 500 € par logement ou 2 000 € par logement si sortie de passoire thermique
<b>Travaux d'amélioration des performances énergétiques</b> 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%	1 500 € par logement ou 2 000 € par logement si sortie de passoire thermique

Travaux réalisés à la suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence		25%	30%	35%	1 500 € par logement ou 2 000 € par logement si sortie de passoire thermique
Travaux de transformation d'usage		25%	30%	35%	1 500 € par logement ou 2 000 € par logement si sortie de passoire thermique
Projets ne rentrant pas dans l'une des situations ci-dessus : Travaux non subventionnables					

### VI-3- Les taux de subvention appliqués sur le territoire pour les syndicats de copropriétaires (travaux d'économie d'énergie)

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafonds de travaux	Taux de subvention maximum	+ Prime Habiter Mieux si gain énergétique
MaPrimeRénov' Copropriétés	15 000€ H.T. par logement	25% si gain énergétique de 35 %	<p><b>Pour toutes les copropriétés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prime « sortie de passoire thermique » ; Etiquette initiale F ou G et atteinte étiquette E : 500 €</li> <li>- prime « Basse consommation » ; étiquette initiale entre G et C et étiquette finale A ou B : 500€</li> </ul> <p>Prime individuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>PO très modeste : 1500€</li> <li>PO modeste : 750€</li> </ul> <p><b>Pour les copropriétés fragiles ou en difficulté :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prime de 3 000€</li> </ul>
Assistance à maîtrise d'ouvrage	180€ / logement	30% avec financement minimum de 900€	

## VII - LE CONVENTIONNEMENT

### VII-1- Zonage des communes de la communauté d'agglomération de Châlons.

Les communes suivantes sont en zone B2 : Châlons en Champagne - Compertrix - Coolus - Fagnières - L'Épine - Moncetz-Longevas – Recy – Saint-Etienne-au-Temple – Saint-Gibrien - Saint Martin sur le Pré - Saint Memmie - Sarry

Toutes les autres communes de la communauté d'agglomération sont en zone C. Afin d'adapter la grille des loyers au marché locatif local, les communes de la zone C ont été réparties en 2 « sous-zones » (C2, C3). Mourmelon-le-Grand est en zone C2, toutes les autres communes sont en zone C3 (voir liste des communes en annexe).

### VII-2- La modulation des loyers

La grille des loyers est établie conformément à l'instruction 2007-04 du 31 décembre 2007 relative à l'adaptation des loyers conventionnés, après étude du marché local.

#### Zone B2:

Châlons en Champagne - Compertrix - Coolus - Fagnières - L'Épine - 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
< 40 m <sup>2</sup>	8,30 €	7,20 €	5,50 €
40 à 89 m <sup>2</sup>	6,90 €	6,10 €	5,10 €
90 m <sup>2</sup> et +	5,80 €	5,30 €	5,10 €

**Zone C2** : Mourmelon le Grand

Surface des Logements	Loyer plafond conventionné intermédiaire	Loyer plafond conventionné social	Loyer plafond conventionné très social
< 40 m <sup>2</sup>	<b>6,70 €</b>	<b>6,20 €</b>	5,40 €
40 à 89 m <sup>2</sup>	6,70 €	<b>6,20 €</b>	<b>5,40 €</b>
90 m <sup>2</sup> et +	<b>5,90 €</b>	<b>5,10 €</b>	<b>4,90 €</b>

**Zone C3** : toutes les communes qui ne sont ni en B2 ni en C2

Surface des Logements	Loyer plafond conventionné intermédiaire	Loyer plafond conventionné social	Loyer plafond conventionné très social
< 40 m <sup>2</sup>	<b>6,10 €</b>	<b>5,60 €</b>	<b>5,10 €</b>
40 à 89 m <sup>2</sup>	6,10 €	<b>5,60 €</b>	<b>5,10 €</b>
90 m <sup>2</sup> et +	<b>6,10 €</b>	<b>4,80 €</b>	<b>4,70 €</b>

## VIII – LES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES

L'OPAH ex-Cités en Champagne, qui a débuté le 7 décembre 2015, s'est terminée le 6 décembre 2020.

Une nouvelle OPAH a été reconduite à l'échelle de la communauté d'agglomération, dans la continuité de l'opération précédente.

Le centre-ville de Châlons est couvert par une OPAH-RU, en lien avec le programme Action Coeur de Ville.

Ces deux OPAH ont pris effet le 7 décembre 2020 pour une durée de 5 ans.

## IX – SUIVI ET ÉVALUATION DU PROGRAMME D'ACTIONS

Les dispositions du programme d'action entrent en vigueur pour l'ensemble des dossiers déposés à compter de sa date de publication.

Le programme d'action fera l'objet d'une évaluation lors du premier trimestre 2022 au plus tard.

L'ensemble des règles définies dans le programme d'action 2021 sera publié au recueil des actes administratifs de la Marne.

Châlons-en-Champagne, le **25 JUIN 2021**

Le Président  
de la communauté d'agglomération de Châlons,



Jacques JESSON

Liste des communes de la communauté d'agglomération de Châlons en zone C3

Aigny  
Aulnay sur Marne  
Baconnes  
Bouy  
Bussy-Lettrée  
Champigneul Champagne  
Cheniers  
Cherville  
Condé sur Marne  
Dampierre-au-Temple  
Dommartin Lettrée  
Haussimont  
Isse  
Jalons  
Juvigny  
La Veuve  
Lenharrée  
Les Grandes Loges  
Livry-Louvercy  
Matougues  
Montpreux  
Mourmelon le Petit  
Saint Hilaire au Temple  
Saint Pierre  
Sommesous  
Soude  
Soudron  
Thibie  
Vadenay  
Vassimont et Chapelaine  
Vatry  
Villers le Château  
Vraux

**DIRECCTE – Unité départementale de la Marne**

**DREAL**

**DIVERS**



⊗ Direction départementale des finances publiques de la Marne

⊗ Agence régionale de santé Grand Est

⊗ Centre hospitalier universitaire de Reims

⊗ Zone de défense et de sécurité Est