Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

# N° 6-2

# BULLETIN D'INFORMATION ET RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

# DE LA PREFECTURE DE LA MARNE

# du 3 juin 2019

**AVIS ET PUBLICATION :**

- SERVICES DECONCENTRES :
  - DDT UD51

*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** (rubrique - Publications).*

# SOMMAIRE

## SERVICES DECONCENTRES


### Direction départementale des territoires de la Marne (D.D.T.) p 3

- Programme d'actions 2019 signé le **29 mai 2019** du département de la Marne (hors territoires de Châlons agglo et de la communauté urbaine du Grand Reims, en délégation de compétence) (pour info, page 2 : NEANT)
- Programme d'actions 2019 signé le **20 mai 2019** de la communauté urbaine du Grand Reims (pour info, page 7 : NEANT)
- Programme d'actions 2019 signé le **2 mai 2019** de la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne
- Arrêté ministériel du **17 avril 2019** portant mise en demeure de l'établissement de ravitaillement sanitaire des armées (ERSA) de MAROLLES (Marne) de régulariser la situation de son installation classée pour la protection de l'environnement

Agence nationale de l'habitat Anah

DELEGATION LOCALE MARNE

# Programme d'actions 2019

# du département de la Marne

(hors territoires de Châlons agglo 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 2019-01 du 13 février 2019 relative aux orientations pour la programmation 2019 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 régulièrement le 11 avril 2019 à Châlons-en-Champagne.

Arrête le programme d'actions suivant :

TABLE DES MATIERES


| | |
|---|---|
| I - LES ENJEUX DU TERRITOIRE EN MATIERE DE LOGEMENT PRIVE | 5 |
| II – LE BILAN DE L'ANNEE 2018 | 8 |
| III – LES OBJECTIFS ET LA DOTATION BUDGETAIRE DE L'ANNEE 2019 | 15 |
| IV – LES PRIORITES D'INTERVENTION 2019 | 16 |
| V – LES ORIENTATIONS OPERATIONNELLES DE LA DELEGATION EN 2019 | 19 |
| VI – LES MODALITES FINANCIERES D'INTERVENTION DE L'AGENCE | 24 |
| VII – LE CONVENTIONNEMENT | 26 |
| VIII – LES OPERATIONS PROGRAMMEES | 28 |
| IX – SUIVI ET EVALUATION DU PROGRAMME D'ACTIONS | 30 |

## I – LES ENJEUX DU TERRITOIRE EN MATIERE DE LOGEMENT PRIVE

### 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.

#### *I.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, Epernay.
- Les bassins d'habitat « ruraux » qui regroupent les bassins de Vitry-le-François, Sainte-Menehould et Sézanne.

#### *I.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, Epernay 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 299 099 habitants soit 52% de la population du département.

#### *I.3. - La population*

*Une dynamique démographique atone*

Avec 572 293 habitants (*source Insee RP2015*), le département de la Marne est le département le plus peuplé de la région ex-Champagne-Ardenne.

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

La densité de la population est faible (69,4 habitants au km²) 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 - Epernay – Châlons-en-Champagne, jouxtent des zones désertifiées au nord-ouest du département).

*Une population qui vieillit*

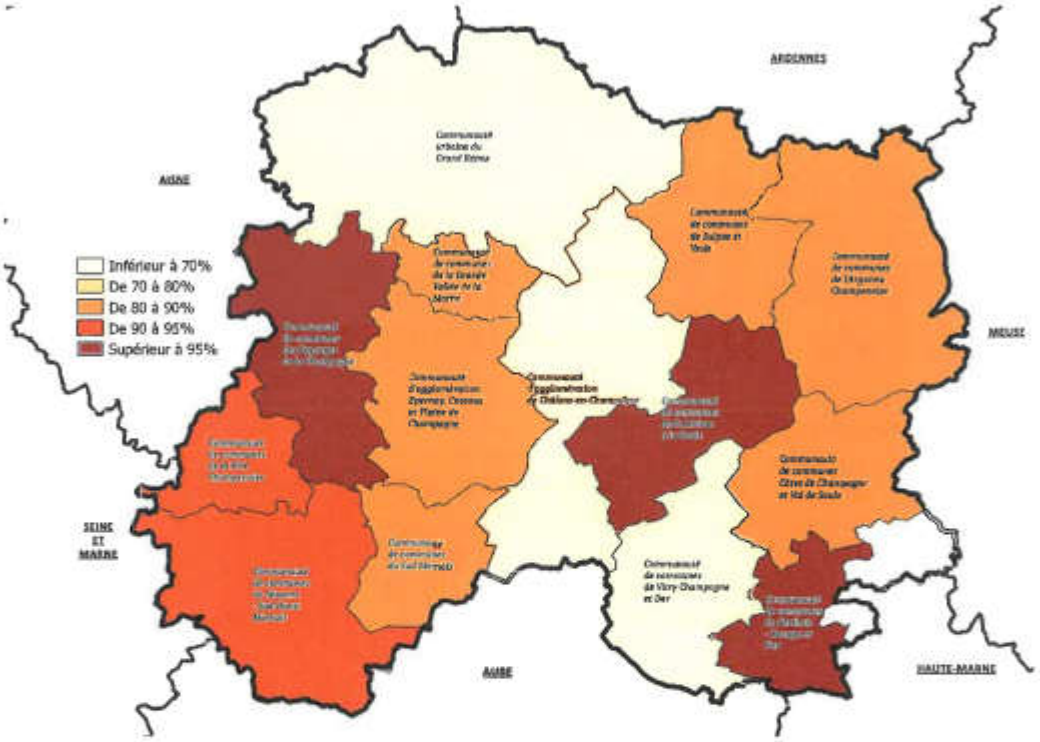
Le vieillissement de la population dans le département s'accentue entre 2007 et 2012. La part des plus de 60 ans s'élève à 20 % en 2007, elle est de 22,7 % en 2012, celle des plus de 75 ans passe de 7,8 % à 8,5 %.

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

### I.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 a 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*

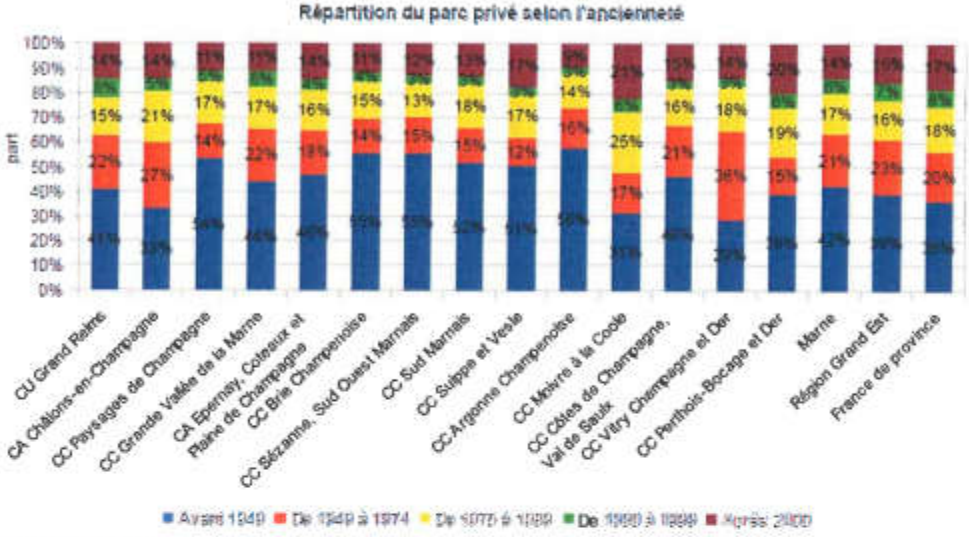
Le taux global de vacance du parc privé est de 10,4 % (soit 22 936 logements), en hausse de 0,7 point par rapport à 2009, avec une vacance de longue durée prédominante dans 11 EPCI.

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 marnais 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.




*Source : Filocom 2015*

## II – LE BILAN DE L'ANNEE 2018

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

| | 2018 | 2017 | évolution | Objectif 2018 | Pourcentage d'atteinte de l'objectif en 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| PO | 469 | 356 | +32% | 333 | 141% |
| LHI/Très dégradé | 5 | 6 | -17% | 21 | 24% |
| Autonomie | 103 | 104 | -1% | 103 | 100% |
| Energie | 361 | 246 | +47% | 209 | 173% |
| Autre | 0 | 1 | -100% | - | - |
| | | | | | |
| PB | 17 | 21 | -19% | 20 | 85% |
| | | | | | |
| Copro fragiles | 0 | 0 | - | 6 | 0% |
| | | | | | |
| Habiter Mieux (sans copro) | 381 | 272 | +40% | 248 | 154% |

| | Année 2018 |
|---|---|
| Total logements | 486 |
| Dont Diffus | 117 |
| Dont OPAH Nord Ouest du Pays d'Epernay | 1 |
| Dont OPAH CC Vitry Champagne et Der | 74 |
| Dont OPAH Est Vitryat | 85 |
| Dont OPAH Mourmelon Moivre Coole Suippe et Vesle | 50 |
| Dont OPAH RR du Pays de Brie et Champagne | 145 |
| Dont PIG Saint Dizier | 14 |

*II.2 – Crédits engagés par l'ANAH*

| | 2018 | 2017 (ANAH+FART) | évolution | Montant des autorisations d'engagement (AE) attribué début 2018 | % de consommation des AE en 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| **Anah travaux** | 3 755 885 € | 2 900 925 € | + 29 % | | |
| **Anah ingénierie** | 181 164 € | 134 793 € | + 34 % | | |
| **Total Anah** | **3 937 049 €** | **3 035 718 €** | **+ 30 %** | **2 760 682 €** | **143 %** |

L'enveloppe initialement attribuée en début d'année à la délégation locale a été consommée en totalité. L'Anah a abondé son enveloppe initiale en cours d'année, permettant à la délégation locale d'instruire et d'engager des dossiers jusqu'à la fin de l'année.

*II.3 – Bilan des opérations programmées en cours en 2018*

Quatre opérations programmées d'amélioration de l'habitat étaient en cours en 2018.

OPAH de la CC Vitry Champagne et Der

L'OPAH a commencé le 24 novembre 2014.

Le bilan pour l'année 2018 est le suivant :

| | Logements réalisés 2018 | Logements réalisés 2017 | évolution | Objectif année 4 (2017-2018) | Pourcentage d'atteinte de l'objectif |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| PO | 70 | 70 | 0% | 77 | 91% |
| LHI/Très dégradé | - | - | 0% | 4 | 0% |
| Autonomie | 16 | 13 | 23% | 30 | |
| Energie | 54 | 57 | -5% | 43 | 126% |
| | | | | | |
| PB | 4 | 4 | 0% | 5 | 80% |
| | | | | | |
| Habiter Mieux | 58 | 67 | -13% | 52 | 112% |

L'OPAH Vitry Champagne et Der a été prolongée pour une cinquième et dernière année à compter du 24 novembre 2018.

L'OPAH a de nouveau très bien fonctionné en 2018. Les objectifs en matière d'autonomie et d'énergie sont dépassés.

OPAH Est Vitryat

L'OPAH a commencé le 09 février 2015.

Le bilan pour l'année 2018 est le suivant :

| | Logements réalisés 2018 | Logements réalisés 2017 | évolution | Objectif année 4 (2018-2019) | Pourcentage d'atteinte de l'objectif |
|---|---|---|---|---|---|
| PO | 82 | 64 | + 28 % | 54 | 152% |
| LHI/Très dégradé | 1 | 2 | -50 % | 4 | 25% |
| Autonomie | 11 | 15 | - 27 % | 20 | 55% |
| Energie | 70 | 47 | + 49 % | 30 | 233% |
| PB | 3 | 3 | 0% | 5 | 60% |
| Habiter Mieux | 74 | 52 | + 42 % | 39 | 190% |

En 2018 le nombre de logements subventionnés est en hausse. Les objectifs sont largement dépassés dans la catégorie « PO énergie ». Le nombre de dossiers autonomie en revanche est de nouveau en baisse.

Cette OPAH produit d'excellents résultats en matière de rénovation énergétique. Elle a été prolongée de 2 années, jusqu'au 8 février 2020.

OPAH de Mourmelon, Moivre, Coole, Suippe et Vesle

L'OPAH a commencé le 9 mai 2016.

Le bilan pour l'année 2018 est le suivant :

| | Logements réalisés 2018 | Logements réalisés 2017 | évolution | Objectif année 3 (2017-2018) | Pourcentage d'atteinte de l'objectif |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| PO | 48 | 42 | 14% | 63 | 76% |
| LHI/Très dégradé | 2 | 2 | 0% | 3 | 67% |
| Autonomie | 7 | 12 | -42% | 24 | 29% |
| Energie | 39 | 28 | +32% | 36 | 108% |
| | | | | | |
| PB | 5 | 4 | +25% | 11 | 45% |
| | | | | | |
| Habiter Mieux | 45 | 34 | +26% | - | - |

En 2018, le nombre de PO subventionnés est en hausse. Les résultats sont particulièrement satisfaisants en ce qui concerne les travaux de rénovation énergétique puisque l'objectif est dépassé. Le nombre de dossiers autonomie est en baisse.

L'OPAH devrait être prolongée en 2019, sur un périmètre réduit : les communes de l'ex-communauté de communes de la région de Mourmelon rejoindront l'OPAH Cité en Champagne.

OPAH-RR Brie et Champagne

L'OPAH-RR a démarré le 10 juillet 2017.

Le bilan pour l'année 2018 est le suivant :

| | Logements réalisés 2018 | Logements réalisés 2017 (sur 6 mois) | Objectif année 2 (2018) | Pourcentage d'atteinte de l'objectif 2018 |
|---|---|---|---|---|
| PO | 140 | 29 | 150 | 93% |
| LHI/Très dégradé | 0 | 0 | 6 | 0% |
| Autonomie | 36 | 9 | 36 | 100% |
| Energie | 104 | 20 | 108 | 96% |
| PB | 5 | 6 | 15 | 33% |
| Habiter Mieux | 108 | 24 | 129 | 84% |

L'année 2018 est la première année pleine de fonctionnement de l'OPAH. Les objectifs sont atteints ou quasiment atteints pour les PO autonomie et les PO énergie. Aucun dossier de propriétaire occupant n'a été déposé en matière de lutte contre l'habitat indigne.

*II-4- Bilan des visites de contrôle effectuées en 2018*

En 2018, la délégation locale de l'ANAH a effectué 38 visites de contrôle (avant travaux, en cours ou après travaux, et conventionnement sans travaux) sur le territoire non délégué :
- 12 logements de propriétaires occupants
- 22 logements de propriétaires bailleurs (logements avec travaux)
- 4 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.

25 contrôles n'ont pas appelé d'observation particulière, 13 ont fait l'objet de réserves, dont une partie a été levée suite à l'action des propriétaires.

## III – LES OBJECTIFS ET LA DOTATION BUDGETAIRE DE L'ANNEE 2019

### III-1- Objectifs 2019 (nombre de logements)

| | Objectif 2019 | Réalisé 2018 |
|---|---|---|
| PO | **649** | **469** |
| LHI/Très dégradés | 29 | 5 |
| Autonomie | 191 | 103 |
| Energie | 429 | 361 |
| Autre | 0 | 0 |
| PB | **16** | **17** |
| Copropriétés fragiles | **5** | **0** |
| Habiter Mieux (hors copropriétés fragiles) | 149 | 381 |

Par ailleurs, un objectif de 7 conventionnements en intermédiation locative (avec ou sans travaux) a été attribué à la délégation dans le cadre du Plan Logement d'abord.

### III-2- Dotation budgétaire 2019

| 2019 | 2018 (début d'année) | Consommé 2018 |
|---|---|---|
| 5 116 471 € | 2 760 682 € | 3 937 049 € |

## IV - LES PRIORITES D'INTERVENTION 2019

IV-1- Rappel des priorités nationales

La circulaire C2019-01 du 13 février 2019 indique les orientations retenues par l'Anah pour la programmation des actions et des crédits en 2019 :

La circulaire C2019-01 du 13 février 2019 indique les priorités d'intervention retenues par l'Anah pour la programmation des actions et des crédits en 2019 :

- **la lutte contre la précarité énergétique** : le volet logement du plan Climat est confirmé, l'objectif de 75 000 logements rénovés par an est maintenu, les financements de l'Anah sont préservés sur la période du quinquennat. Les dispositifs Habiter Mieux (Sérénité, Agilité, Copro fragiles) sont maintenus et les conditions d'octroi des aides Habiter Mieux sont stables. Toutes les cibles du programme Habiter Mieux (Sérénité, Agilité, Copro fragiles) doivent être traités selon la même priorité.

- **la lutte contre les fractures territoriales** : Les conventions Action Coeur de Ville seront homologuées en opération de revitalisation des territoires (ORT) en 2019, avec un volet habitat privé adapté aux enjeux locaux. La poursuite de la revitalisation des centres bourgs fait également partie des priorités d'intervention de l'Agence.

- **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. Les moyens consacrés à la sortie d'indignité sont maintenus en 2019 à la même hauteur que l'année précédente.
  2. **maintien à domicile pour les personnes âgées ou en situation de handicap** : dans le cadre du plan « Grand âge et autonomie » le Gouvernement a décidé de doubler la capacité de l'Anah à financer des projets d'adaptation de logements permettant le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie. Cette orientation se traduit par un doublement de l'objectif à atteindre (30 000 logements adaptés).
  3. **le plan « Logement d'abord »** : afin de faciliter l'accès au logement des ménages les plus fragiles, et, notamment, favoriser la sortie des structures d'hébergement, l'État souhaite accentuer la mobilisation du parc privé adossée à l'intermédiation locative à travers le plan « Logement d'abord ». Les actions de l'Anah en faveur du développement d'un parc locatif privé accessible doivent être fléchées prioritairement sur les territoires couverts par les programmes d'initiative nationale (Action Cœur de Ville, revitalisation des centres bourgs, NPNRU, PNRQAD).
  4. **l'humanisation de structures** d'hébergement : en 2019, il faudra organiser le partenariat avec les associations gestionnaires en lien avec les DDCS afin de promouvoir les financements de l'Anah et recenser les besoins techniques et financiers.

- **la prévention et le redressement des copropriétés** : Plans « Initiative copropriétés » : le Gouvernement a annoncé fin 2018 un plan de mobilisation sur 10 ans en faveur des copropriétés. « Initiative copropriétés » s'adresse à l'ensemble du territoire, avec une priorisation sur 14 sites nationaux. Par ailleurs, l'obligation d'immatriculation de toutes les copropriétés au sein du registre d'immatriculation des copropriétés doit être atteinte cette année.

- **L'ingénierie** : l'Anah a réparti ses crédits d'ingénierie, de façon à répondre prioritairement aux besoins suivi-animation des programmes et des enjeux territoriaux relatifs aux programmes nationaux Action Coeur de Ville et Initiatives Copropriétés.

## 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 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 2019, dans l'hypothèse où l'enveloppe de crédits alloués serait insuffisante pour financer l'ensemble des dossiers répondant aux critères de l'Anah :

| | | Priorité |
|---|---|---|
| **Syndicats de copropriétaires** | | |
| Travaux de lutte contre la précarité énergétique | | 2 |
| Travaux d'accessibilité | | 3 |
| | | |
| **Propriétaires occupants** | | |
| 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 |
| | | |
| **Propriétaires bailleurs** | | |
| 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 OPERATIONNELLES DE LA DELEGATION EN 2018

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 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 titulaire d'un diplôme d'architecte ou agréé en architecture.

Pour les propriétaires bailleurs, un maître d'oeuvre 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 CDAPH reconnaissant l'éligibilité à l'AEEH, à l'AAH ou à la PCH, soit de la décision de la CDAPH mentionnant le taux d'incapacité permanente et rendue à l'occasion d'une demande de carte d'invalidité, 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 (CARSAT, CRAM ou autre service exerçant une mission de service public équivalent) ou le conseil départemental, ou par toute personne mandatée par eux. Pour les personnes autonomes ou relativement autonomes, âgées de plus de 60 ans, cette évaluation peut être effectuée par la personne réalisant le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic « autonomie »,

- Production d'un rapport d'ergothérapeute ou un diagnostic « autonomie » réalisé par un architecte ou technicien compétent. Cette compétence s'apprécie en fonction notamment des formations reçues en matière d'ergothérapie ou d'adaptation du logement aux besoins des personnes handicapées, âgées ou à mobilité réduite.

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

Il n'y a pas de règle locale complémentaire concernant les travaux d'autonomie de la personne.

### 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. Le programme est conforté pour la période 2018-2022, avec un objectif global de 75 000 logements par an.

Deux offres complémentaires destinées aux **propriétaires occupants** sont proposées :

- « 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. Les ménages bénéficient d'une aide forfaitaire de 560 € pour financer la prestation d'assistance à la maîtrise d'ouvrage en secteur diffus ou l'accompagnement en secteur programmé. Pour les PO, les travaux subventionnés doivent permettre un gain énergétique d'au moins 25 % sur la consommation conventionnelle d'énergie exprimée en kWhep/m².an.
Ce gain énergétique est attesté par une évaluation énergétique réalisée avant et après travaux.

- « Habiter Mieux agilité » constitue une nouvelle modalité de financement qui permet de subventionner les propriétaires occupants de maisons individuelles souhaitant réaliser une seule nature de travaux parmi les trois suivantes : isolation des parois opaques verticales, isolation des combles aménagés ou aménageables et changement de chaudière ou de système de chauffage, en faisant appel à une entreprise RGE. Dans ce cadre, les propriétaires peuvent déposer une demande d'aide directement auprès de l'Anah, sans accompagnement. Les ménages ont cependant la possibilité d'être accompagnés par un opérateur en bénéficiant d'une aide forfaitaire de 150 €. L'aide Habiter Mieux agilité peut-être couplée avec la valorisation des CEE, notamment dans le cadre du dispositif « coup de pouce » mis en place par le Gouvernement.

**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 PB bénéficient d'une aide forfaitaire de 560 € pour financer la prestation d'assistance à la maîtrise d'ouvrage en secteur diffus ou l'accompagnement en secteur programmé. Les travaux subventionnés doivent permettre un gain énergétique d'au moins 35 % sur la consommation conventionnelle d'énergie exprimée en kWhep/m².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.

Le programme Habiter Mieux vise également à favoriser **la rénovation énergétique en copropriété**. Le conseil d'administration a adopté lors de sa séance du 05 octobre 2016 un régime d'aides spécifiques pour les travaux d'économies d'énergie réalisées dans des copropriétés « fragiles ».

Cette aide aux syndicats de copropriétaires permet le financement de travaux d'amélioration des performances énergétiques des copropriétés fragiles ainsi que l'aide à l'ingénierie pour ces mêmes syndicats pour les accompagner dans la préparation, le montage et le suivi du dossier de subvention et du programme de travaux.

Les copropriétés visées sont celles présentant des signes de premières fragilités sur le plan technique, financier, social ou juridique et risquant d'entrer dans une spirale de déqualification pouvant les rendre à terme en difficulté.

Les copropriétés devront à minima répondre aux conditions d'éligibilité suivantes :

- une classification énergétique du ou des bâtiments comprise entre D et G, établie dans le cadre d'une évaluation énergétique ;
- un taux d'impayés des charges de copropriété compris entre 8 et 15% du budget voté pour les copropriétés de plus de 200 lots, et 8 et 25% du budget voté pour les autres copropriétés .

Aucune copropriété du territoire couvert par la délégation locale n'est suivie dans le cadre du plan Initiative Copropriétés. Pour autant, l'opérateur en charge du suivi-animation de l'opération programmée en cours sur le territoire s'attache à accorder une attention particulière à la situation des copropriétés, à promouvoir les aides de l'Anah en leur faveur, et à signaler au délégataire et à la délégation locale toute situation alarmante.

*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 1er 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'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 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 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'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 MODALITES FINANCIERES 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

| Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés | Plafonds de travaux | Taux de subv maximum | Plafonds de ressources |
|---|---|---|---|
| Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé | 50 000€ H.T. | 50% | Ménages aux ressources modestes et très modestes |
| 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 |
| | | 35,00 % | Ménages aux ressources modestes |
| Travaux de lutte contre la précarité énergétique | 20 000 € H.T. | 50% | Ménages aux ressources très modestes |
| | | 35% | Ménages aux ressources modestes |
| 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 |
|---|---|---|
| **Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé.**<br>Considérés comme tel uniquement si :<br>- arrêté d'insalubrité ou de péril<br>- insalubrité constatée (sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de l'état d'insalubrité)<br>- 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)<br>Et lorsque l'ampleur et le coût des travaux nécessaires le justifient | 1 000€/m² de surface fiscale dans la limite de 80 m² (soit 80 000 € maximum) | 35% |

| | | |
|---|---|---|
| **Travaux pour la sécurité et salubrité de l'habitat (petite LHI)**<br>- 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)<br>- notification de travaux pour la suppression du risque saturnin<br>-constat de risque d'exposition au plomb (CREP) réalisé au cours des 2 dernières années. | 750€/m² de surface fiscale dans la limite de 80 m² (soit 60 000 € maximum) | 35% |
| **Travaux pour l'autonomie de la personne**<br>Seuls les travaux justifiés du point de vue du locataire sont subventionnables | | 35% |
| **Travaux pour réhabilitation d'un logement dégradé**<br>Selon grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat | | 25% |
| **Travaux d'amélioration des performances énergétiques**<br>Pour les logements pas ou peu dégradés (< à 35% de la grille de dégradation) avec un gain énergétique d'au moins 35% | | 25% |
| **Travaux réalisés à la suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence** | | 25% |
| **Travaux de transformation d'usage** | | 25% |
| Projets ne rentrant pas dans l'une des situations ci-dessus : **Travaux non subventionnables** | | |

Pour les syndicats de copropriétaires (travaux d'économies d'énergie)

| Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés | Plafonds de travaux | Taux de subv maximum | Plafonds de ressources |
|---|---|---|---|
| **Assistance à maîtrise d'ouvrage** | 600 € par lot d'habitation | 30% | Pas de plafond de ressources |
| **Copropriétés fragiles pour des travaux d'amélioration des performances énergétiques**<br>**Avec un gain énergétique d'au moins 35%**<br>Pour les copropriétés ayant une classification énergétique du ou des bâtiments comprise entre D et G, établie dans le cadre d'une évaluation énergétique,<br>et un taux d'impayés des charges de copropriété compris entre 8 et 15% du budget voté pour les copropriétés de plus de 200 lots, et 8 et 25% du budget voté pour les autres copropriétés . | 15 000€ H.T. par lot d'habitation | 25% | Pas de plafond de ressources |

## 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, Epernay, 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-Menehould, Sézanne, Suippe, Vertus 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 : Pour l'année 2019 :
Aÿ-Champagne, Dizy, Epernay, Magenta, Mardeuil, Moussy, Pierry et Vinay

| Surface des Logements | Loyer plafond conventionné intermédiaire | Loyer plafond conventionné social | Loyer plafond conventionné très social |
|---|---|---|---|
| < 40 m² | 8,75 € | 7,49 € | 5,82 € |
| 40 à 89 m² | 7,26 € | 6,40 € | 5,40 € |
| 90 m² et + | 6,10 € | 5,60 € | 5,40 € |

**Zone C2 : Pour l'année 2019**
Courtisols, Dormans, Esternay, Fère-champanoise, Montmirail, Sainte Menehould, Sézanne, Suippe, Vertus et Vitry-le-François.

| Surface des Logements | Loyer plafond conventionné intermédiaire | Loyer plafond conventionné social | Loyer plafond conventionné très social |
|---|---|---|---|
| < 40 m² | 6,70 € | 6,20 € | 5,40 € |
| 40 à 89 m² | 6,70 € | 6,20 € | 5,40 € |
| 90 m² et + | 5,90 € | 5,10 € | 4,90 € |

**Zone C3 : Pour l'année 2019**
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 m² | 6,40 € | 5,90 € | 5,40 € |
| 40 à 89 m² | 6,30 € | 5,90 € | 5,40 € |
| 90 m² et + | 5,40 € | 5,00 € | 4,90 € |

## VIII – LES OPERATIONS PROGRAMMEES

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

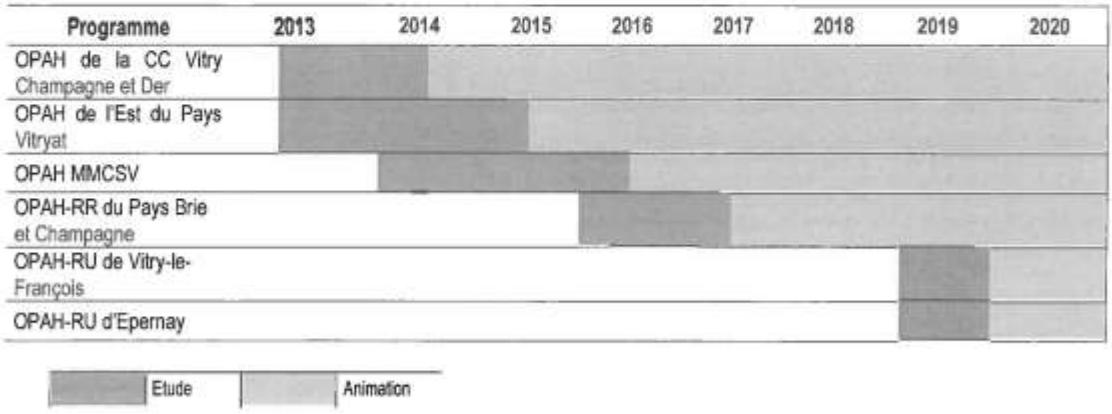
- L'OPAH de la Communauté de communes Vitry, Champagne et Der, qui a débuté le 24 novembre 2014, a été prolongée d'une année. Elle arrivera donc à son terme le 23 novembre 2019. En 2019, l'étude pré opérationnelle pour la mise en œuvre d'une OPAH renouvellement urbain sur le périmètre Action Cœur de Ville sera initiée, parallèlement à la poursuite de la réflexion sur la mise en place d'une nouvelle OPAH sur le territoire de la communauté de communes.

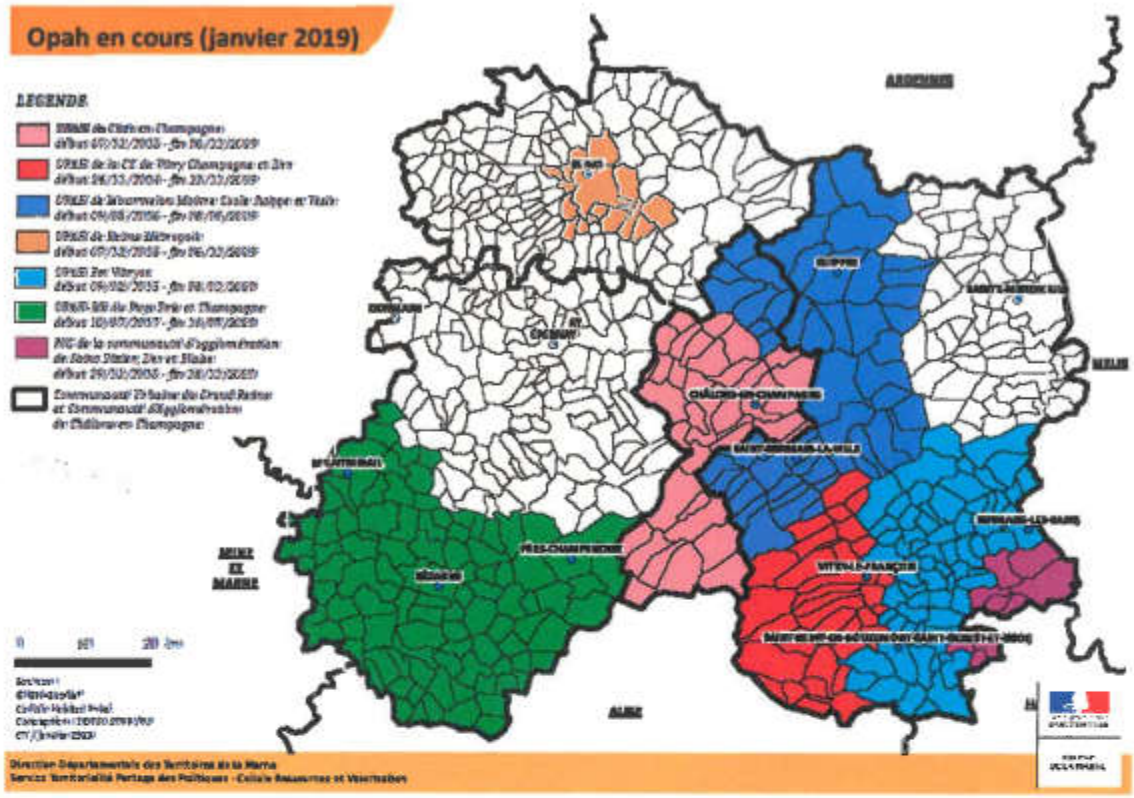
- L'OPAH Est Vitryat, qui a débuté le 9 février 2015, a été prolongée de deux années supplémentaires à compter du 9 février 2018. Elle arrivera donc à son terme le 8 février 2020.

- L'OPAH de Mourmelon, Moivre, Coole Suippe et Vesle a débuté le 9 mai 2016. Elle arrivera à son terme le 8 mai 2019. Cette opération couvre les 8 communes de l'ex-communauté de communes de la région de Mourmelon qui ont rejoint Châlons agglo à compter du 1er janvier 2017. A l'issue de cette OPAH, il est prévu que les 8 communes concernées rejoignent l'OPAH ex-Cités en Champagne. L'OPAH de Mourmelon, Moivre, Coole Suippe et Vesle devrait être prolongée de deux années supplémentaires sur son nouveau périmètre.

- L'OPAH Brie et Champagne a débuté le 10 juillet 2017. Elle arrivera à son terme le 9 juillet 2020. En outre, une étude de faisabilité d'une opération THIRORI est en cours sur les communes de Montmirail et Sézanne.

Par ailleurs, d'autres programmes (OPAH, OPAH-RU) sont en cours d'étude.




Opah en cours (janvier 2019)
LEGENDE
ARDENNES
AUBE
MEUSE

## IX – SUIVI ET EVALUATION 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 2020 au plus tard.

L'ensemble des règles définies dans le programme d'action 2019 sera publié au recueil des actes administratifs de la Marne.

Châlons-en-Champagne, le 29 MAI 2019

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

Denis CONUS

GRAND REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE

Agence nationale de l'habitat Anah

# PROGRAMME D'ACTIONS

# DE

# LA COMMUNAUTE URBAINE

# DU GRAND REIMS

2019

**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 10 juillet 2013 entre l'Etat et Reims Métropole ;

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 2019-01 du 13 février 2019 relative aux orientations pour la programmation 2018 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 régulièrement le 11 avril 2019 à Châlons-en-Champagne,

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

**SOMMAIRE**

I - LES ENJEUX DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND REIMS EN MATIERE DE LOGEMENT PRIVE ..... 4

II – LE BILAN DE L'ANNEE 2018 ..... 7

III – LA DOTATION BUDGETAIRE ET LES OBJECTIFS DE L'ANNEE 2019 ..... 9

IV – LES PRIORITES D'INTERVENTION 2019 ..... 10

V – LES ORIENTATIONS OPERATIONNELLES DE LA DELEGATION EN 2019 ..... 12

VI – LES MODALITES FINANCIERES D'INTERVENTION DE L'AGENCE ..... 17

VII – LE CONVENTIONNEMENT ..... 20

VIII – LES OPERATIONS PROGRAMMEES ..... 23

IX – SUIVI ET EVALUATION DU PROGRAMME D'ACTIONS ..... 24

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

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

Le PLH 2012-2017 de l'agglomération rémoise a retenu, parmi ses orientations stratégiques, l'amélioration du parc existant, notamment du parc privé ancien, lequel contribue à la valorisation de l'image des quartiers et permet une réponse à la diversité des besoins en logements de la population. Ces observations ont abouti à la mise en place, à compter du 7 décembre 2015, d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat au bénéfice des 16 communes composant l'ex-communauté d'agglomération Reims Métropole.

Un nouveau Programme Local de l'Habitat à l'échelle des 143 communes composant la communauté urbaine du Grand Reims est en cours d'élaboration. Le porter-à-connaissance permet d'ores et déjà d'identifier certains enjeux relatifs au parc privé sur le territoire.

***Age de la population***

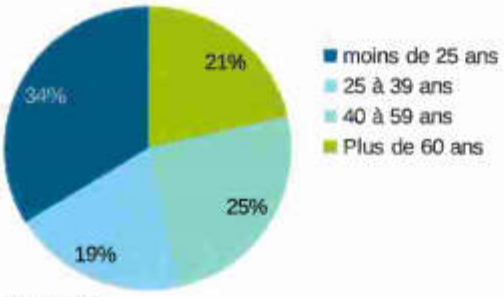
La CUGR bénéficie d'une forte proportion de population de moins de 25 ans, elle représente 34% de la population. En effet, Reims est une ville estudiantine et d'ailleurs 36 % de la population de la ville de Reims a moins de 25 ans .

| Population par tranche d'âge 2013 | moins de 25 ans | 25 à 39 ans | 40 à 59 ans | 60 à 74 ans | plus de 75 ans | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Reims | 66 279 | 39 111 | 41 180 | 21 704 | 14 319 | **182 592** |
| 1 ère couronne | 7 669 | 4 008 | 8 237 | 5 792 | 2 696 | **28 403** |
| 2 ème couronne | 24 730 | 13 740 | 24 613 | 12 265 | 5 615 | **80 963** |
| CU du Grand Reims | 98 679 | 56 859 | 74 030 | 39 761 | 22 629 | **291 958** |
| Marne | 180 040 | 106 616 | 151 150 | 83 477 | 48 716 | **569 999** |

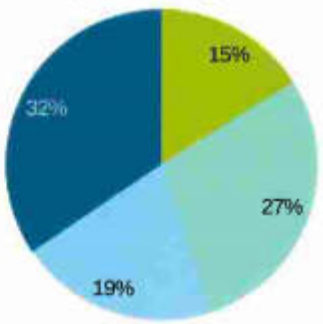
| Part de la Population par tranche d'âge par périmètre en 2013 | moins de 25 ans | 25 à 39 ans | 40 à 59 ans | Plus de 60 ans |
|---|---|---|---|---|
| Reims | 36% | 21% | 23% | 20% |
| 1 ère couronne | 27% | 14% | 29% | 29% |
| 2 ème couronne | 31% | 17% | 30% | 22% |
| CU du Grand Reims | 34% | 19% | 25% | 22% |
| Marne | 32% | 19% | 27% | 24% |

*Source INSEE 2013*

Répartition de la population de la CUGR par tranches d'âge en 2013



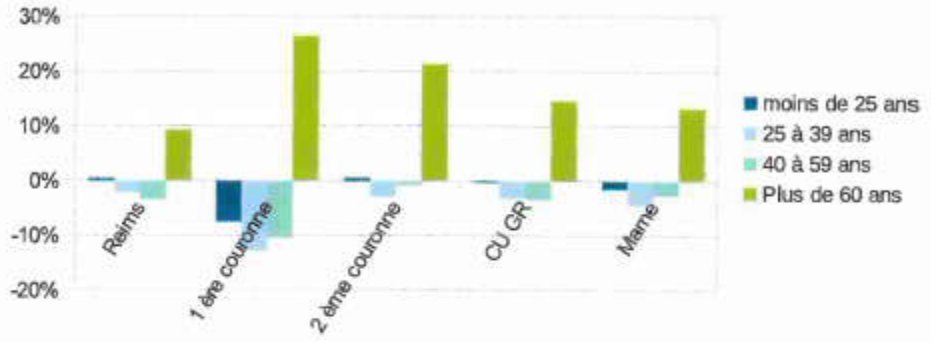

Répartition de la population de la Marne par tranche d'âge en 2013




*Source INSEE 2013*

En revanche, même si la population de la CUGR est jeune, la tendance concernant la population des plus de 60 ans est en forte progression sur l'ensemble de la CUGR, au détriment des tranches d'âge intermédiaires. En effet, l'évolution de cette population est presque de 15% entre 2008 à 2013 et ce sont surtout les 1 ère et 2 ème couronne qui sont impactées par cette situation avec une évolution de 26 % et de 21%.

**Evolution de la population par tranche d'âge de 2008 à 2013**




*Source INSEE 2013*

**Le parc potentiellement indigne**

D'après les données ANAH, en 2013, le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) de la CUGR pour son périmètre de l'époque est estimé à 0,7 % soit 452 logements. Ce taux est sensiblement inférieur à celui observé dans le département. A noter toutefois que sur la commune de Reims le taux de PPPI est inférieur à celui constaté sur l'ensemble du territoire de la CUGR qui atteint 2,5 % soit 2257 logements. Ce dernier est proche du taux observé pour la Marne.

| | Nombre de résidences principales du parc privé | Nombre de résidences principales potentiellement indignes | Part de parc privé potentiellement indigne |
|---|---|---|---|
| **REIMS METROPOLE** | 62 366 | 452 | 0,7 % |
| *dont REIMS* | *50 589* | *290* | *0,6 %* |
| **CC de Beine-Bourgogne** | 3 226 | 105 | 3,3 % |
| **CC Ardre et Châtillonnais** | 2 469 | 220 | 8,9 % |
| **CC Nord Champenois** | 3 154 | 101 | 3,2 % |
| **CC Vallée de la Suippe** | 3 029 | 205 | 6,8 % |
| **CC Vesle et Coteaux de la Montagne de Reims** | 4 370 | 462 | 10,6 % |
| **CC Champagne Vesle** | 5 174 | 302 | 5,8 % |
| **CC Fismes Ardre et Vesle** | 4 332 | 297 | 6,9 % |
| **CC Rive de la Suippe** | 2 014 | 113 | 5,6 % |
| **Total CUGR** | **90 134** | **2 257** | **2,5 %** |
| **MARNE** | **188 516** | **5 217** | **2,8 %** |

*Source FILOCOM 2013- MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah*

**L'âge du parc privé**

41 % du parc privé de la CUGR a été construit avant 1949 et 63 % avant 1974, date de la première réglementation thermique. Il s'agit donc d'un parc ancien pour lequel l'enjeu de la réhabilitation thermique est potentiellement important.

| Parc de logement privé | Avant 1915 | De 1915 à 1948 | De 1949 à 1967 | De 1968 à 1974 | De 1975 à 1981 | De 1982 à 1989 | De 1990 à 1999 | Après 2000 | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Reims | 11630 | 16186 | 6544 | 7686 | 4546 | 1934 | 4934 | 6880 | 60220 |
| 1ère couronne | 295 | 974 | 1191 | 2176 | 1488 | 1251 | 682 | 1060 | 9117 |
| 2ème couronne | 6089 | 6860 | 2111 | 2619 | 3703 | 2989 | 2296 | 6517 | 33184 |
| CUGR | 18014 | 24020 | 9946 | 12461 | 9737 | 6174 | 7912 | 14257 | 102521 |

*Source Filocom 2015 (logements non renseignés non indiqués)*

**La vacance du parc privé**

La vacance dans le parc privé est importante puisqu'elle atteint 9,32 % dans la CUGR et 11,83 % sur Reims.

Sur le territoire de la CUGR et de la ville de Reims, il s'agit principalement d'une vacance de courte durée (logements vacants depuis moins d'1 an) dite de « rotation ». Elle définit la fluidité du marché et représente 57 % sur la CUGR, et jusqu'à 62 % sur Reims. En revanche, 36 % de la vacance sur la CUGR hors Reims est de la

| La vacance dans le parc privé | 2009 | | | 2015 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nombre de logements | Logements vacants | Taux de vacance | Nombre de logements | Logements vacants | Taux de vacance |
| Reims | 55 836 | 6 284 | 11,25% | 61 085 | 7 224 | 11,83% |
| CUGR sans Reims | 39 972 | 2 241 | 5,61% | 42 419 | 2 423 | 5,71% |

vacance > 3 ans.

*Source : Fichier FILOCOM 2015*

**La réhabilitation du parc ancien en cohérence avec les besoins du territoire est un des principaux enjeux de la communauté urbaine en matière de logement privé.**

En effet , la rénovation énergétique est un enjeu national affirmé par le PREH dont l'objectif est de viser un parc de "bâtiments basse consommation" à l'horizon 2050.
Par ailleurs, plusieurs indicateurs montrent un enjeu sur le parc ancien :

- La proportion du parc de logements construits avant 1949 représente 28 % du parc de Reims et 36 % du parc de la 2ème couronne. La vacance y est la plus importante.
- Même si le taux de logements sans confort ou avec confort partiel est globalement assez faible sur la CUGR, sur la 2ème couronne on constate un taux important de logements en « confort partiel » et « sans confort ». Par ailleurs, et même si la part du parc privé potentiellement indigne (PPPI) est légèrement inférieur sur la CUGR que sur l'ensemble du département, les indicateurs montrent des proportions élevées de ce PPPI sur certains territoires des première et deuxième couronnes de la CUGR (entre 3,3 et 10,6%).
- Ensuite, il est à remarquer que la vacance de longue durée est importante notamment sur la deuxième couronne.

## II - LE BILAN DE L'ANNEE 2018

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

| | 2018 | 2017 | Évolution 2017/2018 | Objectif 2018 | Pourcentage d'atteinte de l'objectif 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| **PO** | **158** | **163** | **-3 %** | **200** | **79 %** |
| LHI/Très dégradé | 2 | 1 | +100 % | 24 | 8 % |
| Autonomie | 51 | 40 | +28 % | 51 | 100 % |
| Energie | 105* | 122* | -14 % | 125* | 84 % |
| | | | | | |
| **PB** | **1** | **8** | **- 88 %** | **19** | **5 %** |
| | | | | | |
| **Habiter Mieux (sans copro)** | 0 | 0 | - | 79 | 0 % |

** 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 dossiers autonomie engagés est en augmentation par rapport à l'année précédente. L'objectif accordé en début d'année a été atteint. Par contre, le nombre de dossiers énergie est en baisse.

| | 2018 | | 2017 | |
|---|---|---|---|---|
| | Logements | % | Logements | % |
| **Total logements** | **166** | | **174** | |
| Diffus | **40** | **24 %** | 30 | **17 %** |
| OPAH | **126** | **76 %** | 144 | **83 %** |

Le nombre de logements ayant bénéficié d'une subvention est globalement en baisse par rapport à l'année passée. Cette baisse impacte fortement le secteur en opération programmée, alors que le nombre de logements traités en secteur diffus augmente.

**II-2- Crédits engagés par l'ANAH**

| | 2018 | 2017 | évolution | Montant des autorisations d'engagement (AE) attribué début 2018 | % de consommation des AE en 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| Anah travaux | 1 085 689 € | 1 254 582 | - 13 % | - | - |
| Anah ingénierie | 30 000 € | 68 028 € | - 56 % | - | - |
| **Total Anah** | **1 115 689 €** | **1 322 610€** | **- 16 %** | **2 324 608 €** | **48 %** |

L'enveloppe d'autorisations d'engagement allouée en début d'année n'est consommée qu'à hauteur de 48 %, bien que les objectifs aient été atteints en matière d'autonomie, et que les objectifs en matière d'énergie aient été atteints à près de 80 %.
Le taux de consommation de l'enveloppe initiale est fortement impacté par le fait que très peu de dossiers aient été subventionnés en LHI, et aucun au titre des copropriétés fragiles.

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

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

| | 2018 | 2017 | évolution |
|---|---|---|---|
| **Montant de subventions** | **265 526 €** | **304 939 €** | **-13,00 %** |

**II-4- Bilan des visites de contrôle effectuées en 2018**

En 2018, la délégation locale de l'ANAH a effectué 34 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
- 2 logements de propriétaires bailleurs (logements avec travaux)
- 24 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.

9 contrôles n'ont pas appelé d'observation particulière, 25 ont fait l'objet de réserves, dont 19 qui ont pu être levées début 2019 suite à l'action des propriétaires. 6 logements n'ont pas fait l'objet d'un conventionnement, leur propriétaire ayant renoncé à conventionner avec l'Anah suite à la visite de contrôle de leur logement.

## III – LA DOTATION BUDGETAIRE ET LES OBJECTIFS DE L'ANNEE 2019

### III-1- Objectifs 2019 (nombre de logements)

| | Objectif 2019 | Réalisé 2018 |
|---|---|---|
| **PO** | **227** | **158** |
| LHI/Très dégradés | 28 | 2 |
| Autonomie | 70 | 51 |
| Energie | 129 | 105 |
| **PB** | 8 | 1 |
| **Copropriétés fragiles** | 45 | 0 |
| **Habiter Mieux (sans copropriétés fragiles)** | 149 | 108 |

Par ailleurs, un objectif de 25 conventionnements en intermédiation locative (avec ou sans travaux) a été attribué à la délégation dans le cadre du Plan Logement d'abord.

La rénovation de 121 logements dans le cadre d'une OPAH copropriétés dégradées est inscrite en réserve régionale. Les autorisations d'engagement correspondantes seront attribuées en tant que de besoin.

### III-1- Dotation budgétaire de l'ANAH 2019

| 2019 | 2018 | évolution |
|---|---|---|
| **2 197 739 €** | 2 324 608 € | -5,5% |

## IV - LES PRIORITES D'INTERVENTION 2019

### IV-1- Rappel des priorités nationales

La circulaire C2019-01 du 13 février 2019 indique les orientations retenues par l'Anah pour la programmation des actions et des crédits en 2019 :

**- la lutte contre la précarité énergétique** : le volet logement du plan Climat est confirmé, l'objectif de 75 000 logements rénovés par an est maintenu, les financements de l'Anah sont préservés sur la période du quinquennat. Les dispositifs Habiter Mieux (Sérénité, Agilité, Copro fragiles) sont maintenus et les conditions d'octroi des aides Habiter Mieux sont stables. Toutes les cibles du programme Habiter Mieux (Sérénité, Agilité, Copro fragiles) doivent être traités selon la même priorité.

**- la lutte contre les fractures territoriales :** Les conventions Action Coeur de Ville seront homologuées en opération de revitalisation des territoires (ORT) en 2019, avec un volet habitat privé adapté aux enjeux locaux. La poursuite de la revitalisation des centres bourgs fait également partie des priorités d'intervention de l'Agence.

**- 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. Les moyens consacrés à la sortie d'indignité sont maintenus en 2019 à la même hauteur que l'année précédente.
2. **maintien à domicile pour les personnes âgées ou en situation de handicap** : dans le cadre du plan « Grand âge et autonomie » le Gouvernement a décidé de doubler la capacité de l'Anah à financer des projets d'adaptation de logements permettant le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie. Cette orientation se traduit par un doublement de l'objectif à atteindre (30 000 logements adaptés).
3. **le plan « Logement d'abord »** : afin de faciliter l'accès au logement des ménages les plus fragiles, et, notamment, favoriser la sortie des structures d'hébergement, l'État souhaite accentuer la mobilisation du parc privé adossée à l'intermédiation locative à travers le plan « Logement d'abord ». Les actions de l'Anah en faveur du développement d'un parc locatif privé accessible doivent être fléchées prioritairement sur les territoires couverts par les programmes d'initiative nationale (Action Cœur de Ville, revitalisation des centres bourgs, NPNRU, PNRQAD).
4. **l'humanisation de structures d'hébergement :** en 2019, il faudra organiser le partenariat avec les associations gestionnaires en lien avec les DDCS afin de promouvoir les financements de l'Anah et recenser les besoins techniques et financiers.

**- la prévention et le redressement des copropriétés : Plans « Initiative copropriétés » :** le Gouvernement a annoncé fin 2018 un plan de mobilisation sur 10 ans en faveur des copropriétés. « Initiative copropriétés » s'adresse à l'ensemble du territoire, avec une priorisation sur 14 sites nationaux. Par ailleurs, l'obligation d'immatriculation de toutes les copropriétés au sein du registre d'immatriculation des copropriétés doit être atteinte cette année.

**- L'ingénierie :** l'Anah a réparti ses crédits d'ingénierie, de façon à répondre prioritairement aux besoins suivi-animation des programmes et des enjeux territoriaux relatifs aux programmes nationaux Action Coeur de Ville et Initiatives Copropriétés.

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

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

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

Compte tenu des priorités nationales et du diagnostic local de l'habitat, l'ordre de priorité sera la suivant pour les dossiers déposés en 2019, dans l'hypothèse où l'enveloppe de crédits alloués serait insuffisante pour financer l'ensemble des dossiers répondant aux critères de l'Anah :

| | | Priorité |
|---|---|---|
| **Syndicats de copropriétaires** | | |
| Travaux de lutte contre la précarité énergétique | | 2 |
| Travaux d'accessibilité | | 3 |
| **Propriétaires occupants** | | |
| 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 |
| **Propriétaires bailleurs** | | |
| 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 OPERATIONNELLES DE LA DELEGATION EN 2019

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

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

Il n'y a pas de règle locale complémentaire concernant les travaux d'autonomie de la personne.

**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. Le programme est conforté pour la période 2018-2022, avec un objectif global de 75 000 logements par an.

Deux offres complémentaires destinées aux **propriétaires occupants** sont proposées :

- « 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. Les ménages bénéficient d'une aide forfaitaire de 560 € pour financer la prestation d'assistance à la maîtrise d'ouvrage en secteur diffus ou l'accompagnement en secteur programmé. Pour les PO, les travaux subventionnés doivent permettre un gain énergétique d'au moins 25 % sur la consommation conventionnelle d'énergie exprimée en $kWh_{ep}/m^2.an$.
Ce gain énergétique est attesté par une évaluation énergétique réalisée avant et après travaux.

- « Habiter Mieux agilité » constitue une nouvelle modalité de financement qui permet de subventionner les propriétaires occupants de maisons individuelles souhaitant réaliser une seule nature de travaux parmi les trois suivantes : isolation des parois opaques verticales, isolation des combles aménagés ou aménageables et changement de chaudière ou de système de chauffage, en faisant appel à une entreprise RGE. Dans ce cadre, les propriétaires peuvent déposer une demande d'aide directement auprès de l'Anah, sans accompagnement. Les ménages ont cependant la possibilité d'être accompagnés par un opérateur en bénéficiant d'une aide forfaitaire de 150 €. L'aide Habiter Mieux agilité peut-être couplée avec la valorisation des CEE, notamment dans le cadre du dispositif « coup de pouce » mis en place par le Gouvernement.

**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 PB bénéficient d'une aide forfaitaire de 560 € pour financer la prestation d'assistance à la maîtrise d'ouvrage en secteur diffus ou l'accompagnement en secteur programmé. Les travaux subventionnés doivent permettre un gain énergétique d'au moins 35 % sur la consommation conventionnelle d'énergie exprimée en $kWh_{ep}/m^2.an$, 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.

Le programme Habiter Mieux vise également à favoriser **la rénovation énergétique en copropriété**. Le conseil d'administration a adopté lors de sa séance du 05 octobre 2016 un régime d'aides spécifiques pour les travaux d'économies d'énergie réalisées dans des copropriétés « fragiles ».

Cette aide aux syndicats de copropriétaires permet le financement de travaux d'amélioration des performances énergétiques des copropriétés fragiles ainsi que l'aide à l'ingénierie pour ces mêmes syndicats pour les accompagner dans la préparation, le montage et le suivi du dossier de subvention et du programme de travaux.

Les copropriétés visées sont celles présentant des signes de premières fragilités sur le plan technique, financier, social ou juridique et risquant d'entrer dans une spirale de déqualification pouvant les rendre à terme en difficulté.

Les copropriétés devront à minima répondre aux conditions d'éligibilité suivantes :

- une classification énergétique du ou des bâtiments comprise entre D et G, établie dans le cadre d'une évaluation énergétique ;
- un taux d'impayés des charges de copropriété compris entre 8 et 15% du budget voté pour les copropriétés de plus de 200 lots, et 8 et 25% du budget voté pour les autres copropriétés.

Les copropriétés Coubertin, situées dans le quartier Orgeval à Reims, font l'objet d'un suivi renforcé au niveau régional dans le cadre du plan Initiative Copropriétés. Une étude pré opérationnelle OPAH - copropriétés dégradées est en cours sur ce secteur.

*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 1er 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'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'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 MODALITES FINANCIERES D'INTERVENTION DE L'AGENCE

Les taux de subvention appliqués sur le territoire sont les taux de référence nationaux maximum pour les **propriétaires occupants**, augmentés de 10 % pour les propriétaires occupants aux ressources très modestes (hors travaux de lutte contre la précarité énergétique), soit :

| **Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés** | **Plafonds de ressources** | **Plafond de travaux** | **ANAH** | ANAH (Prime Habiter Mieux) | **Aide de la CUGR au titre de l'OPAH*** | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | *Taux de l'aide* | *Plafond de l'aide* |
| Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé | **Propriétaire occupant très modeste** | 50 000 € | 60% | | 35% | 14 000 € |
| | **Propriétaire occupant modeste** | | 50% | | 25% | 10 000 € |
| Travaux d'amélioration pour la sécurité et salubrité de l'habitat (petite LHI, risque saturnin) | **Propriétaire occupant très modeste** | 20 000€ | 60% | | 25% | 2 500 € |
| | **Propriétaire occupant modeste** | | 50% | | 20% | 2 000 € |
| Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne (adaptation ou accessibilité sur justificatifs) | **Propriétaire occupant très modeste** | | 60% | | 20% | 2 000 € |
| | **Propriétaire occupant modeste** | | 35% | | 15% | 1 500 € |
| Travaux de lutte contre la précarité énergétique permettant l'octroi de la prime «Habiter Mieux » | **Propriétaire occupant très modeste** | | 50% | 10% Plafond de 2 000 € | 20% | 3 000 € |
| | **Propriétaire occupant modeste** | | 35% | 10% plafond de 1 600 € | 20% | 3 000 € |
| Autres travaux | **Propriétaire occupant très modestes** | | 45% | | 5% | 700 € |

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

| Type de travaux | Niveaux de loyer | Plafond de travaux | ANAH | ETAT (FART) Aide de la CUGR au titre de l'OPAH* | Aide de la CUGR au titre de l'OPAH* | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | *Taux de l'aide* | *Plafond de l'aide* |
| **Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé** | **Loyer conventionné social** | 1 000€/m² de surface fiscale dans | 40% | | 20% | 10 000 € |

| Type de travaux | Niveaux de loyer | Plafond de travaux | ANAH | ETAT (FART) Aide de la CUGR au titre de l'OPAH* | Aide de la CUGR au titre de l'OPAH* | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | *Taux de l'aide* | *Plafond de l'aide* |
| Considéré comme tel uniquement si :<br>- arrêté d'insalubrité ou de péril<br>- insalubrité constatée (sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de l'état d'insalubrité)<br>- 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)<br>**Et lorsque l'ampleur et le coût des travaux nécessaires le justifient** | **Loyer intermédiaire** | la limite de 80 m² (soit 80 000 € maximum) | 35% | | | |
| **Travaux pour la sécurité et salubrité de l'habitat (petite LHI)**<br>- 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)<br>- notification de travaux pour la suppression du risque saturnin<br>-constat de risque d'exposition au plomb (CREP) réalisé au cours des 2 dernières années. | **Loyer conventionné social** | 750€/m² de surface fiscale dans la limite de 80 m² (soit 60 000 € maximum) | 40% | | 15% | 3 750 € |
| | **Loyer intermédiaire** | | 40% | | | |
| **Travaux pour l'autonomie de la personne**<br>Seuls les travaux justifiés du point de vue du locataire sont subventionnables | **Loyer conventionné social** | | 40% | | 15% | 2 250 € |
| | **Loyer intermédiaire** | | 40% | | | |
| **Travaux d'amélioration des performances énergétiques**<br>Pour les logements pas ou peu dégradés (< à 35% de la grille de dégradation) avec un gain énergétique d'au moins 35% et l'atteinte du niveau D de l'étiquette énergie | **Loyer conventionné social** | | 30% | Prime forfaitaire de 1 500 € par logement | 10% | 2 000 € |
| | **Loyer intermédiaire** | | 25% | Prime forfaitaire de 1 500 € par logement | | |
| **Travaux pour réhabiliter un logement dégradé**<br>Selon grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat | **Loyer conventionné social** | | 30% | | 20% | 6 000 € |
| | **Loyer intermédiaire** | | 25% | | | |
| Travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence<br>Travaux de transformation d'usage | **Loyer conventionné très social** | | 30% | | 15% | 1 500 € |
| Projets ne rentrant pas dans l'une des situations ci-dessus : **Travaux non subventionnables** | | | | | | |

Pour **les syndicats de copropriétaires** (travaux d'économies d'énergie), les taux suivants sont appliqués :

| Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés | Plafonds de travaux | Taux de subv maximum | Plafonds de ressources |
|---|---|---|---|
| **Assistance à maîtrise d'ouvrage** | 600 € par lot d'habitation | 30% | Pas de plafond de ressources |
| **Copropriétés fragiles pour des travaux d'amélioration des performances énergétiques**<br>**Avec un gain énergétique d'au moins 35%**<br>Pour les copropriétés ayant une classification énergétique du ou des bâtiments comprise entre D et G, établie dans le cadre d'une évaluation énergétique,<br>et un taux d'impayés des charges de copropriété compris entre 8 et 15% du budget voté pour les copropriétés de plus de 200 lots, et 8 et 25% du budget voté pour les autres copropriétés . | 15 000€ H.T. par lot d'habitation | 25% | Pas de plafond de ressources |

* *Les 16 communes de la communauté urbaine du Grand Reims (CUGR) couvertes par l'OPAH sont :* Bétheny, Bezannes, Cernay-lès-Reims, Champfleury, Champigny, Cormontreuil, Prunay, Puisieux, Reims, Saint Brice Courcelles, Saint Léonard, Sillery, Taissy, Tinqueux, Trois Puits, et Villers aux Nœuds.

## VII – LE CONVENTIONNEMENT

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

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

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 Proposition 2019**

| Surface des Logements | Loyers de marché | Loyers plafonds conventionnés intermédiaire | Loyers plafonds conventionnés sociaux | Loyers plafonds conventionnés très sociaux |
|---|---|---|---|---|
| < 50 m² | 12,36 € | 10,45 € | 7,80 € | 6,00 € |
| 50 à 89 m² | 9,30 € | 7,80 € | 6,92 € | 6,07 € |
| 90 m² et + | 8,50 € | 7,00 € | 6,20 € | 5,60 € |

**Grille des loyers zone B2 Proposition 2019**

| Surface des Logements | Loyers de marché | Loyers plafonds conventionnés intermédiaire | Loyers plafonds conventionnés sociaux | Loyers plafonds conventionnés très sociaux |
|---|---|---|---|---|
| < 50 m² | - | 8,75 € | 7,49 € | 5,82 € |
| 50 à 89 m² | 9,24 € | 7,80 € | 6,92 € | 5,82 € |
| 90 m² et + | - | 7,00 € | 6,20 € | 5,60 € |

**Grille des loyers zones C1 Proposition 2019**

| Surface des Logements | Loyers de marché | Loyers plafonds conventionnés intermédiaire | Loyers plafonds conventionnés sociaux | Loyers plafonds conventionnés très sociaux |
|---|---|---|---|---|
| < 50 m² | 13,36 € | 8,75 € | 6,26 € | 5,40 € |
| 50 à 89 m² | 9,37 € | 7,50€ | 6,26 € | 5,34 € |
| 90 m² et + | 7,74 € | 6,20€ | 5,60 € | 5,00 € |

**Grille des loyers zone C2 Proposition 2019**

| Surface des Logements | Loyers de marché | Loyers plafonds conventionnés intermédiaire | Loyers plafonds conventionnés sociaux | Loyers plafonds conventionnés très sociaux |
|---|---|---|---|---|
| < 50 m² | 9,93 € | 7 € | 6,10 € | 5,34 € |
| 50 à 89 m² | 8,04 € | 6,50 € | 5,62 € | 4,76 € |
| 90 m² et + | 5,79 € | 5 € | 4,95 € | 4,76 € |

**Grille des loyers zone C3 Proposition 2019**

| Surface des Logements | Loyers de marché | Loyers plafonds conventionnés intermédiaire | Loyers plafonds conventionnés sociaux | Loyers plafonds conventionnés très sociaux |
|---|---|---|---|---|
| < 50 m² | 9,23 € | 7 € | 5,90 € | 4,81 € |
| 50 à 89 m² | 7,89 € | 6,50 € | 5,50 € | 4,76 € |
| 90 m² et + | 6,82 € | 5 € | 4,90 € | 4,76 € |

### 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.

- le dispositif de réservation par Action Logement Service des logements financés ou conventionnés entre 2015 et 2017, la captation des logements pouvant intervenir jusqu'en 2020.

## VIII - LES OPERATIONS PROGRAMMEES

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat est en cours sur le territoire de la communauté urbaine du Grand Reims, couvrant les 16 communes de l'ex-Reims Métropole. Cette opération programmée, est arrivée au terme de ses 3 années le 07 décembre 2018. Elle a été prolongée d'un an, jusqu'au 7 décembre 2019.

Un dispositif de veille et d'observation des copropriétés est mis en place depuis avril 2016 sur le territoire de l'OPAH. En 2017, le cabinet d'études en charge de ce travail a rendu un premier rapport dressant un portrait du parc des copropriétés du territoire, avec un regard particulier sur les copropriétés situées en quartier prioritaire de la politique de la ville.

Les copropriétés Coubertin, situées au coeur du quartier NPNRU Orgeval, font l'objet d'une étude pré opérationnelle OPAH copropriétés dégradées depuis juillet 2018. Des décisions devront être prises courant 2019 quant à la mise en place d'une éventuelle OPAH-CD au profit de ces copropriétés, ou de tout autre dispositif répondant aux problématiques soulevées.

## IX – SUIVI ET EVALUATION 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 2020 au plus tard.

L'ensemble des règles définies dans le programme d'action 2019 sera publié au recueil des actes administratifs de la Marne.

Reims, le 20 MAI 2019

La Présidente de la communauté urbaine du Grand Reims,

**Catherine VAUTRIN**

## IX/ ANNEXE

## REPARTITION DES COMMUNES DE LA CU DU GRAND REIMS

### Zone B1

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

### Zone B2

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

### Zone C1

| | | |
|---|---|---|
| AUMENANCOURT | ECUEIL | RILLY-LA-MONTAGNE |
| BAZANCOURT | GUEUX | SACY |
| BEAUMONT-SUR-VESLE | HERMONVILLE | SAINT-ETIENNE-SUR-SUIPPE |
| BERMERICOURT | ISLES-SUR-SUIPPE | SAINT-THIERRY |
| BERRU | JOUY-LES-REIMS | SERMIERS |
| BOULT-SUR-SUIPPE | LAVANNES | SILLERY |
| BOURGOGNE-FRESNE | LES MESNEUX | THIL |
| BRIMONT | LOIVRE | THILLOIS |
| CAUREL | LUDES | TRIGNY |
| CAUROY-LES-HERMONVILLE | MAILLY-CHAMPAGNE | TROIS-PUITS |
| CERNAY LES REIMS | MARFAUX | VERZENAY |
| CHALONS-SUR-VESLE | MERFY | VERZY |
| CHAMERY | MONTBRE | VILLE-DOMMANGE |
| CHAMPFLEURY | MUIZON | VILLE-EN-SELVE |
| CHAMPIGNY | NOGENT-L'ABBESSE | VILLERS-ALLERAND |
| CHENAY | ORMES | VILLERS-AUX-NOEUDS |
| CHIGNY-LES-ROSES | PARGNY-LES-REIMS | VILLERS-FRANQUEUX |
| CORMICY | POMACLE | VRIGNY |
| COULOMMES-LA-MONTAGNE | POUILLON | WARMERIVILLE |
| COURCY | POURCY | |
| COURMAS | PRUNAY | |
| COURTAGNON | PUISIEULX | |

### Zone C2

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

### Zone C3

| | | |
|---|---|---|
| ANTHENAY | EPOYE | SAINT-EUPHRAISE-ET-CLARIZET |
| AOUGNY | FAVEROLLES-ET-COEMY | SAINT-GILLES |
| ARCIS-LE-PONSART | GERMIGNY | SAINT-HILAIRE-LE-PETIT |
| AUBERIVE | HEUTREGIVILLE | SAINT-MARTIN-L'HEUREUX |
| AUBILLY | HOURGES | SAINT-MASMES |
| BASLIEUX-LES-FISMES | JANVRY | SAINT-SOUPLET-SUR-PY |
| BEINE-NAUROY | JONQUERY | SARCY |
| BETHENIVILLE | LAGERY | SAVIGNY-SUR-ARDRES |
| BILLY-LE-GRAND | LES PETITES LOGES | SELLES |
| BLIGNY | LHERY | SEPT-SAULX |
| BOUILLY | MAGNEUX | SERZY-ET-PRIN |
| BOULEUSE | MERY-PREMECY | TRAMERY |
| BOUVANCOURT | MONTIGNY-SUR-VESLE | TREPAIL |
| BRANSCOURT | MONT-SUR-COURVILLE | TRESLON |
| BREUIL | OLIZY | UNCHAIR |
| BROUILLET | PEVY | VAL-DE-VESLE |
| CHAMBRECY | POILLY | VANDEUIL |
| CHAUMUZY | PONTFAVERGER-MORONVILLIERS | VAUDEMANGE |
| COURCELLES-SAPICOURT | PROSNES | VAUDESINCOURT |
| COURLANDON | PROUILLY | VENTELAY |
| COURVILLE | ROMAIN | VILLE-EN-TARDENOIS |
| CRUGNY | ROMIGNY | VILLERS-AUX-NOEUDS |
| CUISLES | ROSNAY | VILLERS-MARMERY |
| DONTRIEN | | |

27

CHÂLONS EN CHAMPAGNE AGGLO

Agence nationale de l'habitat Anah

# Programme d'actions 2019

# 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 C 2019-01 du 13 février 2019 relative aux orientations pour la programmation 2019 des actions et des crédits Anah ;

Après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat de la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne, réunie régulièrement le 11 avril 2019 à Châlons-en-Champagne,

**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 2018 ....11

III – LES OBJECTIFS ET LA DOTATION BUDGETAIRE DE L'ANNEE 2019... ....13

IV – LES PRIORITES D'INTERVENTION 2019....14

V – LES ORIENTATIONS OPERATIONNELLES DE LA DELEGATION EN 2019....17

VI – LES MODALITES FINANCIERES D'INTERVENTION DE L'AGENCE....22

VII – LE CONVENTIONNEMENT....25

VIII – LES OPERATIONS PROGRAMMEES....27

IX – SUIVI ET EVALUATION DU PROGRAMME D'ACTIONS....28

## 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 2014, 46 communes et 80 511 habitants. Cela représente 82,34 % de la population du Pays de Châlons-en-Champagne (97 781 habitants), 14,1 % de la population marnaise (570 817), 6,01 % de la population champardennaise (1 339 299 habitants) et 1,45 % de la population du Grand Est 5 554 645 habitants).

Au 1er 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 61 729 habitants sur les 80 511 de l'agglomération ; il accueille ainsi 76,67 % (61 729) de la population de Châlons Agglo c'est-à-dire près de 8 habitants sur 10 (62,83 % dans le cœur urbain (50 585) et 13,84 % dans le reste du pôle urbain (11 144)).

Ce pôle urbain est divisé en deux sous-ensembles :

- Le cœur urbain (50 585 habitants, soit 62,83 %), constitué des communes de Châlons-en-Champagne (45 002) et de Saint-Memmie (5 583), 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 : 11 144 habitants, soit 13,84 %.

Le secteur périurbain regroupe 14 communes qui comprennent 6 729 habitants, soit 8,36 % 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 3 113 habitants, il ne recense que 3,87% 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 qui comptait au 01/01/2014 selon l'INSEE 8 940 habitants, soit 11,10 % de la communauté d'agglomération aujourd'hui à 46 communes. La ville de Mourmelon-le-Grand rassemble 5 379 de ces habitants.

La population

La population de la communauté d'agglomération à 46 communes reste stable entre 1999 et 2009 (au total moins 19 habitants, soit -0,02 %, contre moins 728 pour la communauté d'agglomération à 38 communes, soit -1,01%) et regagne des habitants entre 2009 et 2014 (634 habitants, soit +0.79%, contre respectivement -117 habitants sur la communauté d'agglomération actuelle, soit -0.16%).

En fait, la population de la communauté d'agglomération à 46 communes baisse depuis 1990 (80 937 habitants en 1990), celle de la communauté d'agglomération à 38 communes depuis 1982 (74 061 en 1982).

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 %), 1 485 habitants entre 1999 et 2009 (-2,80 %), 939 habitants entre 2009 et 2014 (1,82%). 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 2014 (Source : IRCOM 2015 (revenus 2014) du DGI), le revenu moyen des foyers fiscaux résidant à Châlons Agglo (24 501 €) est inférieur à celui du Pays de Châlons (25 377 €), de la Marne (26 560 €), du Grand Est (25 269 €) et de la France (25 874 €) mais supérieur à celui de l'ex Champagne-Ardenne (24 172 €) et de sa ville centre (21 096 euros contre 22 616 pour Reims). Les revenus moyens sur la communauté d'agglomération varient de 21 096 euros à 54 670 €.

En parallèle, on constate qu'en 2015 (à partir donc des revenus 2014), 52,77 % des foyers fiscaux sont non imposables sur la Communauté d'Agglomération, respectivement 57,20% sur Châlons. Les taux sur le Pays (52,14 %), la Marne (51,69 %) sont légèrement plus faibles.

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

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

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

Il est aussi important de noter que les revenus fiscaux de la Ville de Châlons-en-Champagne sont très inférieurs à ceux des autres territoires de l'agglomération. La situation est

particulièrement marquée dans les quartiers Vallée Saint-Pierre, Bidée et Verbeau. Ces quartiers concentrent en majorité un parc social qui accueille massivement des ménages à très faibles ressources. Le parc locatif privé contribue aussi à l'accueil de ménages modestes.

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

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

Les logements

Selon l'INSEE en 2013, la communauté d'agglomération à 46 communes offre 38 146 logements dont respectivement 26 096 (68,41 %) dans son cœur urbain et 4 508 (11,82 %) 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 2008 et 2013, passant de 69,59 % à 68,41 %. La ville de Châlons-en-Champagne passe de 22 855 logements à 23 367 (+2,24 %), soit de 62,70 % à 61,26 %. A l'inverse, les parts de logements situés dans les secteurs Reste du Pôle Urbain, Périurbain, Sud et ex-CCRM augmentent respectivement de 11,54 % à 11,82 %, 7,04 % à 7,42 %, 3,48 % à 3,64 %, 8,35 % à 8,71 %.

L'augmentation du nombre de logements entre 2008 et 2013 est de +4,65 % pour l'INSEE sur l'ensemble de la communauté d'agglomération à 46 communes. C'est respectivement +10,30 % sur le secteur Périurbain, +9,44 % sur le secteur Sud, +7,53 % sur l'ex-CCRM, 7,16 % sur le Reste du Pôle Urbain, 2,87 % sur le Cœur Urbain et +2,24 % sur Châlons-en-Champagne.

La périurbanisation continue sur la période 2008-2013, confortant le poids des maisons individuelles sur l'ensemble de l'EPCI (51,11 % en 2013, contre 51,03 % en 2008) ; le parc collectif est concentré à 86,00 % sur la ville centre qui offre 31,61 % de maisons individuelles sur son territoire.

En 2013, selon l'INSEE, on dénombre 35 032 résidences principales (ou ménages) sur la communauté d'agglomération, soit une hausse de 3,71 % par rapport à 2008.

Les ménages locataires sont majoritaires (49,99 % contre 45,57 % sur le Pays de Châlons, 46,77 % sur la Marne, 41,49 % sur l'ex Champagne-Ardenne, 39,02 % sur le Grand Est) et le sont principalement en Hlm pour 11 281 ménages (32,20 % des ménages et 64,42 % des ménages locataires sur la communauté d'agglomération à 46 communes contre respectivement 28,25 % et 61,99 % sur le Pays, 25,46 % et 54,44 % sur la Marne). En 2013, les ménages locataires sont principalement concentrés sur Châlons à 77,51 % ; la ville centre loge 81,70 % des ménages locataires Hlm (9 217 ménages) de l'EPCI et 69,91 % des ménages locataires du privé (4 356 ménages).

Les ménages propriétaires occupants sont 16 911 ménages en 2013 : 48,27 %, respectivement 52,54 % sur le Pays (51,27 % sur la Marne, 58,71 % sur le Grand Est, 57,79 % sur la France Métropolitaine et 60,07 % en province) et 34,25 % sur Châlons où l'on compte 15 334 ménages propriétaires.

Les 610 ménages restant de l'EPCI (1,74 %) sont logés gratuitement.

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

On observe donc une nette distinction entre le cœur urbain (67,79 % des ménages de l'EPCI) où se concentre le secteur locatif (63,11 % des ménages y sont locataires et l'on y trouve 85,59 % des ménages locataires), et le reste de l'agglomération (32,20 % des ménages) plutôt concerné par les logements individuels (90,76 %) occupés par leur propriétaire (on y compte 75,47 % de ménages propriétaires, soit 50,35 % des propriétaires de l'EPCI).

Globalement pour la communauté d'agglomération en 2013, 50,23 % des résidences principales d'avant 2011 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 2013, on dénombre 2 671 logements vacants sur la communauté d'agglomération, soit un taux de vacance de 7,00 %, respectivement 7,04 % sur le Pays, 8,06% sur la Marne, 8,74% sur le Grand Est, 7,94% en province.

Si le secteur Sud présente le plus fort taux de vacance avec 9,01 % (mais peu de logements vacants au final : 125), c'est bien le Cœur Urbain avec 7,77 % (2 027 logements) qui concentre 75,89 % des logements vacants de la communauté d'agglomération. On recense 1 881 logements vacants sur Châlons pour un taux de vacance de 8,05 % ; ainsi la ville centre concentre 70,42 % des logements vacants (pour 61,26 % des logements). C'est le secteur Reste du Pôle Urbain avec 3,91 % (178 logements) qui connaît le taux de vacance le plus faible de la communauté d'agglomération ; l'ex CCRM présente un taux de 5,98 % (avec 199 logements). 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 270 logements (16,7 %).

Entre 2008 et 2013, l'INSEE constate que le nombre de logements vacants a augmenté passant de 2 336 à 2 671, et le taux de vacance de 6,41 % à 7,00 %.

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 entrainé, pour les moins attractifs d'entre eux, une baisse des prix de loyers et un délai de mise en location plus lent.

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

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

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

Les objectifs à moyens et longs termes

Le PLH 2015/2020 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 précise également sa volonté de poursuivre sa politique d'amélioration du logement privé par la mise en œuvre d'une prochaine OPAH sur l'ensemble des 38 communes de l'agglomération. Les résultats de l'étude pré-opérationnelle conduite par le Pays de Chalons ainsi que ceux de l'OPAH ont permis de définir les objectifs d'une nouvelle opération sur la totalité du territoire de la communauté d'agglomération.

Cette OPAH a démarré le 15 décembre 2015. Elle intègre un volet spécifique sur la rénovation du centre-ville de Chalons- en- Champagne et des centres bourgs et poursuit l'action en cours sur les thématiques de :

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

Un avenant de prolongation de l'OPAH a été signé 8 décembre 2018. L'OPAH est prolongée d'un an, jusqu'au 6 décembre 2019. L'avenant prévoit l'intégration des 8 communes de l'ex-communauté de communes de la région de Mourmelon à compter du 8 mai 2019.

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.

## II – LE BILAN DE L'ANNEE 2018

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

| | 2018 | 2017 | évolution | Objectif 2018 | Pourcentage d'atteinte de l'objectif en 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| **PO** | **133** | **144** | **-8 %** | **184** | **72 %** |
| LHI/Très dégradé | 2 | 2 | 0 % | 9 | 22 % |
| Autonomie | 37 | 36 | 3 % | 57 | 65 % |
| Énergie | 94* | 106* | -11 % | 118* | 80 % |
| Autre | 4 | 1 | 300 % | - | - |
| | | | | | |
| **PB** | **32** | **20** | **60 %** | **20** | **160 %** |
| | | | | | |
| **Copro fragiles** | **0** | **0** | **-** | **4** | **0%** |
| | | | | | |
| **Habiter Mieux (sans copro)** | **128** | **121** | **-8 %** | **145** | **86 %** |

| | Année 2018 |
|---|---|
| **Total logements** | **175** |
| Dont OPAH ex-Cités en Champagne | 158 |
| Dont OPAH de Mourmelon, Moivre, Coole Suippe et Vesle | 17 |

* 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.

### II.2 – Crédits engagés par l'ANAH

| | 2018 | 2017 (ANAH+FART) | évolution | Montant des autorisations d'engagement (AE) attribué début 2018 | % de consommation des AE en 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| Anah travaux | 1 821 403 € | 1 545 308 € | 18 % | - | - |
| Anah ingénierie | 0 € | 83 335 € | -100 % | - | - |
| **Total Anah** | **1 821 403 €** | **1 628 643 €** | **12 %** | **1 637 851 €** | **112 %** |

### 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.

| | 2018 | 2017 | évolution |
|---|---|---|---|
| Montant de subventions | 427 358 € | 472 995 € | - 9,65 % |

### II-4- Bilan des visites de contrôle effectuées en 2018

En 2018, la délégation locale de l'ANAH a effectué 40 visites de contrôle (avant travaux, en cours ou après travaux, et conventionnement sans travaux) sur le territoire de la communauté d'agglomération de Châlons :
- 3 logements de propriétaires occupants
- 31 logements de propriétaires bailleurs (logements avec travaux)
- 6 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.

28 contrôles n'ont pas appelé d'observation particulière, 12 ont fait l'objet de réserves, dont une partie a été levée suite à l'action des propriétaires.

## III – LES OBJECTIFS ET LA DOTATION BUDGETAIRE DE L'ANNEE 2019

**III-1- Objectifs 2019** (nombre de logements)

| | Objectif 2019 | *Dont Action Cœur de Ville* | Réalisé 2018 |
|---|---|---|---|
| | | | |
| PO | 196 | *4* | 133 |
| LHI/Très dégradés | 10 | *1* | 2 |
| Autonomie | 64 | *1* | 37 |
| Energie | 122 | *2* | 94 |
| Autre | - | - | 4 |
| | | | |
| PB | 24 | *8* | 32 |
| | | | |
| Copropriétés fragiles | 4 | - | - |
| | | | |
| Habiter Mieux (hors copropriétés fragiles) | 149 | - | 128 |

Par ailleurs, Châlons Agglo s'est vu notifier un objectif de 10 conventionnements avec ou sans travaux en intermédiation locative dans le cadre du plan Logement d'Abord.

**III-2- Dotation budgétaire de l'ANAH 2019**

| 2019 | 2018 | évolution |
|---|---|---|
| 1 814 362 € | 1 637 851€ | 11 % |

## IV - LES PRIORITES D'INTERVENTION 2019

### IV-1- Rappel des priorités nationales

La circulaire C2019-01 du 13 février 2019 indique les priorités d'intervention retenues par l'Anah pour la programmation des actions et des crédits en 2019 :

**- la lutte contre la précarité énergétique :** le volet logement du plan Climat est confirmé, l'objectif de 75 000 logements rénovés par an est maintenu, les financements de l'Anah sont préservés sur la période du quinquennat. Les dispositifs Habiter Mieux (Sérénité, Agilité, Copro fragiles) sont maintenus et les conditions d'octroi des aides Habiter Mieux sont stables. Toutes les cibles du programme Habiter Mieux (Sérénité, Agilité, Copro fragiles) doivent être traités selon la même priorité.

**- la lutte contre les fractures territoriales :** Les conventions Action Coeur de Ville seront homologuées en opération de revitalisation des territoires (ORT) en 2019, avec un volet habitat privé adapté aux enjeux locaux. La poursuite de la revitalisation des centres bourgs fait également partie des priorités d'intervention de l'Agence.

**- 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. Les moyens consacrés à la sortie d'indignité sont maintenus en 2019 à la même hauteur que l'année précédente.
2. **maintien à domicile pour les personnes âgées ou en situation de handicap** : dans le cadre du plan « Grand âge et autonomie » le Gouvernement a décidé de doubler la capacité de l'Anah à financer des projets d'adaptation de logements permettant le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie. Cette orientation se traduit par un doublement de l'objectif à atteindre (30 000 logements adaptés).
3. **le plan « Logement d'abord »** : afin de faciliter l'accès au logement des ménages les plus fragiles, et, notamment, favoriser la sortie des structures d'hébergement, l'État souhaite accentuer la mobilisation du parc privé adossée à l'intermédiation locative à travers le plan « Logement d'abord ». Les actions de l'Anah en faveur du développement d'un parc locatif privé accessible doivent être fléchées prioritairement sur les territoires couverts par les programmes d'initiative nationale (Action Cœur de Ville, revitalisation des centres bourgs, NPNRU, PNRQAD).
4. **l'humanisation de structures d'hébergement :** en 2019, il faudra organiser le partenariat avec les associations gestionnaires en lien avec les DDCS afin de promouvoir les financements de l'Anah et recenser les besoins techniques et financiers.

**- la prévention et le redressement des copropriétés : Plans « Initiative copropriétés » :** le Gouvernement a annoncé fin 2018 un plan de mobilisation sur 10 ans en faveur des copropriétés. « Initiative copropriétés » s'adresse à l'ensemble du territoire, avec une priorisation sur 14 sites nationaux. Par ailleurs, l'obligation d'immatriculation de toutes les copropriétés au sein du registre d'immatriculation des copropriétés doit être atteinte cette année.

**- L'ingénierie :** l'Anah a réparti ses crédits d'ingénierie, de façon à répondre prioritairement aux besoins suivi-animation des programmes et des enjeux territoriaux relatifs aux programmes nationaux Action Coeur de Ville et Initiatives Copropriétés.

**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 ou le président de la collectivité délégataire décide de l'attribution ou du rejet de la subvention, éventuellement après avis de la CLAH, en application du programme d'action du territoire et en fonction de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique du projet présenté.

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

Compte tenu des priorités nationales et du diagnostic local de l'habitat, l'ordre de priorité sera la suivant pour les dossiers déposés en 2019, dans l'hypothèse où l'enveloppe de crédits alloués serait insuffisante pour financer l'ensemble des dossiers répondant aux critères de l'Anah :

| | | Priorité |
|---|---|---|
| | | |
| **Syndicats de copropriétaires** | | |
| Travaux de lutte contre la précarité énergétique | | 2 |
| Travaux d'accessibilité | | 3 |
| | | |
| **Propriétaires occupants** | | |
| 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 |
| | | |
| **Propriétaires bailleurs** | | |
| 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 DELEGATION EN 2019

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 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 :

4. Justificatif du handicap par la production soit de la décision de la CDAPH reconnaissant l'éligibilité à l'AEEH, à l'AAH ou à la PCH, soit de la décision de la CDAPH mentionnant le taux d'incapacité permanente et rendue à l'occasion d'une demande de carte d'invalidité, soit de la carte d'invalidité (la carte de stationnement ne constitue pas un dispositif recevable).
5. Ou justificatif de la perte d'autonomie par la production de l'évaluation de perte d'autonomie en groupe iso-ressource (GIR de 1 à 6) réalisée par un organisme de gestion des régimes obligatoires de la sécurité sociale (CARSAT, CRAM ou autre service exerçant une mission de service public équivalent) ou le conseil départemental, ou par toute personne mandatée par eux. Pour les personnes autonomes ou relativement autonomes, âgées de plus de 60 ans, cette évaluation peut être effectuée par la personne réalisant le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic « autonomie ».
6. 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*

En 2019, le programme Proxy, porté par le centre communal d'action sociale, sera déployé sur le territoire de Châlons Agglo (Châlons-en-Champagne et villes périphériques) à titre expérimental. Il s'agit d'équiper des logements de propriétaires occupants d'une solution technique de domotique permettant le maintien à domicile dans les meilleures conditions de confort et de sécurité. L'objectif est d'équiper les ménages éligibles pour un coût résiduel réduit au maximum. Les aides du Département seront mobilisées, en complément de celles de l'Anah.
Dans le cadre de cette expérimentation, la délégation locale pourra déroger de façon exceptionnelle au plafonnement des aides publiques pour les dossiers déposés par des propriétaires occupants aux revenus modestes. Cette dérogation concernera un maximum de 10 dossiers. Le montant des aides publiques pour ces dossiers pourra atteindre 100 % du montant de travaux.

**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. Le programme est conforté pour la période 2018-2022, avec un objectif global de 75 000 logements par an.

Deux offres complémentaires destinées aux **propriétaires occupants** sont proposées :

- « 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. Les ménages bénéficient d'une aide forfaitaire de 560 € pour financer la prestation d'assistance à la maîtrise d'ouvrage en secteur diffus ou l'accompagnement en secteur programmé. Pour les PO, les travaux subventionnés doivent permettre un gain énergétique d'au moins 25 % sur la consommation conventionnelle d'énergie exprimée en kWhep/m².an.
Ce gain énergétique est attesté par une évaluation énergétique réalisée avant et après travaux.

- « Habiter Mieux agilité » constitue depuis 2018 une nouvelle modalité de financement qui permet de subventionner les propriétaires occupants de maisons individuelles souhaitant réaliser une seule nature de travaux parmi les trois suivantes : isolation des parois opaques verticales, isolation des combles aménagés ou aménageables et changement de chaudière ou de système de chauffage, en faisant appel à une entreprise RGE. Dans ce cadre, les propriétaires peuvent déposer une demande d'aide directement auprès de l'Anah, sans accompagnement. Les ménages ont cependant la possibilité d'être accompagnés par un opérateur en bénéficiant d'une aide forfaitaire de 150 €. L'aide Habiter Mieux agilité peut-être couplée avec la valorisation des CEE, notamment dans le cadre du dispositif « coup de pouce » mis en place par le Gouvernement.

**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 PB bénéficient d'une aide forfaitaire de 560 € pour financer la prestation d'assistance à la maîtrise d'ouvrage en secteur diffus ou l'accompagnement en secteur programmé. Les travaux subventionnés doivent permettre un gain énergétique d'au moins 35 % sur la consommation conventionnelle d'énergie exprimée en kWhep/m².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.

Le programme Habiter Mieux vise également à favoriser **la rénovation énergétique en copropriété**. Le conseil d'administration a adopté lors de sa séance du 05 octobre 2016 un régime d'aides spécifiques pour les travaux d'économies d'énergie réalisées dans des copropriétés « fragiles ».

Cette aide aux syndicats de copropriétaires permet le financement de travaux d'amélioration des performances énergétiques des copropriétés fragiles ainsi que l'aide à l'ingénierie pour ces mêmes syndicats pour les accompagner dans la préparation, le montage et le suivi du dossier de subvention et du programme de travaux.

Les copropriétés visées sont celles présentant des signes de premières fragilités sur le plan technique, financier, social ou juridique et risquant d'entrer dans une spirale de déqualification pouvant les rendre à terme en difficulté.

Les copropriétés devront à minima répondre aux conditions d'éligibilité suivantes :

- une classification énergétique du ou des bâtiments comprise entre D et G, établie dans le cadre d'une évaluation énergétique ;

- un taux d'impayés des charges de copropriété compris entre 8 et 15% du budget voté pour les copropriétés de plus de 200 lots, et 8 et 25% du budget voté pour les autres copropriétés .

Aucune copropriété de Châlons Agglo n'est suivie dans le cadre du plan Initiative Copropriétés. Pour autant, l'opérateur en charge du suivi-animation de l'opération programmée en cours sur le territoire s'attache à accorder une attention particulière à la situation des copropriétés, à promouvoir les aides de l'Anah en leur faveur, et à signaler au délégataire et à la délégation locale toute situation alarmante.

*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 1er 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'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

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

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

Les taux de référence nationaux sont appliqués sur tout le territoire de Châlons Agglo, soit :

| Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés | Plafonds de travaux | Taux de subv maximum | Plafonds de ressources |
|---|---|---|---|
| Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé | 50 000€ H.T. | 50% | 2 plafonds de l'Anah |
| Travaux d'amélioration pour la sécurité et salubrité de l'habitat (petite LHI, risque saturnin) | 20 000€ H.T. | 50% | 2 plafonds de l'Anah |
| Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne (adaptation ou accessibilité sur justificatifs) | 20 000€ H.T. | 50% | PO très modestes |
| | | 35% | PO modestes |
| Autres travaux | 20 000€ H.T. | 35% | PO très modestes |
| | | 20% | Ménages aux ressources modestes (uniquement en Plan de sauvegarde ou en OPAH « copropriété » |

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

Les taux de référence nationaux sont appliqués sur le territoire de l'ex-communauté de communes de la région de Mourmelon, relevant de l'OPAH Mourmelon, Moivre, Coole, Suippe et Vesle jusqu'au 6 mai 2019. A compter du 7 mai 2019, ce territoire rejoindra l'OPAH de l'ex-communauté d'agglomération Cités en Champagne.

Les taux suivants sont appliqués sur le territoire de l'OPAH relevant de l'ex- communauté d'agglomération Cités en Champagne :

| Type de travaux | Plafonds de travaux | Taux maximum de subvention | | |
|---|---|---|---|---|
| | | LI | LCS | LCTS |
| **Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé**<br>Considéré comme tel uniquement si :<br>- arrêté d'insalubrité ou de péril<br>- insalubrité constatée (sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de l'état d'insalubrité)<br>- 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)<br>Et lorsque l'ampleur et le coût des travaux nécessaires le justifient | 1 000€/m² de surface fiscale dans la limite de 80 m² (soit 80000 € maximum) | 35% | 40% | 45% |
| **Tavaux pour la sécurité et salubrité de l'habitat (petite LHI)**<br>- 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)<br>- notification de travaux pour la suppression du risque saturnin<br>-constat de risque d'exposition au plomb (CREP) réalisé au cours des 2 dernières années. | 750€/m² de surface fiscale dans la limite de 80 m² (soit 60000 € maximum) | 35% | 40% | 45% |
| **Travaux pour l'autonomie de la personne**<br>Seuls les travaux justifiés du point de vue du locataire sont subventionnables | | 35% | 35% | 35% |
| **Travaux pour réhabilitation d'un logement dégradé**<br>Selon grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat | | 25% | 30% | 35% |
| **Travaux d'amélioration des performances énergétiques**<br>Pour les logements pas ou peu dégradés (< à 35% de la grille de dégradation) avec un gain énergétique d'au moins 35% | | 25% | 30% | 35% |
| **Travaux réalisés à la suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence** | | 25% | 25% | 25% |
| **Travaux de transformation d'usage** | | 25% | 30% | 35% |
| Projets ne rentrant pas dans l'une des situations ci-dessus: **Travaux non subventionnables** | | | | |

**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 | Plafonds de ressources |
|---|---|---|---|
| **Assistance à maîtrise d'ouvrage** | 600 € par lot d'habitation | 30% | Pas de plafond de ressources |
| **Copropriétés fragiles pour des travaux d'amélioration des performances énergétiques**<br>**Avec un gain énergétique d'au moins 35%**<br>Pour les copropriétés ayant une classification énergétique du ou des bâtiments comprise entre D et G, établie dans le cadre d'une évaluation énergétique, et un taux d'impayés des charges de copropriété compris entre 8 et 15% du budget voté pour les copropriétés de plus de 200 lots, et 8 et 25% du budget voté pour les autres copropriétés . | 15 000€ H.T. par lot d'habitation | 25% | Pas de plafond de ressources |

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

| Surface des Logements | Loyer plafond conventionné intermédiaire | Loyer plafond conventionné social | Loyer plafond conventionné très social |
|---|---|---|---|
| < 40 m² | 8,30 € | 7,20 € | 5,50 € |
| 40 à 89 m² | 6,90 € | 6,10 € | 5,10 € |
| 90 m² 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 m² | 6,70 € | 6,20 € | 5,40 € |
| 40 à 89 m² | 6,70 € | 6,20 € | 5,40 € |
| 90 m² 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 m² | 6,10 € | 5,60 € | 5,10 € |
| 40 à 89 m² | 6,10 € | 5,60 € | 5,10 € |
| 90 m² et + | 6,10 € | 4,80 € | 4,70 € |

## VIII – LES OPERATIONS PROGRAMMEES

Deux opérations programmées d'amélioration de l'habitat sont en cours sur le territoire de la communauté d'agglomération de Châlons :

- L'OPAH ex-Cités en Champagne, qui a débuté le 7 décembre 2015. Elle a été prolongée d'un an par avenant en date du 8 décembre 2018, et se termine le 6 décembre 2019. Cet avenant prévoit l'intégration des 8 communes de l'ex-communauté de communes de la région de Mourmelon à compter du 9 mai 2019. L'OPAH couvrira ainsi tout le territoire de Châlons Agglo.

- L'OPAH de Mourmelon, Moivre, Coole Suippe et Vesle couvre les 8 communes de l'ex-communauté de communes de la région de Mourmelon. Cette OPAH se termine le 08 mai 2019.

## IX – SUIVI ET EVALUATION 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 2020 au plus tard.

L'ensemble des règles définies dans le programme d'action 2019 sera publié au recueil des actes administratifs de la Marne.

Châlons-en-Champagne, le 02 MAI 2019

Le Président
de la communauté d'agglomération de Châlons,

Bruno Bourg-Broc

## IX/ ANNEXES

**ANNEXE I**

**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
Montepreux
Mourmelon le Petit
Saint Hilaire au Temple
Saint Pierre
Sommesous
Soude
Soudron
Thibie
Vadenay
Vassimont et Chapelaine
Vatry
Villers le Château
Vraux

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DES ARMÉES

**Arrêté portant mise en demeure de l'établissement de ravitaillement sanitaire des armées (ERSA) de Maroilles (Marne) de régulariser la situation de son installation classée pour la protection de l'environnement.**

La ministre des armées,

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 171-7, L. 512-7 et suivants, et R. 512-46-1 et suivants ;

Vu la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), et notamment sa rubrique 1510 ;

Vu l'arrêté du 28 avril 2011 fixant les modalités d'exercice des polices administratives des installations, ouvrages, travaux ou activités et des installations classées pour la protection de l'environnement au sein des organismes relevant du ministère de la défense ;

Vu l'arrêté du 11 avril 2017 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510, y compris lorsqu'ils relèvent également de l'une ou plusieurs des rubriques 1530, 1532, 2662 ou 2663 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement ;

Vu le rapport de l'inspection des installations classées de la défense (CGA/IIC) n° 17-6074 en date du 3 novembre 2017 ;

Vu la note n°514872/ARM/DCSSA/AA/PIM du 20 décembre 2017 du Sous-directeur de la direction centrale « appui à l'activité » du service de santé des armées.

Vu le rapport de l'inspection des installations classées de la défense n° 19-6006 en date du 18 février 2019 dont une copie a été remise à l'exploitant ;

Vu la réponse n° 0906/ERSA/MVF/BIMR du 13 mars 2019 au rapport d'inspection de l'ERSA de Marolles.

Considérant qu'il ressort des dispositions de l'article L. 171-7 du code de l'environnement que la direction des patrimoines, de la mémoire et des archives (DPMA) est tenue de mettre l'exploitant en demeure de régulariser sa situation dès lors qu'elle a connaissance de l'exploitation par ce dernier d'une installation en situation irrégulière ;

Considérant que le CGA/IIC a constaté, lors d'une inspection du 5 octobre 2017, que le volume de stockage de l'installation relevant de la rubrique 1510 de la nomenclature ICPE était supérieur au volume correspondant au régime de la déclaration ;

Considérant que des non-conformités à l'arrêté de prescriptions générales du 11 avril 2017 susvisé ont également été relevées par le CGA/IIC lors de cette inspection ;

Considérant qu'une nouvelle inspection du CGA/IIC du 15 janvier 2019 a abouti aux mêmes constatations ;

Considérant qu'un rapport de l'inspection technique de la prévention et de la protection contre l'incendie (ITPCI) a souligné le risque élevé de risque en matière de sécurité incendie pour le personnel de l'ERSA et les services de secours, du fait du non-respect de certaines prescriptions générales contenues dans l'arrêté du 11 avril 2017 ;

Considérant les observations émises par l'exploitant en réponse au rapport d'inspection du 18 février 2019 ;

Considérant la persistance des non-conformités et l'insuffisance des mesures proposées par l'exploitant pour y remédier, ce dernier se bornant à se référer à une fiche d'expression de besoin du 20 novembre 2017 sans que les études et travaux demandés par celle-ci n'aient été engagés ;

Considérant la nécessité de mener une étude pour définir le dimensionnement de l'opération, l'ampleur des travaux à entreprendre et les choix retenus et du fait de l'impact financier de l'opération ;

**Arrête :**

**Article 1er :** L'établissement de ravitaillement sanitaire des armées (ERSA) de Marolles, exploitant des entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510 de la nomenclature ICPE, est mis en demeure, dans un délai d'un an :

- soit de déposer un dossier de d'enregistrement auprès de la direction des patrimoines, de la mémoire et des archives pour régulariser sa situation administrative, et de respecter les prescriptions générales fixées par l'arrêté du 11 avril 2017 susvisé ;

- soit de mettre à l'arrêt les activités et installations selon les dispositions prévues par les articles R. 512-46-25 et suivants du code de l'environnement ;

- soit de réduire les volumes des entrepôts de stockage en dessous du seuil de 50 000 $m^3$ pour que l'installation entre effectivement dans le champ de la rubrique 1510 de la nomenclature soumise à déclaration.

**Article 2 :** En attente de la régularisation administrative de l'installation, et sans préjuger de la décision qui interviendra à l'issue de la procédure, l'ERSA devra prendre les mesures conservatoires suivantes :

-mise en œuvre des exutoires : la commande manuelle des exutoires des bâtiments 05 et 06 sera doublée, le second point sera situé à l'opposé du premier point de commande ;

-conditions de stockage : une distance minimale d'un mètre sera respectée par rapport aux parois et aux éléments de structure ainsi que la base de la toiture ou le plafond ou tout système de chauffage et d'éclairage ;

-détection automatique d'incendie : la pérennité de fonctionnement du matériel d'équipement de détection incendie devra être assurée ;

-moyens de lutte contre l'incendie : l'exploitant devra pallier l'insuffisance du débit du réseau d'hydrants en mettant en œuvre des réserves d'eau suffisantes sur le site, notamment en s'assurant de pouvoir disposer des réserves d'eau situées sur le site voisin de la PN3S ;

-installations électriques et équipements métalliques et équipements métalliques : les racks de stockage de l'ensemble des bâtiments devront être mis à la terre ; le local de distribution électrique présent dans le bâtiment 05 sera isolé de la structure et ventilé conformément aux prescriptions réglementaires. La protection contre la foudre devra être mise en conformité avec les exigences réglementaire ;

-confinement des eaux d'extinction d'incendie : l'exploitant devra disposer d'un dispositif permettant de confiner et de récupérer les eaux d'extinction en cas de sinistre.

**Article 3** : Indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées en application de l'article L. 173-2 du code de l'environnement, faute pour l'exploitant de se conformer aux prescriptions du présent arrêté, il sera ordonné la fermeture ou la suppression de l'installation illégale, le cas échéant en faisant application du II de l'article L. 171-8 du code de l'environnement.

**Article 4** : Une copie de cet arrêté est adressée au maire de Marolles par les soins du préfet de la Marne et peut être consultée par les tiers. Un extrait de cet arrêté est affiché en mairie pendant au moins un mois. Procès-verbal de l'accomplissement de cette formalité est dressé par les soins du maire et transmis directement à la direction des patrimoines, de la mémoire, et des archives (DPMA).

L'arrêté est publié sur le site internet de la préfecture de la Marne pendant une durée d'un mois, et au recueil des actes administratifs.

**Article 5 :** Le présent arrêté est soumis à un contentieux de pleine juridiction.

Il peut être déféré auprès du tribunal administratif de Châlons-en-Champagne, sis 25 rue du lycée 51036 Châlons-en-Champagne Cedex :

- 1° par l'exploitant, dans un délai de deux mois à compter du jour où il lui a été notifié ;

- 2° par les tiers intéressés dans un délai de quatre mois à compter de l'affichage en mairie ou de la publication de la décision sur le site internet de la préfecture.

Le délai court à compter de la dernière formalité accomplie. Si l'affichage constitue cette dernière formalité, le délai court à compter du premier jour d'affichage de la décision.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif auprès de la ministre des armées dans le délai de deux mois. Ce recours administratif prolonge de deux mois les délais mentionnés au 1° et 2°.

**Article 6 :** Le directeur des patrimoines, de la mémoire et des archives, le préfet de la Marne et le chef de l'inspection des installations classées de la défense, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Paris, le 17 avril 2019

Pour la ministre et par délégation,

Le sous-directeur de l'immobilier
et de l'environnement

Philippe DRESS