



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 8ter



BULLETIN D'INFORMATION ET RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS DE LA PREFECTURE DE LA MARNE

du 28 août 2013

AVIS ET PUBLICATIONS :

- DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA MARNE :

Délégation locale Marne de l'Agence nationale de l'habitat –
Programme d'actions 2013 du département de la Marne
(hors territoires de la CAC et de la CAR en délégation de compétence)

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

Programme d'actions 2013

du département de la Marne
(hors territoires de la CAC et de la CAR en délégation de compétence)

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

Vu l'article R. 321-11 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 du 1er mars 2013 relative aux orientations pour la programmation 2013 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 2013 à Châlons-en-Champagne.

Arrête le programme d'actions suivant :

TABLE DES MATIERES

1 - Etat des lieux	4
Présentation du contexte local	4
1.1. – les bassins d'habitat	4
1.2. – les quatre agglomérations	4
1.3. – la situation du logement privé	5
2 – Bilan 2012	6
2.1 – aspect quantitatif	6
2.1.1. – objectifs et dotation départementale	6
2.1.2. – réalisations	6
2.2 – aspect qualitatif	6
2.2.1. – bilan de l'année n-1 par rapport aux objectifs	6
2.2.2. – bilan des programmes en cours en 2012	7
2.2.3. – suite des actions prévues dans le PAT 2012	9
3 – Actions 2013	13
3.1. – la hiérarchisation des priorités et critères de sélectivité	13
3.2. – les modalités financières d'intervention	17
3.3. – la modulation des loyers	19
3.4. – l'ingénierie et les programmes	20
3.4.1. – les programmes existants	20
3.4.2. – les OPAH en cours d'étude	20
3.4.3. – objectifs en logements et besoins en crédits 2013 pour les OPAH	20
3.4.4. – les perspectives	20
3.5 – la communication	21
3.6 – la gestion et la qualité des contrôles	21
3.6.1. – la qualité et la formation	21
3.6.2. – les contrôles	21
3.7 – les partenariats	22
3.8 – suivi des actions	22
3.9 – application	22
Les annexes	
Annexe 1.1 – objectif et bilan 2012	23
Annexe 1.2 – bilan des OPAH 2012	24
Annexe 1.3 – bilan des contrôles 2012	29
Annexe 2 – hiérarchisation des priorités 2013	30
Annexe 3 – grilles des loyers 2013	32
Annexe 4 – Carte des OPAH 2013	41
Annexe 4 – charte des contrôles	42

1 – Etat des lieux

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, constituent un atout indéniable à l'évaluation des besoins potentiels.

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

1.1. - les bassins d'habitat

Le département est constitué de 6 bassins d'habitat.

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

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

1.2. - les quatre agglomérations

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

Reims, Chalons en Champagne, Epernay et Vitry le François appartiennent à des communautés de communes ou d'agglomérations, qui ont reçu des communes adhérentes compétence en matière d'habitat. L'agglomération de Reims représente à elle seule environ 40% de la population du département

L'amorçe d'un déclin démographique

Dans la Marne, la population (sans double compte) a stagné entre 1990 et 1999 (+0,14%), pour atteindre 564 850 habitants. (Source : INSEE, recensement de la population de 1999 - Premières estimations provisoires). Entre 1999 et 2001*, la Marne entre à son tour dans le déclin démographique que connaît la Champagne-Ardenne avec un taux de croissance annuel de -0,11 % (soit 563 012 habitants). Seul le secteur de Reims a connu sur cette période une phase de croissance.

* Source Filocom 2001-SRAH de Champagne-Ardenne

La stagnation de la population est un phénomène général en région Champagne Ardenne (+6% en un siècle).

Néanmoins, on distingue l'Ouest qui connaît des perspectives d'accroissement démographique du fait de la proximité de la région parisienne et où on retrouve une population plutôt âgée et donc des petits ménages d'un secteur Est qui subit une tendance à la désertification.

D'une manière générale la densité de la population est faible (69 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).

1.3. - La situation de l'habitat privé

La Marne est caractérisée par l'importance de son parc locatif aidé (30% par rapport à l'ensemble des résidences principales) ce qui pèse sur la part relative du parc privé notamment sur l'agglomération de Reims

Ce parc public est en grande majorité constitué de logements collectifs notamment à Epemay et Vitry le François.

Bien que le marché privé du logement se détende, il est bien difficile de produire du logement conventionné en agglomération.

Par ailleurs le développement du parc locatif s'est fait au détriment de l'accès à la propriété, notamment à Châlons-en-Champagne et à Reims où la part des propriétaires occupants est seulement la moitié de ce qu'il est ailleurs dans des agglomérations comparables.

2 – Le bilan 2012

2.1 – Aspect quantitatif (cf annexe 1.1)

2.1.1. – Objectifs et dotation départementale

Dotation et objectifs en nombre de logements

Secteur	Dotation			Objectifs								
	PO	PB	Total	PO					PB			
				LHI	LTD	Auto.	Energie	total	LHI	LTD	LD	Total
	750.600 €	524.600 €	1.275.200 €	14	10	31	167	222	22	8	21	51

2.1.2. – Réalisations

Réalisations en nombre de logements

Secteur	Réalisations										
	PO						PB				
	LHI	LTD	Auto.	Energ.	Autres	Total	LHI	LTD	LD	Autres	Total
Diffus	1	0	42	21	1	65	0	1	1	0	11
Prog.	5	5	58	39	0	107	3	8	8	3	17
Total	6	5	100	60	1	172	3	9	9	3	24
%	43%	50%	323%	36%		77%	14%	113%	43%		47%

Consommation

Consommation			
Ingénierie	PO	PB	Total
102 663 €	724 509 €	511 509 €	1 236 283 €
Part PO-PB	59%	41%	

2.2 – Aspect qualitatif

2.2.1. – Bilan de l'année n-1 par rapport aux objectifs (cf annexe 1.1)

Production de logements

La dotation de 1 275 200 € attribuée à la délégation locale a légèrement augmenté en 2012 (+3%, après une baisse de 112% en 2011), la production de logements est sensiblement identique à celle l'année précédente : 24 logements de propriétaires bailleurs et 172 logements de propriétaires occupants.

Cependant, les résultats de l'année 2011 comportaient un nombre important de dossiers déposés à la fin de l'année 2010 (86 /190 logements), compte tenu de l'annonce de la refonte totale des aides de l'agence, alors que ceux de l'année 2012 (196 logements) ne comportent que des dossiers déposés dans l'année. L'amélioration est donc sensible.

Propriétaires bailleurs :

Depuis le 1^{er} janvier 2011, seuls les logements dégradés ou insalubres des propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'une aide et les subventions sont réduites, ce qui limite sensiblement le nombre de dossiers recevables.

24 logements ont été réhabilités dont 3 au titre de la lutte contre l'habitat indigne (14% des objectifs) et 8 logements très dégradés (100% des objectifs).

Propriétaires occupants :

Le nombre de dossiers de propriétaires occupants déposés en 2012 s'est nettement amélioré, notamment en ce qui concerne la lutte contre la précarité énergétique dont le nombre a augmenté de 60%.

11 logements insalubres ou très dégradés ont été réhabilités, soit 46% des objectifs,
100 logements ont été aménagés pour des personnes en perte d'autonomie, soit 323% des objectifs,
60 logements ont été subventionnés au titre de la précarité énergétique, soit 36% des objectifs.

Consommation

La totalité de la dotation initiale n'a pas été versée : 1 275 200 € sur les 1 478 400 € prévus. Les autorisations d'engagements ont été utilisées et il n'est pas resté de dossier en stock en fin d'année.

Réalisation des objectifs

La réalisation des objectifs est satisfaisante en ce qui concerne les propriétaires occupants avec 77% et plus mitigée en ce qui concerne les propriétaires bailleurs avec 47%. Les restrictions de la nouvelle réglementation continuent à avoir des effets négatifs sur la production de logements locatifs.

2.2.2. – Bilan des programmes en cours en 2012 (cf annexe 1.2)

Deux OPAH, se sont terminées en 2012 : L'OPAH de la communauté de communes de la région de Vertus le 13 mai 2012 et l'OPAH-RR de l'Argonne Champenoise le 25 octobre 2012.

L'OPAH de l'Ouest du Pays d'Epemay a démarré le 11 octobre 2012.

Les OPAH du Nord Est et du Sud du Pays Vitryat ont été prolongées de deux ans.

OPAH-RR Pays d'Argonne Champenoise

L'OPAH de l'Argonne Champenoise s'est terminée le 25 septembre 2012.

Les résultats de la dernière année de l'OPAH sont très satisfaisants avec 83,33 % de réalisation des objectifs des propriétaires occupants et 212,5 % des objectifs des propriétaires bailleurs.

Pour la totalité de l'opération, 422 logements ont été réhabilités dont 320 concernant les propriétaires occupants soit 94,12 % des objectifs, et 102 pour les propriétaires bailleurs soit 92,27 % des objectifs.

OPAH de la Communauté de communes de Vertus

L'OPAH de la communauté de communes de la Région de Vertus s'est terminée le 13 mai 2012.

L'opération n'a fonctionné que pendant 5 mois au cours de l'année 2012 et les résultats sont faibles : 31,82 % des objectifs des propriétaires occupants et 40 % des objectifs des propriétaires bailleurs.

Pour la totalité de l'opération, et malgré la réduction des objectifs, les résultats sont mitigés avec 68 logements réhabilités dont 52 pour les propriétaires occupants, soit 50,98 % des objectifs modifiés et 16 logements de propriétaires bailleurs, soit 51,61 % des objectifs modifiés.

OPAH-RR du Nord-Est du Pays Vitryat

L'opération qui arrivait à échéance le 6 juillet 2012 a été prolongée de 2 années.

Les résultats des propriétaires occupants représentent 51,16 % des objectifs mais la totalité des objectifs de logements insalubres et très dégradés a été réalisée. Depuis le début de l'opération, 112 logements de propriétaires occupants ont été réhabilités.

Un seul dossier de propriétaire bailleur a été rénové, soit 14,29 % des objectifs mais depuis le début de l'opération 19 logements ont été réhabilités.

OPAH-RR du Sud du Pays Vitryat

L'opération qui arrivait à échéance le 6 juillet 2012 a été prolongée de 2 années.

Les résultats de la seconde OPAH du Pays Vitryat sont sensiblement identiques à ceux de l'OPAH du nord est :

Pour les propriétaires occupants 62,79 % des objectifs avec la totalité des objectifs de logements insalubres et très dégradés ont été réalisés. Depuis le début de l'opération, 111 logements de propriétaires occupants ont été réhabilités.

Pour les propriétaires bailleurs 28,57 % des objectifs ont été réalisés en 2012 et depuis le début de l'opération, 13 logements ont été rénovés.

OPAH du Nord Ouest du Pays d'Epemay

L'OPAH a démarré le 15 octobre 2012.

Neuf logements de propriétaires occupants ont été réhabilités représentant 50 % des objectifs.

Il n'y a pas eu de dossier de propriétaire bailleur agréé.

Les premiers résultats de cette opération sont encourageants, même s'il n'y a pas eu de dossiers de propriétaire bailleur car ces derniers demandent plusieurs mois de préparation.

Communication externe

En 2012, la délégation a poursuivi ses actions de communication auprès des collectivités, des particuliers et des opérateurs :

- rencontre CCAS de Châlons pour présenter le programme Habiter Mieux et mettre en place le repérage le 09/01/ 2012,
- participation à l'assemblée générale du Syndicat Mixte du Pays d'Argonne Champenoise le 01/02/ 2012,
- rencontre maires de la CC de la Vallée de la Suipe (Bazancourt) le 03/04/2012
- rencontre maires CC Rives de la Suipe (Betheniville) le 23/05/2012
- Participation à la préparation du forum « bien vieillir » à Fismes le 11/06/2012
- intervention au conseil communautaire de la CC de la Vallée de la Suipe le 12/06/2012
- réunion annuelle avec le COMAL-PACT le 15/06/2012
- participation au stand de l'Etat sur la Foire exposition de Châlons en Champagne le 05/09/2012 (sur le thème de la précarité énergétique)
- participation à la réunion du Club pro de l'immobilier organisée par l'Agence d'urbanisme de Reims le 26/11/2012.

- Formation

- un agent de la délégation a suivi la formation plans et devis du 24 au 26/09/2012,
- un agent a suivi la formation à l'utilisation de l'Infocentre le 19/09/2012,
- deux agents de la cellule ont suivi la formation au module programmes le 13/12/ 2012.
- la responsable de la cellule a donné une formation sur la réglementation de l'Anah pour le personnel de la DDT 51 et de la DREAL Champagne Ardenne le 13/12/2012.

- La mise en place d'outils de sélection

La hiérarchisation des critères

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

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

Lors de sa première réunion qui a eu lieu le 26 janvier 2012, la CLAH a défini les priorités de l'année conformes aux priorités nationales qui ont permis de sélectionner les dossiers.

- La modulation des loyers

Conformément à l'instruction 2007-04 du 31 décembre 2007 relative à l'adaptation des loyers conventionnés, la grille départementale des loyers de la Marne a été complètement refondue et une nouvelle grille pour le conventionnement sans travaux a été créée.

Pour les loyers de l'année 2012, l'étude de marché a été effectuée au début de l'année 2012. La CLAH a décidé de conserver en 2012 les grilles des loyers applicables depuis le 1^{er} mars 2011 pour le conventionnement avec et sans travaux.

- L'optimisation des crédits

Comme l'année précédente, la délégation a appliqué strictement les nouveaux taux, sans modulation.

- Les contrôles (cf annexe 1.3)

Visites de contrôle

En 2012, la délégation a effectué 63 visites de contrôle dont 14 sur le territoire de la communauté d'agglomération de Reims et 1 sur le territoire de la Communauté d'agglomération de Châlons. Le nombre de dossiers contrôlés a diminué de 51%, ce qui est la conséquence directe de la baisse des dossiers agréés en 2011.

Conformément à la charte des contrôles adoptée par la CAH en 2007, les visites de contrôles sont effectuées systématiquement au paiement du solde d'une subvention de plus de quinze mille euros, mais s'y ajoutent des dossiers de propriétaires bailleurs ou occupants choisis de manière aléatoire.

En outre, un propriétaire bailleur a été contrôlé à la demande du PDLHI.

Globalement, les travaux réalisés étaient conformes aux projets et à la réglementation. Il a été cependant nécessaire dans quelques cas, de demander une mise aux normes notamment en ce qui concerne les aérateurs de fenêtres ou les VMC. Les subventions ont été versées après que les propriétaires aient justifié des travaux de mise en conformité

Contrôle des engagements

En 2012, et en accord avec le pôle national du contrôle, la délégation a de nouveau effectué le contrôle des engagements. 43 dossiers ont fait l'objet d'un contrôle dont 19 dossiers de propriétaires bailleurs, 21 dossiers de propriétaires occupants et 3 conventionnements sans travaux.

40 réponses sont parvenues dont 36 sont conformes, 2 logements de propriétaires bailleurs sont vacants et feront donc l'objet d'un nouveau contrôle en 2013, 1 propriétaire occupant est décédé, 1 conventionnement sans travaux fait l'objet d'une annulation car le logement a été vendu.

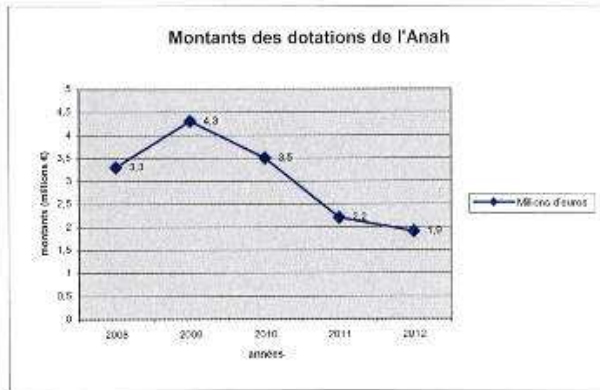
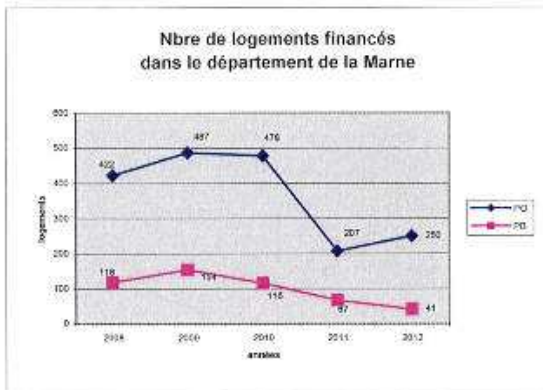
3 courriers sont revenus avec la mention que le destinataire n'est pas identifiable.

Contrôle des dossiers et contrôle hiérarchique

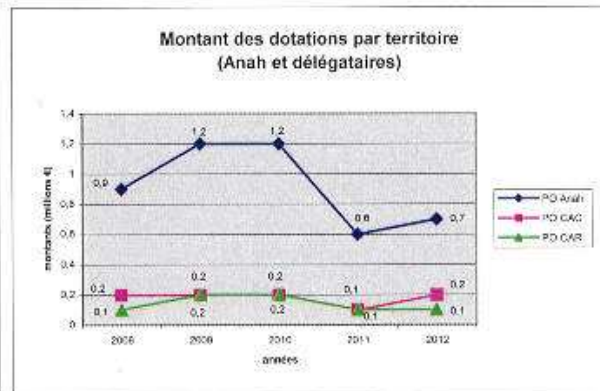
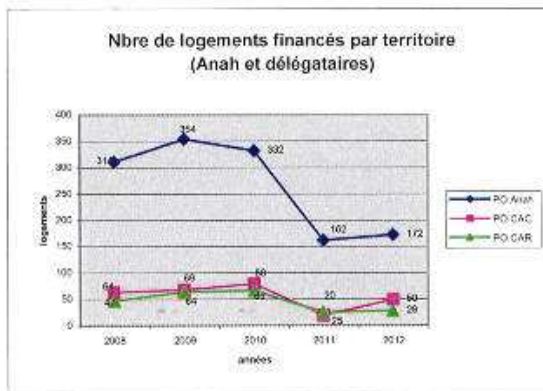
Le contrôle des dossiers et le contrôle hiérarchique ont été effectués au cours de l'instruction à l'engagement et au paiement conformément à la charte des contrôles précitée.

**DEPARTEMENT DE LA MARNE
STATISTIQUES ANAH
2008 - 2012**

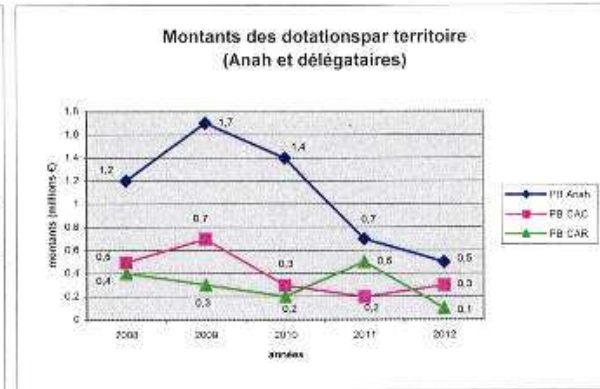
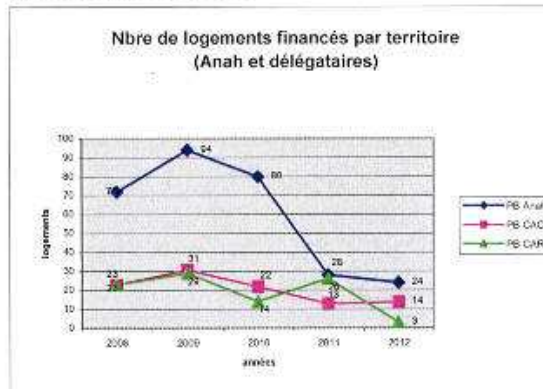
Logements financés et dotations de l'Anah



Propriétaires occupants



Propriétaires bailleurs



3 – Actions 2013

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

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

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

3.1. – La hiérarchisation des priorités et critères de sélectivité

A - Les principes :

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

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

B - L'application sur le territoire

Dans le département de la Marne, hors des territoires de la communauté d'agglomération de Reims et de la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne, pour lesquels une convention de délégation de compétence des aides à la pierre est en cours, les priorités retenues sont conformes aux priorités nationales, et résumées dans les grilles annexées (cf annexe 2).

Règles applicables aux propriétaires occupants

1 – Les priorités :

A - Les principes :

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

- travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (situations de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation (ID > 0,55 de la grille de dégradation).
- travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat,
- travaux de lutte contre la précarité énergétique permettant l'octroi de l'aide de solidarité énergétique du programme « Habiter Mieux » (voir ci-dessous),
- travaux pour l'autonomie de la personne,
- Autres situations/autres travaux : seuls les travaux suivants pourront être subventionnés, dans la limite des crédits disponibles, et uniquement pour les propriétaires aux revenus très modestes :
 - travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif, lorsque ces travaux donnent lieu à un financement de l'Agence de l'eau ou de la collectivité locale versé directement au propriétaire occupant, et dans la limite de la subvention octroyée par cette dernière.
 - travaux permettant de résoudre une situation de « dégradation moyenne » constatée sur la base du rapport comprenant la grille de dégradation de l'habitat (ID entre 0.35 et 0.55).

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

B - L'application sur le territoire

La délégation appliquera les priorités nationales sur son territoire (cf annexe2).

2 - Le programme « Habiter Mieux »

A - Les principes :

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

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

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

Elle est conditionnée :

- à un accompagnement spécifique soit au titre d'une mission de suivi-animation d'opération programmée, soit, en secteur diffus dans le cadres d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).
- à la réalisation d'une évaluation thermique avant travaux jointe au dossier de demande de subvention et après travaux jointe à la demande de paiement.
- à la mise en évidence d'un gain d'au moins 25% sur la consommation conventionnelle d'énergie exprimée en kWh_{ep}/m². an.

Le montant minimum de l'ASE est de 3 000 €. Si une collectivité ou des collectivités accordent dans les mêmes conditions que celles fixées pour l'ASE, une ou des aides propres, le montant de l'ASE est augmenté du même montant, dans la limite de 500 €.

L'Anah est éligible au dispositif des certificats d'énergie (CEE) instauré par la loi 2005-781 du 18 juillet 2005 de

programme et fixant les orientations de la politique énergétique. Les CEE sont des bien meubles négociables et dès son lancement il était prévu que le programme Habiter Mieux puisse bénéficier de la contribution d'énergéticiens « obligés » au titre de cette réglementation.

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

B - L'application sur le territoire

Un contrat local d'engagement départemental de lutte contre la précarité énergétique a été signé le 23 juin 2011 par le Conseil Général de la Marne, l'Etat, l'Anah, les deux délégataires, les collectivités maîtres d'ouvrage d'OPAH et divers autres partenaires.

Le Conseil Général apporte une aide de 100 € faisant passer l'ASE à 3 100 €. En outre les collectivités maîtres d'ouvrages d'OPAH apportent une aide complémentaire d'au moins 500 € et l'ASE est donc de 3 500 € dans les territoires concernés.

En 2012, un protocole thématique a été signé avec GDF-Suez – obligé référent pour le département de la Marne, afin d'organiser les modalités de sa participation aux actions de repérage et déterminer les règles de rétrocession des certificats d'économie d'énergie générés par les dossiers du programme Habiter Mieux.

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

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

Règles applicables aux propriétaires bailleurs

1 – Les priorités :

A - Les principes :

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

- travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (situations de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation (ID > 0,55 de la grille de dégradation,
- travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat,
- travaux pour l'autonomie de la personne,
- travaux pour réhabiliter un logement dégradé,
- travaux pour lutter contre la précarité énergétique des locataires dans un logement pas ou peu dégradé (ID < à 0 35) .
- travaux suite à une procédure de RSD ou un contrôle de décence,
- travaux de changement d'usage

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

En outre, le conventionnement est systématique.

B - L'application sur le territoire

La délégation appliquera les priorités nationales sur son territoire (cf annexe 2)

a) Les dérogations à l'atteinte du niveau D de l'étiquette énergie seront applicables, en cas :

- d'arrêté de péril ou d'insalubrité avec prescription de travaux,
- de travaux pour l'autonomie de la personne et pour les besoins spécifiques du locataire,
- de travaux pour répondre aux prescriptions d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence

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

c) Un maître d'œuvre est exigé pour les dossiers subventionnés au titre :

- des travaux lourds qu'ils relèvent de l'habitat indigne (faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou d'un rapport - d'insalubrité sans arrêté) ou très dégradé (taux d'au moins 55% de la grille de dégradation),
 - du changement d'usage,
- quel que soit le montant des travaux.

Les grilles des priorités locales figureront sur le site Internet de la DDT de la Marne.

2 - Le programme Habiter Mieux :

A - Les principes :

Afin de lutter contre la précarité énergétique des locataires, un nouveau décret à paraître en 2013 élargira le programme Habiter Mieux aux propriétaires bailleurs.

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

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

Le montant de l'ASE est de 2 000 €/logement.

B - L'application sur le territoire

L'obtention de l'aide de solidarité écologique est réservée aux logements pas ou peu dégradés (ID < 0.35 de la grille de dégradation) pour des travaux permettant une économie d'énergie d'au moins 35% et l'atteinte du niveau D de la grille énergie, conformément à la réglementation nationale.

3.2. – Les modalités financières d'intervention

A - Les principes :

Malgré le soin apporté à la répartition des dotations relatives aux aides publiques en faveur de l'habitat privé, certaines dotations peuvent se révéler insuffisantes pour faire face immédiatement à l'ensemble des besoins du territoire.

- C'est pourquoi, de même qu'elle autorise à augmenter les taux, les aides forfaitaires, les plafonds de travaux en cas de délégation de compétence (article R321-21-1 du CCH), la réglementation de l'Anah autorise à limiter les déplafonnements et les montants des subventions des dossiers dont les coûts sont jugés excessifs. Elle permet encore d'augmenter la durée du conventionnement de 9 ans à 12 ou 15 ans.

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

B - L'application sur le territoire :

La délégation n'étant pas, au regard de la dotation attendue (1,97 M €) et des réalisations constatées les années précédentes, en situation de devoir arbitrer entre les dossiers, il n'y a pas d'enveloppe pré-affectée à chaque priorité. Il serait préjudiciable de refuser en début d'année un dossier de priorité 2 pour au final ne pas réaliser les objectifs et éventuellement rendre des crédits.

En outre, compte tenu des résultats des premières années d'application de la nouvelle réglementation de l'Agence, la délégation appliquera strictement les nouveaux taux, sans modulation.

1 – 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%	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	20 000€ H.T.	35%	Ménages aux ressources très modestes
		20%	Ménages aux ressources modestes (uniquement en Plan de sauvegarde ou en OPAH « copropriété »)

pour les propriétaires bailleurs

Type de travaux	Plafonds de travaux	Taux maximum de subvention
<p>Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</p> <p>Considéré comme tel uniquement si :</p> <ul style="list-style-type: none"> - arrêté d'insalubrité ou de péril - insalubrité constatée (sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de l'état d'insalubrité) - dégradation très importante (constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat) <p><u>Et lorsque l'ampleur et le coût des travaux nécessaires le justifient</u></p>	1 000€/m ² de surface fiscale dans la limite de 80 m ² (soit 80 000 € maximum)	35%
<p>Tavaux pour la sécurité et salubrité de l'habitat (petite LHI)</p> <ul style="list-style-type: none"> - arrêté pris en application des articles L. 129 et suivants du code de la construction et de l'habitation (travaux de sécurité des équipements communs) - notification de travaux pour la suppression du risque saturnin - constat de risque d'exposition au plomb (CREP) réalisé au cours des 2 dernières années. 		35%
<p>Travaux pour l'autonomie de la personne</p> <p>Seuls les travaux justifiés du point de vue du locataire sont subventionnables</p>		35%
<p>Travaux pour réhabilitation d'un logement dégradé</p> <p>Selon grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat</p>	750€/m ² de surface fiscale dans la limite de 80 m ² (soit 60 000 € maximum)	25%
<p>Travaux d'amélioration des performances énergétiques</p> <p>Pour les logements pas ou peu dégradés (< à 35% de la grille de dégradation) avec un gain énergétique d'au moins 35%</p>		25%
<p>Travaux réalisés à la suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence</p>		25%
<p>Travaux de transformation d'usage</p>		25%
Projets ne rentrant pas dans l'une des situations ci-dessus : Travaux non subventionnables		

3.3 – La modulation des loyers

A - Les principes :

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

Sur chaque territoire, les loyers plafonds sont fixés en appliquant, dans le respect des plafonds de zones définis annuellement par circulaire, les règles suivantes :

- sans travaux
 - loyer intermédiaire : marché – 10%
 - loyer social : respect du plafond réglementaire
 - loyer social dérogatoire : marché – 15%
 - loyer très social : décote habituelle par rapport au loyer social.

- avec travaux
 - loyer intermédiaire : marché – 15% si l'écart entre le loyer de marché et le loyer social est au moins de 30%
 - loyer social : respect du plafond réglementaire
 - loyer social dérogatoire : marché – 25% si l'écart entre le loyer de marché et le loyer social est au moins de 30%
 - loyer très social : décote habituelle par rapport au loyer social.

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

Les plafonds maximum de la circulaire sont au 1^{er} janvier 2013 :

Type loyer	Loyer de base		Loyer dérogatoire	
	Zone B	Zone C	Zone B	Zone C
Intermédiaire	11,87 €	8,60 €	-	-
Conventionné social	5,92 €	5,31 €	8,04 €	6,26 €
Conventionné très social	5,75 €	5,12 €	6,87 €	5,68 €

B - l'application au territoire :

Une grille établie sur ces bases a été mise en place le 1^{er} mai 2008.

Une nouvelle étude du marché est menée chaque année pour la mise à jour de la grille existante. En outre, le conventionnement en loyer intermédiaire n'est pas applicable en zone non tendue.

Les trois zones définies en 2008 ont été conservées, avec chacune une sous-zone B et une sous-zone C :

- zone 1 englobant la communauté d'agglomération de Reims et les communes de sa zone d'attraction,
- zone 2 regroupant les communes dont le marché permet l'application d'un loyer conventionné social dérogatoire et d'un loyer conventionné intermédiaire en zone tendue (zone B de Robien),
- zone 3 regroupant les autres communes du département.

Après avis de la CLAH lors de sa réunion du 07 mars 2013, la grille des loyers applicable depuis le 1^{er} mars 2011 a été totalement remodelée avec une application au 1^{er} janvier 2013 (cf annexe 3).

Les grilles des loyers figureront sur le site de la Direction Départementale des Territoires de la Marne.

3.4 – L'ingénierie et les programmes

3.4.1. – Les programmes existants

Quatre OPAH sont arrivées à échéance en 2012, dont deux ont fait l'objet d'une prolongation de deux années et une nouvelle opération a démarré en fin d'année. Le territoire est donc couvert par trois opérations.

3.4.2 – Les OPAH en cours et les études

Il n'y a pas de nouvelle étude prévue en 2013.

Programme	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
OPAH RR Pays de l'Argonne								
OPAH CC de Vertus								
OPAH RR Pays Vitryat, Sud								
OPAH RR Pays Vitryat, Nord								
OPAH Pays d'Epervain Ouest								

	Etude	Animation	Prolongation
--	-------	-----------	--------------

3.4.3. – Objectifs en logements et besoins en crédits d'engagement pour travaux dans les OPAH en 2013

Secteur	Eng 2013	PO LHI	PO TD	PO pécarié énergéti	PO auto.	PB LHI	PB TD	PB MD
OPAH du Nord Est du Pays Vitryat	283 700 €	2	1	30	7	3	2	5
OPAH du Sud du Pays Vitryat	283 700 €	2	1	30	7	3	2	5
OPAH de l'Ouest du Pays d'Epervain	411 540 €	3	1	49	45	11	4	14
total	978 940 €	7	3	109	59	17	8	24

3.4.4. - Les perspectives

La communauté de communes de Vitry-le-François a inscrit une OPAH dans son PLH qu'elle souhaite mettre en œuvre en 2014. A cette occasion, une réflexion va être engagée avec le pays vitryat et les élus locaux pour étudier la possibilité de nouveaux programmes sur le territoire du pays (une ou deux OPAH).

Par ailleurs, les élus du Pays de Châlons ont entamé un diagnostic en vue de la mise en œuvre d'une OPAH.

3.5 – La communication

La communication en interne

Chaque année, le bilan de l'activité de l'Anah et ses évolutions sont présentées au comité de direction et aux services d'aménagement territorial.

Vers l'extérieur auprès des élus et des partenaires :

Comme les précédentes années, l'Anah sera présente à l'occasion de diverses manifestations telles que la foire exposition ou l'assemblée générale des maires de la Marne,

- elle participera à l'assemblée générale de l'UNPI,
- elle organisera une ou plusieurs réunions techniques avec l'opérateur du département,
- elle participera aux comités techniques des OPAH en cours,
- elle organisera des réunions avec les techniciens et les élus de la communauté d'agglomération de Reims pour les aider dans la mise en œuvre d'une opération programmée de l'habitat.

Le site Internet de la Direction départementale des territoires sera également utilisé.

3.6 – La gestion et la qualité des contrôles

3.6.1. – La qualité et la formation

Afin de répondre aux exigences que s'est fixées l'Anah en terme de qualité du service rendu à l'utilisateur ainsi qu'aux nouvelles missions en terme de conventionnement, la délégation a du redéployer les missions au sein du pôle d'instruction. En sus du délégué local et du délégué local adjoint, la délégation est composée de la chef de la cellule habitat privé et de trois instructrices dont une en temps partiel de 50%.

Les trois instructrices traitent l'instruction des demandes de financement et de paiement aussi bien sur les dossiers propriétaires bailleurs qu'occupants ainsi que du conventionnement avec et sans travaux. Elles procèdent également aux visites de contrôle.

Les membres de la délégation participeront aux journées de formation qui seront organisées.

3.6.2. – Les contrôles

Visites de contrôle

Comme les années précédentes, des visites de contrôle seront organisées systématiquement pour les paiements de soldes d'un montant de plus de quinze mille euros auxquels s'ajouteront des dossiers de propriétaires bailleurs et occupants choisis de manière aléatoire.

Contrôle des engagements

La délégation organisera le contrôle des engagements sur des dossiers sensibles, si le département de la Marne n'est pas retenu par le pôle national, en accord avec ce dernier.

Contrôle hiérarchique

Le contrôle hiérarchique continuera à s'effectuer conformément à la charte des contrôles du 5 mai 2007 mise à jour le 11 avril 2013.

3.7 – Les partenariats

Un représentant de l'UNPI est membre de la CLAH où il apporte ses connaissances et compétences.

La délégation fait partie du groupe de travail mis en place par la DDT pour traiter des problèmes du logement indigne avec l'ARS, les services d'hygiène, le Conseil général et la CAF.

Le Conseil Régional est partenaire dans le cadre du fonds commun avec les collectivités locales dans les opérations programmées d'amélioration.

Le partenariat sera poursuivi avec les signataires du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique.

3.8 – Suivi des actions du programme d'actions

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

3.9 – Application

Le présent programme est applicable à compter du 1^{er} juin 2013, sauf en ce qui concerne les grilles des loyers qui sont applicables au 1^{er} janvier 2013 et la réglementation du programme Habiter Mieux qui est applicable le lendemain de la parution du décret.

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

Châlons-en-Champagne, le 23 JUL. 2013

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


Pierre DARTOUT

DELEGATION LOCALE DE L'ANAH DE LA MARNE
BILAN 2012 (hors délégataires)

Dotation et objectifs

Secteur	Dotation			Objectifs								
	PO	PB	Total	PO			PB					
				LHI	LTD	Auto.	Energie	total	LHI	LTD	LD	Total
	750 600 €	524 600 €	1 275 200 €	14	10	31	167	222	22	8	21	51

Consommation et réalisations

Secteur	Consommation			Réalizations										
	PO	PB	Total	PO			PB			Total				
				LHI	LTD	Auto.	Energ.	Autres	Total	LHI	LTD	LD	Autres	Total
Diffus	259 445 €	71 753 €	331 198 €	0	0	42	21	1	64	0	0	1	0	2
Prog.	465 064 €	440 021 €	905 085 €	6	5	58	39	0	108	3	8	12	0	22
Total	724 509 €	511 774 €	1 236 283 €	6	5	100	60	1	172	3	8	13	0	24
%	97 %	98 %		43%	50%	323%	36%		77%	14%	100%	62%		47%

Pour mémoire, la consommation 2011 s'élève à 1 234 924 €

BILAN CHIFFRE 2012 DES OPAH

OPAH-RR, Pays d'Argonne Champenoise

- Propriétaires occupants

Année	Objectifs								Dotation
	Standard	TSO	Tx lourds	TSS	Auto.	Energie	Autres	Total	
2007(1)	5	6	0	-	2	-	2	15	44 333 €
2008	29	35	1	-	10	-	10	85	266 000 €
2009	29	35	1	-	10	-	10	85	266 000 €
2010	29	35	1	-	10	-	10	85	266 000 €
2011	-	-	4	4	6	30	8	52	239 690 €
2012	-	-	3	3	5	30	7	48	221 240 €
Total	92	111	10	7	43	60	47	370	1 303 263 €

(1) démarrage de l'opération le 26/10/07 = 2/12

Année	Réalisé								Consommé
	Standard	TSO	Tx lourds	TSS	Auto.	Energie	Autres	Total	
2007(1)	6	6	0	0	3			15	60 229 €
2008	18	34	0	0	31			83	330 639 €
2009	17	25	3	0	44			89	396 468 €
2010	22	12	3	0	29			66	295 154 €
2011	-	-	0	1	10	9	7	27	110 117 €
2012	-	-	1	0	25	14	0	40	161 816 €
Total	63	77	7	1	142	23	7	320	1 354 423 €

- Propriétaires bailleurs

Année	Objectifs								Dotation
	LI	LCS	LCTS	Tx lourds	TSS	LD	Autres	Total	
2007(1)	0	1	1	3				5	71 050 €
2008	2	11	1	14				28	426 300 €
2009	0	12	2	14	-	-	-	28	426 300 €
2010	0	12	2	14	-	-	-	28	426 300 €
2011	-	-	-	4	2	2	5	13	231 000 €
2012	-	-	-	4	2	2	0	8	160 000 €
Total	2	36	6	53	4	4	5	110	1 740 950 €

(1) démarrage de l'opération le 26/10/07 = 2/12

Année	Réalisé								Consommé
	LI	LCS	LCTS	Tx lourds	TSS	LD	Autres	Total	
2007(1)	0	4	3	3				10	301 455 €
2008	1	22	2	7				32	414 607 €
2009	0	7	1	7	-	-	-	15	390 151 €
2010	0	10	0	13	-	-	-	23	434 787 €
2011	-	-	-	2	0	0	3	5	121 828 €
2012	-	-	-	7		7	3	17	309 270 €
Total	1	43	6	39	0	7	6	102	1 972 098 €

OPAH de la Communauté de communes de Vertus

- Propriétaires occupants

Année	Objectifs								Dotation
	Standard	TSO	Tx lourds	TSS	Auto.	Energie	Autres	Total	
2009	3	3	6	-	4	-	-	16	166 333 €
2010	13	12	7	-	8	-	-	40	148 000 €
2011	-	-	2	1	6	13	2	24	120 000 €
2012	-	-	1	1	6	13	1	22	114 500 €
Total	16	15	16	2	24	26	3	102	548 833 €

(1) démarrage de l'opération le 14/05/09 = 6/12 + plan de relance (30 000 €)

Année	Réalisé								Consommé
	Standard	TSO	Tx lourds	TSS	Auto.	Energie	Autres	Total	
2009	2	5	2	-	6	-	-	15	53 033 €
2010	8	5	0	-	3	-	-	16	44 517 €
2011	-	-	0	0	6	3	5	14	47 211 €
2012	-	-	0	0	4	3	0	7	26 097 €
Total	10	10	2	0	19	6	5	52	170 858 €

- Propriétaires bailleurs

Année	Objectifs								Dotation
	LI	LCS	LCTS	Tx lourds	TSS	LD	Autres	Total	
2009(1)	0	3	0	4	-	-	-	7	95 025 €
2010	0	5	0	7	-	-	-	12	162 900 €
2011	-	-	-	2	2	2	1	7	90 500 €
2012	-	-	-	1	2	2	0	5	59 500 €
Total	0	8	0	14	4	4	1	31	407 925 €

(1) démarrage de l'opération le 14/05/09 = 6/12 + plan de relance (30 000€)

Année	Réalisé								Consommé
	LL	LCS	LCTS	Tx lourds	TSS	LD	Autres	Total	
2009(1)	0	0	0	4	-	-	-	4	41 099 €
2010	1*	4	0	1	-	-	-	6	130 229 €
2011	-	-	-	2	1	0	1	4	85 768 €
2012	-	-	-	2	-	-	-	2	65 314 €
Total	1	4	0	9	1	0	1	16	322 410 €

adaptation du logement pour le locataire

OPAH-RR du Nord-Est du Pays Vitryat

- Propriétaires occupants

Année	Objectifs								Dotation
	Standard	TSO	Tx lourds	TSS	Auto.	Energie	Autres	Total	
2009	10	10	4	-	3	-	-	27	87 340 €
2010	8	8	4	-	5	-	-	25	86 550 €
2011	-	-	3	1	4	28	7	43	128 650 €
2012	-	-	3	1	4	28	7	43	128 650 €
2013	-	-	3	1	4	28	0	36	164 700 €
2014	-	-	3	1	4	28	0	36	164 700 €
Total	18	18	20	4	24	112	14	210	760 590 €

démarrage de l'opération le 07/07/09 = 6/12 + plan de relance (30 000 €)

Année	Réalisé								Consommé
	Standard	TSO	Tx lourds	TSS	Auto.	Energie	Autres	Total	
2009	2	11	1	-	9	-	-	23	83 997 €
2010	14	11	2	-	16	-	-	43	145 212 €
2011	-	-	0	0	7	10	7	24	84 456 €
2012	-	-	4	0	11	7	0	22	97 756 €
2013									
2014									
Total	16	22	7	0	43	17	7	112	411 421€

- Propriétaires bailleurs

Année	Objectifs								Dotation
	LI	LCS	LCTS	Tx lourds	TSS	LD	Autres	Total	
2009	0	2	2	2	-	-	-	6	53 420 €
2010	0	2	1	2	-	-	-	5	53 450 €
2011	-	-	-	3	1	3	2	9	81 400 €
2012	-	-	-	2	2	3	2	9	81 400 €
2013	-	-	-	2	2	3	0	7	119 000 €
2014	-	-	-	2	2	3	0	7	119 000 €
Total	0	4	3	9	3	6	4	43	507 670 €

démarrage de l'opération le 07/07/09 = 6/12 + plan de relance (30 000€)

Année	Réalisé								Consommé
	LI	LCS	LCTS	Tx lourds	TSS	LD	Autres	Total	
2009	0	3	0	1	-	-	-	4	60 877 €
2010	0	9	0	0	-	-	-	9	117 326 €
2011	-	-	-	4	0	0	1	5	139 407 €
2012	-	-	-	1				1	26 591 €
2013	-	-	-						
2014	-	-	-						
Total	0	12	0	6	0	0	1	19	344 201 €

OPAH-RR du Sud du Pays Vitryat

- Propriétaires occupants

Année	Objectifs								Dotation
	Standard	TSO	Tx lourds	TSS	Auto.	Energie	Autres	Total	
2009	10	10	4	-	3	-	-	27	87 340 €
2010	8	8	4	-	5	-	-	25	86 550 €
2011	-	-	3	1	4	28	7	43	128 650 €
2012	-	-	3	1	4	28	7	43	128 650 €
2013	-	-	3	1	4	28	0	36	164 700 €
2014	-	-	3	1	4	28	0	36	164 700 €
Total	18	18	20	4	24	112	14	210	760 590 €

(1) démarrage de l'opération le 07/07/09 = 6/12 + plan de relance (30 000 €)

Année	Réalisé								Consommé
	Standard	TSO	Tx lourds	TSS	Auto.	Energie	Autres	Total	
2009	7	11	2	-	6	-	-	26	86 431 €
2010	10	5	1	-	19	-	-	35	126 523 €
2011	-	-	0	1	9	4	9	23	92 600 €
2012	-	-	2	2	13	10	0	27	135 637 €
2013	-	-							
2014	-	-							
Total	17	16	5	3	47	14	9	111	306 094 €

- Propriétaires bailleurs

Année	Objectifs								Dotation
	LI	LCS	LCTS	Tx lourds	TSS	LD	Autres	Total	
2009	0	2	2	2	-	-	-	6	53 420 €
2010	0	2	1	2	-	-	-	5	53 450 €
2011	-	-	-	3	2	3	1	9	81 400 €
2012	-	-	-	2	2	3	2	9	81 400 €
2013	-	-	-	2	2	3	0	7	119 000 €
2014	-	-	-	2	2	3	0	7	119 000 €
Total	0	4	3	9	3	6	4	43	507 670 €

démarrage de l'opération le 07/07/09 = 6/12 + plan de relance (30 000€)

Année	Réalisé								Consommé
	LI	LCS	LCTS	Tx lourds	TSS	LD	Autres	Total	
2009	0	0	0	0	-	-	-	0	0 €
2010	0	0	0	5	-	-	3	8	87 222 €
2011	-	-	-	2	0	0	1	3	87 116 €
2012	-	-	-	1	0	1	0	2	38 846 €
2013	-	-	-						
2014	-	-	-						
Total	0	0	0	8	0	1	4	13	213 184€

OPAH de l'Ouest du Pays d'Epervay

- Propriétaires occupants

Année	Objectifs						Dotation
	Tx lourds	TSS	Auto.	Energie	Autres	Total	
2012	0	1	6	11	0	18	55 975 €
2013	2	3	25	45	0	75	223 900 €
2014	2	3	25	45	0	75	223 900 €
2015	2	2	19	34	0	57	167 925 €
Total	6	9	75	135	0	225	671 700 €

démarrage de l'opération le 11/10/12 (3/12)

Année	Réalisé						Consommé
	Tx lourds	TSS	Auto.	Energie	Autres	Total	
2012	1	0	5	3	0	9	43 758 €
2013							
2014							
2015							
Total							

- Propriétaires bailleurs

Année	Objectifs					Dotation
	Tx lourds	TSS	LD	Autres	Total	
2012	1	1	2	0	4	46 910 €
2013	5	7	9	0	21	187 640 €
2014	5	7	9	0	21	187 640 €
2015	4	6	7		17	140 730 €
Total	15	21	27	0	63	562 920 €

démarrage de l'opération le 11/10/12

Année	Réalisé					Consommé
	Tx lourds	TSS	LD	Autres	Total	
2012	0	0	0	0	0	0 €
2013						
2014						
2015						
Total	0	0	0	0	0	0 €

BILAN DES CONTRÔLES 2012

I - VISITES DE CONTRÔLE

PROPRIETAIRES OCCUPANTS

	Anah	CAC	CAR	TOTAL	Obs
Avant engagement					
Avant paiement acompte	0	0	0	0	
en cours travaux	0	0	0	0	
Avant paiement solde	11	0	4	15	
Autres	1	0	0	1	
TOTAL	12	0	4	16	

PROPRIETAIRES BAILLEURS

	Anah	CAC	CAR	TOTAL	Obs
Avant engagement	1	0	0	1	
Avant paiement acompte	2	0	3	5	
Avant prorogation	0	0	0	0	
Après travaux	27	1	6	34	
Contrôle engagements	0	0	0	0	
Autres	7	0	0	7	
TOTAL	37	1	9	47	

II - CONTRÔLE DES ENGAGEMENTS

	Anah	CAC	CAR	TOTAL	Obs
Propriétaires bailleurs	8	4	6	18	
Propriétaires occupants	11	5	6	22	
conventionnement sans travaux	1	0	2	3	
TOTAL	20	9	14	43	

GRILLE DES PRIORITES 2013

Applicable aux dossiers déposés à compter du 01/06/2013

PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Priorités	Types d'intervention
1	<p>Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</p> <p>Considéré comme tel uniquement si :</p> <ul style="list-style-type: none"> - arrêté d'insalubrité ou de péril - insalubrité constatée (sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de l'état d'insalubrité) - dégradation très importante (constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat) <p><u>Et lorsque l'ampleur et le coût des travaux nécessaires le justifient</u></p> <p>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, une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'une mission de suivi-animation d'une OPAH, ou donnant lieu à l'octroi d'une subvention forfaitaire au demandeur.</p>
2	<p>Lutte contre la précarité énergétique</p> <p>Travaux permettant un gain énergétique d'au moins 25% ouvrant droit à l'aide de solidarité écologique conformément au contrat local d'engagement départemental contre la précarité énergétique signé le 23 juin 2011.</p>
3	<p>Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne (adaptation ou accessibilité sur justificatifs)</p> <p>Justificatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - décision de la CDAPH reconnaissant l'éligibilité à l'AEEH, à l'AAH ou à la PCH - décision de la CDAPH mentionnant le taux d'incapacité permanente et rendue à l'occasion d'une demande de carte d'invalidité - évaluation de la perte d'autonomie en groupe iso-ressource (GIR de 1 à 6) <p>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 »</p>
4	<p>Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> - arrêté pris en application des articles L.129 et suivants du code de la construction et de l'habitation (travaux de sécurité des équipements communs) - notification de travaux pour la suppression du risque saturnin - constat de risque d'exposition au plomb (CREP) réalisé au cours des 2 dernières années.
5	<p>Autres travaux.</p> <p>seuls les travaux suivants pourront être subventionnés, dans la limite des crédits disponibles, et uniquement pour les propriétaires aux revenus très modestes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif, lorsque ces travaux donnent lieu à un financement de l'Agence de l'eau ou de la collectivité locale versé directement au propriétaire occupant, et dans la limite de la subvention octroyée par cette dernière. - travaux permettant de résoudre une situation de « dégradation moyenne » constatée sur la base du rapport comprenant la grille de dégradation de l'habitat (ID entre 0.35 et 0.55).

CDAPH : commission des droits et de l'autonomie - AEEH : allocation d'éducation de l'enfant handicapé - AAH : allocation adulte handicapé
PCH : prestation de compensation du handicap

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

GRILLE DES PRIORITES 2013

Applicable aux dossiers déposés à compter du 01/06/2013

PROPRIETAIRES BAILLEURS

Priorités	Types d'intervention
1	<p>Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</p> <p>Considéré comme tel uniquement si :</p> <ul style="list-style-type: none"> - arrêté d'insalubrité ou de péril - insalubrité constatée (sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de l'état d'insalubrité) - dégradation très importante (constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat) <p><u>Et lorsque l'ampleur et le coût des travaux nécessaires le justifient</u></p> <p>L'opération doit comporter soit une maîtrise d'œuvre complète, soit, quand elle n'est manifestement pas nécessaire et en dehors des cas de maîtrise d'œuvre obligatoire définis par le conseil d'administration, une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'une mission de suivi-animation d'une OPAH, ou un contrat signé avec un opérateur pouvant éventuellement donner lieu à l'octroi d'une subvention forfaitaire au demandeur.</p>
2	<p>Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> - arrêté pris en application des articles L.129 et suivants du code de la construction et de l'habitation (travaux de sécurité des équipements communs) - notification de travaux pour la suppression du risque saturnin - constat de risque d'exposition au plomb (CREP) réalisé au cours des 2 dernières années.
3	<p>Travaux pour l'autonomie de la personne de logements occupés</p> <p>Seuls les travaux justifiés du point de vue du locataire sont subventionnables</p> <p>Justificatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - décision de la CDAPH reconnaissant l'éligibilité à l'AEEH, à l'AAH ou à la PCH - décision de la CDAPH mentionnant le taux d'incapacité permanente et rendue à l'occasion d'une demande de carte d'invalidité - évaluation de la perte d'autonomie en groupe iso-ressource (GIR de 1 à 6) <p>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 »</p>
4	<p>Travaux pour réhabiliter un logement dégradé</p> <p>Selon grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat</p>
5	<p>Travaux d'amélioration des performances énergétiques</p> <p>Travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35% et l'atteinte du niveau D de l'étiquette énergie dans un logement pas ou peu dégradé (< 35% de la grille de dégradation)</p>
6	<p>Travaux réalisés à la suite à une procédure RSD (règlement sanitaire départemental) ou un contrôle de décence</p>
7	<p>Travaux de transformation d'usage</p>

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

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

Annexe 3
GRILLE DES LOYERS 2013



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

VU

les articles L 321-4 et L 321-8 du code de la Construction et de l'Habitation

l'article 31 du Code Général des Impôts

l'instruction fiscale n° 13 du 7 février 16-04-2008 la circulaire UHC/DH2 n° 200 du 24 décembre 2007

l'instruction Anah 2007-04 du 31 décembre 2007

l'avis favorable de la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) de la Marne réunie le 07 mars 2013 en sa forme ordinaire

Décide

1 : Définition des zones et des catégories

L'étude locale des niveaux de loyers qui a été menée, basée sur les données des agences immobilières, des notaires, agences d'urbanismes et celles recueillies lors d'études pré opérationnelles d'OPAH a permis de définir une subdivision du marché local par zone.

Ces zones locales sont définies en annexe

Par ailleurs, une classification des logements en catégories est ainsi définie :

- catégorie 1 = < à 50 m²
- catégorie 2 = de 50 m² à 89 m²
- catégorie 3 = 90 m² et plus

2 : Loyers de marché

L'étude a permis de fixer pour les zones définies à l'article précédent les loyers de marché pour chaque zone et pour chaque catégorie de logement dans chaque zone.

Ces loyers de marché en € au m² sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Catégorie logement	Zone 1		Zone 2			Zone 3
	Sous-zone 1B	Sous-zone 1C	Sous-zone 2Ba	Sous-zone 2Bb	Sous-zone 2C	
Catégorie 1	12,66 €	11,15 €	10,97 €	10,45 €	9,98 €	10,13 €
Catégorie 2	9,22 €	9,21 €	7,89 €	8,05 €	7,10 €	7,59 €
Catégorie 3	8,29 €	7,55 €	7,05 €	7,27 €	5,91 €	6,10 €

3 : Loyers plafonds

En application de la décision du conseil d'administration de l'Anah du 6 décembre 2007 et de l'instruction 2007-04 du 31 décembre 2007, la CAH a déduit des loyers de marché présentés à l'article précédent les loyers plafonds qui seront applicables à compter du 1^{er} janvier 2013.

Tous les dossiers déposés à compter de cette date se verront appliquer ce loyer.

Cette décision est applicable jusqu'à ce que la CLAH adopte une autre décision ou qu'un texte pris dans les mêmes conditions mette fin à cette mesure.

Conventionnement sans travaux :

Loyer intermédiaire

	Zone 1		Zone 2			Zone 3
	sous-zone 1B	sous-zone 1C	sous-zone 2Ba	sous-zone 2Bb	sous-zone 2C	
Catégorie 1	10,45 €	NR	9,00 €	8,88 €	NR	NR
Catégorie 2	7,00 €	NR	6,70 €	6,79 €	NR	NR
Catégorie 3	7,00 €	NR	6,00 €	6,00 €	NR	NR

NR = non retenu

Loyer social dérogatoire

	Zone 1		Zone 2			Zone 3
	sous-zone 1B	sous-zone 1C	sous-zone 2Ba	sous-zone 2Bb	sous-zone 2C	
Catégorie 1	7,56 €	6,00 €	7,56 €	7,56 €	5,90 €	5,50 €
Catégorie 2	6,92 €	6,00 €	NR	NR	5,62 €	5,50 €
Catégorie 3	6,20 €	5,60 €	NR	NR	NR	NR

Les loyers dérogatoires et non dérogatoires sont indiqués dans le récapitulatif en annexe 1

Conventionnement avec travaux :

Loyer intermédiaire

	Zone 1		Zone 2		Zone 3
	sous-zone 1B	sous-zone 1C	sous-zone 2Bb	sous-zone 2C	
Catégorie 1	10,45 €	NR	8,88 €	NR	NR
Catégorie 2	7,80 €	NR	6,70 €	NR	NR
Catégorie 3	7,00 €	NR	6,00 €	NR	NR

Loyer social dérogatoire

	Zone 1		Zone 2		Zone 3
	sous-zone 1B	sous-zone 1C	sous-zone 2Bb	sous-zone 2C	
Catégorie 1	8,00 €	6,26 €	7,56 €	6,10 €	5,90 €
Catégorie 2	6,92 €	6,26 €	NR	5,62 €	5,50 €
Catégorie 3	6,20 €	5,60 €	NR	NR	NR

Loyer très social dérogatoire

	Zone 1		Zone 2		Zone 3
	sous-zone 1B	sous-zone 1C	sous-zone 2Bb	sous-zone 2C	
Catégorie 1	6,80 €	5,60 €	6,45 €	5,34 €	NR
Catégorie 2	6,25 €	5,34 €	NR	NR	NR
Catégorie 3	NR	NR	NR	NR	NR

Les loyers sociaux et très sociaux dérogatoires et non dérogatoires sont indiqués dans l'annexe 1

DEPARTEMENT DE LA MARNE
GRILLE DES LOYERS APPLICABLE A COMPTER DU 01/01/2013

Territoires	sous-zones	Loyers en conventionnement <u>sans</u> travaux								
		Petits logement < 50 m ²			Logements moyens de 50 à 89 m ²			Grands logements de 90 m ² et +		
		LI	LCS	LCTS	LI	LCS	LCTS	LI	LCS	LCTS
Zone 1	B	10,45 €	7,56 €	6,00 €	7,00 €	6,92 €	6,00 €	7,00 €	6,20 €	5,41 €
	C	nr	6,00 €	5,34 €	nr	6,00 €	5,34 €	nr	5,60 €	4,81 €
Zone 2	Ba	9,00 €	7,56 €	6,45 €	6,70 €	5,90 €	5,41 €	6,00 €	5,51 €	5,36 €
	Bb	8,88 €	7,56 €	6,45 €	6,70 €	5,90 €	5,41 €	6,00 €	5,51 €	5,36 €
	C	nr	5,90 €	5,34 €	nr	5,62 €	4,76 €	nr	4,95 €	4,76 €
Zone 3	C	nr	5,50 €	4,81 €	nr	5,50 €	4,76 €	nr	4,90 €	4,76 €

Territoires	sous-zones	Loyers en conventionnement <u>avec</u> travaux								
		Petits logement < 50 m ²			Logements moyens de 50 à 89 m ²			Grands logements de 90 m ² et +		
		LI	LCS	LCTS	LI	LCS	LCTS	LI	LCS	LCTS
Zone 1	B	10,45 €	8,00 €	6,80 €	7,80 €	6,92 €	6,25 €	7,00 €	6,20 €	5,60 €
	C	nr	6,26 €	5,60 €	nr	6,26 €	5,34 €	nr	5,60 €	5,00 €
Zone 2	Bb	8,88 €	7,56 €	6,45 €	6,70 €	5,90 €	5,41 €	6,00 €	5,51 €	5,36 €
	C	nr	6,10 €	5,34 €	nr	5,62 €	4,76 €	nr	4,95 €	4,76 €
Zone 3	C	nr	5,90 €	4,81 €	nr	5,50 €	4,76 €	nr	4,90 €	4,76 €

**GRILLE DES LOYERS DE LA MARNE
CONVENTIONNEMENT SANS TRAVAUX**

Zone 1

Sous-zone 1B

BETHENY
BEZANNES
CORMONTREUIL

REIMS
SAINT-BRICE-COURCELLES
SAINT-LEONARD

TAISSY
TINQUEUX
WITRY LES REIMS

Sous-zone 1C

AUMENANCOURT
BAZANCOURT
BEAUMONT-SUR-VESLE
BERMERICOURT
BERRU
BOULT-SUR-SUIPPE
BOURGOGNE
BRIMONT
CAUREL
CAUROY-LES-HERMONVILLE
CERNAY-LES-REIMS
CHALONS-SUR-VESLE
CHAMERY
CHAMPFLEURY
CHAMPIGNY
CHENAY
CHIGNY-LES-ROSES
CORMICY
COULOMMES-LA-MONTAGNE
COURCY
COURMAS
COURTAGNON

ECUEIL
FRESNE-LES-REIMS
GUEUX
HERMONVILLE
ISLES-SUR-SUIPPE
JOUY-LES-REIMS
LAVANNES
LES MESNEUX
LOIVRE
LUDES
MAILLY-CHAMPAGNE
MARFAUX
MERFY
MONTBRE
MUIZON
NOGENT-L'ABBESSE
ORMES
PARGNY-LES-REIMS
POMACLE
POUILLON
POURCY
PRUNAY

PUISIEULX
RILLY-LA-MONTAGNE
SACY
SAINT-ETIENNE-SUR-SUIPPE
SAINT-TIERRY
SERMIERS
SILLERY
THIL
THILLOIS
TRIGNY
TROIS-PUITS
VERZENAY
VERZY
VILLE-DOMMANGE
VILLE-EN-SELVE
VILLERS-ALLERAND
VILLERS-AUX-NOEUDS
VILLERS-FRANQUEUX
VRIGNY
WARMERIVILLE

Zone 2

Sous-zone 2Ba

CHALONS-EN-CHAMPAGNE
COMPERTRIX
COOLUS
FAGNIERES

L'EPINE
MONCETZ-LONGEVAS
RECY
SAINT ETIENNE AU TEMPLE

SAINT GIBRIEN
SAINT MARTIN SUR LE PRE
SAINT-MEMMIE
SARRY

Sous-zone 2Bb

DIZY
EPERNAY

MAGENTA
MARDEUIL

MOUSSY
PIERRY

Sous-zone 2C

AY
COURTISOLS
DORMANS
ESTERNAY
FERE-CHAMPENOISE

FISMES
JONCHERY-SUR-VESLE
MAREUIL-SUR-AY
MONTMIRAIL
MOURMELON-LE-GRAND

SAINTE-MENEHOULD
SEZANNE
SUIPPES
VERTUS
VITRY-LE-FRANCOIS

Zone 3

Toutes les autres communes du département de la Marne ne figurant pas dans les zones 1 et 2

**GRILLE DES LOYERS DE LA MARNE
CONVENTIONNEMENT AVEC TRAVAUX
(hors territoires en délégation de compétence)**

Zone 1

Sous-zone 1B

WITRY LES REIMS

Sous-zone 1C

AUMENANCOURT
BAZANCOURT
BEAUMONT-SUR-VESLE
BERMERICOURT
BERRU
BOULT-SUR-SUIPPE
BOURGOGNE
BRIMONT
CAUREL
CAUROY-LES-HERMONVILLE
CHALONS-SUR-VESLE
CHAMERY
CHENAY
CHIGNY-LES-ROSES
CORMICY
COULOMMES-LA-MONTAGNE
COURCY
COURMAS
COURTAGNON
ECUEIL

FRESNE-LES-REIMS
GUEUX
HERMONVILLE
ISLES-SUR-SUIPPE
JOUY-LES-REIMS
LAVANNES
LES MESNEUX
LOIVRE
LUDES
MAILLY-CHAMPAGNE
MARFAUX
MERFY
MONTBRE
MUZON
NOGENT-L'ABBESSE
ORMES
PARGNY-LES-REIMS
POMACLE
POUILLON
POURCY

RILLY-LA-MONTAGNE
SACY
SAINT-ETIENNE-SUR-SUIPPE
SAINT-TIERRY
SERMIERS
THIL
THILLOIS
TRIGNY
VERZENAY
VERZY
VILLE-DOMMANGE
VILLE-EN-SELVE
VILLERS-ALLERAND
VILLERS-FRANQUEUX
VRIGNY
WARMERVILLE

Zone 2

Sous-zone 2Bb

DIZY
EPERNAY

MAGENTA
MARDEUIL

MOUSSY
PIERRY

Sous-zone 2C

FISMES
JONCHERY-SUR-VESLE
MAREUIL-SUR-AY
MONTMIRAIL
MOURMELON-LE-GRAND

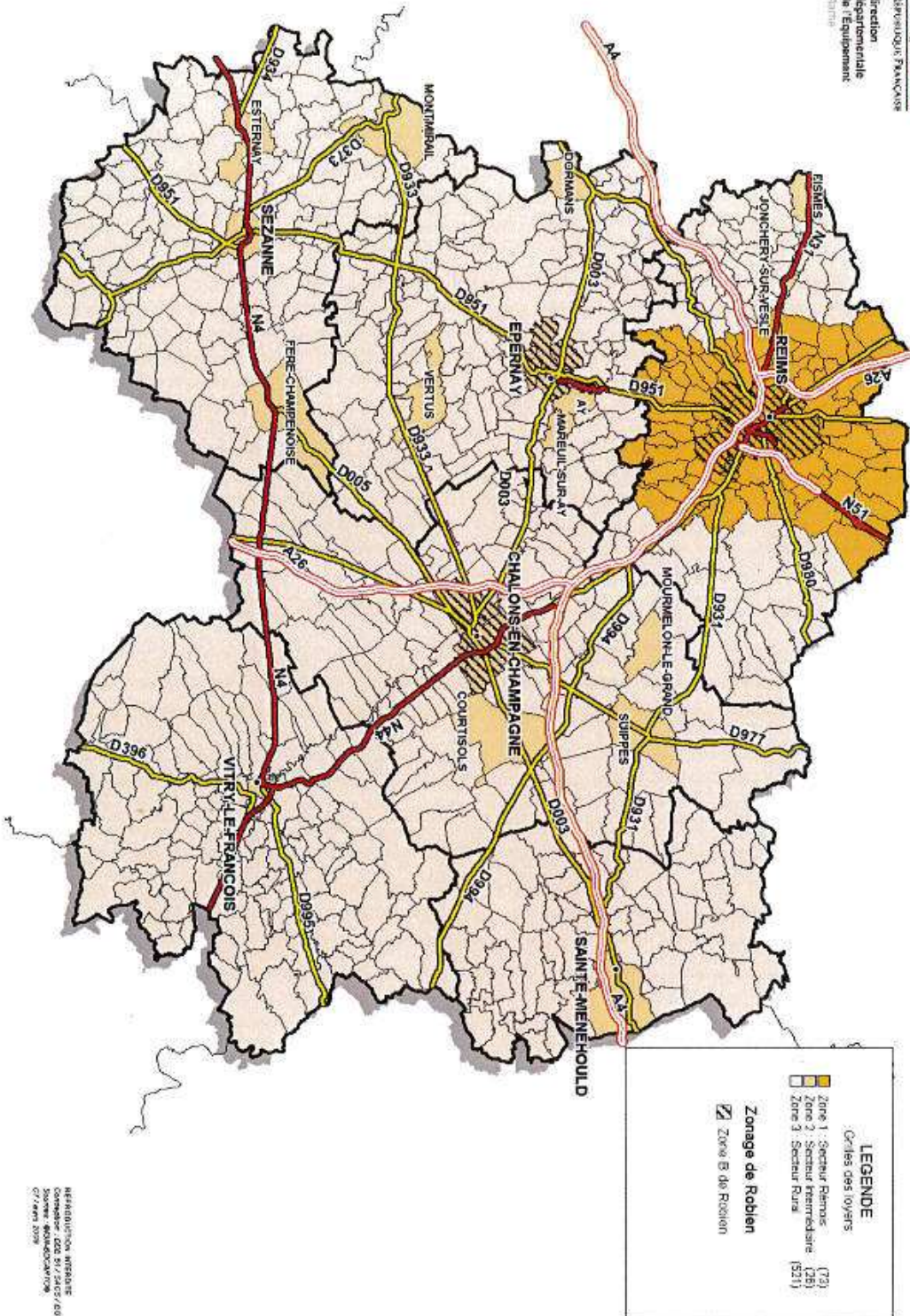
AY
COURTISOLS
DORMANS
ESTERNAY
FERE-CHAMPENOISE

SAINTE-MENEHOULD
SEZANNE
SUIPPES
VERTUS
VITRY-LE-FRANCOIS

Zone 3

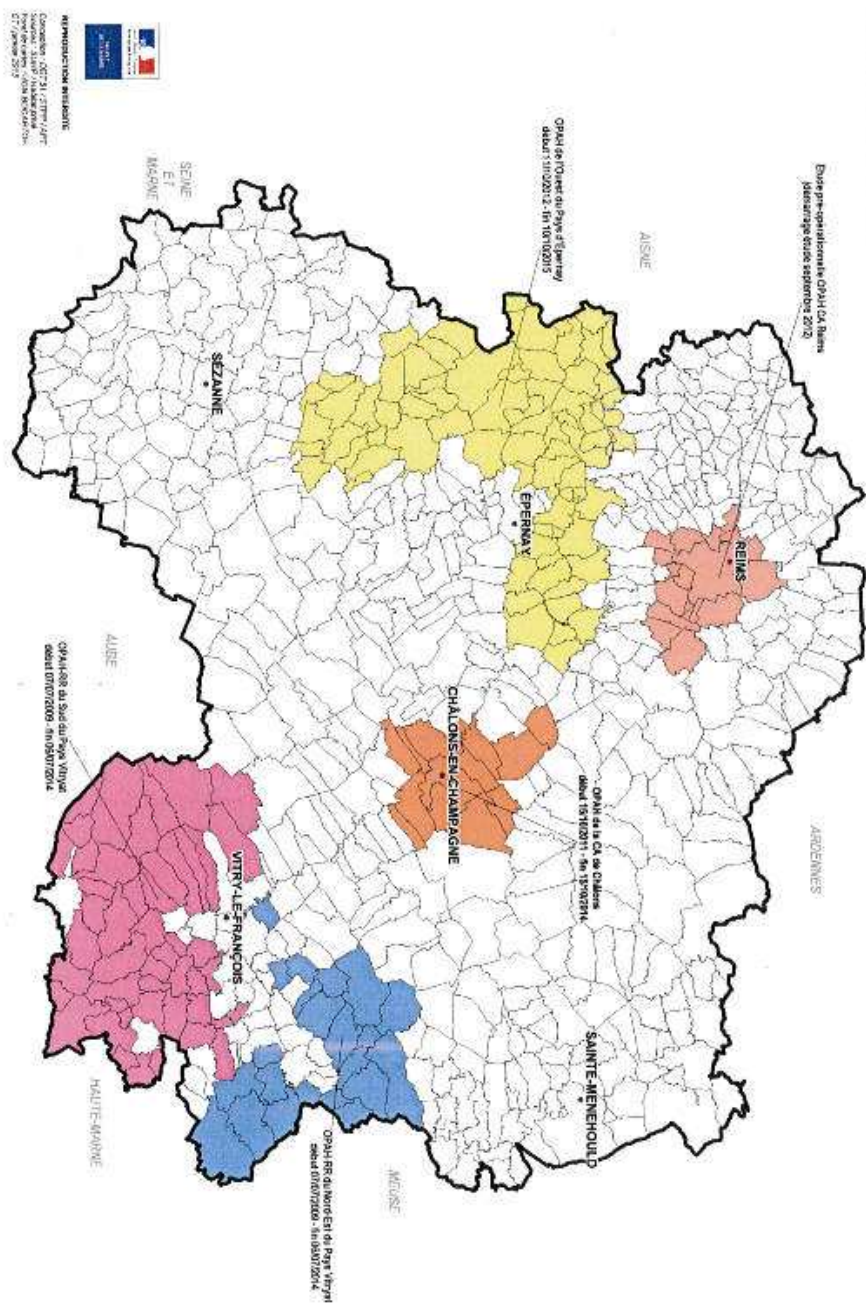
Toutes les autres communes du département de la Marne ne figurant pas dans les zones 1 et 2 (hors territoires en délégation de compétence des aides à la pierre : Communauté d'agglomérations de Châlons-en-Champagne et Communauté d'agglomérations de Reims)

GRILLES DES LOYERS DE LOGEMENTS PRIVEE 2009



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
 Préfecture de la Marne
 Direction départementale
 de l'équipement
 de la Marne
 51000 REIMS

Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) OPAH en cours de réalisation et Etude pré-opérationnelle 2013



REPARTITION DES OPERATIONS
 Coordonnées : 02 31 41 77 00 - 02 31 41 77 01
 Préfet de la région - 02 31 41 77 01
 Préfet de la région - 02 31 41 77 01
 17/10/2013

Annexe 4



DELEGATION DE LA MARNE

5 Mars 2007

Mise à jour le 11 avril 2013

CHARTRE DES CONTROLES

CHARTRE DES CONTROLES

SOMMAIRE

I - LES OBJECTIFS	3
II - POLITIQUE LOCALE DE CONTRÔLE PLURIANNUELLE.....	3
1 - Contrôle interne en matière d'instruction.....	3
1.1 - L'organisation interne.....	3
1.2 - Le contrôle des règles de déontologie.....	4
1.3 - Le contrôle de premier niveau.....	4
1.4 - Le contrôle hiérarchique.....	5
2 - Contrôle externe (visites et contrôles sur place).....	5
2.1 - Au cours de l'instruction d'un dossier de demande de subvention.....	6
2.2 - Au cours de l'instruction d'un conventionnement sans travaux.....	7
2.3 - Après solde ou validation de la convention.....	7
3 - Les dossiers sensibles.....	7
3.1 - Identification.....	8
3.2 - Les mesures particulières d'instruction et de contrôle.....	8
4 - Contrôle des engagements.....	9
4.1 - Le respect des engagements contractés par les bénéficiaires des aides.....	9
4.2 - Le respect des engagements lié au conventionnement sans travaux (CST).....	9
III - PLAN DE CONTROLE ANNUEL.....	9

I - LES OBJECTIFS

Les subventions de l'Anah sont des fonds publics, qui imposent une utilisation la plus rigoureuse possible.

L'attribution de subventions en contrepartie d'engagements significatifs des propriétaires occupants et bailleurs sur une longue durée confère à l'Anah une vocation sociale qu'il convient de faire respecter.

Au vu de ces enjeux, la mission de la délégation de l'Anah est :

- de mettre en œuvre une politique afin de susciter de bons projets dont l'intérêt économique, social et environnemental est apprécié par la commission locale d'amélioration de l'habitat,
- de favoriser un partenariat avec les propriétaires et les acteurs locaux,
- de vérifier l'usage efficient de l'argent public,
- d'assurer le plus grand respect de la déontologie,
- de veiller à l'image de marque de l'Anah afin que sa crédibilité ne soit pas remise en cause en veillant à la qualité de l'instruction des dossiers.

Pour réaliser les objectifs, une politique de contrôles internes et externes est mise en œuvre localement, fixant ses objectifs et ses modalités d'exercice.

II - POLITIQUE LOCALE DE CONTRÔLE PLURIANNUELLE

1 - Contrôle interne en matière d'instruction

1.1 – L'organisation interne

Le département de la Marne comporte deux territoires en délégation de compétence des aides à la pierre de type 2 (Communautés d'agglomérations de Châlons-en-Champagne et de Reims) pour lesquels la délégation locale de l'Anah assure l'instruction et le contrôle des dossiers.

la délégation de la Marne est composée, outre le délégué local, de cinq agents de la direction départementale des territoires :

- * Le chef du service chargé du logement, délégué local adjoint,
- * Le chef de la cellule habitat privé, responsable du pôle Anah,
- * Trois instructrices, dont une à mi-temps.

Depuis la refonte des aides de l'Anah, la délégation de la Marne traite en moyenne 300 dossiers de demande de subvention et 20 dossiers de conventionnement sans travaux.

Conformément aux règlements intérieurs des CLAH du département, les dossiers de demande d'avis préalable, ceux dont la subvention est d'au moins de 15 000 € ou comportant une restructuration sont systématiquement soumis à l'avis desdites commissions.

Tous les dossiers de demande de subvention ou de conventionnement sans travaux sont remis à la chef de la cellule Habitat Privé qui en assure la distribution de manière aléatoire aux instructrices, selon leur charge de travail et leur temps de présence.

Afin de s'assurer de la conformité de l'instruction des demandes, la chef de la cellule Habitat Privé vérifie chaque dossier avant la présentation en CLAH, prise de décision ou paiement.

1.2 – Le contrôle des règles de déontologie

Le souci constant concernant l'instruction des dossiers de demande de subvention de l'Anah doit être que la probité de chaque agent ne puisse, à aucun moment, être mise en cause.

A cet effet, deux règles essentielles, citées ci-après, sont rappelées dans la note du 6 mai 1997 qui traite de l'instruction des dossiers de demande de subvention de l'Anah déposés, dans le département où ils exercent leurs fonctions, par des agents d'une DDT travaillant pour l'Anah.

- * Un agent ne peut pas traiter ni intervenir lors de l'instruction ou du processus de décision et du paiement pour sa propre demande (ou concernant sa famille ou des proches) ou un dossier d'une personne morale dans laquelle il aurait un intérêt (SCI, SARL....).
- * Un agent ne doit prendre aucun acte ou décision concernant un tel dossier, ni participer à la commission d'amélioration de l'habitat lors de son examen

Un exemplaire de la note du 6 mai 1997 est remis à chaque agent de la DDT intégrant le pôle Anah.

1.3 – Le contrôle de premier niveau

Ce contrôle consiste à s'assurer que les instructeurs ont bien suivi les règles et effectué toutes les vérifications nécessaires pour garantir une instruction de qualité respectant les objectifs de l'Agence et à effectuer un contrôle de cohérence approfondi entre les dossiers « papier » et les données saisies dans le système de gestion OP@L.

Il s'agit d'un contrôle approfondi qui s'exerce soit avant l'engagement soit avant le paiement qui s'appuie sur une fiche de contrôle qui doit être remplie systématiquement et figurer dans le dossier. Ces deux modalités sont prévues dans le plan de contrôle annuel.

Si des cas de fraude interne ou externe sont détectés, il convient d'en informer immédiatement l'Anah/service des affaires juridiques et la MCAI afin que l'enquête administrative puisse être entreprise en parallèle, si besoin était, à l'enquête judiciaire.

Dans le département de la Marne, la chef de la cellule Habitat Privé effectue chaque année le contrôle de 10% des dossiers, à l'engagement et au paiement :

- tous les dossiers sensibles,
- les dossiers des propriétaires bailleurs présentant une restructuration,
- de manière aléatoire, des dossiers de propriétaires occupants ou bailleurs.

Les irrégularités constatées sont consignées sur la fiche de suivi et font l'objet systématiquement d'une réunion avec les instructeurs pour conduire à une amélioration de la qualité de l'instruction des dossiers.

A l'issue de chaque contrôle, un relevé des contrôles est rempli afin de garder la trace de tous les dossiers contrôlés et d'assurer un suivi des constats effectués.

Par ailleurs, une ou deux réunions avec l'opérateur du département sont effectuées chaque année afin de faire le point sur l'application de la réglementation de l'Agence et sur la qualité des dossiers déposés par celui-ci auprès de la délégation.

1.4 – Le contrôle hiérarchique

Il consiste à contrôler chaque année un nombre de dossiers prévu dans le plan de contrôle annuel à n'importe quel stade de l'instruction.

Il est mené par le signataire effectif des notifications d'engagement et des ordres de paiement sur le territoire de gestion.

Dans le département de la Marne, ce contrôle est effectué par le chef du service chargé du logement pour l'ensemble du département (y compris pour les territoires en délégation de compétence). Il concerne 5% des dossiers, à l'engagement et au paiement :

- tous les dossiers sensibles,
- les dossiers des propriétaires bailleurs présentant une restructuration,
- de manière aléatoire, des dossiers de propriétaires occupants ou bailleurs.

2 - Contrôle externe (visites et contrôles sur place)

Les vérifications sur place concernant les locaux objet d'une demande de subvention et/ou d'un conventionnement poursuivent plusieurs objectifs parmi les quatre suivants :

- en cas de travaux, compréhension du projet et de son adéquation avec les objectifs et priorités de l'agence et éventuellement du programme local,
- contrôle sur place de la véracité du dossier :
 - existence, nature, dimension du local,
 - avant paiement d'une subvention (acompte ou solde) : réalité des travaux et conformité aux factures et au projet,
- vérification de l'absence de défaut manifeste de décence (pièce aveugle, absence d'un garde corps, fils électriques dénudés accessibles, pas de point de chauffage...) ou de sa correction après travaux,
- exceptionnellement après versement d'un solde ou entrée en vigueur de la convention, vérification des engagements.

Ces vérifications font l'objet d'un rapport de visite écrit, daté et signé par l'agent vérificateur concluant à un résultat favorable ou défavorable et conservé dans le dossier papier accompagné d'une saisie dans le dossier informatique dans OP@L.

Les agents qui effectuent le contrôle sur place sont désignés à cet effet par le délégué de l'agence ou le délégataire de compétence.

Dans le département de la Marne, les trois instructrices et la chef de la cellule Habitat Privé sont désignées pour effectuer les contrôles sur place.

Les visites sont effectuées systématiquement par deux agents, font l'objet d'un rapport de visite écrit daté et signé accompagné de photographies.

Tous les contrôles sur place font l'objet d'une prise de rendez-vous avec le propriétaire qui est présent ou représenté lors de la visite.

2.1 – Au cours de l’instruction d’un dossier de demande de subvention

2.1.1 - Le contrôle avant engagement

Le contrôle sur place avant engagement, permet notamment de vérifier :

- le non-démarrage des travaux,
- l’existence, la nature ou l’état des locaux et leur conformité avec la description de l’état initial jointe à la demande,
- la compréhension du projet et l’appréciation son opportunité et son adéquation avec les objectifs et priorités de l’agence.

Il fait l’objet d’une prise de rendez-vous avec le propriétaire (ou son mandataire) et d’un rapport de visite, écrit daté et signé par les instructeurs ayant réalisé la visite et le propriétaire (ou son mandataire), accompagné de photographies. Le rapport est conservé dans le dossier papier et fait l’objet d’une saisie informatique dans OP@L.

2.1.2 - Le contrôle avant paiement

Tous les dossiers dont la subvention a un montant au moins égal à 15 000 € font l’objet d’une vérification sur place avant paiement (acompte ou solde).

Les autres dossiers sont choisis de manière aléatoire, et selon le lieu de visite (regroupement de visites d’un même secteur).

Ce contrôle sur place a pour objectif essentiel la vérification :

- de l’existence des locaux, de leur conformité avec les documents joints à la demande,
- de l’existence des travaux, de leur conformité avec les factures produites et le projet subventionné,
- qu’il n’y a pas de défaut manifeste de décence du logement après travaux.

Il fait l’objet d’une prise de rendez-vous avec le propriétaire (ou son mandataire) et d’un rapport de visite, écrit daté et signé par les instructeurs ayant réalisé la visite, accompagné de photographies. Le rapport est conservé dans le dossier papier et fait l’objet d’une saisie informatique dans OP@L.

En cas de non-conformité, plusieurs cas peuvent se présenter :

- si le responsable du pôle estime que la situation va être rétablie en quelques jours, il sursoit au paiement, sans autre formalité jusqu’à ce que les défauts soient corrigés,
- si les travaux nécessaires sont significatifs mais faisables et que le propriétaire a manifesté sa volonté de les réaliser, un courrier RAR lui est adressé rappelant les étapes du dossier, précisant les éléments du constat effectué qui font obstacle au paiement de l’acompte ou du solde et indiquant au bénéficiaire qu’il peut présenter ses observations dans un délai de 15 jours.
- si la situation ne peut être rétablie, le service instructeur notifie les conclusions du rapport au bénéficiaire par courrier RAR en lui donnant un délai pour faire des observations, puis lance la procédure de retrait en adressant un courrier RAR qui précise les éléments du constat qui semblent incompatibles avec le maintien de la subvention et indique au bénéficiaire qu’il peut présenter ses observations dans un délai de 15 jours.

2.1.3 - Le contrôle à la volée

Il s’effectue à l’occasion d’un autre déplacement et ne nécessite pas de rendez-vous ni d’entrée dans le logement.

3.1 – Identification

Pour qu'un dossier soit qualifié de sensible il doit répondre aux deux critères suivants :

- l'importance du projet et le montant des travaux concernés :
Sont donc considérés comme sensibles, les dossiers dont le montant de subvention supérieur ou égal à 15 000 €
- la personnalité juridique complexe des demandeurs.
Lorsque le dossier concerne :
 - Une société et notamment les sociétés civiles immobilières.
 - Une indivision
 - Un démembrement du droit de propriété
 - Un régime matrimonial

Dès lors qu'un dossier sensible est identifié, l'instructeur doit faire preuve d'une vigilance accrue pour l'instruction de ce dossier et son suivi, et ce, si nécessaire, en liaison avec le réseau territorial.

Nota : les opérations de réhabilitation importante (OIR) font déjà l'objet d'une procédure d'instruction spécifique et sont donc traitées selon les dispositions qui leur sont propres.

3.2 - Les mesures particulières d'instruction et de contrôle

Les engagements souscrits par les propriétaires :

L'instructeur s'assure de la qualité à agir des demandeurs (propriétaires ou titulaires d'un droit réel, s'il s'agit d'une société, durée de vie et objet social) et de leur capacité à agir. Il s'entoure des précautions qui lui semblent utiles :

- Fourniture de la délégation de pouvoir au gérant de la société ou du représentant de l'indivision
- Signature des engagements par les deux conjoints quel que soit le régime matrimonial

La faisabilité de l'opération :

- Le demandeur doit fournir un plan de financement couvrant l'ensemble de l'opération y compris l'acquisition et les travaux non subventionnables
- Le demandeur peut être amené à fournir une attestation de la banque certifiant son accord de principe pour l'octroi d'un prêt.
- Le demandeur peut être également amené à fournir également un compte d'exploitation afin que la délégation apprécie l'équilibre de l'opération en vérifiant que les loyers prévisionnels permettent aux propriétaires de s'acquitter de leurs mensualités de remboursement des prêts.

Dans les cas où l'équilibre de l'opération apparaît comme précaire, la commission peut interdire le paiement d'acompte et, de manière très exceptionnelle, après consultation du réseau territorial, prononcer un refus de subvention sur la base de l'insuffisance d'intérêt économique et social, plus particulièrement sur le risque économique que présente l'opération.

La réalisation des travaux :

Une visite systématique de l'opération est effectuée avant paiement d'un acompte et avant paiement du solde ; elle donne lieu à un compte-rendu écrit, daté et signé par l'instructeur et le propriétaire ou son représentant. En cas de doute, le délégué a la possibilité de ne pas verser d'acomptes.

Il peut s'effectuer aussi bien avant engagement qu'avant paiement.

La vérification consiste à s'assurer de l'existence et l'état apparent du logement ainsi que, selon la position du dossier, de l'existence et de l'avancement des travaux.

Ce type de contrôle peut, en fonction des constats effectués, conduire à diligenter un contrôle sur place dans les conditions de l'article 17-B du RGA.

2.2 – Au cours de l'instruction d'un conventionnement sans travaux

Le contrôle sur place avant validation d'une convention sans travaux vise à s'assurer que le logement est conforme aux déclarations et qu'il n'y a pas un défaut manifeste de décence.

Il fait l'objet d'une prise de rendez-vous avec le propriétaire (ou son mandataire) et d'un rapport de visite écrit daté et signé par les instructeurs ayant réalisé la visite et le propriétaire (ou son mandataire), accompagné de photographies. Le rapport est conservé dans le dossier papier et fait l'objet d'une saisie informatique dans OP@L.

Si le rapport est défavorable, et si aucune solution ne peut être trouvée avec le propriétaire, le rapport de visite présentant les constats effectués est envoyé au propriétaire par un courrier RAR expliquant pourquoi il ne peut être donné suite à sa demande de conventionnement et précisant les possibilités de recours (gracieux – contentieux). Dans le cas de défaut manifeste de décence, le courrier rappellera que le respect des normes de décence est impératif pour mettre un logement en location.

Le service instructeur informe les autorités compétentes localement sur le contrôle de la décence (ARS, CAF, CMSA).

2.3 – Après solde ou validation de la convention

Les contrôles sur place après solde ou validation d'une convention sont effectués par le service en charge du dossier le plus souvent sur signalement ou à la demande du pôle contrôle des engagements comme suite à un contrôle papier qui a mis en évidence des incohérences.

Il vise à contrôler le respect par le propriétaire des engagements qu'il a souscrits se situent toujours dans le cadre de l'article 17-B du RGA et comprend en général plusieurs aspects : demandes de pièces, vérification des surfaces, de l'occupation des lieux, de l'absence de défaut manifeste de décence, des travaux le cas échéant ...

En cas de constat de non-conformité, les procédures du contrôle sur place sont mises en œuvre.

3 - Les dossiers sensibles

Dans l'attente des nouvelles modalités, la Circulaire n° 2000 – 01 du 18 janvier 2000 relative à l'instruction et au contrôle des dossiers sensibles est applicable.

Dans le département de la Marne, les modalités sont les suivantes :

4 - Contrôle des engagements

Ce contrôle a pour but de vérifier, après paiement du solde d'une subvention ou validation d'une convention, que les engagements pris par les propriétaires vis-à-vis de l'agence sont respectés.

4.1 – Le respect des engagements contractés par les bénéficiaires des aides

Pour les dossiers dont la subvention est soldée, ce contrôle est centralisé au siège de l'agence (pôle contrôle des engagements).

Participation de la délégation locale :

A – Consultation sur l'échantillon du contrôle

Le PCE établit une liste de dossiers à contrôler dans un périmètre d'instruction et le transmet au service instructeur pour recueillir ses observations.

B – Pièces complémentaires

Pour certains dossiers délicats, le PCE peut être amené à demander des pièces du dossier papier au service instructeur.

C – Recherche de propriétaires disparus

Lorsqu'un propriétaire s'avère difficile à retrouver en dépit des recherches effectuées par le PCE et l'Agence comptable, le service instructeur peut être appelé à participer aux recherches : sollicitation des services fiscaux locaux, de la mairie, de l'opérateur, du notaire, de l'éventuel locataire, passage sur place...

4.2 – Le respect des engagements lié au conventionnement sans travaux (CST)

Ce contrôle est effectué par les délégations locales de l'Anah.

Une campagne de contrôle est lancée chaque année après consultation du pôle contrôle des engagements sur la liste établie.

Le contrôle s'effectue sur les conventions validées depuis trois ans révolus.

Un courrier est adressé aux propriétaires, leur demandant de fournir dans un délai de deux mois les documents attestant de leurs engagements de location. Les contrôles sont saisis dans CHRONOS en y annexant les courriers.

III – PLAN DE CONTROLE ANNUEL

Il est établi chaque début d'année par la délégation locale de l'Anah en conformité avec la politique locale de contrôle définie ci-dessus et présenté à la CLAH.

Pour chaque type de contrôle (contrôles de premier niveau, contrôles hiérarchiques, visites de contrôle sur place et contrôles des engagements le cas échéant), le plan comprend :

- un objectif chiffré (en proportion du nombre de dossiers engagés et payés chaque année),
- la désignation d'une personne responsable et les moyens mis en œuvre pour les diligents.

Il fait l'objet d'un bilan annuel qui est présenté à la CLAH au début de l'année suivante et est envoyé à la MCAI au plus tard le 31 mars de chaque année.

Rappel des textes

- A. Note du 6 mai 1997 sur les règles de déontologie concernant l'instruction des dossiers ;
- B. Circulaire n° 2000 – 01 du 18 janvier 2000 relative à l'instruction et au contrôle des dossiers sensibles
- C. Instruction sur les contrôles du 29 février 2012