

N° 5-13

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



**DE LA PREFECTURE DE LA MARNE**

du 18 mai 2022

**AVIS ET PUBLICATION :**

- SERVICES DECONCENTRES  
D.D.T.

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

# SOMMAIRE

## SERVICES DECONCENTRES

Direction Départementale des Territoires

p 4

ANAH :

- Programme d'actions 2022 du département de la Marne

- Programme d'actions 2022 de la Communauté Urbaine du Grand Reims

- Programme d'actions 2022 de la Communauté d'Agglomération de Châlons en Champagne

# **Services déconcentrés**

**DDT**

## **Programme d'actions 2022**

### **du département de la Marne**

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

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

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

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

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

Vu la circulaire C 2022/01 du 14 février 2022 relative aux orientations pour la programmation 2022 des actions et des crédits Anah ;

Après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat du département de la Marne (hors territoires en délégation de compétence), réunie le 26 avril 2022

Arrête le programme d'actions suivant :

## TABLE DES MATIERES

I - LES ENJEUX DU TERRITOIRE EN MATIERE DE LOGEMENT PRIVE	4
II – LE BILAN DE L'ANNEE 2021	6
III – LES OBJECTIFS ET LA DOTATION BUDGETAIRE DE L'ANNEE 2022	9
IV – LES PRIORITES D'INTERVENTION 2022	10
V – LES ORIENTATIONS OPERATIONNELLES DE LA DELEGATION EN 2022	14
VI – LES MODALITES FINANCIERES D'INTERVENTION DE L'AGENCE	20
VII – LES OPERATIONS PROGRAMMEES	22
VIII – SUIVI ET EVALUATION DU PROGRAMME D'ACTIONS	23

## Présentation du contexte local

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

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

### 1.1. - Les bassins d'habitat

Le département est constitué de 6 bassins d'habitat.

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

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

### 1.2. - Les quatre agglomérations

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

Reims, Châlons-en-Champagne, 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 294 724 habitants soit 52% de la population du département.

### 1.3. - La population

#### *Une dynamique démographique atone*

Avec 566 855 habitants (*source INSEE 2019*), le département de la Marne est le département le plus peuplé de l'ex région Champagne-Ardenne.

Le département peine à maintenir sa population (+ 0,1% entre 2008 et 2013, - 0,1% entre 2013 et 2018 – *source INSEE 2018*) du fait de la dégradation conjointe des soldes naturels et migratoires.

La densité de la population est faible (69,4 habitants au km<sup>2</sup>) compte tenu de la concentration des habitants dans les agglomérations et notamment dans le secteur rémois au nord-est du département. La population marnaise est en effet inégalement répartie (des zones denses au nord-est, et relativement denses dans le triangle Reims - 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'accroît entre 2013 et 2018 (*source INSEE 2018*). La part des plus de 60 ans s'élève à 25,36% en 2018, alors qu'elle était de 23,19% en 2013, soit une augmentation de 9,3%. Pour rappel, cette part était de 20,6% en 2008. L'augmentation porte principalement sur la tranche d'âge 60-74 ans (de 14,6% à 16,6% entre 2013 et 2018).

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

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

## I.4. - La situation de l'habitat privé

### Un parc privé en hausse

Le parc privé est en augmentation sur la période 2013-2018 (+ 6 968 logements – source INSEE 2018), mais l'augmentation est légèrement moins forte que sur la période 2008-2013 (+ 8 077 logements). Il représente 74% du parc de logements global de la Marne. Cette prédominance du parc privé à l'échelon départemental est cependant inférieure à celle du niveau régional (83,4%) et du niveau national (83,1%).

En 2018, la moitié des résidences principales sont occupées par des propriétaires (51,7% - source INSEE 2018). C'est moins que les parts au niveau de la région Grand Est (58,7%) et en France métropolitaine (57,6%).

### Une vacance des logements en augmentation

Le taux global de vacance du parc privé marnais est de 11,2% (soit 25 765 logements – source LOVAC 2020), avec une vacance de longue durée (supérieure à 2 ans) prédominante dans 11 EPCI. Plus de la moitié des logements vacants du parc privé date d'avant 1945 (56%, soit 14 412 logements – source LOVAC 2020), dont presque 10 000 logements construits avant 1919.

Le taux de vacance départemental (11,2% soit 33 843 logements – source FILOCOM 2017) est supérieur au taux régional (10,7%) et au taux observé en France métropolitaine (9,3%).

S'agissant de la durée de la vacance, la Marne présente sensiblement les mêmes répartitions qu'aux niveaux régional et national (source FILOCOM 2017) : 43% de logements vacants depuis moins d'un an (vacance de courte durée), 25,6% de logements vacants depuis plus d'un an et moins de trois ans (vacance de durée intermédiaire) et 31,4% de logements vacants depuis plus de trois ans (vacance de longue durée).

70% des logements du parc privé vacants depuis plus de 2 ans ont été construits avant 1949, soit légèrement plus que les taux régionaux et nationaux (67%).

### Un parc vieillissant

Le parc privé marnais est relativement ancien (source FILOCOM 2017). 38,6% des logements ont été construits avant 1949, 60% avant 1974. Les logements construits après 2000 ne représentent que 16 % du parc privé dans la Marne, alors qu'ils représentent 18% dans la région Grand Est et 20% en France métropolitaine.

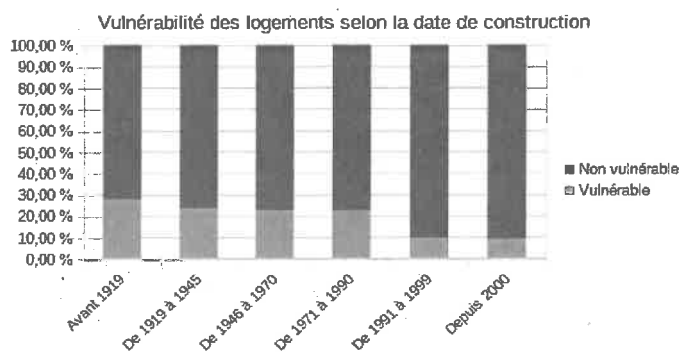
### Une précarité énergétique marquée

Le parc privé marnais est touché par la précarité énergétique, avec 20,3% de logements vulnérables énergétiquement, soit 47 870 logements (source FILOSOFI 2015). Il s'agit d'un niveau inférieur au taux régional (24,3%) mais nettement supérieur au taux national (14,6%). Les logements des grandes aires urbaines (18,5% - grand pôle urbain et couronne périurbaine) sont moins touchés par la vulnérabilité que les logements du reste du département (24%). Là encore, les niveaux sont inférieurs aux taux régionaux : 22% dans les grandes aires urbaines, 29% dans le reste du territoire avec un pic à 33,6% pour les territoires hors aire urbaine.

Les appartements sont en moyenne plus touchés que les maisons par la précarité énergétique (23,3% des appartements pour 18% des maisons).

Près d'un locataire sur 5 du parc privé (24,3%) est en situation de vulnérabilité énergétique ce qui est plus bas que le taux régional (28,1%). 16,6% des propriétaires occupants habitent un logement vulnérable dans le département, là encore en dessous du niveau régional (21,6%).

S'agissant de la vétusté des logements, les logements les plus anciens sont aussi les plus précaires





## II – LE BILAN DE L'ANNEE 2021

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

	Engagé 2021	Engagé 2020	Evolution 2021/2020	Objectif actualisé 2021	% d'atteinte de l'objectif 2021
<b>PO</b>	<b>357</b>	<b>403</b>		<b>476</b>	
LHI/Très dégradé	4	3	33%	5	80 %
Autonomie	95	91	4%	145	66 %
Energie	258	309	-16%	326	79 %
Dont Agilité		27			
<b>PB</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>-15 %</b>	<b>40</b>	<b>43 %</b>
Copro fragiles	0	0		0	0 %
Copro « autres »	0	0		0	0 %
<b>Habiter Mieux (sans copro)</b>	<b>279</b>	<b>332</b>		<b>361</b>	

Par ailleurs, 2 558 dossiers PO et 54 dossiers PB MaPrimeRénov ont été engagés au niveau national en 2021 sur le territoire de la délégation locale, représentant un montant de subvention de 9,24M€.

Répartition des dossiers sur le territoire :

	Année 2021
<b>Total logements (y compris non prioritaires)</b>	<b>374</b>
Dont Diffus	177
Dont OPAH Moivre Coole Suipe	33
Dont OPAH Suipe Moivre Coole	13
Dont OPAH RR du Pays de Brie et Champagne	141
Dont OPAH RU Epernay	10

### II.2 – Crédits engagés par l'ANAH

	Engagé 2021	Engagé 2020	évolution	Autorisations d'engagement (AE) révisées 2021	% de consommation des AE en 2021
<b>Anah travaux</b>	<b>3 873 140 €</b>	<b>3 271 431 €</b>			
<b>Anah ingénierie</b>	<b>376 573 €</b>	<b>310 189 €</b>			
<b>Total Anah</b>	<b>4 249 713 €</b>	<b>3 581 620 €</b>	<b>19 %</b>	<b>5 908 645 €</b>	<b>72%</b>

### II.3 – Bilan des opérations programmées en cours en 2021

Quatre opérations programmées d'amélioration de l'habitat étaient en cours en 2021 sur le territoire de la délégation locale.

#### OPAH Moivre, Coole, Suippe

L'OPAH a commencé le 9 mai 2016 et s'est terminée le 8 mai 2021.

Le bilan de l'année 2021 est le suivant :

	<b>Logements réalisés 2021 (4 mois)</b>	<b>Logements réalisés 2020</b>	<b>Objectif annuel</b>	<b>Pourcentage d'atteinte de l'objectif</b>
<b>PO</b>	<b>33</b>	<b>48</b>	<b>50</b>	<b>68 %</b>
LHI/Très dégradé	1	1	2	50 %
Autonomie	8	8	14	57 %
Energie	24	40	34	74 %
<b>PB</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>0 %</b>

#### L'OPAH de Suippe Moivre Coole

OPAH signée le 22/11/2021 pour une durée de 3 ans dans la continuité de la précédente OPAH avec un portage par la Communauté de communes de la Région de Suippes

Le bilan de l'année 2021 est le suivant : 4 dossiers autonomie et 9 dossiers HMS

#### OPAH-RR Brie et Champagne

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

Le bilan de l'année 2021 est le suivant :

	<b>Logements réalisés 2021</b>	<b>Logements réalisés 2020</b>	<b>Objectif annuel</b>	<b>Pourcentage d'atteinte de l'objectif</b>
<b>PO</b>	<b>131</b>	<b>118</b>	<b>150</b>	<b>87 %</b>
<b>LHI/Très dégradé</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>0 %</b>
<b>Autonomie</b>	<b>30</b>	<b>35</b>	<b>36</b>	<b>83 %</b>
<b>Energie</b>	<b>101</b>	<b>82</b>	<b>108</b>	<b>94 %</b>
<b>PB</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>66 %</b>

## **OPAH-RU EPERNAY :**

L'OPAH-RU d'Eprenay a été signée le 20 août 2020 pour une durée de 5 ans soit jusqu'au 19 août 2025.

Le bilan de l'année 2021 est le suivant :

	<b>Logements réalisés 2021</b>	<b>Logements réalisés 2020 (4 mois)</b>	<b>Objectif annuel</b>	<b>Pourcentage d'atteinte de l'objectif</b>
<b>PO</b> (sans double compte)	<b>5</b>	-	<b>7</b>	<b>71 %</b>
<b>LHI/Très dégradé</b>	<b>0</b>	-	<b>1</b>	<b>0 %</b>
<b>Autonomie</b>	<b>3</b>	-	<b>3</b>	<b>100 %</b>
<b>Energie</b>	<b>2</b>	-	<b>3</b>	<b>66 %</b>
<b>PB</b>	<b>5</b>	-	<b>10</b>	<b>50 %</b>
<b>Copro</b>	<b>0</b>	-	<b>1</b>	<b>0 %</b>

### **II-4- Bilan des visites de contrôle effectuées en 2021**

En 2021, la délégation locale de l'ANAH a effectué la visite de 33 logements (avant travaux, en cours ou après travaux, et conventionnement sans travaux) sur le territoire non délégué :

- 14 logements de propriétaires occupants
- 11 logements de propriétaires bailleurs (conventionnement avec travaux)
- 8 logements en demande de conventionnement sans travaux.

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

Parmi les 33 contrôles sur place, peu ont fait l'objet de réserves, qui ont été levées suite à l'action des propriétaires.

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

Des défauts électriques mineurs sont également régulièrement relevés dans le cadre du conventionnement sans travaux, ou l'absence de garde-corps aux fenêtres.

### III – LES OBJECTIFS ET LA DOTATION BUDGÉTAIRE DE L'ANNÉE 2022

#### III-1- Objectifs 2022 (nombre de logements)

	Objectif 2022	Réalisé 2021
PO	358	357
LHI/Très dégradés	14	4
Autonomie	152	95
Energie	192	258
PB	34	17
Copropriétés fragiles	9	0
Copro « autres »	18	0
Habiter Mieux	255	279

Par ailleurs, un objectif de 9 conventionnements en intermédiation locative (avec ou sans travaux) a été attribué à la délégation

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

#### III-2- Dotation budgétaire 2022

2022 (initiale)	2021 (initiale)	Consommé 2021
4 317 280 €	4 050 057 €	4 249 713 €

La dotation initiale 2022 est légèrement supérieure à la dotation initiale 2021 et pourra être abondée en tant que de besoin en cours d'année.

### IV-1- Rappel des priorités nationales

La circulaire C 2022/01 du 14 février 2022 indique les orientations retenues par l'Anah pour la programmation des actions et des crédits en 2022 et les priorités d'intervention :

#### **France Rénov' : service public de la rénovation de l'habitat :**

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, a précisé la définition du service public de la performance énergétique de l'habitat et posé les bases de son évolution vers un service public de la rénovation de l'habitat porté au niveau national par l'Anah. Il s'agit d'offrir à chaque usager sur l'ensemble du territoire national un parcours simplifié et fluide de conseil et d'accompagnement pour la rénovation de son logement. Ce service doit permettre la massification des travaux de rénovation, tout en favorisant des rénovations plus ambitieuses.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, France Rénov' constitue le point d'entrée unique de tous les parcours de rénovation de l'habitat à travers une plateforme nationale et un numéro unique, 450 Espaces conseil France Rénov' regroupant les ex Espaces conseil Faire et les Points rénovation info services de l'Anah et un réseau d'Accompagnateurs Rénov'.

L'année 2022 permettra de définir les modalités du nouvel Accompagnateur Rénov' dans le cadre d'un décret.

Les services déconcentrés doivent veiller au bon déploiement du service public au niveau régional et local, en relation avec les collectivités concernées.

**La lutte contre la précarité énergétique :** Atteindre un objectif de 74 510 logements rénovés en 2022 dans le cadre de la rénovation énergétique globale (PO et PB) et de MaPrimeRénov'Copropriétés

En 2022, l'ensemble des aides à la rénovation énergétique se déploie sous la même appellation afin de bénéficier de la notoriété de MaPrimeRénov'

1 - L'aide « Habiter Mieux Sérénité » devient « MaPrimeRénov'Sérénité » (propriétaires occupants modestes et très modestes) avec un objectif de 40 000 logements rénovés ; afin d'optimiser le financement de ces travaux et dans le cadre de la convergence des régimes d'aides, les propriétaires occupants pourront valoriser directement les CEE à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022

2 - La poursuite de MaPrimeRénov'Copropriétés, ouvert à toutes les copropriétés, avec un objectif de 25 000 logements rénovés

3 - La poursuite des aides « MaPrimeRénov' », gérées au niveau national, pour tous les propriétaires : objectif de 685 000 logements rénovés.

#### **La lutte contre les fractures territoriales : « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain »**

1 - Le programme « Action Cœur de Ville » est entré dans sa phase opérationnelle, par le lancement de nombreux suivi-animation et le démarrage des volets relatifs au traitement de l'habitat indigne y compris sur le champ coercitif et les copropriétés en difficultés. Le principe de prolongation du programme sur la période 2023-2026 a été annoncé.

2 - Concernant les dispositifs mis en place en 2021 d'intervention immobilière et foncière (DIIF) et la vente d'immeubles à rénover (VIR), et les dispositifs expérimentaux de rénovation de façades et de transformation d'usage de rez-de-chaussée inactifs de copropriétés, il s'agit en 2022 d'accompagner les premiers projets.

3 - Pour les collectivités lauréates du plan « Petites Villes de Demain » l'année 2022 aura pour objectif la contractualisation des ORT des volets habitat associés. Une attention particulière devra être portée à l'accompagnement des communes sélectionnées dans leur travail de conception de stratégies de traitement de l'habitat privé à travers la mobilisation de dispositifs adaptés aux besoins, aux spécificités territoriales et à leur capacité pour mener à bien des actions de traitement de l'habitat privé.

**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 :** priorité forte de la politique du logement qui concerne autant les propriétaires occupants que les propriétaires bailleurs.

**2 - maintien à domicile pour les personnes âgées ou en situation de handicap :** L'intervention de l'Anah dans ce domaine reste un axe fort avec un objectif annuel fixé à 24 000 logements adaptés. Evolution potentielle du régime d'aide en cours d'année.

**3 - le plan « Logement d'abord » et le plan national de lutte contre les logements vacants :** Dans le cadre de la mise en œuvre du plan « Logement d'abord » destiné à favoriser la mobilisation du parc privé à des fins sociales et la sortie des centres d'hébergement, l'Anah a mis en place différents outils : le conventionnement des logements de propriétaires bailleurs, l'appui au développement de logements très sociaux portés par des structures de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) et la réhabilitation de structures d'hébergement. Ces actions doivent être fléchées prioritairement sur les collectivités sélectionnées pour la mise en œuvre du Plan Logement d'Abord et dans les territoires couverts par les programmes d'initiative nationale (Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, Plan Logement Vacant, NPNRU). L'objectif national d'aides accordées à des propriétaires bailleurs est en augmentation avec 5 638 logements concernés.

**Loc'Avantages :** La loi de finances pour 2022 du 30 décembre 2021 fait évoluer le dispositif fiscal associé au conventionnement entre l'Anah et les propriétaires bailleurs, dans l'objectif de rendre financièrement plus attractif le dispositif pour une majorité de propriétaires bailleurs (passage à une réduction d'impôt, simplification du parcours usager, établissement au niveau national des niveaux de loyers par commune).

Les incitations du nouveau dispositif fiscal visent les objectifs suivants :

- développer le logement locatif social privé dans les secteurs où les besoins sont les plus importants
- inciter davantage les propriétaires bailleurs à recourir aux niveaux de loyers sociaux et à l'intermédiation locative, notamment pour les loyers très sociaux, avec un taux de réduction d'impôt maximal.

L'intermédiation locative est bonifiée de 1000€ en cas de mandat de gestion et de 1000€ supplémentaire si le logement est inférieur à 40m<sup>2</sup>.

La durée des conventions avec travaux est désormais de 6 ans comme pour les conventions sans travaux.

**4 - l'humanisation de structures d'hébergement :** L'enveloppe budgétaire revient à un niveau de 2020 avec 8M€.

#### **La prévention et le redressement des copropriétés : Plan Initiative Copropriétés**

Depuis son lancement, le Plan Initiatives Copropriétés a permis une forte augmentation du nombre de logements rénovés ou traités avec la mobilisation des outils complémentaires mis en place en 2019. En 2022, un objectif de 33 856 logements rénovés est fixé au titre du Plan Initiatives Copropriétés. 166 M€ sont mobilisés.

L'instruction relative au régime d'aides en cas de carence d'un syndicat de copropriétaire, publiée en décembre 2021, vient compléter les modalités d'intervention de l'Anah en faveur des copropriétés en difficulté. 34M€ sont réservés en 2022 pour ces opérations de recyclage de copropriétés.

10 000 logements en copropriétés fragiles pourront être financés dans le cadre de MaPrimeRénov' copropriétés.

Un état des lieux dans les quartiers NPRNU sera lancé cette année pour identifier si l'ensemble des copropriétés de ces secteurs est intégré dans les projets de renouvellement urbain à travers un dispositif d'accompagnement adapté.

Le registre d'immatriculation des copropriétés comptabilise près de 504 000 immatriculations fin 2021. La complétude de l'immatriculation des copropriétés et la mise à jour des données demeurent des objectifs à poursuivre.

#### **L'ingénierie :**

L'enveloppe prévue en 2022 est en augmentation passant de 112,2M€ à 115,7M€. Elle intègre les besoins complémentaires liés au déploiement du plan Petites Villes de Demain (32,6M€) et à l'accompagnement du dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés.

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

#### **1 – Déclinaison de France Rénov sur le territoire de la délégation locale**

La déclinaison locale de France Rénov' passe par un partenariat renforcé dans les territoires. Le réseau « France Rénov », désormais porté et animé par l'Anah, regroupe les guichets uniques de L'Anah (plateforme téléphonique gérée par la DDT) et les plateformes territoriales de rénovation énergétique, qui se sont développées à l'occasion de la mise en place du SARE (service d'accompagnement à la rénovation énergétique) en 2020 et 2021 et qui sont désormais financées dans le cadre de ce dispositif.

Dans la Marne, 4 plateformes territoriales de rénovation énergétique sont financées dans le cadre du programme SARE. Elles couvrent la majorité du territoire. Ces plateformes sont soit gérées en direct par les collectivités locales (Maison de l'Habitat portée par les Pays de Brie et Champagne et le Pays d'Epervain, Gaïah portée par la CC Vitry Champagne et Der en association avec les deux autres CC du sud Est Marnais), soit confiées au Comal Soliha51 (Grand Reims, Châlons Agglo, CC Région de Suippes, CC Moivre à la Coole). 90 % des communes marnaises et 98 % de la population sont couvertes par une plateforme de rénovation énergétique

## 2 - Priorisation des dossiers

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

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

Compte tenu des priorités nationales et du diagnostic local de l'habitat, l'ordre de priorité sera la suivant pour les dossiers déposés en 2022, dans l'hypothèse où l'enveloppe de crédits alloués serait insuffisante pour financer l'ensemble des dossiers répondant aux critères de l'Anah :

		Priorité
<b>Syndicats de copropriétaires</b>		
Travaux de lutte contre la précarité énergétique		2
Travaux d'accessibilité		3
<b>Propriétaires occupants</b>		
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	Tous	1
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	Tous	1
Travaux pour l'autonomie de la personne	Couplage autonomie/énergie	2
	Autres dossiers	3
Travaux de lutte contre la précarité énergétique	Tous	2
Travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif, lorsque ces travaux donnent lieu à un cofinancement de l'Agence de l'eau ou de la collectivité locale.	Tous	4
<b>Propriétaires bailleurs</b>		
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		1
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat		1
Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence		1
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé		1

Travaux d'amélioration des performances énergétiques		2
Travaux pour l'autonomie de la personne		3
Travaux de transformation d'usage		5

Les aides aux travaux en direction des propriétaires bailleurs sont fléchées prioritairement en direction des territoires des communes relevant des programmes nationaux Action Coeur de Ville et Petite Ville de Demain ou d'une OPAH-RU.

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



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 2022, 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 :

- Un des justificatifs de handicap ou de perte d'autonomie suivants :
  - Décision de la Commission des Droits et de l'Autonomie des Personnes Handicapées (CDAPH) reconnaissant l'éligibilité à l'Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé (AEEH), à l'Allocation pour Adulte Handicapé (AAH) ou à la Prestation de Compensation du Handicap (PCH)
  - Décision de la CDAPH mentionnant le taux d'incapacité permanente et rendue à l'occasion d'une demande de carte d'invalidité
  - Evaluation de la perte d'autonomie en Groupe Iso-Ressource (GIR 1 à 6) réalisée par un organisme de gestion des régimes obligatoires de la sécurité sociale (Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé Au Travail (CARSAT), Caisse Régionale d'Assurance Maladie (CRAM) ou autre structure exerçant une mission de service public équivalente) ou le conseil départemental, ou par toute personne mandatée par eux.
  
- Un des documents suivants permettant de vérifier l'adéquation du projet de travaux aux besoins :
  - L'évaluation complète réalisée à l'occasion de la demande de Prestation de Compensation du Handicap (PCH) à domicile, lorsque la demande concerne des aides liées au logement
  - Un rapport d'ergothérapeute
  - Un diagnostic « autonomie » réalisé par un architecte ou un 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.

Pour les personnes autonomes ou relativement autonomes âgées de plus de 60 ans, en cas d'impossibilité de faire réaliser l'évaluation de la perte d'autonomie en GIR par un organisme de gestion des régimes obligatoires de la sécurité sociale, cette évaluation peut être effectuée par la personne réalisant le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic « autonomie ».

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

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

<b>Equipement (hors pose)</b>	<b>Plafond de dépenses subventionnable</b>
Receveur de douche	1 000 € HT
Robinetterie de douche	400 € HT
Robinetterie de lavabo	150 € HT
WC réhaussé	500 € HT
Siège de douche	400 € HT
Faïence	35 €/m <sup>2</sup> HT
Carrelage	40 €/m <sup>2</sup> HT
Meuble vasque	500 € HT
Cabine de douche	4 000 € HT
<b>Pose</b>	
Cabine de douche	1500 € HT

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

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

##### **V-4-1- Les règles nationales**

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

**Pour les propriétaires occupants** Habiter Mieux Sérénité devient MaPrimeRénov'Sérénité à compter du 1/01/2022, mais conserve ses grandes caractéristiques, à savoir :

- un gain énergétique minimum requis de 35 % ;
- une aide aux travaux à hauteur de 50 % pour les ménages aux ressources très modestes et de 35 % pour les ménages aux ressources modestes, dans la limite de 30 000€ HT de travaux subventionnables ;
- d'une prime Habiter Mieux de 10 % du montant HT des travaux subventionnables, dans la limite de 3 000€ pour un ménage très modeste et de 2 000€ pour un ménage modeste ;
- d'une prime de 1 500€/logement pour les projets permettant de traiter les passoires thermiques (sortie d'étiquette F ou G et atteinte au moins du niveau E) ;
- d'une prime de 1 500€/logement pour les logements permettant d'atteindre une étiquette énergétique A ou B ;
- l'accompagnement de tous les ménages par un opérateur d'accompagnement à la maîtrise d'ouvrage ;
- l'exigence du label RGE pour les entreprises intervenant sur les chantiers.

**A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022**, MaPrimeRénov'Sérénité évolue :

- la prime Habiter Mieux disparaît et les propriétaires occupants pourront valoriser les CEE ;
- obligation d'atteindre l'étiquette E après travaux.

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

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

Poursuite de **MaPrimeRénov' Copropriété** créée en 2021 pour toutes les copropriétés, et non plus uniquement les copropriétés dites fragiles. Celui-ci prévoit une aide unique, attribuée aux syndicats de copropriétaires pour des travaux en parties communes générant un gain énergétique d'au moins 35 %.

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

La CLAH du 15 novembre 2018 a instauré un montant plafond de travaux de 5 000 € HT pour les travaux de toiture liés à la rénovation énergétique. Ce plafond s'applique aux dossiers propriétaires occupants et propriétaires bailleurs déposés depuis le 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'œuvre est exigé quel que soit le montant des travaux pour les dossiers subventionnés au titre de la transformation d'usage.

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

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

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

### **V-7-1- Les règles nationales**

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

- les travaux en parties privatives visant à supprimer les conditions de mal logement donnant lieu à subvention individuelle dans le cas de copropriétés en difficulté,
- les travaux en parties communes liés à la sécurité incendie donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire dans le cas de copropriétés afin de faciliter les prises de décision collectives.
- les travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif, lorsque ces travaux donnent lieu à un cofinancement de l'Agence de l'eau, attribué directement ou par l'intermédiaire d'une collectivité locale.

Dans le cas des ménages aux ressources modestes, seuls peuvent faire l'objet d'une aide les travaux portant sur les parties communes d'un immeuble ou sur un logement faisant l'objet d'un Plan de sauvegarde ou situés dans le périmètre d'une OPAH « copropriété » (ou du volet « copropriété » d'une OPAH).

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

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

## **V-8 – Règles applicables aux propriétaires bailleurs**

Les propriétaires bailleurs doivent obligatoirement être accompagnés par une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage, dans le cadre de la mission de suivi-animation d'une OPAH ou donnant lieu à l'octroi d'une subvention forfaitaire au demandeur hors OPAH, quel que soit le type de dossier déposé.

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

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

- d'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).

## **V-9 - Autres règles locales**

Pour les dossiers propriétaires occupants et propriétaires bailleurs, la délégation locale applique une minoration de 10 % de la dépense subventionnable lorsque le demandeur effectue lui-même les travaux, en sa qualité d'entrepreneur ou par une entreprise qu'il gère ou dirige.

Une autorisation anticipée de commencer les travaux avant le dépôt du dossier peut être accordée à tout propriétaire occupant dont :

- le moyen de chauffage est en panne en hiver
- le moyen de production d'eau chaude ne fonctionne plus en toutes saisons.

Par ailleurs, une autorisation anticipée de commencer les travaux avant le dépôt du dossier peut être accordée à tout propriétaire occupant en cas de sortie d'hospitalisation nécessitant l'adaptation du logement à une perte d'autonomie brutale.

## VI – LES MODALITÉS FINANCIÈRES D'INTERVENTION DE L'AGENCE EN 2022

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

### Pour les propriétaires occupants

Projet de travaux subventionnés	Plafonds de travaux subventionnables	Taux de subvention maximum	Ménages éligibles	Exigence énergétique	Prime par ménage
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	50 000€ H.T.	50%	Ménages aux ressources très modestes et modeste	Gain énergétique de 35 %	Prime sérénité : 10 % du montant HT des travaux dans la limite de <b>3000€ pour un TM</b> <b>2000€ pour un M</b>
			Tous ménages éligibles	Etat initial F ou G et atteinte et niveau E après travaux Etat initial C ou plus et état A ou B après travaux :	Primes « sortie de passoires thermiques » de 1500€ Prime « basse consommation » de 1500€
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (petite LHI, risque saturnin)	20 000€ H.T.	50%	Ménages aux ressources modestes et très modestes		
Travaux pour l'autonomie de la personne	20 000€ H.T.	50%	Ménages aux ressources très modestes		
		35 %	Ménages aux ressources modestes		
Travaux de rénovation énergétique « Ma Prime Rénov Sérénité »	30 000€ HT.	50 %	Ménages aux ressources très modestes	Gain énergétique de 35 % Etat initial F ou G et atteinte et niveau E après travaux Etat initial C ou plus et état final A ou B :	10 % du montant des travaux dans la limite de 3000 € Primes « sortie de passoires thermiques » de 1500€ Prime « basse consommation » de 1500€
		35 %	Ménages aux ressources modestes	Gain énergétique de 35 % Etat initial F ou G et atteinte et niveau E après travaux Etat initial C ou plus et état final A ou B :	10 % du montant des travaux dans la limite de 2000€ Primes « sortie de passoire thermiques » de 1500€ Prime « basse consommation » de 1500€
Autres travaux	20 000€ HT	35 %	Ménages aux ressources très modestes		
		20 %	ménages aux ressources modestes		

Les modalités de financement en faveur des propriétaires occupants évolueront à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022 (cf point V.4.1)

## Pour les propriétaires bailleurs

Type de travaux	Plafonds de travaux	Taux maximum de subvention	+ Prime Habiter Mieux si gain de 35 %
<b>Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé.</b> Considérés comme tel uniquement si : - arrêté d'insalubrité ou de péril - insalubrité constatée (sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de l'état d'insalubrité) - dégradation très importante (constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat)  Et lorsque l'ampleur et le coût des travaux nécessaires le justifient	1 000€ HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup>	35%	1500€ par logement ou 2000€ par logement si sortie de passoire thermique
<b>Travaux pour la sécurité et salubrité de l'habitat (petite LHI)</b> - arrêté pris en application des articles L.129 et suivants du code de la construction et de l'habitation (travaux de sécurité des équipements communs) - notification de travaux pour la suppression du risque saturnin - constat de risque d'exposition au plomb (CREP) réalisé au cours des 2 dernières années.	750€ HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup>	35%	
<b>Travaux pour l'autonomie de la personne</b> Seuls les travaux justifiés du point de vue du locataire sont subventionnables		35%	
<b>Travaux pour réhabilitation d'un logement dégradé</b> Selon grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat		25%	1500€ par logement ou 2000 € par logement si sortie de passoire thermique
<b>Travaux de rénovation énergétique globale</b> Pour les logements pas ou peu dégradés (< à 35% de la grille de dégradation) avec un gain énergétique d'au moins 35%		25%	1500€ par logement 2000€ par logement si sortie de passoire thermique
<b>Travaux réalisés à la suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence</b>		25%	1500€ par logement ou 2000€ par logement si sortie de passoire thermique
<b>Travaux de transformation d'usage</b>		25%	1500€ par logement ou 2000€ par logement si sortie de passoire thermique

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

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafonds de travaux	Taux de subvention maximum	+ Prime Habiter Mieux si gain énergétique
MaPrimeRénov' Copropriétés	15 000€ HT par logement	25% si gain énergétique de 35 %	<p><b>Pour toutes les copropriétés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prime « sortie de passoire thermique » : Etiquette initiale F ou G et atteinte étiquette E : 500€/logement</li> <li>- prime « Basse consommation » : étiquette initiale entre G et C et étiquette finale A ou B : 500€/logement</li> </ul> <p>Prime individuelle :</p> <p>PO très modeste : 1500€ - PO modeste : 750€</p> <p><b>Pour les copropriétés fragiles ou en difficulté :</b></p> <p>Prime supplémentaire de 3000€ / logement</p>
Assistance à maîtrise d'ouvrage	180€ / logement	30% avec financement minimum de 900€	



## VII - LES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES

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

- **L'OPAH Brie et Champagne** : Elle a débuté le 10/07/2017 et a été prorogée par avenant en 2020, jusqu'au 9/07/2022. En outre, une étude de faisabilité d'une opération THIRORI est en cours sur les communes de Montmirail et Sézanne. Une nouvelle OPAH sur le même territoire en en cours d'étude
- **L'OPAH Suippe, Moivre, Coole** : La nouvelle OPAH a pris effet le 22/12/2021 pour une durée de 3 ans. Le portage est fait par la communauté de communes de la Région de Suippes.
- **L'OPAH-RU d'Épernay** : Prise d'effet le 20/08/2020 pour une durée de 5 ans.
- **OPAH sur le territoire de la communauté de communes Vitry Champagne et Der** : Prise d'effet le 20/01/2022 pour une durée de 5 ans
- **OPAH Est Vitryat** : Prise d'effet le 12/01/2022 pour une durée de 3 ans
- **OPAH-RU Vitry-le-François** : prise d'effet le 28/02/2022 pour une durée de 5 ans
- **PIG Saint Dizier** : Renouvellement du PIG à compter du 21/03/2022 pour une durée de 3 ans

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

- OPAH et OPAH-RU multisite sur le territoire de la communauté d'agglomération d'Épernay, Coteaux et Plaine de Champagne
- OPAH sur le territoire de la communauté de communes Grande Vallée de la Marne
- OPAH sur le territoire de la communauté de communes Paysage de Champagne
- OPAH sur le territoire de la communauté de communes Argonne Champenoise.

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

#### OPAH en cours au 21/03/2022

- OPAH de Châlons Agglo du 07/12/2020 au 06/12/2025
- OPAH de la CC Vitry Champagne et Der du 20/01/2022 au 19/01/2027
- OPAH du Grand Reims du 31/08/2021 au 30/08/2026
- OPAH Est du Pays Vitryat du 12/01/2022 au 11/01/2025
- OPAH Suippe, Moivre Coole du 22/12/2021 au 21/11/2024
- OPAH-RR du Pays de Brie et Champagne du 10/07/2017 au 09/07/2022
- OPAH-CD copropriétés Coubertin à Reims du 28/09/2021 au 27/09/2026
- OPAH-RU du centre-ville d'Épernay du 20/08/2020 au 19/08/2025
- OPAH-RU du centre-ville de Châlons du 07/12/2020 au 06/12/2025
- OPAH-RU Vitry-le-François du 28/02/2022 au 27/02/2027

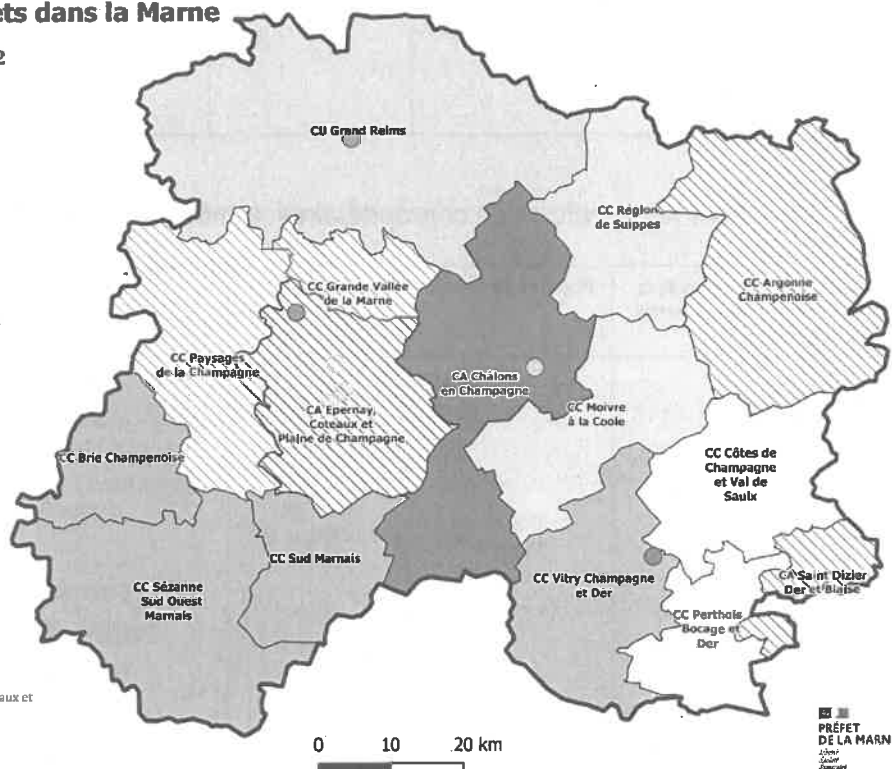
#### OPAH en signature

- PIG de la CA de Saint Dizier Der et Blaise

#### OPAH en étude

- OPAH de la CA Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne
- OPAH de la CC de l'Argonne Champenoise
- OPAH de la CC Grande Vallée de la Marne
- OPAH Paysages de Champagne
- OPAH-RU multisite de la CA d'Épernay Coteaux et Plaine de Champagne

Sources : @IGN-GEOFLA@  
DDTS1/Cellule Habitat privé  
Conception : DDTS1 STPP/RV  
CT / mars 2022



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

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

Le programme d'actions fera l'objet d'une évaluation lors du premier trimestre 2023 au plus tard.

L'ensemble des règles définies dans le programme d'actions 2022 sera publié au recueil des actes administratifs de la Marne.

**17 MAI 2022**

Châlons-en-Champagne, le

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



Henri PREVOST

3368 1014 9 1

---

**PROGRAMME D' ACTIONS  
« Amélioration de l'habitat »  
DE  
LA COMMUNAUTE  
URBAINE  
DU GRAND REIMS**

**2022**

**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 conclue en l'application de l'article L301-5-1 du code de la construction et de l'habitation en date du 15 juin 2021 et ses avenants ;

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 2022/1 du 14 février 2022 relative aux orientations pour la programmation 2022 des actions et des crédits Anah ;

Après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat de la Communauté Urbaine du Grand Reims, réunie le 26 avril 2022,

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

## SOMMAIRE

I - LES ENJEUX DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE DU GRAND REIMS EN MATIÈRE DE LOGEMENT PRIVE .....	4
II - LE BILAN DE L'ANNÉE 2021 .....	8
III - LA DOTATION BUDGÉTAIRE ET LES OBJECTIFS DE L'ANNÉE 2022 .....	10
IV - LES PRIORITÉS D'INTERVENTION 2022 .....	11
V - LES ORIENTATIONS OPÉRATIONNELLES DE LA DÉLÉGATION EN 2022 .....	14
VI - LES MODALITÉS FINANCIÈRES D'INTERVENTION DE L'AGENCE .....	20
VII - LES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES .....	23
VIII - SUIVI ET ÉVALUATION DU PROGRAMME D'ACTIONS .....	24

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

### Caractéristiques du parc privé

Le parc de logements situé sur le territoire de la Communauté Urbaine du Grand Reims (CUGR), créée le 1er janvier 2017 avec 143 communes et 292000 habitants, est constitué de près de 153 580 logements, dont 68% sont localisés sur la ville de Reims. Ces logements sont à 90% des résidences principales, 2,1% des résidences secondaires, le reste du parc étant composé de logements vacants (12084 logements vacants, soit 7,9% du parc). Sur le volume de résidences principales situées dans la communauté urbaine soit 138 198 logements, 41,7% concernent des propriétaires occupants. Les locations du parc privé et social représentent respectivement 25,7% et 30,9% du parc de résidences principales. Parmi les propriétaires occupants, 79,1 % d'entre eux habitent des maisons et 20,7 % habitent des appartements

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

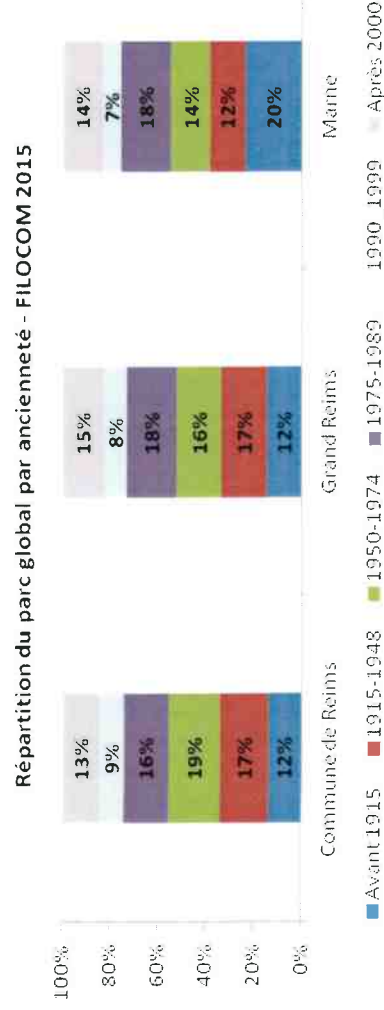
Les deux périodes les plus importantes de construction se situent avant 1949, puis entre 1949 et 1974 :

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

La majorité du parc de résidences principales du Grand Reims date d'après 1970 (60,1 %). Les résidences principales d'avant 1949 représentent 16,6 % du parc.

Concentrant environ 78 % du parc des résidences principales, le pôle territorial de Reims Métropole affiche, en 2013, 19 % de constructions privées datant d'avant 1945. Ceci peut notamment s'expliquer par l'histoire de Reims qui a été dévastée à 71 % lors des conflits de la Première Guerre mondiale et reconstruite au début des années 20. A l'inverse, des pôles territoriaux du Grand Reims affichent des taux de bâti privé plutôt récents, notamment la Vallée et les Rives de la Suippe.

La première réglementation thermique, concernant le bâtiment, date de 1974. Or, 46 % du parc ont été construits avant 1970 contre 47,7 % pour la Marne. Les logements des 30 glorieuses (construits entre 1946 et 1970), généralement très énergivores, représentent près de 20 % du parc soit 11 125 habitations. La problématique de réhabilitation thermique du parc est donc un enjeu présent.



La rénovation n'est pas accessible financièrement à tous les ménages. L'ancien est moins cher à l'achat mais plus cher à l'usage compte tenu du coût des travaux, des charges de chauffage et d'entretien parfois élevées. L'auto-rénovation peut être économiquement plus intéressante, mais se pose alors la question de la qualité du logement et de son maintien dans le temps.

Par ailleurs, il est à noter que l'ancienneté moyenne dans le logement est plus élevée pour un propriétaire que pour un locataire, ce qui peut notamment conduire à la nécessité d'entreprendre des travaux de rénovation et/ou d'adaptation. L'accélération de la production neuve risque d'autant plus de déstabiliser le marché de l'ancien en participant à la dévalorisation de ce parc privé, pas toujours adapté aux nouvelles attentes et exigences des personnes logées.

### Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

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

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

La CUGR a retenu 4 orientations prioritaires pour la période 2019-2024. Ces orientations, inscrites dans le 4<sup>ème</sup> PLH du Grand Reims, adopté en Conseil communautaire du 27 juin 2019, sont les suivantes :

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

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

Elle vise donc à :

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

La rénovation énergétique est un enjeu national affirmé depuis le PREH (Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat) dont l'objectif est de viser un parc de "bâiments basse consommation" à l'horizon 2050. De plus, la loi Climat et résilience va progressivement écartier du marché localif les logements les moins bien classés par les DPE (classe E, F et G), qualifiés en pratique de passoires thermiques ou de passoires énergétiques. A compter du 1er janvier 2025, les logements classés par le DPE en classe G seront considérés comme des logements indécents et ne pourront donc être proposés à la location sans travaux de rénovation énergétique préalables.

Le Grand Reims finance ainsi depuis 2016 la réhabilitation du parc privé de logements. Une convention d'opération a été signée avec l'Etat et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) le 7 décembre 2015. Elle a permis de définir une stratégie opérationnelle, en identifiant les principaux sites comportant des enjeux sociaux, urbains ou de logements sur l'ensemble des 16 communes de l'ex-Reims Métropole et d'engager une démarche opérationnelle de suivi-animation. Sa durée a été conclue pour une première période de trois ans, prorogée deux fois d'une année, soit jusque fin 2020. L'octroi des aides s'est fait dans le respect de la réglementation de l'ANAH en faveur de l'habitat privé et du dispositif mis en œuvre par la collectivité. Cette opération a permis la réalisation de travaux d'économie d'énergie sur le parc privé ancien, construit principalement avant les réglementations thermiques et appartenant majoritairement à des propriétaires occupants modestes ou très modestes. De 2016 à 2020, ce sont 681 logements privés qui ont bénéficié de financements pour la réalisation de travaux (650 propriétaires occupants et 31 propriétaires bailleurs), dont près de 70% en faveur de la rénovation thermique et environ 29% en faveur de l'autonomie de la personne.

### Le parc potentiellement indigne



D'après les données de l'ANAH en 2015, le parc privé potentiellement indigne de la CUGR susceptible de présenter des dysfonctionnements (délabrement, humidité, mauvaise isolation...) est estimé à 3 271 logements, soit 2,1% du parc de logements. Ce dernier est proche du taux observé dans la Marne. Ils sont en baisse depuis 2007 (4 688 logements) et 2011 (3 361 logements). Leur part dans le parc de résidences principales privées varie selon les territoires, de 1,4 % des résidences principales privées à Beine-Bourgogne à 9,5 % pour la commune de Fismes. A Reims, ce taux est de 4,3 %.

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

Les propriétaires occupants dans le Grand Reims représentent 42,1 % des résidences principales soit 58 490 logements. Ce taux est inférieur à celui de la Marne qui est de 51,2 %. Ce taux peut s'expliquer par la part importante du locatif présente au sein de l'agglomération rémoise, où seulement 27% des ménages sont propriétaires de leur logement

Parc privé potentiellement indigne du territoire d'étude

Territoire	Nb 2007	Evo 2007-2001	Nb 2011	Evo 2011-2015	2015	
					Nb PPPI	% des RP privées
CC Ardre et Châtillonais	211	-43,6%	119	-17,6%	98	3,9%
CC Beine-Bourgogne	96	-21,9%	75	-38,7%	46	1,4%
CC Champagne Vesle	244	-49,0%	127	-8,7%	116	2,2%
CC Fismes Ardre et Vesle	523	-47,8%	273	-3,3%	264	6,0%
<b>Fismes</b>	<b>225</b>	<b>-41,3%</b>	<b>132</b>	<b>8,3%</b>	<b>143</b>	<b>9,5%</b>
CC Nord Champenois	190	-56,3%	83	-21,7%	65	2,0%
CC Rives de la Suippe	170	-46,5%	91	-36,3%	58	2,8%
CC Reims Métropole	2 806	-17,0%	2 330	3,9%	2 420	3,8%
<b>Reims</b>	<b>2 552</b>	<b>-16,7%</b>	<b>2 126</b>	<b>5,0%</b>	<b>2 233</b>	<b>4,3%</b>
CC Vallée de la Suippe	199	-40,7%	118	-21,2%	93	3,0%
<b>Bazancourt</b>	<b>47</b>	<b>-48,9%</b>	<b>24</b>	<b>-29,2%</b>	<b>17</b>	<b>2,7%</b>
<b>CC Vesle et Coteaux</b>	<b>249</b>	<b>-41,8%</b>	<b>145</b>	<b>-23,4%</b>	<b>111</b>	<b>2,5%</b>

Source : FIDOCOM 2015 - MTEIS d'après DGFIP, traitement PPPI ANAH, géographie en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2015

### Évolution et structure de la population

En 2017, la Communauté Urbaine du Grand Reims rassemble 295 014 habitants, soit plus de la moitié de la population de la Marne. Il s'agit de l'EPCI le plus densément peuplé du département

Les propriétaires occupants sont majoritairement âgés de plus de 55 ans. En effet, 55,3 % de ceux-ci sont âgés de 55 ans et plus. Parmi ceux-ci, 35 % sont âgés de plus de 65 ans et 11,1 % de plus de 80 ans. Cette part est comparable à celle observée au niveau du département (56,6 % des propriétaires occupants âgés de plus de 55 ans). Ces propriétaires devront faire face, à plus ou moins long terme, à des problématiques de maintien à domicile mais également à des difficultés de programmation de travaux « rentables » sur le long terme.

Selon FICOLOM 2015, 52% des ménages du Grand Reims sont éligibles à un logement social, et 26% à un logement très social type PLAI. Cette proportion n'est pas alarmante, mais doit être surveillée pour éviter la paupérisation des locataires et des propriétaires du parc privé, ce qui peut engendrer ensuite des dysfonctionnements dans les copropriétés et des problèmes d'entretien, voire de dégradation du bâti.

La structure des ménages (composition) évolue : les petits ménages (1 à 2 personne(s)) forment 66,6 % de la population des propriétaires occupants. L'importance de la population propriétaire âgée de plus de 55 ans et donc sans enfant à charge dans la majorité des cas, explique en partie ce chiffre. Les ménages constitués d'une seule personne dominent largement avec une forte concentration en centre-ville, et plus particulièrement sur Reims, tandis que les secteurs pavillonnaires périphériques concentrent pour leur part, les ménages les plus nombreux.

En 2018, 16 % des ménages localisés sur le territoire du Grand Reims sont considérés comme en « situation de pauvreté ». Ce taux est légèrement supérieur (+1.6 point) à la moyenne départementale. Cet indicateur varie de 5 % pour les propriétaires (idem pour la Marne) à 28,3 % pour les locataires (+0,6 point par rapport à la moyenne départementale).

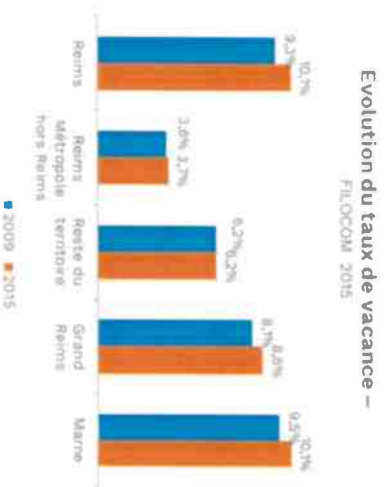
Les indicateurs de pauvreté apparaissent plus élevés au sein de la ville de Reims, où 23 % des ménages sont touchés par une situation « de précarité ». Au sein de la Ville-centre, concentrant la majorité de la population, le taux grimpe à 32 % des localitaires.

La quasi-totalité des pôles territoriaux du Grand Reims affiche un revenu médian disponible par unité de consommation légèrement supérieur à la moyenne nationale (20 185 €). Malgré cela, des disparités existent entre les différents pôles territoriaux, qui présentent des profils bien distincts et laissent en effet apparaître des différences de niveaux de revenus disponibles entre eux, mais également à l'intérieur d'un même pôle.

L'ex-Reims Métropole, de par sa situation géographique (importance de la ville-centre) et sa composition de population (diversité de profils), affiche un revenu médian par unité de consommation le plus faible du territoire, avec 19 122 € de revenus en 2013. 50 % des ménages domiciliés disposent donc de 19 122 € de revenus annuels ou moins. Ceci s'explique notamment par la concentration des populations les plus fragiles au sein de la Ville de Reims.

### La vacance du parc privé

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



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

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

## II - LE BILAN DE L'ANNEE 2021

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

	Engagé 2021	Engagé 2020	Évolution 2020/2021	Objectif 2021 actualisé	% d'atteinte de l'objectif 2021
<b>PO</b>	<b>82</b>	<b>225</b>	<b>-64%</b>	<b>134</b>	
LHI/Très dégradé	0	2		4	0%
Autonomie	37	56	-34%	91	74%
Energie	45	167	-73%	80	56%
dont Agilité	21				
<b>PB</b>	<b>18</b>	<b>1</b>		<b>15</b>	<b>120%</b>
Copro autres	142*			70	0%
Copro fragiles	0	0		15	0%
Habiter Mieux (sans copro)	63	170		180	

**142\* : 1 dossier copro en accessibilité pour 142 logements**

**Répartition des dossiers sur le territoire :**

Total logements (y compris non prioritaires)	Année 2021
Dont OPAH CUGR	49
Dont OPAH Reims Métropole	18
Dont diffus	175

**Par ailleurs, 1560 dossiers PO et 24 dossiers PB MaPrimeRévoiv ont été engagés au niveau national en 2021 sur ce territoire, représentant un montant de subvention de 4,36M€.**

### II-2- Crédits engagés par l'ANAH

Engagé 2021	Engagé 2020	évolution	Autorisation d'engagement (AE) révisée 2021	% de consommation des AE en 2021
Anah travaux	820 268 €	1 512 550 €		
Anah ingénierie	173 461 €	93 192 €		
<b>Total Anah</b>	<b>993 729 €</b>	<b>1 605 742 €</b>	<b>-38%</b>	<b>85%</b>

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

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

	2021	2020	évolution
<b>Montant de subventions</b>	<b>194 896 €</b>	<b>216 350 €</b>	<b>-9.91%</b>

#### II-4- Bilan des opérations programmées en cours en 2021

OPAH Grand Reims :

L'OPAH a été reconduite le 31/08/2021 pour une durée de 5 ans.

Le bilan de l'année 2021 est le suivant (**4 mois de mise en œuvre**):

	Logements agréés 2021 (sur 4 mois)	Logements agréés 2020 (ancienne OPAH)	Objectif annuel OPAH CUGR	Pourcentage d'atteinte de l'objectif
PO	49	194	160	
LHI/Tres dégradé	0	2	10	0%
Autonomie	19	47	50	38%
Energie	30	132	100	30%
HMA		17		
PB	0	1	20	0%

**OPAH Reims Métropole :**

L'OPAH s'est terminée le 6/12/2020.

17 logements propriétaires bailleurs ont été agréés en 2021 sur cette OPAH et 1 dossier propriétaire occupant en autonomie ;

#### II-5- Bilan des visites de contrôle effectuées en 2021

En 2021, la délégation locale de l'ANAH a effectué 17 visites de contrôle (avant travaux, en cours ou après travaux, et conventionnement sans travaux) sur le territoire de la communauté urbaine du Grand Reims :

- 7 logements de propriétaires occupants
- 1 logement de propriétaire bailleur (logements avec travaux)
- 9 logements de conventionnement sans travaux.

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

Parmi les 17 visites sur place, peu ont fait l'objet de réserves, qui ont pu être levées suite à l'action des propriétaires.

La majorité des réserves émises sont dues à un défaut de ventilation, que ce soit dans le cadre du conventionnement sans travaux, ou lors du contrôle de dossiers propriétaires occupants (changement de menuiserie et absence de grille de ventilation en pièce sèche, ou présence de grille en pièce humide). Des défauts électriques mineurs sont également régulièrement relevés dans le cadre du conventionnement sans travaux ainsi que l'absence de garde-corps aux fenêtres.

### III - LA DOTATION BUDGÉTAIRE ET LES OBJECTIFS DE L'ANNÉE 2022

#### III-1- Objectifs 2022 (nombre de logements)

	Objectif 2022	Réalisé 2021
<b>PO</b>	<b>126</b>	<b>82</b>
LHI/Très dégradés	7	0
Autonomie	74	37
Energie	45	45
<b>PB</b>	<b>9</b>	<b>18</b>
<b>Copropriétés fragiles</b>	<b>8</b>	<b>0</b>
<b>Copropriétés « autres »</b>	<b>27</b>	<b>142*</b>
<b>Copro en difficultés</b>	<b>129</b>	
<b>Habiter Mieux (sans copropriétés fragiles)</b>	<b>102</b>	<b>63</b>

#### 142\* : 1 dossier copro en accessibilité pour 142 logements

Par ailleurs, un objectif de 5 conventionnements en intermédiation locative (avec ou sans travaux) a été attribué à la délégation.

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

#### III-2- Dotation budgétaire 2022

2022 initiale	2021 initiale	Consummé 2021
<b>3 618 746 €</b>	<b>2 686 037 €</b>	<b>993 729 €</b>

La dotation initiale 2022 est en hausse par rapport à la dotation initiale 2021, et pourra être abondée en tant que de besoin en cours d'année.

## IV - LES PRIORITÉS D'INTERVENTION 2022

### IV-1- Rappel des priorités nationales

La circulaire C 2022/01 du 14 février 2022 indique les orientations retenues par l'Anah pour la programmation des actions et des crédits en 2022 et les priorités d'intervention :

#### **France Rénov' : service public de la rénovation de l'habitat :**

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, a précisé la définition du service public de la performance énergétique de l'habitat et posé les bases de son évolution vers un service public de la rénovation de l'habitat porté au niveau national par l'Anah. Il s'agit d'offrir à chaque usager sur l'ensemble du territoire national un parcours simplifié et fluide de conseil et d'accompagnement pour la rénovation de son logement. Ce service doit permettre la massification des travaux de rénovation, tout en favorisant des rénovations plus ambitieuses.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, France Rénov constitue le point d'entrée unique de tous les parcours de rénovation de l'habitat à travers une plateforme nationale et un numéro unique, 450 Espaces conseil France Rénov' regroupant les ex Espaces conseil Faire et les Points rénovation info services de l'Anah et un réseau d'Accompagnateurs Rénov'.

L'année 2022 permettra de définir les modalités du nouvel Accompagnateur Rénov' dans le cadre d'un décret. Les services déconcentrés doivent veiller au bon déploiement du service public au niveau régional et local, en relation avec les collectivités concernées.

**La lutte contre la précarité énergétique :** Atteindre un objectif de 74 510 logements rénovés en 2022 dans le cadre de la rénovation énergétique globale (PO et PB) et de MaPrimeRénov' Copropriétés

En 2022, l'ensemble des aides à la rénovation énergétique se déploie sous la même appellation afin de bénéficier de la notoriété de MaPrimeRénov'

1 - L'aide « Habiter Mieux Sérénité » devient « MaPrimeRénov'Sérénité » (propriétaires occupants modestes et très modestes) avec un objectif de 40 000 logements rénovés ; afin d'optimiser le financement de ces travaux et dans le cadre de la convergence des régimes d'aides, les propriétaires occupants pourront valoriser directement les CEE à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022

2 - La poursuite de MaPrimeRénov' Copropriétés, ouverte à toutes les copropriétés, avec un objectif de 25 000 logements rénovés

3 – La poursuite des aides « MaPrimeRénov' », gérées au niveau national, pour tous les propriétaires : objectif de 685 000 logements rénovés.

#### **La lutte contre les fractures territoriales : « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain »**

1 - Le programme « Action Cœur de Ville » est entré dans sa phase opérationnelle, par le lancement de nombreux suivis-animations et le démarrage des volets relatifs au traitement de l'habitat indigne y compris sur le champ coercitif et les copropriétés en difficultés. Le principe de prolongation du programme sur la période 2023-2026 a été annoncé.

2 - Concernant les dispositifs mis en place en 2021 d'intervention immobilière et foncière (DILF) et la vente d'immeubles à rénover (VIR), et les dispositifs expérimentaux de rénovation de façades et de transformation d'usage de rez-de-chaussée inactifs de copropriétés, il s'agit en 2022 d'accompagner les premiers projets.

3 – Pour les collectivités lauréates du plan « Petites Villes de Demain » l'année 2022 aura pour objectif la contractualisation des ORT des volets habitat associés. Une attention particulière devra être portée à l'accompagnement des communes sélectionnées dans leur travail de conception de stratégies de traitement de l'habitat privé à travers la mobilisation de dispositifs adaptés aux besoins, aux spécificités territoriales et à leur capacité pour mener à bien des actions de traitement de l'habitat privé.

**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 :** priorité forte de la politique du logement qui concerne autant les propriétaires occupants que les propriétaires bailleurs.

**2 - maintien à domicile pour les personnes âgées ou en situation de handicap** : L'intervention de l'Anah dans ce domaine reste un axe fort avec un objectif annuel fixé à 24 000 logements adaptés. Une évolution potentielle du régime d'aide est attendue en cours d'année.

**3 - le plan « Logement d'abord » et le plan national de lutte contre les logements vacants** : Dans le cadre de la mise en œuvre du plan « Logement d'abord » destiné à favoriser la mobilisation du parc privé à des fins sociales et la sortie des centres d'hébergement, l'Anah a mis en place différents outils : le conventionnement des logements de propriétaires bailleurs, l'appui au développement de logements très sociaux portés par des structures de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) et la réhabilitation de structures d'hébergement. Ces actions doivent être fléchées prioritairement sur les collectivités sélectionnées pour la mise en œuvre du Plan Logement d'Abord et dans les territoires couverts par les programmes d'initiative nationale (Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, Plan Logement Vacant, NPNRU). L'objectif national d'aides accordées à des propriétaires bailleurs est en augmentation avec 5 638 logements concernés.

**Loc'Avantages** : La loi de finances pour 2022 du 30 décembre 2021 fait évoluer le dispositif fiscal associé au conventionnement entre l'Anah et les propriétaires bailleurs, dans l'objectif de rendre financièrement plus attractif le dispositif pour une majorité de propriétaires bailleurs (passage à une réduction d'impôt, simplification du parcours usager, établissement au niveau national des niveaux de loyers par commune).

Les incitations du nouveau dispositif fiscal visent les objectifs suivants :

- développer le logement locatif social privé dans les secteurs où les besoins sont les plus importants
  - inciter davantage les propriétaires bailleurs à recourir aux niveaux de loyers sociaux et à l'intermédiation locative, notamment pour les loyers très sociaux, avec un taux de réduction d'impôt maximal.
- L'intermédiation locative est bonifiée de 1000€ en cas de mandat de gestion et de 1000€ supplémentaire si le logement est inférieur à 40m².

La durée des conventions avec travaux est désormais de 6 ans comme pour les conventions sans travaux.

**4 - l'humanisation de structures d'hébergement** : L'enveloppe budgétaire revient à un niveau de 2020 avec 8M€.

#### **La prévention et le redressement des copropriétés : Plan Initiative Copropriétés**

Depuis son lancement, le Plan Initiatives Copropriétés a permis une forte augmentation du nombre de logements rénovés ou traités avec la mobilisation des outils complémentaires mis en place en 2019. En 2022, un objectif de 33 856 logements rénovés est fixé au titre du Plan Initiatives Copropriétés. 166 M€ sont mobilisés.

L'instruction relative au régime d'aides en cas de carence d'un syndicat de copropriétaires, publiée en décembre 2021, vient compléter les modalités d'intervention de l'Anah en faveur des copropriétés en difficulté. 34M€ sont réservés en 2022 pour ces opérations de recyclage de copropriétés.

10 000 logements en copropriétés fragiles pourront être financés dans le cadre de MaPrimeRénov' copropriétés.

Un état des lieux dans les quartiers NPRNU sera lancé cette année pour identifier si l'ensemble des copropriétés de ces secteurs est intégré dans les projets de renouvellement urbain à travers un dispositif d'accompagnement adapté.

Le registre d'immatriculation des copropriétés comptabilise près de 504 000 immatriculations fin 2021. La complétude de l'immatriculation des copropriétés et la mise à jour des données demeurent des objectifs à poursuivre.

#### **L'ingénierie** :

L'enveloppe prévue en 2022 est en augmentation passant de 112,2M€ à 115,7M€. Elle intègre les besoins complémentaires liés au déploiement du plan Petites Villes de Demain (32,6M€) et à l'accompagnement du dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés.

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

##### **IV-2-1 – Déclinaison de France Rénov sur le territoire du Grand Reims**

La déclinaison locale de France Rénov' passe par un partenariat renforcé dans les territoires. Le réseau « France Rénov », désormais porté et animé par l'Anah, regroupe les guichets uniques de l'Anah (plateforme téléphonique gérée par la DDT) et les plateformes territoriales de rénovation énergétique, qui se sont développées à l'occasion de la mise en place du SARE (service d'accompagnement à la rénovation énergétique) en 2020 et 2021 et qui sont désormais financées dans le cadre de ce dispositif.

Dans la Marne, 4 plateformes territoriales de rénovation énergétique sont financées dans le cadre du programme SARE.

Elles couvrent la majorité du territoire. Ces plateformes sont soit gérées en direct par les collectivités locales (Maison de l'Habitat portée par les Pays de Brie et Champagne et le Pays d'Epemay, Galah portée par la CC Vitry Champagne et Der en association avec les deux autres CC du sud Est Marneais), soit confiées au Comal Soliha51 (Grand Reims, Châlons Agglo, CC Région de Suippes, CC Moivre à la Coolle). 90 % des communes marneaises et 98 % de la population sont couvertes par une plateforme de rénovation énergétique.

Le dispositif France Rénov mis en place au 1er janvier 2022 dans le cadre du service public de rénovation de l'habitat se substitue progressivement au programme « Service d'accompagnement à la rénovation énergétique » (SARE). France Rénov a pour objectif d'impulser une nouvelle dynamique territoriale de la rénovation énergétique, en s'appuyant sur le réseau existant des accompagnateurs publics de la rénovation énergétique (regroupés sous l'intitulé FAIRE et depuis le 1er janvier 2022 « accompagnateurs France Rénov »).

Depuis 2 ans, la Communauté urbaine du Grand Reims a construit progressivement un dispositif d'accompagnement des ménages avec différents outils :

- une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), renouvelée en 2021, et avec un guichet unique assuré par le COMAL SOLIHA 51 (opérateur ANAH), ouvert à tous les ménages (accueil physique et téléphonique) sur la rénovation et l'adaptation de l'habitat. Ce dispositif apporte un accompagnement complet technique et financier des ménages modestes et très modestes,
- une prestation de maître d'œuvre payante auprès des propriétaires particuliers permettant un montage optimisé des travaux avec un financement porté par les économies d'énergies réalisées. Le SEML Oktave, portée par la Région Grand Est, est ainsi présente depuis février 2020 sur le territoire du Grand Reims,
- un service régional d'accompagnement à la rénovation des bâtiments résidentiels collectifs privés et des copropriétés du Grand Est (« COPROS GRAND EST ») avec un conseiller rénovation pour le bassin rémois mis en place depuis septembre 2021.

#### **IV-2-2 - Priorisation des dossiers**

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

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

Compte tenu des priorités nationales et du diagnostic local de l'habitat, l'ordre de priorité sera le suivant pour les dossiers déposés en 2022, dans l'hypothèse où l'enveloppe de crédits alloués serait insuffisante pour financer l'ensemble des dossiers répondant aux critères de l'Anah :

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



Travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif, lorsque ces travaux donnent lieu à un cofinancement de l'Agence de l'eau ou de la collectivité locale.	Tous	4
<b>Propriétaires bailleurs</b>		
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		1
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat		1
Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence		1
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé		1
Travaux d'amélioration des performances énergétiques		2
Travaux pour l'autonomie de la personne		3
Travaux de transformation d'usage		5

## V – LES ORIENTATIONS OPÉRATIONNELLES DE LA DÉLÉGATION EN 2022

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 2022, pour permettre une approche transversale de l'intervention sur l'habitat indigne.

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

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

Pour les propriétaires occupants, l'opération doit comporter :

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

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

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

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

### **V-2-1- Les règles nationales**

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

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

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

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

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

### **V-3-1- Les règles nationales**

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

- Un des justificatifs de handicap ou de perte d'autonomie suivants :

- Décision de la Commission des Droits et de l'Autonomie des Personnes Handicapées (CDAPH) reconnaissant l'éligibilité à l'Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé (AEEH), à l'Allocation pour Adulte Handicapé (AAH) ou à la Prestation de Compensation du Handicap (PCH)
- 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 1 à 6) réalisée par un organisme de gestion des régimes obligatoires de la sécurité sociale (Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé Au Travail (CARSAT), Caisse Régionale d'Assurance Maladie (CRAM) ou autre structure exerçant une mission de service public équivalente) ou le conseil départemental, ou par toute personne mandatée par eux.

- Un des documents suivants permettant de vérifier l'adéquation du projet de travaux aux besoins :

- L'évaluation complète réalisée à l'occasion de la demande de Prestation de Compensation du Handicap (PCH) à domicile, lorsque la demande concerne des aides liées au logement
- Un rapport d'ergothérapeute
- Un diagnostic « autonomie » réalisé par un architecte ou un 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.

Pour les personnes autonomes ou relativement autonomes âgées de plus de 60 ans, en cas d'impossibilité de faire réaliser l'évaluation de la perte d'autonomie en GIR par un organisme de gestion des régimes obligatoires de la sécurité sociale, cette évaluation peut être effectuée par la personne réalisant le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic « autonomie ».

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

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

Equipement (hors pose)	Plafond de dépenses subventionnable
Receveur de douche	1 000 € HT
Robinetterie de douche	400 € HT
Robinetterie de lavabo	150 € HT
WC réhaussé	500 € HT
Siège de douche	400 € HT
Faïence	35 €/m <sup>2</sup> HT
Carrelage	40 €/m <sup>2</sup> HT
Meuble vasque	500 € HT
Cabine de douche	4 000 € HT
<b>Pose</b>	
Cabine de douche	1 500 € HT

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

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

#### V-4-1- Les règles nationales

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

**Pour les propriétaires occupants** Habiter Mieux Sérénité devient MaPrimeRénov' Sérénité à compter du 1/01/2022, mais conserve ses grandes caractéristiques, à savoir :

- un gain énergétique minimum requis de 35 % ;
- une aide aux travaux à hauteur de 50 % pour les ménages aux ressources très modestes et de 35 % pour les ménages aux ressources modestes, dans la limite de 30 000€ HT de travaux subventionnables
- d'une prime Habiter Mieux de 10 % du montant HT des travaux subventionnables, dans la limite de 3 000€ pour un ménage très modeste et de 2 000€ pour un ménage modeste
- d'une prime de 1 500€/logement pour les projets permettant de traiter les passoires thermiques (sortie d'étiquette F ou G et atteinte au moins du niveau E)
- d'une prime de 1 500€/logement pour les logements permettant d'atteindre une étiquette énergétique A ou B.
- l'accompagnement de tous les ménages par un opérateur d'accompagnement à la maîtrise d'ouvrage ;
- l'exigence du label RGE pour les entreprises intervenant sur les chantiers.

**A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022**, MaPrimeRénov' Sérénité évolue :

- la prime Habiter Mieux disparaît et les propriétaires occupants pourront valoriser les CEE
- obligation d'atteindre l'étiquette E après travaux.

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

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

Poursuite de **MaPrimeRénov' Copropriété** créée en 2021 pour toutes les copropriétés, et non plus uniquement les copropriétés dites fragiles. Celui-ci prévoit une aide unique, attribuée aux syndicats de copropriétaires pour des travaux en parties communes générant un gain énergétique d'au moins 35 %.

#### ***V4-2- Les règles locales complémentaires***

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

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

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

Sont subventionnables dans ce cadre les travaux entrepris :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le 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 locale 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.

Même si l'Anah peut apporter des financements pour des logements vacants, la collectivité souhaite aider les travaux de changement d'usage. C'est à travers l'intérêt « patrimonial » et la nécessité de redynamisation d'une petite commune pour transformer d'anciennes granges et corps de fermes ou d'un centre-bourg pour reconquérir des dessus de commerces que cette forme d'intervention peut se justifier. Le financement des transformations d'usage par l'Anah ne sera possible que sur des secteurs où la tension sur le logement locatif est avérée.

## **V7- Autres travaux**

### **V7-1- 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.

Dans le cas des ménages aux ressources modestes, seuls peuvent faire l'objet d'une aide les travaux portant sur les parties communes d'un immeuble ou sur un logement faisant l'objet d'un Plan de sauvegarde ou situés dans le périmètre d'une OPAH « copropriété » (ou du volet « copropriété » d'une OPAH).

### **V7-2- Les règles locales complémentaires**

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

## **V8 – Règles applicables aux propriétaires bailleurs**

Les propriétaires bailleurs doivent obligatoirement être accompagnés par une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage, dans le cadre de la mission de suivi-animation d'une OPAH ou donnant lieu à l'octroi d'une subvention forfaitaire au demandeur hors OPAH, quel que soit le type de dossier déposé.

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

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

#### V-9 - Autres règles locales

Pour les dossiers propriétaires occupants et propriétaires bailleurs, la délégation locale applique une minoration de 10 % de la dépense subventionnable lorsque le demandeur effectue lui-même les travaux, en sa qualité d'entrepreneur ou par une entreprise qu'il gère ou dirige.

Une autorisation anticipée de commencer les travaux avant le dépôt du dossier peut être accordée à tout propriétaire occupant dont :

- le moyen de chauffage est en panne en hiver
- le moyen de production d'eau chaude ne fonctionne plus en toutes saisons.

Par ailleurs, une autorisation anticipée de commencer les travaux avant le dépôt du dossier peut être accordée à tout propriétaire occupant en cas de sortie d'hospitalisation nécessitant l'adaptation du logement à une perte d'autonomie brutale.

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

### Pour les propriétaires occupants

Les taux de subvention appliqués sur le territoire du Grand Reims pour les propriétaires occupants sont adaptés :

Projet de travaux subventionnés	Plafonds de travaux subventionnables	Taux de subvention maximum	Ménages éligibles	Exigence énergétique	Prime par ménage
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	50 000€ HT	60 %	Ménages aux ressources très modestes	Gain énergétique de 35 % Etat initial F ou G et atteinte et niveau E après travaux Etat initial C ou plus et état final A ou B :	10 % du montant des travaux dans la limite de 3 000 € Primes « sortie de passoires thermiques » de 1500€ Prime « basse consommation » de 1500€
		50%	Ménages aux ressources modestes	Gain énergétique de 35 % Etat initial F ou G et atteinte et niveau E après travaux Etat initial C ou plus et état final A ou B :	10 % du montant des travaux dans la limite de 2 000 € Primes « sortie de passoire thermiques » de 1500€ Prime « basse consommation » de 1500€
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (petite LHI, risque saturnin)	20 000€ H.T.	60%	Ménages aux ressources très modestes		
		50%	Ménages aux ressources modestes		
Travaux pour l'autonomie de la personne	20 000€ H.T.	60 %	Ménages aux ressources très modestes		
		35 %	Ménages aux ressources modestes		
Travaux de rénovation énergétique « Ma Prime Rénov Sérénité »	30 000 € HT.	50 %	Ménages aux ressources très modestes	Gain énergétique de 35 % Etat initial F ou G et atteinte et niveau E après travaux Etat initial C ou plus et état final A ou B :	10 % du montant des travaux dans la limite de 3 000 € Primes « sortie de passoires thermiques » de 1500€ Prime « basse consommation » de 1500€
		35 %	Ménages aux ressources modestes	Gain énergétique de 35 % Etat initial F ou G et atteinte et niveau E après travaux Etat initial C ou plus et état final A ou B :	10 % du montant des travaux dans la limite de 2 000 € Primes « sortie de passoire thermiques » de 1500€ Prime « basse consommation » de 1500€
Autres travaux	20 000€ HT	35%	Ménages aux ressources très modestes		
		20%	ménages aux ressources modestes		

Les modalités de financement en faveur des propriétaires occupants évolueront à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022 (cf point V.4.1

### Pour les propriétaires bailleurs

Les taux de subvention appliqués sur le territoire du Grand Reims pour les propriétaires bailleurs sont adaptés :

Type de travaux	Plafonds de travaux	Taux maximum de subvention	+ Prime Habiter Meux si gain de 35%
<p><b>Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé.</b></p> <p>Considérés comme tel uniquement si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- arrêté d'insalubrité ou de péril</li> <li>- insalubrité constatée (sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de l'état d'insalubrité)</li> <li>- dégradation très importante (constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat)</li> </ul> <p><u>Et lorsque l'ambleur et le coût des travaux nécessaires le justifient</u></p>	1 000€ HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup>	<p>35% si Loc1</p> <p>40% si Loc2</p>	<p>1 500 € par logement ou</p> <p>2 000 € par logement si sortie de passoire thermique</p>
<p><b>Travaux pour la sécurité et salubrité de l'habitat (petite LH)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- arrêté pris en application des articles L.129 et suivants du code de la construction et de l'habitation (travaux de sécurité des équipements communs)</li> <li>- notification de travaux pour la suppression du risque saturnin</li> <li>- constat de risque d'exposition au plomb (CREP) réalisé au cours des 2 dernières années.</li> </ul>		<p>40% si Loc1 ou Loc2</p>	
<p><b>Travaux pour l'autonomie de la personne</b></p> <p>Seuls les travaux justifiés du point de vue du locataire sont subventionnables</p>		40% si Loc1 ou Loc2	
<p><b>Travaux pour réhabilitation d'un logement dégradé</b></p> <p>Selon grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat</p>	750€ HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup>	<p>25% si Loc1</p> <p>30% si Loc2</p>	<p>1 500 € par logement ou</p> <p>2 000 € par logement si sortie de passoire thermique</p>
<p><b>Travaux de rénovation énergétique globale</b></p> <p>Pour les logements pas ou peu dégradés (&lt; à 35% de la grille de dégradation) avec un gain énergétique d'au moins 35%</p>		25%	<p>1 500 € par logement ou</p> <p>2 000 € par logement si sortie de passoire thermique</p>
<p><b>Travaux réalisés à la suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence</b></p>		25%	<p>1 500 € par logement ou</p> <p>2 000 € par logement si sortie de passoire thermique</p>
<p><b>Travaux de transformation d'usage</b></p>		<p>30% si Loc3</p> <p>sinon 25%</p>	<p>1 500 € par logement ou</p> <p>2 000 € par logement si sortie de passoire thermique</p>



## Pour les syndicats de copropriétaires (rénovation énergétique)

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

## VII – LES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES

2 opérations programmées d'amélioration de l'habitat sont en cours sur le territoire de la délégation du Grand Reims :

### **L'OPAH Grand Reims :**

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) lancée fin 2015 sur le périmètre de l'ex-Reims Métropole s'est achevée à la fin du premier semestre 2021. La communauté urbaine a décidé de poursuivre son action en faveur de la dynamique de réhabilitation et d'amélioration de l'habitat privé en engageant sur les 143 communes du Grand Reims un nouveau dispositif partenarial déployé jusqu'en 2026, et composé d'une opération programmée de rénovation de l'habitat (OPAH) et d'une aide en ingénierie pour les propriétaires privés hors plafonds de ressources ANAH. Une convention d'OPAH a été signée à cet effet le 31 août 2021 pour une durée de 5 ans.

Ce nouveau dispositif permet d'accompagner les transformations nécessaires sur le parc immobilier de logements privés : rénovation thermique, accessibilité, lutte contre les logements insalubres. Les aides proposées contribuent donc à la fois à l'amélioration de la qualité du parc de logements mais aussi au maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie. Elles concourent aussi à la préservation de l'attractivité du parc existant.

### **L'OPAH-CD Couberlin :**

En parallèle de l'OPAH Grand Reims, suite aux résultats de l'étude lancée par la Communauté urbaine du Grand Reims sur les 4 copropriétés Couberlin de la place de Fermat à Reims, une OPAH spécifique copropriétés dégradées a été signée le 28 septembre 2021 pour une durée de 5 ans, au cœur du quartier NPNRU Orgeval. Cette OPAH a comme enjeu principal de redresser et conforter de manière pérenne les copropriétés tant sur l'aspect financier que dans leur fonctionnement, et de permettre la réalisation d'un programme de travaux visant l'amélioration thermique du bâti et la réalisation d'économies d'énergie.

Les quatre copropriétés Couberlin ont été construites entre 1965 et 1972. Elles regroupent sur un ensemble de 9 bâtiments, 324 logements privés d'habitation et 21 commerces organisés autour d'une place publique centrale.

L'intervention sur les quatre copropriétés Couberlin est très attendue dans le quartier Orgeval, notamment par les copropriétaires comme par les habitants. Ces copropriétés ont en effet été identifiées en situation de fragilité notamment au regard de certains indicateurs financiers comme le taux d'impayés, le montant de la dette. D'un point de vue technique, certains de ces bâtiments arrivent en fin de leur 1er cycle de vie. L'engagement d'un programme de travaux apparaît donc nécessaire pour répondre aux nouvelles réglementations et permettre aux copropriétés de rester attractives sur le plan énergétique et patrimonial.

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

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

Le programme d'action fera l'objet d'une évaluation lors du premier trimestre 2023 au plus tard.

L'ensemble des règles définies dans le programme d'action 2022 sera publié au recueil des actes administratifs de la Marne.

Reims, le 17 MAI 2022

La Présidente de la communauté urbaine du Grand Reims,



Catherine VAUTRIN

**Programme d'actions 2022**

**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 et ses avenants ;

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

Vu la circulaire C 2022/1 du 14 février 2022 relative aux orientations pour la programmation 2022 des actions et des crédits Anah ;

Après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat de la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne, réunie le 26 avril 2022,

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 2021.....	18
III - LES OBJECTIFS ET LA DOTATION BUDGETAIRE DE L'ANNEE 2022... ..	21
IV - LES PRIORITES D'INTERVENTION 2022.....	22
V - LES ORIENTATIONS OPERATIONNELLES DE LA DELEGATION EN 2022.....	26
VI - LES MODALITES FINANCIERES D'INTERVENTION DE L'AGENCE.....	33
VII - LES OPERATIONS PROGRAMMEES.....	36
VIII - SUIVI ET EVALUATION DU PROGRAMME D' ACTIONS.....	37

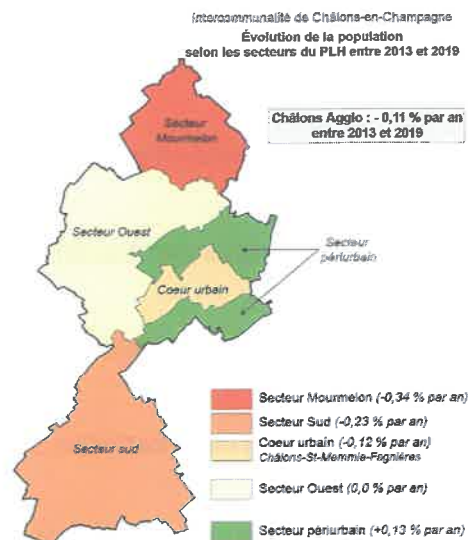
## I - LES ENJEUX DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE CHÂLONS EN MATIÈRE DE LOGEMENT PRIVE

### Le territoire

Créée le 1<sup>er</sup> janvier 2000, la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne compte au 1<sup>er</sup> janvier 2022, 46 communes et 79 618 habitants. Cela représente 82,3% de la population du Pays de Châlons-en-Champagne (96 788 habitants), 14,0% de la population marnaise (566 855 habitants), 6,0% de la population champardennaise (1 320 191 habitants) et 1,4% de la population du Grand Est (5 556 219 habitants).

Le territoire de l'agglomération de Châlons-en-Champagne s'articule entre un **cœur urbain** caractérisé par son important poids démographique et **des secteurs périphériques** (secteur périurbain, secteur nord, secteur sud et secteur ouest) aux dynamiques démographiques contrastés. Cette typologie par secteur a été proposée dans le cadre du PLH 2022-2027 de Châlons Agglo.

Le **cœur urbain** regroupant les communes de Châlons-en-Champagne, Saint-Memmie et Fagnières compte selon l'Insee au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (millésime 2019) 54 696 habitants sur les 79 618 habitants de l'agglomération. Le cœur urbain accueille ainsi 68,7% de la population de Châlons Agglo, c'est-à-dire près de **7 habitants sur 10**.



En périphérie immédiate du cœur urbain, 9 communes forment un **secteur périurbain**. Ils se composent des communes de Compertrix, Coolus, L'Épine, Moncetz-Longevas, Recy, Saint-Étienne-au-Temple, Saint-Gibrien, Saint-Martin-sur-le-Pré et Sarry. Le secteur périurbain rassemble 8 007 habitants, soit **10,1%** de la population totale de la communauté d'agglomération au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (millésime 2019).

**A l'ouest** du territoire de l'agglomération, le secteur Ouest comprend un ensemble de 17 communes. Appartiennent à ce secteur, les communes d'Aigny, Aulnay-sur-Marne, Champigneul-Champagne, Cherville, Condé-sur-Marne, Dampierre-au-Temple, Isse, Jâlons, Juvigny, La Veuve, Les Grandes Loges, Matougues, Saint-Hilaire-au-Temple, Saint-Pierre, Thibie, Villers-le-Château et Vraux. 6 740 habitants forment le secteur Ouest au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (millésime 2019) selon l'Insee, soit **8,5%** de la population de l'intercommunalité.

**Le secteur Nord**, composé de 6 communes, ne reprend que partiellement les contours de l'ancienne communauté de communes de la Région de Mourmelon (initialement 8 communes) qui a fusionné avec l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Le secteur Nord comprend les communes de Baconnes, Bouy, Livry-Louvercy, Mourmelon-le-Grand, Mourmelon-le-Petit et Vadenay. Il comptabilise 8 127 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (millésime 2019) selon l'Insee, soit **10,2%** de la population de l'intercommunalité. **La ville de Mourmelon-le-Grand rassemble à elle seule 5 150 de ces habitants.**

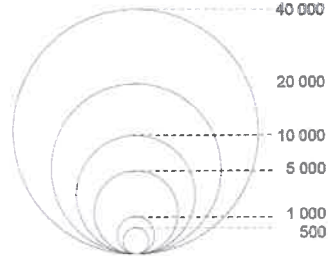
A l'opposé, le **secteur Sud**, le plus éloigné de Châlons-en-Champagne, est composé de 11 communes. Il s'agit de Bussy-Lettrée, Cheniers, Dommartin-Lettrée, Haussimont, Lenharrée, Montépreux, Sommesous, Soudé, Soudron, Vassimont-et-Chapelaine et Vatry. Avec 2 048 habitants, il ne recense que **2,6%** de la population de la communauté d'agglomération au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (millésime 2019) selon l'Insee.

# ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 2013 ET 2019 SUR LE TERRITOIRE DE CHÂLONS AGGLO

Populations légales des EPCI millésimées 2019, en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022

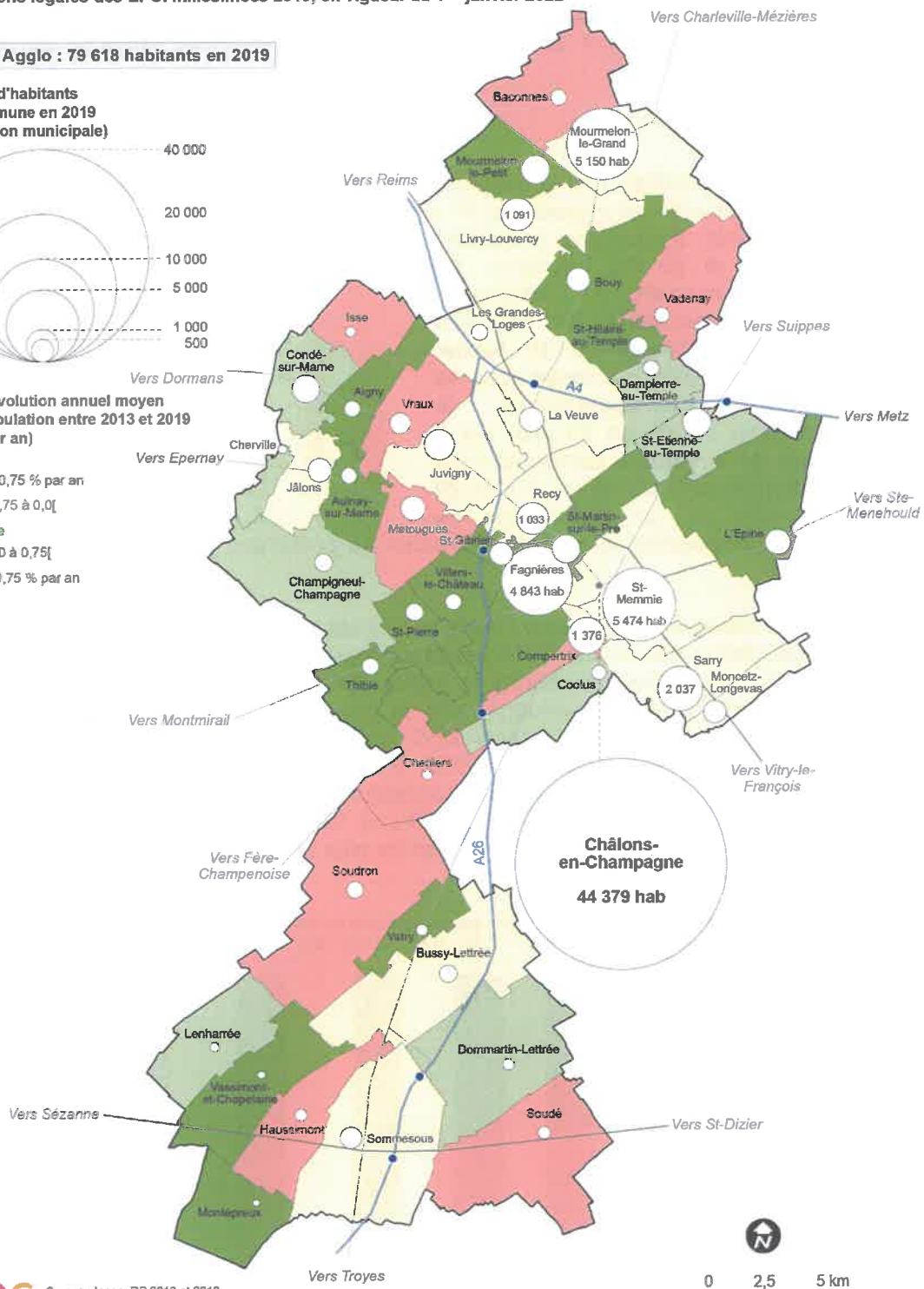
**Châlons Agglo : 79 618 habitants en 2019**

Nombre d'habitants  
par commune en 2019  
(population municipale)

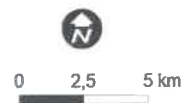


Taux d'évolution annuel moyen  
de la population entre 2013 et 2019  
(en % par an)

- en baisse**
- < -0,75 % par an
- [-0,75 à 0,0[
- en hausse**
- [0,0 à 0,75[
- > 0,75 % par an



**AUD.C** Source : Insee, RP 2013 et 2019  
Réalisation : SIG-Observatoire AUD.C - Janvier 2022

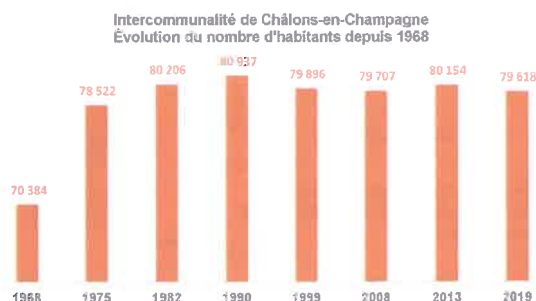




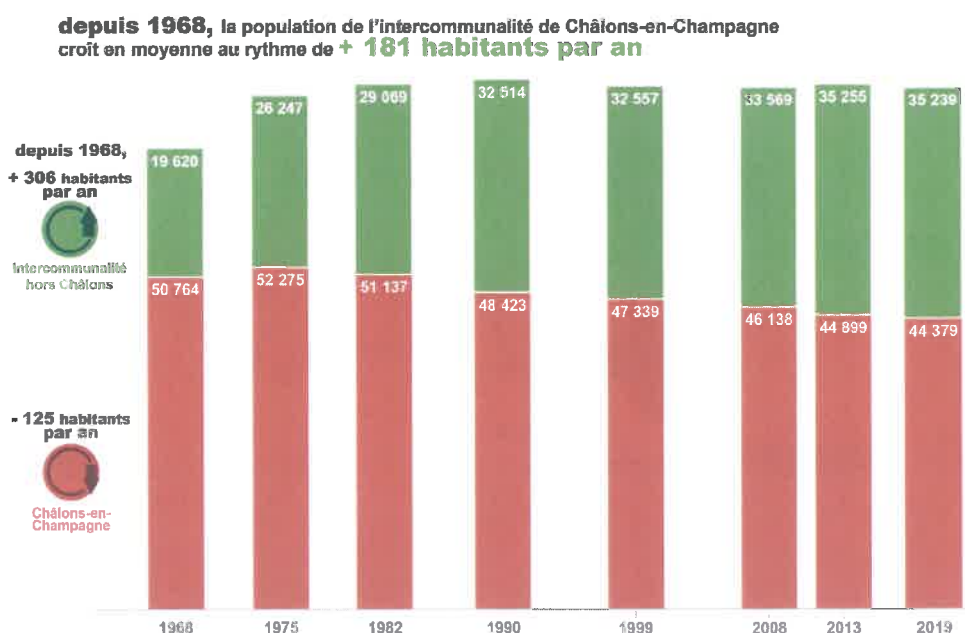
A la différence du cœur urbain, les secteurs périphériques (secteur périurbain, secteur Ouest, secteur Sud et secteur Nord) se caractérisent par un tissu de maisons individuelles dans leur parc existant comme dans l'offre nouvelle ainsi qu'une forte présence des propriétaires occupants. Cette absence de diversité du parc va de pair avec un niveau plus élevé des revenus des ménages ainsi qu'un profil familial majoritairement composé de couples avec enfants.

## La population

Depuis 1999, la population de la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne (à géographie constante en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022) est stable autour de 80 000 habitants avec de légères fluctuations comprises entre 79 600 et 80 100 habitants. En 1999, l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne rassemblait 79 896 habitants contre 79 618 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (millésime 2019). Le **tassement de la croissance démographique** de l'agglomération (-0,3% en 20 ans) est à rapprocher de la stabilité démographique du département de la Marne (+0,3% en 20 ans) marquée par un phénomène de **transfert de population des centres-urbains au profit des périphéries** (desserrement des populations).



La ville de Châlons-en-Champagne, avec 44 379 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (millésime 2019) a vu sa population baisser de 1 760 habitants depuis 2008 (soit une baisse moyenne de 160 habitants par an). A l'inverse, durant la même période d'observation, Fagnières, à proximité immédiate de Châlons-en-Champagne voit sa population augmenter fortement : de 4 522 en 2008 à 4 843 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (millésime 2019) soit un gain de 321 habitants (environ +30 habitants par an depuis 2008). Plus généralement, les 9 communes du **secteur périurbain tirent la croissance démographique à la hausse** dans un contexte de dynamisme démographique atone depuis 20 ans. 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.



Source : Insee, Séries historiques - exploitation principale, géographie au 01/01/2022  
Réalisation : Observatoire-AUDC, Mars 2022

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

L'Insee réalise régulièrement des projections de population, le dernier exercice régional et local pour la période 2013-2050 a été mis à disposition via le modèle Omphale en juin 2017. En suivant le scénario central, l'hypothèse d'une poursuite des tendances d'évolution démographique actuelle est privilégiée ce qui se traduirait par une faible croissance démographique dans la Marne (635 000 habitants en 2050 contre 566 855 habitants actuellement). Le prolongement des tendances actuelles laisse présager également une faible croissance démographique sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne dans un contexte de migrations nulles.

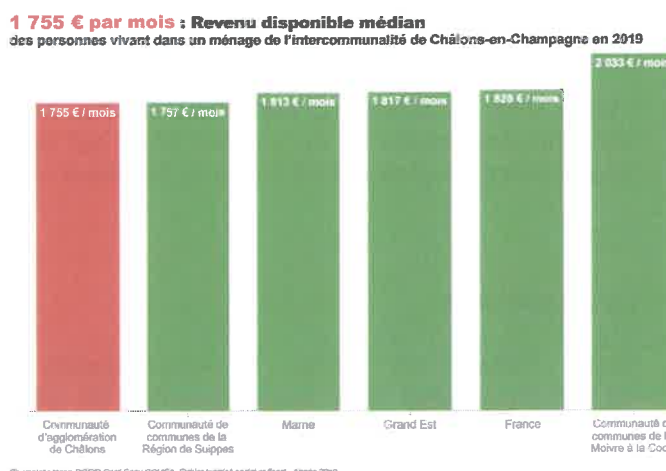
À court terme, à l'horizon 2025, les projections de l'Insee montrent :

- **une croissance du nombre de personnes seules**, tous âges confondus (+21,8% sur la période 2009-2025) alors que le nombre de couples diminuera (-10,8% sur la période 2009-2025).
- **une tendance au vieillissement de la population** plus en plus marquée dans les années futures et celle-ci sera d'autant plus perceptible que la part des moins de 25 ans devraient continuer à diminuer entre 2009 et 2025, en passant de 32% de la population de Châlons Agglo 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 2019, à l'échelle du territoire de Châlons Agglo, le revenu disponible<sup>1</sup> médian, qui partage la population des ménages en 2 parties égales, est de **21 060 € par an et par unité de consommation soit, 1 755 € net par mois<sup>2</sup>.**

Par comparaison, en 2019, les ménages des intercommunalités limitrophes perçoivent un revenu disponible médian par unité de consommation de 21 080 € par an (1 757 € par mois) pour la communauté de communes de la Région de Suippes et de 24 400 € par an (2 033 € par mois) pour la communauté de communes de la Moivre à la Coole.



**À Châlons Agglo, le revenu disponible médian annuel se situe en 2019 comparativement à un niveau inférieur à celui de la Marne (21750 €), du Grand Est (21800 €) et de la France métropolitaine (21930 €).** En revanche, **par rapport aux villes-centres, le niveau de vie médian par unité de consommation est supérieur : Châlons-en-Champagne (19 390 euros) et de Reims (19 280 €).**

On note une **disparité de 1 à 3** parmi les revenus disponibles sur le territoire de la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne : de 11490 € par an, soit 957 €

<sup>1</sup> Revenu disponible : le revenu disponible d'un ménage comprend les revenus d'activité, les revenus du patrimoine (revenus fonciers et revenus de valeurs et de capitaux mobiliers, tels qu'ils apparaissent dans la déclaration fiscale), les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs.

<sup>2</sup> Source : insee, FiLoSoFi – Fichier Localisé Social et Fiscal 2019.

par mois (10% des ménages les plus pauvres) à 35 220 € par an, soit 2 935 € par mois (10% des ménages les plus aisés).

Le seuil de pauvreté situe la limite à 60% du revenu disponible médian. Sur le territoire de la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne, le seuil de pauvreté est de 1 053 euros nets par mois en 2019. Le taux de pauvreté s'établit à 15,2% en 2019.

**Autrement-dit, 15,2% des ménages sur le territoire de Châlons Agglo vivent avec moins de 1 053 euros net par mois en 2019.**

En parallèle, on constate qu'en 2019, **56% des foyers fiscaux** résidant sur la communauté d'agglomération **sont imposés**, 51% à Châlons-en-Champagne, **soit 1 foyer fiscal sur 2**. En comparaison, la part des ménages fiscaux imposés est supérieure sur le territoire de la communauté de communes de la Moivre à la Coole (67,1%) et à l'échelle du département de la Marne (58,3%). Quant à la communauté de communes de la Région de Suippes, la part des ménages fiscaux imposés est inférieure à Châlons Agglo : 53,6% en 2019.

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 2018, la communauté d'agglomération à 46 communes offre **38 962 logements** dont respectivement 28 465 (73,1%) dans son cœur urbain<sup>3</sup> et 3 509 logements (9,0%) sur le secteur périurbain<sup>4</sup>. On note pour le **cœur urbain une diminution de sa part dans l'ensemble du parc de logements entre 2008 et 2018**, passant de 74,4% à 73,1%. La ville de Châlons-en-Champagne passe de 22 855 logements à 23 657 logements entre 2008 et 2018 (+3,5%), soit de 62,7 % à 60,7%. **A l'inverse**, les parts de logements situés **dans les secteurs Périurbain, Nord, Ouest et Sud, augmentent** entre 2008 et 2018 respectivement de 8,3% à 9,0%, 7,8% à 7,9%, 7,2% à 7,5%, 2,3% à 2,5%.

L'augmentation du nombre de logements entre 2008 et 2018 est de +6,9% pour l'Insee sur l'ensemble de la communauté d'agglomération à 46 communes. C'est respectivement +16,6% sur le secteur périurbain, +17,1% sur le secteur Sud, +11,8% sur le secteur Ouest, +8,1% sur le secteur Nord, 4,9% sur le cœur urbain et +3,5% sur Châlons-en-Champagne.

La **périurbanisation continue** sur la période 2008-2018, confortant le poids des maisons individuelles sur l'ensemble de l'EPCI (51,8% en 2018, contre 51,0% en 2008) ; le parc collectif est concentré à 86,4% sur la ville-centre qui offre 36,7% de maisons individuelles sur son territoire en 2018.

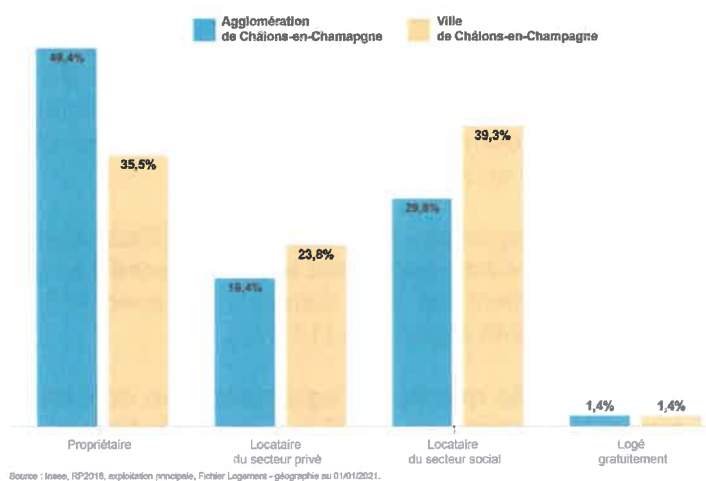
<sup>3</sup> Cœur urbain : Châlons-en-Champagne - Saint-Memmie - Fagnières.

<sup>4</sup> Secteur périurbain : Compertrix, Coolus, L'Épine, Moncetz-Longevas, Recy, Saint-Étienne-au-Temple, Saint-Gibrien, Saint-Martin-sur-le-Pré, Sarry.

En 2018, selon l'Insee, on dénombre 35 582 résidences principales (ou ménages) sur la communauté d'agglomération, soit une hausse de 5,3% par rapport à 2008.

En 2018, les **ménages locataires sont majoritaires** (49,2% contre 45,1% sur le Pays de Châlons, 46,4% sur la Marne, 41,5% sur l'ex Champagne-Ardenne, 39,2% sur le Grand Est) et le sont principalement en Hlm pour 10 620 ménages (29,8% des ménages et 60,6% des ménages locataires sur la communauté d'agglomération à 46 communes contre respectivement 26,2% et 58,1% sur le Pays de Châlons, 24,4% et 52,5% sur la Marne). En 2018, les **ménages locataires sont principalement concentrés sur Châlons à 77,1%** ; la **ville-centre loge 79,2% des ménages locataires Hlm (8 410 ménages) de l'EPCI** et 73,8% des ménages locataires du privé (5 089 ménages).

**Agglomération / Ville de Châlons-en-Champagne**  
Structure du parc de logements par statut d'occupation en 2018



En 2018, **17 581 ménages sont des propriétaires occupants soit 49,4% des ménages de Châlons Agglo**. En comparaison, 53,5% des ménages sont propriétaires de leur résidence principale sur le territoire du Pays de Châlons (51,7% sur la Marne, 58,7% sur le Grand Est, 57,6% sur la France Métropolitaine) et **seulement 35,5% à Châlons-en-Champagne** où l'on compte 15 654 propriétaires répartis en 7 581 ménages propriétaires occupants en 2018.

Les 482 ménages restant de l'EPCI (1,4%) sont logés gratuitement.

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

En 2018, on observe donc une nette distinction entre le **cœur urbain** (72,8% des ménages de l'EPCI) où se concentre le **secteur locatif** (59,1% des ménages y sont locataires et l'on y trouve 87,4% des ménages locataires), et le **reste de l'agglomération** (27,2% des ménages) plutôt concerné par les logements individuels occupés par leur **propriétaire** (on y compte 75,8% de ménages propriétaires, soit 41,7% des propriétaires de l'EPCI).

Globalement pour la communauté d'agglomération en 2018, **42,2% des résidences principales d'avant 2016 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 2018, on dénombre 2 871 logements vacants sur la communauté d'agglomération, soit un taux de vacance de 7,4%, respectivement 7,6% sur le Pays de Châlons, 9,0% sur la Marne, 9,4% sur le Grand Est, 8,1% en France métropolitaine.

Si le secteur Sud<sup>5</sup> présente le plus fort taux de vacance avec 10,1% (mais peu de logements vacants : 100 logements vacants), **le cœur urbain<sup>6</sup> avec un taux de vacance de 7,8% (2 208 logements vacants) concentre 76,9% des logements vacants de la communauté d'agglomération.**

On recense 1 936 logements vacants sur Châlons pour un taux de vacance de 8,2% ; ainsi la **ville-centre concentre 67,4% des logements vacants (pour 60,7% des logements) de Châlons Agglo.** A l'inverse, le secteur périurbain<sup>7</sup> connaît le taux de vacance le plus faible de la communauté d'agglomération (4,3% soit 151 logements vacants) ; le secteur Ouest<sup>8</sup> connaît également un faible taux de vacance similaire au secteur périurbain (4,9% soit 144 logements vacants). Quant au secteur Nord<sup>9</sup> qui reprend en partie les contours de l'ancienne intercommunalité de la Région de Mourmelon, il présente un taux de vacance plus conséquent de 8,7% soit 267 logements vacants en 2020.

En 2017, l'analyse par IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique par l'Insee) montre que le **hypercentre de Châlons-en-Champagne est le plus touché par le phénomène de la vacance** des logements et notamment les IRIS Centre Tirlet avec 225 logements vacants (13,7%) et Centre République avec 246 logements (13,0 %).

**Entre 2008 et 2018, l'Insee constate que dans l'agglomération de Châlons, le nombre de logements vacants a augmenté** passant de 2 336 à 2 871, et le taux de vacance de 6,4% à 7,4%.

Dans le cadre du Plan national de lutte contre les logements vacants piloté par le Ministère du Logement et le Réseau National des collectivités mobilisées contre le logement vacant (RNCLV), la DHUP (Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages) a mis en place en 2020 le nouveau jeu de données LOVAC, en partenariat avec le CEREMA Hauts-de-France. Résultant du croisement des fichiers 1767BISCOM sur les logements vacants et des Fichiers Fonciers, ces données permettent aux collectivités de caractériser finement les logements vacants à des fins d'objectivation et de prise de contact avec les propriétaires pour leur proposer des solutions incitatives de remise sur le marché.

---

<sup>5</sup> Secteur Sud : Bussy-Lettrée, Cheniers, Dommartin-Lettrée, Haussimont, Lenharrée, Montépreux, Sommesous, Soudé, Soudron, Vassimont-et-Chapelaine et Vatry.

<sup>6</sup> Cœur urbain : Châlons-en-Champagne - Saint-Memmie - Fagnières.

<sup>7</sup> Secteur périurbain : Compertrix, Coolus, L'Épine, Moncetz-Longevas, Recy, Saint-Étienne-au-Temple, Saint-Gibrien, Saint-Martin-sur-le-Pré, Sarry.

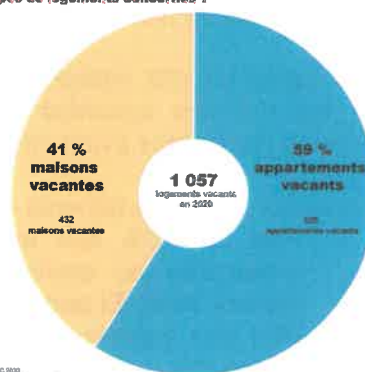
<sup>8</sup> Secteur Ouest : Aigny, Aulnay-sur-Marne, Champigneul-Champagne, Cherville, Condé-sur-Marne, Dampierre-au-Temple, Isse, Jâlons, Juvigny, La Veuve, Les Grandes Loges, Matougues, Saint-Hilaire-au-Temple, Saint-Pierre, Thibie, Villers-le-Château et Vraux.

<sup>9</sup> Secteur Nord : Baconnes, Bouy, Livry-Louvercy, Mourmelon-le-Grand, Mourmelon-le-Petit et Vadenay.

Selon LOVAC, en 2020, on dénombre 1 057 logements vacants (toute durée de vacance confondue) sur la communauté d'agglomération, soit un taux de vacance de 2,7%.

La vacance des biens immobiliers se répartit de cette manière : 625 appartements sont vacants (59,1%) et 432 maisons inoccupées (40,9%) en 2020.

Logements vacants en 2020 dans l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne  
Quels types de logements concernés ?



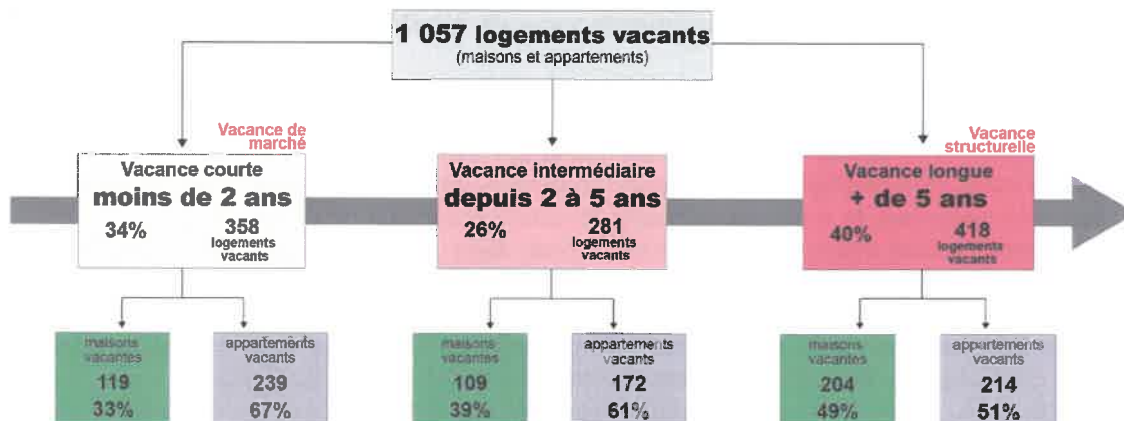
Source : Fichier LOVAC 2020  
Réalisation : Observatoire-AUDC, Mars 2022.

La durée de la vacance des biens (maisons ou appartements) est une caractéristique révélatrice à la fois des mobilités résidentielles (vacance courte de moins de 2 ans ou vacance de marché) mais également traduit un parc inadapté donc inoccupé depuis une période très longue (vacance longue, plus de 5 ans ou vacance structurelle). Cette vacance de longue durée des logements signifie un décrochage de la demande à leur égard, certainement dû à des problèmes d'obsolescence et de qualité qui les rendent, a priori, quasiment impossibles à remettre sur le marché.

A l'échelle de l'intercommunalité de Châlons, la vacance courte dite de marché cohabite avec la vacance longue, structurelle.

- 34% des biens vacants (soit 358 logements) correspondent à de la vacance de marché (vacance de moins de 2 ans) et concernent au 2/3 des appartements (67% de l'ensemble de la vacance de moins de 2 ans) et fait fonction de régulation de l'offre et de la demande.
- A l'autre bout de l'échelle, la vacance structurelle, c'est-à-dire la vacance des logements depuis plus de 5 ans (la vacance qui interroge) représente 40% des logements vacants en 2020 dans l'intercommunalité de Châlons. Et, à la différence de la vacance de marché, la vacance de longue durée touche aussi bien les maisons (49%) que les appartements (51%). Et plus la durée de la vacance s'allonge, plus ce sont les maisons qui sont sujets au phénomène de vacance de longue de durée. Ainsi, parmi les biens vacants de plus de 10 ans, 53% concernent des maisons.

### Logements vacants en 2020 dans l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne La durée comme principal facteur d'appréhension de la vacance



Source : Fichier LOVAC 2020  
Réalisation : Observatoire-AUDC, Mars 2022.

Dans ce contexte, on peut s'interroger sur la période de construction du bâti qui dispose d'un bien vacant (maison ou appartement). **L'ancienneté du parc** explique la longue durée de la vacance dans un marché immobilier local peu tendu.

Ainsi, parmi les 432 maisons vacantes dans l'intercommunalité de Châlons en 2020, plus des 2/3 des maisons vacantes (68%) ont été construites avant 1945. Et, parmi les maisons vacantes construites avant 1945, plus de la moitié sont vacantes depuis plus de 5 ans.

Concernant les appartements vacants, il est intéressant de constater :

- Plus de 50% des appartements vacants (54%) sont construits dans des vieux immeubles (ou anciennes et grandes maisons découpées en appartements) datant d'avant 1945. Et parmi ceux-ci, près de 40% sont vacants depuis plus de 5 ans.
- 20% des appartements vacants datent de la période de construction 1960-1975 alors même que durant cette période les appartements stimulaient la construction neuve. Et, parmi les appartements vacants de la période 1960-1975, 40% connaissent une vacance longue, structurelle, supérieure à 5 ans.

**En résumé, le modèle de découpage des grosses et anciennes maisons en appartements favorise la vacance de longue durée et les appartements des années 1960-1975 sont actuellement dépréciés sur le marché local.**

Pour caractériser la vacance des biens, une autre caractéristique du parc est intéressante de prendre en compte : **la taille des logements vacants**. Est-ce que la taille des logements vacants influence-t-elle la durée de la vacance du bien ?

**Parmi les appartements vacants de petite taille (T1 et T2)**, leur nombre se répartit assez équitablement selon la durée de la vacance. Il y a presque autant d'appartements vacants de type T1-T2 affectés par une vacance de courte durée (37% de moins de 2 ans) que de longue durée (35% de plus de 5 ans).

**Quant aux appartements vacants de grande taille (T4 et plus)**, ils sont moins nombreux à être vacants que les appartements vacants de petite taille et connaissent sensiblement plus des périodes de vacance de courte durée : 43% des appartements vacants de type T4 et plus ont une durée de vacance inférieure à 2 ans en 2020.

En définitive, dans l'intercommunalité de Châlons, en 2020, il y a plus **d'appartements vacants de longue durée de petite taille (T1-T2) que de grande taille (T4 et plus) mais en proportion, la vacance de longue durée (5 ans et plus) affecte presque autant les grands appartements vacants (T4 et plus) que les petits appartements vacants (T1-T2)**. Par conséquent, **la taille des appartements vacants n'influence pas la durée de la vacance**.

**En ce qui concerne les maisons**, 72% des maisons vacantes concernent principalement les petites maisons vacantes de 4 pièces ou moins dans l'intercommunalité de Châlons en 2020 (310 maisons vacantes de 4 pièces ou moins sur un total de 432 maisons inoccupées en 2020 dans l'intercommunalité). Elles restent longtemps vacantes puisque, plus de 50% des petites maisons vacantes de 4 pièces ou moins le sont depuis plus de 5 ans.

Pour les grandes maisons de 5 pièces et plus, elles sont moins sujettes à être vacantes dans l'intercommunalité de Châlons en 2020. On dénombre 122 maisons vacantes de 5 pièces ou plus dans l'intercommunalité soit 28% des maisons vacantes. Elles se répartissent de manière assez similaire : il y a presque autant de grandes maisons (5 pièces et plus) vacantes depuis plus de 5 ans que de grandes maisons vacantes depuis moins de 2 ans.

**En résumé, dans l'intercommunalité de Châlons, en 2020, seules des maisons vacantes de petite taille (4 pièces ou moins) connaissent une vacance de longue durée.**

### Ce que l'on retient :

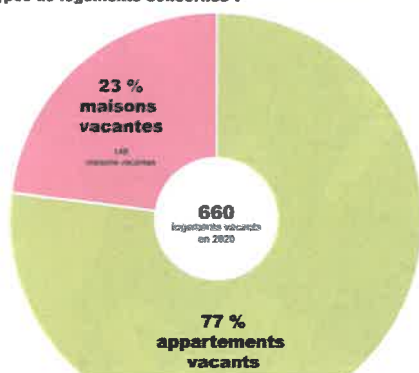
Dans l'intercommunalité de Châlons, la vacance structurelle (plus de 5 ans) affecte principalement :

- les maisons construites avant 1945,
- les petites maisons de 4 pièces ou moins,
- les appartements dans les anciens immeubles d'avant 1945,
- les appartements des années 1960-1975,
- les petits appartements T1/T2 même si en proportion la vacance de longue durée atteint aussi bien les grands appartements T4 et plus (moins nombreux dans le parc immobilier) que les petits appartements T1/T2.

### Une concentration des biens vacants sur la ville-centre

Avec 660 logements vacants (maisons et appartements) en 2020, **Châlons-en-Champagne concentre 62% de logements vacants de l'agglomération**. Cependant, par rapport aux 23 700 logements que compte la ville-centre, le taux de vacance est de 2,8% en 2020, selon LOVAC. Ce taux est assez similaire par rapport aux taux de vacance des autres communes de l'agglomération. Seules les communes du sud de l'intercommunalité, caractérisées par un faible nombre de logements (en cohérence avec leur faible nombre d'habitants), connaissent proportionnellement un taux de vacance plus important (8%-10%).

Logements vacants en 2020 à Châlons-en-Champagne  
Quels types de logements concernés ?



A Châlons-en-Champagne, en 2020, on recense **511 appartements vacants (77%) et 149 maisons inoccupées (23%)**.

Parmi les 511 appartements vacants, 40% (soit 205 appartements vacants) concernent la vacance de marché (moins de 2 ans) et 1/3 des appartements vacants (32%) est affectée à de la vacance de longue durée (5 ans et plus).

La vacance des appartements à Châlons varie selon les secteurs de la ville. On constate :

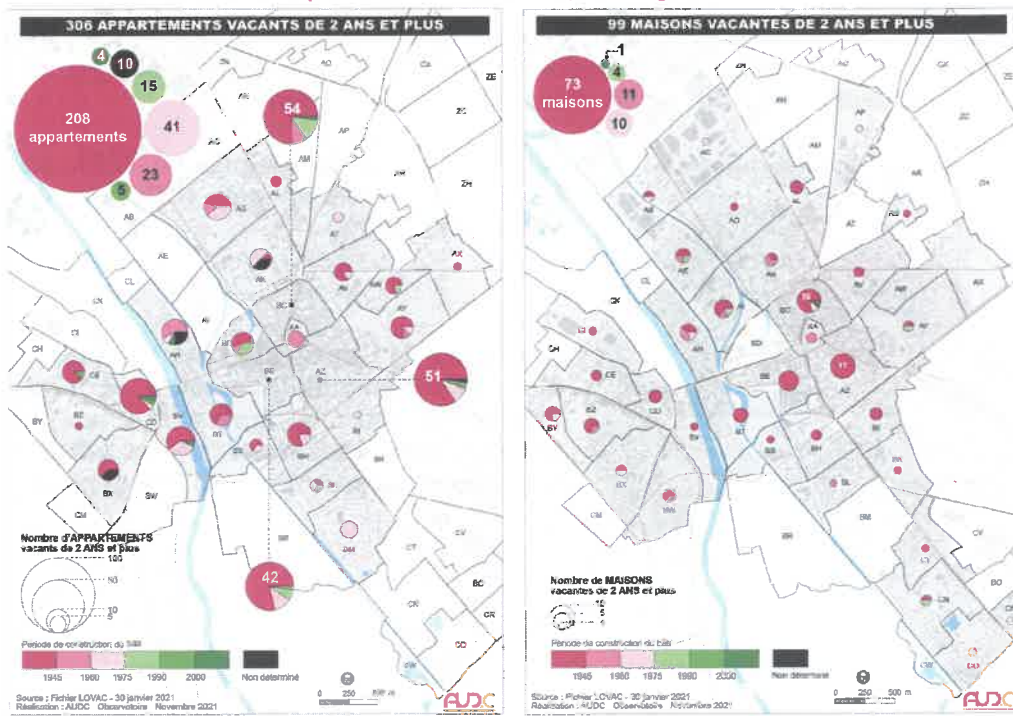
- **l'hypercentre<sup>10</sup> concentre la vacance des appartements** : plus de moitié (53%) des 511 appartements vacants de Châlons se situent dans ce petit périmètre. 21% (soit 109 appartements vacants) s'apparente à de la vacance de marché (vacance de moins de 2 ans) et fait fonction de régulation de l'offre et de la demande.

Cette **vacance de courte durée coexiste avec de la vacance structurelle, de longue durée (5 ans et plus)** dans l'hypercentre. Elle représente 16% (soit 81 appartements vacants) de l'ensemble des appartements vacants de l'hypercentre et elle interroge. En effet, le poids des 2 types de vacance, à la signification très différente en terme d'enjeu d'attractivité locale, est similaire et, en ce qui concerne la vacance de longue durée, elle laisse supposer la présence d'appartements inadaptés au marché locatif, voire de la rétention des propriétaires en raison de coûts de travaux trop élevés pour une remise sur le marché.

<sup>10</sup> L'hypercentre de Châlons comprend uniquement les sections cadastrales BD-BE-AZ-BC et XA.



**CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE : VACANCE ET ANCIENNETÉ DE LA CONSTRUCTION AU 1<sup>er</sup> janvier 2019 - Millésime 2021**  
**70% des biens vacants de 2 ans et plus ont été construits avant 1945, soit 281 logements**



- **Quartier Gare**<sup>11</sup> comprend aussi son lot d'appartements vacants mais la dynamique est différente que dans les quartiers de l'hypercentre. Dans ce petit périmètre autour de la gare SNCF, la vacance des appartements représente 7% de l'ensemble des appartements vacants de la ville de Châlons (34 appartements vacants). 1/3 des appartements vacants concernent la vacance de marché (moins de 2 ans). Le parc vacant est généré par la mobilité résidentielle (on s'installe pour repartir assez vite). A ce phénomène vient se greffer une **vacance de longue durée des appartements** : près de 50% des appartements vacants (47%) sont inoccupés depuis plus de 5 ans, signe d'un manque d'attractivité du quartier.

**Parmi les 149 maisons vacantes à Châlons en 2020, près de 40% d'entre elles sont vacantes depuis plus de 5 ans (soit 58 maisons vacantes) et 1/3 des maisons vacantes entretiennent la vacance de marché (moins de 2 ans) soit 50 maisons vacantes.** La vacance des maisons est un **phénomène diffus dans la ville** puisqu'elle atteint toutes les sections cadastrales. Cependant, il est intéressant de constater que les maisons vacantes situées dans l'hypercentre (section AZ – périmètre rue Pasteur, rue Carnot, rue Saint-Eloi, rue Jean-Jacques Rousseau) sont certes plus nombreuses mais la durée de la vacance est inférieure à 2 ans. C'est une vacance de marché qui disparaît comme elle réapparaît. Elle participe à la régulation de l'offre et de la demande. En revanche, toujours dans l'hypercentre (section BC – périmètre rue Grandthille – rue des Martyrs de la Résistance – rue de l'Arquebuse – le haut de la rue Léon Bourgeois), le nombre de maisons vacantes est aussi important mais à la différence du quartier « Rue Carnot – Rue Saint Eloi », les maisons inoccupées restent vacantes depuis plus de 5 ans. L'étude des logements vacants à Châlons « intra-muros » montre un différentiel d'attraction saisissant au sein d'un même quartier.

Parmi l'ensemble des maisons vacantes à Châlons, certaines caractéristiques communes se dégagent :

- de **petites maisons** dont la surface habitable est inférieure à 90 m<sup>2</sup>,
- maisons **construites avant 1945**,
- 40% de ces **petites maisons** inoccupées sont **vacantes depuis plus de 5 ans**.

### 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 :

<sup>11</sup> Quartier Gare concerne uniquement la section cadastrale CD.

- Reconquérir l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché
- Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir
- Prendre en compte les enjeux du vieillissement de la population par une politique de l'habitat adaptée
- Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière énergétique
- Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne
- Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne
- Continuer à répondre aux besoins des populations spécifiques
- Animer et mobiliser les acteurs de l'habitat autour du PLH

Le PLH actuel a été prolongé jusqu'en juillet 2022 afin de dresser le bilan de l'ancien et de repartir sur de nouveaux objectifs sur l'ensemble des 46 communes.

### **L'OPAH 2020-2025**

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

Elle se décline en 4 thématiques :

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

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

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

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

### **L'OPAH Renouvellement Urbain 2020-2025**

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

Grâce aux aides financières mobilisées auprès des différents partenaires et à l'ingénierie mise à disposition des propriétaires, cette OPAH RU constitue un outil de réponse à différents

enjeux existants sur le secteur ORT. Ce dispositif permet aux propriétaires occupants modestes d'être informés et accompagnés dans le choix et la réalisation de leurs travaux, constituant ainsi un facteur déclencheur dans leur projet de réhabilitation.

Elle se décline en 5 thématiques :

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

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

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

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

### **La plateforme territoriale de rénovation énergétique**

La plateforme de rénovation énergétique est reconduite pour une nouvelle période de 3 ans, du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2024. Le portage est assuré par la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne, l'accompagnement est gratuit pour les particuliers et les propositions de scénarios de travaux sont plus accessibles techniquement et financièrement. Le programme est financé par la Région, les CEE, et les collectivités (Communauté de communes de la Moivre à la Coole et de la Région de Suipe). Le contexte est plutôt favorable : - Dynamique locale (guichet unique animé par le COMAL, également opérateur de des OPAH en cours sur le territoire, articulation de plusieurs dispositifs qui permet 2/8 d'accompagner tous les propriétaires sans conditions de ressources à toutes les étapes de leur projet, (territoire entièrement couvert par des OPAH) - L'arrivée de MaPrimeRénov qui permet aux publics non éligibles OPAH de bénéficier de subventions pour leurs travaux - Flambée des prix de l'énergie qui pousse les propriétaires à faire des travaux pour réduire leurs factures - Crise sanitaire : Le temps et le budget consacrés aux loisirs sont réinvestis dans l'amélioration de leur logement Des résultats très satisfaisants en 2021 : - 795 nouveaux contacts (dont 667 sur la CAC) - 594 propriétaires conseillés sur leur projet de rénovation énergétique (travaux à prioriser, choix des entreprises, aides financières mobilisables) (dont 466 sur la CAC) - 78 propriétaires (dont 58 sur la CAC) non éligibles à l'OPAH , et 2 copropriétés de la CAC ont bénéficié de la visite d'un thermicien pour les accompagner dans leur projet de rénovation énergétique - Un taux de satisfaction des propriétaires supérieur à 90% sur l'accompagnement technique proposé par la plateforme - 100% des propriétaires accompagnés par la plateforme feront des travaux de rénovation énergétique. Ils n'auraient été que 50% sans cet accompagnement.

## II – LE BILAN DE L'ANNEE 2021

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

	Engagé 2021	Engagé 2020	évolution	Objectif 2021 actualisé	Pourcentage d'atteinte de l'objectif en 2021
<b>PO</b>	<b>153</b>	<b>151</b>		<b>165</b>	
LHI/Très dégradé	3	0	300%	2	150%
Autonomie	43	33	30%	51	84%
Énergie	107	118	-9%	112	96%
dont Agilité		12			
<b>PB</b>	<b>14</b>	<b>34</b>	<b>-59%</b>	<b>19</b>	<b>74%</b>
<b>Copro fragiles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>Copro « autres »</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>197</b>	<b>0</b>
<b>Habiter Mieux (sans copro)</b>	<b>123</b>	<b>144</b>		<b>326</b>	

#### Répartition des dossiers sur le territoire :

	Année 2021
<b>Total logements (y compris non prioritaires)</b>	<b>168</b>
Dont OPAH CAC	159
Dont OPAH-RU CHALONS	9

Par ailleurs, 602 dossiers PO et 6 dossiers PB MaPrimeRénov ont été engagés au niveau national en 2021 sur ce territoire, représentant un montant de subvention de 1,79M€.

## **II.2 – Crédits engagés par l'ANAH**

	<b>Engagé 2021</b>	<b>Engagé 2020</b>	<b>évolution</b>	<b>Autorisation d'engagement (AE) révisé 2021</b>	<b>% de consommation des AE en 2021</b>
Anah travaux	1 710 363 €	1 744 174 €			
Anah ingénierie	124 589 €	129 769 €			
<b>Total Anah</b>	<b>1 834 952 €</b>	<b>1 873 943 €</b>	<b>-2%</b>	<b>2 146 223 €</b>	<b>85%</b>

## **II-3- Crédits engagés par Châlons Agglo**

Châlons Agglo accorde aux propriétaires des subventions complémentaires dans le cadre de l'OPAH ex-Cités en Champagne.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>évolution</b>
Montant de subventions	1 065 000 €	827 358 €	

## **II-4- Bilan des opérations programmées en cours en 2021**

**OPAH-CAC :**

L'OPAH a été renouvelée le 7 décembre 2020 pour une durée de 5 ans

Le bilan de l'année 2021 est le suivant :

	<b>Logements réalisés 2021</b>	<b>Logements réalisés 2020 (ancienne OPAH)</b>	<b>Objectif annuel</b>	<b>Pourcentage d'atteinte de l'objectif</b>
<b>PO</b>	<b>152</b>	<b>151</b>	<b>104</b>	
LHI/Très dégradé	3	0	3	0 %
Autonomie	44	34	36	122 %
Energie	105	117	65	161 %
Dont Agilité		12		
<b>PB</b>	<b>7</b>	<b>34</b>	<b>18</b>	<b>39 %</b>
<b>Copro</b>	<b>0</b>		<b>5</b>	<b>0 %</b>

## OPAH-RU CHALONS :

L'OPAH-RU de CHALONS a démarré le 7 décembre 2020 pour une durée de 5 ans

Le bilan de l'année 2021 est le suivant :

	Logements réalisés 2021	Logements réalisés 2020	Objectif annuel	Pourcentage d'atteinte de l'objectif
<b>PO</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>11</b>	
LHI/Très dégradé	0	-	3	0 %
Autonomie	0	-	3	0 %
Energie	2	-	5	40 %
<b>PB</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>25</b>	<b>28 %</b>
<b>Copro</b>	<b>0</b>		<b>5</b>	<b>0 %</b>

### **II-5-Bilan des visites de contrôle effectuées en 2021**

En 2021, la délégation locale de l'ANAH a effectué 40 contrôles de logements (avant travaux, en cours ou après travaux, et conventionnement sans travaux) sur le territoire de la communauté d'agglomération de Châlons :

- 15 logements de propriétaires occupants
- 25 logements de propriétaires bailleurs dont 4 conventionnements sans travaux.

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

Parmi les 40 visites de contrôle effectuées, peu ont fait l'objet de réserves, qui ont pu être levées suite à l'action des propriétaires.

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

Des défauts électriques mineurs sont également régulièrement relevés dans le cadre du conventionnement sans travaux ou l'absence de garde-corps aux fenêtres.

### III – LES OBJECTIFS ET LA DOTATION BUDGÉTAIRE DE L'ANNÉE 2022

#### III-1- Objectifs 2022 (nombre de logements)

	Objectif 2022	Réalisé 2021
<b>PO</b>	<b>109</b>	<b>153</b>
LHI/Très dégradés	3	3
Autonomie	46	43
Energie	60	107
<b>PB</b>	<b>27</b>	<b>14</b>
<b>Copropriétés fragiles</b>	<b>8</b>	<b>0</b>
<b>Copropriétés « autres »</b>	<b>197</b>	<b>0</b>
<b>Habiter Mieux (hors copropriétés fragiles)</b>	<b>288</b>	<b>123</b>

Par ailleurs, un objectif de 6 conventionnements en intermédiation locative (avec ou sans travaux) a été attribué à la délégation.

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

#### III-2- Dotation budgétaire 2022

2022 (initiale)	2021 (initiale)	Consommé 2021
2 311 388 €	1 352 507 €	1 834 952 €

La dotation initiale 2022 est en hausse par rapport à la dotation initiale 2021, et pourra être abondée en cours d'année.



## **IV - LES PRIORITÉS D'INTERVENTION 2022**

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

La circulaire C 2022/01 du 14 février 2022 indique les orientations retenues par l'Anah pour la programmation des actions et des crédits en 2022 et les priorités d'intervention :

France Rénov' : service public de la rénovation de l'habitat :

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, a précisé la définition du service public de la performance énergétique de l'habitat et posé les bases de son évolution vers un service public de la rénovation de l'habitat porté au niveau national par l'Anah. Il s'agit d'offrir à chaque usager sur l'ensemble du territoire national un parcours simplifié et fluide de conseil et d'accompagnement pour la rénovation de son logement. Ce service doit permettre la massification des travaux de rénovation, tout en favorisant des rénovations plus ambitieuses.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, France Rénov' constitue le point d'entrée unique de tous les parcours de rénovation de l'habitat à travers une plateforme nationale et un numéro unique, 450 Espaces conseil France Rénov' regroupant les ex Espaces conseil Faire et les Points rénovation info services de l'Anah et un réseau d'Accompagnateurs Rénov'.

L'année 2022 permettra de définir les modalités du nouvel Accompagnateur Rénov' dans le cadre d'un décret.

Les services déconcentrés doivent veiller au bon déploiement du service public au niveau régional et local, en relation avec les collectivités concernées.

**La lutte contre la précarité énergétique** : Atteindre un objectif de 74 510 logements rénovés en 2022 dans le cadre de la rénovation énergétique globale (PO et PB) et de MaPrimeRénov'Copropriétés

En 2022, l'ensemble des aides à la rénovation énergétique se déploie sous la même appellation afin de bénéficier de la notoriété de MaPrimeRénov'

1 - L'aide « Habiter Mieux Sérénité » devient « MaPrimeRénov'Sérénité » (propriétaires occupants modestes et très modestes) avec un objectif de 40 000 logements rénovés ; afin d'optimiser le financement de ces travaux et dans le cadre de la convergence des régimes d'aides, les propriétaires occupants pourront valoriser directement les CEE à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022

2 - La poursuite de MaPrimeRénov'Copropriétés, ouvert à toutes les copropriétés, avec un objectif de 25 000 logements rénovés

3 - La poursuite des aides « MaPrimeRénov' », gérées au niveau national, pour tous les propriétaires : objectif de 685 000 logements rénovés.

**La lutte contre les fractures territoriales : « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain »**

1 - Le programme « Action Cœur de Ville » est entré dans sa phase opérationnelle, par le lancement de nombreux suivi-animation et le démarrage des volets relatifs au traitement de l'habitat indigne y compris sur le champ coercitif et les copropriétés en difficultés. Le principe de prolongation du programme sur la période 2023-2026 a été annoncé.

2 - Concernant les dispositifs mis en place en 2021 d'intervention immobilière et foncière (DIIF) et la vente d'immeubles à rénover (VIR), et les dispositifs expérimentaux de rénovation de

façades et de transformation d'usage de rez-de-chaussée inactifs de copropriétés, il s'agit en 2022 d'accompagner les premiers projets.

3 – Pour les collectivités lauréates du plan « Petites Villes de Demain » l'année 2022 aura pour objectif la contractualisation des ORT des volets habitat associés. Une attention particulière devra être portée à l'accompagnement des communes sélectionnées dans leur travail de conception de stratégies de traitement de l'habitat privé à travers la mobilisation de dispositifs adaptés aux besoins, aux spécificités territoriales et à leur capacité pour mener à bien des actions de traitement de l'habitat privé.

**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.

- **lutte contre l'habitat indigne et très dégradé** : c'est une priorité forte de la politique du logement portée par le Gouvernement. Elle concerne autant les propriétaires occupants que les propriétaires bailleurs.

- **maintien à domicile pour les personnes âgées ou en situation de handicap** : L'intervention de l'Anah dans ce domaine reste un axe fort avec un objectif annuel fixé à 24 000 logements adaptés. Evolution potentielle du régime d'aide en cours d'année.

- **le plan « Logement d'abord » et le plan national de lutte contre les logements vacants** : Dans le cadre de la mise en œuvre du plan « Logement d'abord » destiné à favoriser la mobilisation du parc privé à des fins sociales et la sortie des centres d'hébergement, l'Anah a mis en place différents outils : le conventionnement des logements de propriétaires bailleurs, l'appui au développement de logements très sociaux portés par des structures de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) et la réhabilitation de structures d'hébergement. Ces actions doivent être fléchées prioritairement sur les collectivités sélectionnées pour la mise en œuvre du Plan Logement d'Abord et dans les territoires couverts par les programmes d'initiative nationale (Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, Plan Logement Vacant, NPNRU). L'objectif national d'aides accordées à des propriétaires bailleurs est en augmentation avec 5 638 logements concernés.

**Loc'Avantages** : La loi de finances pour 2022 du 30 décembre 2021 fait évoluer le dispositif fiscal associé au conventionnement entre l'Anah et les propriétaires bailleurs, dans l'objectif de rendre financièrement plus attractif le dispositif pour une majorité de propriétaires bailleurs (passage à une réduction d'impôt, simplification du parcours usager, établissement au niveau national des niveaux de loyers par commune).

Les incitations du nouveau dispositif fiscal visent les objectifs suivants :

- développer le logement locatif social privé dans les secteurs où les besoins sont les plus importants

- inciter davantage les propriétaires bailleurs à recourir aux niveaux de loyers sociaux et à l'intermédiation locative, notamment pour les loyers très sociaux, avec un taux de réduction d'impôt maximal.

L'intermédiation locative est bonifiée de 1000€ en cas de mandat de gestion et de 1000€ supplémentaire si le logement est inférieur à 40m<sup>2</sup>.

La durée des conventions avec travaux est désormais de 6 ans comme pour les conventions sans travaux.

- **l'humanisation de structures d'hébergement** : L'enveloppe budgétaire revient à un niveau de 2020 avec 8M€.

### **La prévention et le redressement des copropriétés : Plan Initiative Copropriétés**

Depuis son lancement, le Plan Initiatives Copropriétés a permis une forte augmentation du nombre de logements rénovés ou traités avec la mobilisation des outils complémentaires mis en place en 2019. En 2022, un objectif de 33 856 logements rénovés est fixé au titre du Plan Initiatives Copropriétés. 166 M€ sont mobilisés.

L'instruction relative au régime d'aides en cas de carence d'un syndicat de copropriétaire, publiée en décembre 2021, vient compléter les modalités d'intervention de l'Anah en faveur des copropriétés en difficulté. 34M€ sont réservés en 2022 pour ces opérations de recyclage de copropriétés.

10 000 logements en copropriétés fragiles pourront être financés dans le cadre de MaPrimeRénov' copropriétés.

Un état des lieux dans les quartiers NPRNU sera lancé cette année pour identifier si l'ensemble des copropriétés de ces secteurs est intégré dans les projets de renouvellement urbain à travers un dispositif d'accompagnement adapté.

Le registre d'immatriculation des copropriétés comptabilise près de 504 000 immatriculations fin 2021. La complétude de l'immatriculation des copropriétés et la mise à jour des données demeurent des objectifs à poursuivre.

### **L'ingénierie :**

L'enveloppe prévue en 2022 est en augmentation passant de 112,2M€ à 115,7M€. Elle intègre les besoins complémentaires liés au déploiement du plan Petites Villes de Demain (32,6M€) et à l'accompagnement du dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés.

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

### ***IV-2-1 – Déclinaison de France Rénov sur le territoire de la CAC***

"La déclinaison locale de France Rénov' passe par un partenariat renforcé dans les territoires. Le réseau «France Rénov», désormais porté et animé par l'Anah, regroupe les guichets uniques de L'Anah (plateforme téléphonique gérée par la DDT) et les plateformes territoriales de rénovation énergétique, qui se sont développées à l'occasion de la mise en place du SARE (service d'accompagnement à la rénovation énergétique) en 2020 et 2021 et qui sont désormais financées dans le cadre de ce dispositif. Dans la Marne, 4 plateformes territoriales de rénovation énergétique sont financées dans le cadre du programme SARE.

Sur le territoire de l'Agglo de Châlons, l'animation de la plateforme "GECKO RENOV" est confiée au Comal Soliha51, qui couvre l'ensemble des communes de l'Agglo.

### ***IV-2-2 - Priorisation des dossiers***

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

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

Compte tenu des priorités nationales et du diagnostic local de l'habitat, l'ordre de priorité sera la suivant pour les dossiers déposés en 2022, dans l'hypothèse où l'enveloppe de crédits alloués serait insuffisante pour financer l'ensemble des dossiers répondant aux critères de l'Anah :

		Priorité
<b>Syndicats de copropriétaires</b>		
Travaux de lutte contre la précarité énergétique		2
Travaux d'accessibilité		3
<b>Propriétaires occupants</b>		
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	Tous	1
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	Tous	1
Travaux pour l'autonomie de la personne	Couplage autonomie/énergie	2
	Autres dossiers	3
Travaux de lutte contre la précarité énergétique	Tous	2
Travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif, lorsque ces travaux donnent lieu à un cofinancement de l'Agence de l'eau ou de la collectivité locale.	Tous	4
<b>Propriétaires bailleurs</b>		
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		1
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat		1
Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence		1
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé		1
Travaux d'amélioration des performances énergétiques		2
Travaux pour l'autonomie de la personne		3
Travaux de transformation d'usage		5

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

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

## **V – LES ORIENTATIONS OPÉRATIONNELLES DE LA DÉLÉGATION EN 2022**

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

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

#### **V-1-1- Les règles nationales**

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

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

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

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

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

Pour les propriétaires occupants, l'opération doit comporter :

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

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

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

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

#### **V-2-1- Les règles nationales**

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

- d'un arrêté d'insalubrité ou de péril,
- ou d'une grille d'insalubrité avec un coefficient d'insalubrité égal ou supérieur à 0,3 et inférieur à 0,4

- ou d'un arrêté prescrivant les travaux de sécurité des équipements communs (article L129-1 et suivants du CCH),
- ou d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) réalisé au cours des 2 années précédant la demande.

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

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

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

#### ***V-3-1- Les règles nationales***

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

- Un des justificatifs de handicap ou de perte d'autonomie suivants :
  - Décision de la Commission des Droits et de l'Autonomie des Personnes Handicapées (CDAPH) reconnaissant l'éligibilité à l'Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé (AEEH), à l'Allocation pour Adulte Handicapé (AAH) ou à la Prestation de Compensation du Handicap (PCH)
  - Décision de la CDAPH mentionnant le taux d'incapacité permanente et rendue à l'occasion d'une demande de carte d'invalidité
  - Evaluation de la perte d'autonomie en Groupe Iso-Ressource (GIR 1 à 6) réalisée par un organisme de gestion des régimes obligatoires de la sécurité sociale (Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé Au Travail (CARSAT), Caisse Régionale d'Assurance Maladie (CRAM) ou autre structure exerçant une mission de service public équivalente) ou le conseil départemental, ou par toute personne mandatée par eux.
- Un des documents suivants permettant de vérifier l'adéquation du projet de travaux aux besoins :
  - L'évaluation complète réalisée à l'occasion de la demande de Prestation de Compensation du Handicap (PCH) à domicile, lorsque la demande concerne des aides liées au logement
  - Un rapport d'ergothérapeute
  - Un diagnostic « autonomie » réalisé par un architecte ou un 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.

Pour les personnes autonomes ou relativement autonomes âgées de plus de 60 ans, en cas d'impossibilité de faire réaliser l'évaluation de la perte d'autonomie en GIR par un organisme de gestion des régimes obligatoires de la sécurité sociale, cette évaluation peut être effectuée par la personne réalisant le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic « autonomie ».

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

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

Equipement (hors pose)	Plafond de dépenses subventionnable
Receveur de douche	1 000 € HT
Robinetterie de douche	400 € HT
Robinetterie de lavabo	150 € HT
WC réhaussé	500 € HT
Siège de douche	400 € HT
Faïence	35 €/m <sup>2</sup> HT
Carrelage	40 €/m <sup>2</sup> HT
Meuble vasque	500 € HT
Cabine de douche	4 000 € HT
<b>Pose</b>	
Cabine de douche	1500 € HT

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

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

### **V-4-1- Les règles nationales**

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

**Pour les propriétaires occupants** Habiter Mieux Sérénité devient MaPrimeRénov'Sérénité à compter du 1/01/2022, mais conserve ses grandes caractéristiques, à savoir :

- un gain énergétique minimum requis de 35 % ;
- une aide aux travaux à hauteur de 50 % pour les ménages aux ressources très modestes et de 35 % pour les ménages aux ressources modestes, dans la limite de 30 000€ HT de travaux subventionnables
- d'une prime Habiter Mieux de 10 % du montant HT des travaux subventionnables, dans la limite de 3 000€ pour un ménage très modeste et de 2 000€ pour un ménage modeste
- d'une prime de 1 500€/logement pour les projets permettant de traiter les passoires thermiques (sortie d'étiquette F ou G et atteinte au moins du niveau E)
- d'une prime de 1 500€/logement pour les logements permettant d'atteindre une étiquette énergétique A ou B.
- l'accompagnement de tous les ménages par un opérateur d'accompagnement à la maîtrise d'ouvrage ;
- l'exigence du label RGE pour les entreprises intervenant sur les chantiers.

**A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022**, MaPrimeRénov'Sérénité évolue :

- la prime Habiter Mieux disparaît et les propriétaires occupants pourront valoriser les CEE
- obligation d'atteindre l'étiquette E après travaux.

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

Poursuite de **MaPrimeRénov' Copropriété** créée en 2021 pour toutes les copropriétés, et non plus uniquement les copropriétés dites fragiles. Celui-ci prévoit une aide unique, attribuée aux syndicats de copropriétaires pour des travaux en parties communes générant un gain énergétique d'au moins 35 %.

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

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



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

### **V-5-1- Les règles nationales**

Sont subventionnables dans ce cadre les travaux entrepris :

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

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

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

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

### **V-6-1- Les règles nationales**

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

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

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

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

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

Dans le cas des ménages aux ressources modestes, seuls peuvent faire l'objet d'une aide les travaux portant sur les parties communes d'un immeuble ou sur un logement faisant l'objet d'un Plan de sauvegarde ou situés dans le périmètre d'une OPAH « copropriété » (ou du volet « copropriété » d'une OPAH).

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

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

## **V-8 – Règles applicables aux propriétaires bailleurs**

Les propriétaires bailleurs doivent obligatoirement être accompagnés par une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage, dans le cadre de la mission de suivi-animation d'une OPAH ou donnant lieu à l'octroi d'une subvention forfaitaire au demandeur hors OPAH, quel que soit le type de dossier déposé.

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

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

### V-9 - Autres règles locales

Pour les dossiers propriétaires occupants et propriétaires bailleurs, la délégation locale applique une minoration de 10 % de la dépense subventionnable lorsque le demandeur effectue lui-même les travaux, en sa qualité d'entrepreneur ou par une entreprise qu'il gère ou dirige.

Une autorisation anticipée de commencer les travaux avant le dépôt du dossier peut être accordée à tout propriétaire occupant dont :

- le moyen de chauffage est en panne en hiver
- le moyen de production d'eau chaude ne fonctionne plus en toutes saisons.

Par ailleurs, une autorisation anticipée de commencer les travaux avant le dépôt du dossier peut être accordée à tout propriétaire occupant en cas de sortie d'hospitalisation nécessitant l'adaptation du logement à une perte d'autonomie brutale

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

### Pour les propriétaires occupants

Les taux de subvention appliqués sur le territoire de Châlons aggro pour les propriétaires occupants sont les taux de référence nationaux maximum **soit** :

Projet de travaux subventionnés	Plafonds de travaux subventionnables	Taux de subvention maximum	Ménages éligibles	Exigence énergétique	Prime par ménage
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	50 000€ H.T.	50%	Ménages aux ressources très modestes et modeste	Gain énergétique de 35 %	Prime sérénité : 10 % du montant HT des travaux dans la limite de 3000€ pour un TM - 2000€ pour un M
			Tous ménages éligibles	Etat initial F ou G et atteinte et niveau E après travaux Etat initial C ou plus et état A ou B après travaux :	Primes « sortie de passoires thermiques » de 1500€ Prime « basse consommation » de 1500€
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (petite LHI, risque saturnin)	20 000€ H.T.	50%	Ménages aux ressources modestes et très modestes		
Travaux pour l'autonomie de la personne	20 000€ H.T.	50%	Ménages aux ressources très modestes		
		35 %	Ménages aux ressources modestes		
Travaux de rénovation énergétique « Ma Prime Rénov Sérénité »	30 000 € HT.	50 %	Ménages aux ressources très modestes	Gain énergétique de 35 % Etat initial F ou G et atteinte et niveau E après travaux Etat initial C ou plus et état final A ou B :	10 % du montant des travaux dans la limite de 3000 € Primes « sortie de passoires thermiques » de 1500€ Prime « basse consommation » de 1500€
		35 %	Ménages aux ressources modestes	Gain énergétique de 35 % Etat initial F ou G et atteinte et niveau E après travaux Etat initial C ou plus et état final A ou B :	10 % du montant des travaux dans la limite de 2000 € Primes « sortie de passoire thermiques » de 1500€ Prime « basse consommation » de 1500€
Autres travaux	20 000€ HT	35 %	Ménages aux ressources très modestes		
		20 %	ménages aux ressources modestes		

Les modalités de financement en faveur des propriétaires occupants évolueront à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022 (cf point V.4.1)

Type de travaux	Plafonds de travaux	Taux maximum de subvention			+ Prime Habiter Mieux si gain de 35 %
		LOC1	LOC2	LOC3	
<p><b>Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</b></p> <p>Considéré comme tel uniquement si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- arrêté d'insalubrité ou de péril</li> <li>- insalubrité constatée (sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de l'état d'insalubrité)</li> <li>- dégradation très importante (constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat)</li> </ul> <p><u>Et lorsque l'ampleur et le coût des travaux nécessaires le justifient</u></p>	1 000€/m <sup>2</sup> de surface fiscale dans la limite de 80 m <sup>2</sup> (soit 80 000 € maximum)	35%	40%	45%	1 500 € par logement ou 2 000 € par logement si sortie de passoire thermique
<p><b>Travaux pour la sécurité et salubrité de l'habitat (petite LHI)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- arrêté pris en application des articles L.129 et suivants du code de la construction et de l'habitation (travaux de sécurité des équipements communs)</li> <li>- notification de travaux pour la suppression du risque saturnin</li> <li>- constat de risque d'exposition au plomb (CREP) réalisé au cours des 2 dernières années.</li> </ul>	750€/m <sup>2</sup> de surface fiscale dans la limite de 80 m <sup>2</sup> (soit 60 000 € maximum)	35%	40%	45%	
<p><b>Travaux pour l'autonomie de la personne</b></p> <p>Seuls les travaux justifiés du point de vue du locataire sont subventionnables</p>		35%	35%	35%	
<p><b>Travaux pour réhabilitation d'un logement dégradé</b></p> <p>Selon grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat</p>		25%	30%	35%	1 500 € par logement ou 2 000 € par logement si sortie de passoire thermique
<p><b>Travaux d'amélioration des performances énergétiques</b></p> <p>Pour les logements pas ou peu dégradés (&lt; à 35% de la grille de dégradation) avec un gain énergétique d'au moins 35%</p>		25%	30%	35%	1 500 € par logement ou 2 000 € par logement si sortie de passoire thermique
<p><b>Travaux réalisés à la suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence</b></p>		25%	30%	35%	1 500 € par logement ou 2 000 € par logement si sortie de passoire thermique
<p><b>Travaux de transformation d'usage</b></p>		25%	30%	35%	1 500 € par logement ou 2 000 € par logement si sortie de passoire thermique
Projets ne rentrant pas dans l'une des situations ci-dessus : <b>Travaux non subventionnables</b>					

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

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

## **VIII – LES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES**

2 opérations programmées d'amélioration de l'habitat sont en cours sur le territoire de la délégation de Châlons aggro :

**L'OPAH CAC** : reconduction de l'OPAH qui s'est terminée le 6/12/2020, signée le 7/12/2020 pour une durée de 5 ans.

**L'OPAH- RU du centre-ville de Châlons** : signée le 7/12/2020 pour une durée de 5 ans.

Pour l'année 2021, ce sont 168 logements qui ont été subventionnés grâce aux aides des 2 OPAH en cours et à l'intervention de l'ensemble des partenaires financeurs (Anah, Châlons-Agglo, Ville de Châlons, Région Grand Est, Action Logement, Caisses de retraite, CEE,...).

- 4.8 millions d'euros de travaux engagés

- 2.8 millions d'euros d'aides accordées (tous financeurs confondus).

## VIII – SUIVI ET ÉVALUATION DU PROGRAMME D’ACTIONS

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

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

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

Châlons-en-Champagne, le

**03 MAI 2022**

Le Président  
de la communauté d’agglomération de Châlons,

  
Jacques JESSON





