



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3bis

BULLETIN D'INFORMATION ET RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS



DE LA PREFECTURE DE LA MARNE

du 26 mars 2015

PUBLICATION :

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT – Délégation locale Marne

PROGRAMME d' ACTIONS 2015

du département de la Marne

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

en date du 19 mars 2015

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

Programme d'actions 2015

du département de la Marne

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

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

Vu l'article 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 2015-01 du 26 janvier 2015 relative aux orientations pour la programmation 2015 des actions et des crédits Anah ;

Après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat du département de la Marne (hors territoires en délégation de compétence), réunie régulièrement le 19 février 2015 à Châlons-en-Champagne.

Arrête le programme d'actions suivant :

TABLE DES MATIERES

1 - Etat des lieux	4
Présentation du contexte local	4
1.1. – les bassins d'habitat	4
1.2. – les quatre agglomérations	4
1.3. – la population	4
1.4. – la situation du logement privé	5
2 – Bilan 2014	6
2.1 – aspect quantitatif	6
2.1.1. – objectifs et dotation départementale	6
2.1.2. – réalisations	6
2.2 – aspect qualitatif	6
2.2.1. – bilan de l'année n-1 par rapport aux objectifs	6
2.2.2. – bilan des programmes en cours en 2014	7
2.2.3. – suite des actions prévues dans le PAT 2014	9
3 – Actions 2015	11
3.1. – la hiérarchisation des priorités et critères de sélectivité	11
3.2. – les modalités financières d'intervention	15
3.3. – la modulation des loyers	17
3.4. – l'ingénierie et les programmes	19
3.4.1. – les programmes existants	19
3.4.2. – les OPAH en cours d'étude	19
3.4.3. – objectifs en logements et besoins en crédits 2015 pour les OPAH	19
3.4.4. – les perspectives	20
3.5 – la communication	20
3.6 – la gestion et la qualité des contrôles	20
3.6.1. – la qualité et la formation	20
3.6.2. – les contrôles	21
3.7 – les partenariats	21
3.8 – suivi des actions	21
3.9 – application	21
Les annexes	
Annexe 1.1 – objectif et bilan 2014	22
Annexe 1.2 – bilan des OPAH 2014	23
Annexe 1.3 – bilan chiffré des contrôles 2014	27
Annexe 2 – hiérarchisation des priorités 2015	28
Annexe 3 – grilles des loyers 2015	30
Annexe 4 – Carte des OPAH 2015	39
Annexe 5 – Politique de contrôle 2014/2016	40
Annexe 6 – Plan de contrôle 2015	43

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.

1.2. - les quatre agglomérations

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

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

1.3. - la population

L'amorce d'un déclin démographique

Avec 566 145 habitants en 2009, le département de la Marne est le département le plus peuplé de la région Champagne-Ardenne, seule région française en baisse démographique.

Le département peine à maintenir sa population du fait de la dégradation conjointe des soldes naturels et migratoires.

La baisse démographique est due au déficit des arrivées sur les départs à l'œuvre depuis les années 70. Celui-ci n'est pas compensé par l'excédent naturel (naissances – décès) qui s'amoindrit.

La densité de la population est faible (69 habitants au km²) compte tenu de la concentration des habitants dans les agglomérations et notamment dans le secteur rémois au Nord-Est du département. La population marnaise est en effet inégalement répartie (des zones denses au nord est, et relativement denses dans le triangle Reims - Epernay – Châlons-en-Champagne, jouxtent des zones désertifiées au nord ouest du département).

La population de la Marne est appelée à vieillir dans les prochaines années, comme dans le reste de la France, en raison notamment de l'arrivée dans le troisième âge du baby-boom et de l'allongement de la durée de vie.

Les ménages

La croissance des ménages est constante.

Sur la période 1999-2008, les ménages marnais avaient progressé de 19 975 ménages alors que dans le même temps, la population n'avait évolué que de 1 147 personnes.

En 2009, le département de la Marne comptait 248 300 ménages, les couples représentaient 55% des ménages et 35% étaient des ménages vivants seuls. Cependant, il existe de fortes disparités dans la répartition des modes de cohabitation des territoires infra départementaux.

1.4. - La situation de l'habitat privé

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

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

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

2 – Le bilan 2014

2.1 – Aspect quantitatif (cf annexe 1.1)

2.1.1. – Objectifs et dotation départementale

Dotation et objectifs en nombre de logements

Secteur	Dotation			Objectifs									
				PO					PB				
	PO	PB	Total	LHI	LTD	Auto	Energie	Total	LHI	LTD	LD	Energie	Total
	971500 €	1 260 000 €	2 242 407 €	13	0	183	136	332	7	6	1	6	20

2.1.2. – Réalisations

Réalisations en nombre de logements

Secteur	Réalisations										
	PO						PB				
	LHI	LTD	Auto.	Energ.	Autres	Total	LHI	LTD	LD	Energie	Total
Diffus	2	0	54	112	1	103	0	10	1	0	11
Prog.	6		52	80	0	128	1	4	1	2	8
Total	3	4	102	178	2	289	1	14	2	2	19
%	100%	0%	79%	63%		70%	14%	233%	200%	33%	95%

Consommation

Consommation			
Ingénierie	PO	PB	Total
106 055 €	1 816 325 €	426 092 €	2 242 417 €
Part PO-PB	81%	19%	

2.2 – Aspect qualitatif

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

Production de logements

La dotation totale de 2 242 417 €. € attribuée à la délégation locale a été légèrement revalorisée en 2014. La production de logements a sensiblement augmenté pour les propriétaires occupants : 289 pour 231 en 2013 et a plus que doublé pour les propriétaires bailleurs 19 pour 9 en 2013.

En outre, 138 dossiers de propriétaires occupants et 5 dossiers de propriétaire bailleurs n'ont pas pu être étudiés compte tenu du fait que la totalité des autorisations d'engagements avaient été utilisées.

Propriétaires bailleurs :

Après une baisse importante des dossiers de propriétaires bailleurs à la suite de la modification de la réglementation de l'Anah le 1^{er} janvier 2011 qui limitait les subventions projets concernant des logements dégradés ou insalubres et suite à l'ouverture des aides aux dossiers concernant des travaux d'économie d'énergie, le nombre de dossiers est en augmentation.

19 logements ont été réhabilités dont 1 au titre de la lutte contre l'insalubrité (14% des objectifs) et 14 logements très dégradés (233% des objectifs), 2 logements moyennement dégradés (200% des objectifs) et 2 logements pour des travaux d'économie d'énergie (33% des objectifs).

Propriétaires occupants :

Le nombre de dossiers de propriétaires occupants déposés en 2014 s'est encore amélioré, notamment en ce qui concerne la lutte contre la précarité énergétique dont le nombre a augmenté de 50%.

3 logements insalubres ont été réhabilités, soit 23% des objectifs,
102 logements ont été aménagés pour des personnes en perte d'autonomie, soit 56% des objectifs,
178 logements ont été subventionnés au titre de la précarité énergétique, soit 131% des objectifs.

En outre, 4 logements très dégradés ont été subventionnés et 2 logements pour des travaux standards autorisés (assainissement non collectif)

Consommation

La dotation initiale de 1 868 409 € (hors ingénierie) a été abondée pour atteindre 2 242 417 €. Les autorisations d'engagements correspondantes ont été utilisées en totalité et il est resté un stock de 143 dossiers en fin d'année.

Réalisation des objectifs

La réalisation des objectifs est satisfaisante que ce soit en ce qui concerne les propriétaires occupants avec 87% que les propriétaires bailleurs avec 95% des objectifs. La nouvelle réglementation qui ouvre les aides de l'Anah aux dossiers de propriétaires bailleurs pour des travaux d'économies d'énergie dans des logements peu ou pas dégradés a produit ses effets.

2.2.2. – Bilan des programmes en cours en 2014 (cf annexe 1.2)

Quatre opérations programmées d'amélioration de l'habitat étaient en cours en 2014.

OPAH-RR du Nord-Est du Pays Vitryat

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

Les résultats des propriétaires occupants représentent 66,66 % des objectifs de l'année (6 mois) principalement pour des travaux d'économies d'énergie. Depuis le début de l'opération, 166 logements de propriétaires occupants ont été réhabilités.

Aucun logement de propriétaire bailleur n'a été rénové en 2014, mais depuis le début de l'opération 19 logements ont été réhabilités.

OPAH-RR du Sud du Pays Vitryat

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

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

Pour les propriétaires occupants 41,66 % des objectifs de l'année (6 mois) ont été réalisés, répartis entre les travaux d'aménagement pour des personnes handicapées ou en perte d'autonomie et les travaux d'économies d'énergie. Depuis le début de l'opération, 156 logements de propriétaires occupants ont été réhabilités.

Un logement de propriétaire bailleur a été subventionné pour des travaux d'économie d'énergie en 2014 et depuis le début de l'opération, 15 logements ont été rénovés.

OPAH du Nord Ouest du Pays d'Epemay

L'OPAH a démarré le 15 octobre 2012.

70 logements de propriétaires occupants ont été réhabilités en 2014 représentant 93,33 % des objectifs de l'année.

6 dossiers de propriétaires bailleurs ont été agréés, soit 29% des objectifs de l'année.

Cette opération fonctionne bien, malgré les faibles résultats des propriétaires bailleurs puisque le même phénomène a été constaté dans toute la France depuis que les règles qui leur sont applicables sont plus restrictives.

OPAH de la CC Vitry Champagne et Der

L'OPAH a démarré le 24 novembre 2014

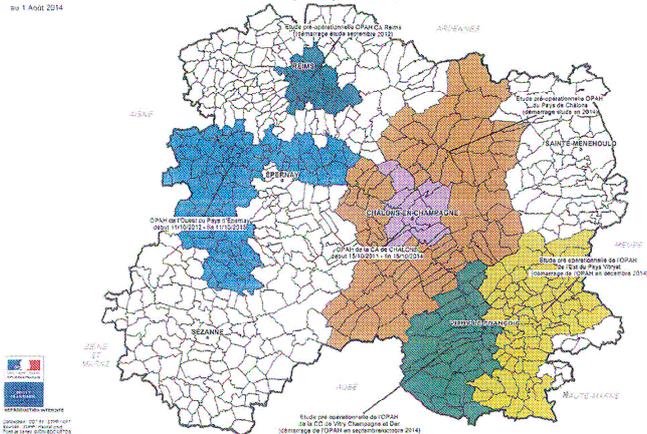
1 dossier de propriétaire bailleur a été agréé.

Aucun dossier de propriétaire occupant n'a été agréé mais 19 dossiers ont été déposés en 2014 et seront agréés en 2015.

Les résultats en terme de dossiers agréés ne reflètent pas le bon démarrage de cette opération puisque les dossiers des propriétaires occupants n'ont pas pu être agréés en 2014.

Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) OPAH en cours de réalisation et Etude pré-opérationnelle 2014

au 1 Août 2014



2.2.3. – Suite des actions prévues dans le programme d'actions territorial 2014

- Développer les secteurs programmés

Une nouvelle OPAH va démarrer au début de l'année 2015 sur le territoire des Communautés de Communes Côtes de Champagne et Saulx, Perthois Bocage et Der ainsi que Saulx et Bruxenelle . L'étude pré opérationnelle lancée au mois de décembre 2013 est terminée depuis le mois de décembre 2014 et la convention d'OPAH est en cours de signature.

De plus, une étude pré opérationnelle a été lancée le 1^{er} septembre 2014 sur le territoire du Pays de Châlons et une ou deux opérations devraient démarrer au cours de l'année 2015.

Enfin, les élus du pays de la Brie Champenoise souhaitent mettre en œuvre une OPAH sur leur territoire.

- Plan de communication

Communication interne

- La délégation a participé à la mise à jour de l'observatoire du logement.
- La délégation locale a participé aux réunions du pôle habitat indigne.
- La délégation locale a participé aux réunions du comité de pilotage du PREH.

Communication externe

En 2014, la délégation a poursuivi ses actions de communication auprès des collectivités, des particuliers et des opérateurs.

- Formation

- 2 agents ont suivi le module 1 de la formation prise de poste instructeur Anah au mois de mai 2014,
- 1 agent a suivi la formation lecture des devis et plans au mois de décembre 2014
- la chef de cellule a fait une présentation de l'Anah dans le cadre d'une formation « connaissance des politiques de l'habitat » organisée par le CVRH de Nancy

- La mise en place d'outils de sélection

La hiérarchisation des critères

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

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

Lors de sa réunion du 20 février 2014, la CLAH a défini les priorités de l'année conformes aux priorités nationales qui ont permis de sélectionner les dossiers.

- La modulation des loyers

En 2013 les grilles des loyers avec et sans travaux avaient été rééquilibrées afin de favoriser la qualité des logements locatifs du parc privé en revalorisant uniquement les prix des loyers en conventionnement avec travaux.

L'étude de marché effectuée en novembre et décembre 2014 a fait apparaître une stabilité du marché et il a été décidé de conserver les grilles des loyers existantes.

- L'optimisation des crédits

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

- Les contrôles (cf. annexe 1.3)

Visites de contrôle

En 2014, la délégation a effectué 44 visites de contrôle dont 8 sur le territoire de la communauté d'agglomération de Reims et 10 sur le territoire de la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne.

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

De plus, des contrôles « à la volée » ont été effectués ainsi que le contrôle de 2 logements ayant fait l'objet d'un conventionnement sans travaux.

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

Contrôle des engagements

En 2014, la délégation n'a pas procédé au contrôle de dossiers de conventionnement sans travaux.

3 – Actions 2015

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

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

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

3.1. – La hiérarchisation des priorités et critères de sélectivité

A - Les principes :

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

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

B - L'application sur le territoire

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

Règles applicables aux propriétaires occupants

1 – Les priorités :

A - Les principes :

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

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

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

B - L'application sur le territoire

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

2 - Le programme « Habiter Mieux »

A - Les principes :

Dans le cadre de l'article 8 de la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 de finances rectificative pour 2010 relative au programme d'investissement d'avenir, l'Etat à chargé l'Anah de mettre en œuvre le programme d'aide à la

rénovation thermique des logements, par lequel, sur la période 2010-2017, 500 M€ issus du Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) créé à cet effet, vont être consacrés à la rénovation thermique de logements privés énergivores des propriétaires occupants aux ressources modestes ou très modestes.

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

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

Elle est conditionnée :

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

Le décret n° 2014-1740 du 29 décembre 2014 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) fixe les conditions d'octroi des aides à compter du 1^{er} janvier 2015.

Le montant minimum de l'ASE est de 2 000 € pour les propriétaires aux revenus très modestes et de 1 600 € pour les propriétaires aux revenus modestes.

Le règlement des aides du FART applicable pour les dossiers agréés à compter du 1^{er} janvier 2015 prévoit que le programme d'actions précise les cas dans lesquels la majoration de l'ASE octroyée aux propriétaires occupants (PO) peut être majorée.

La majoration n'est possible que dans les cas expressément précisés dans le programme d'actions.

Lorsqu'elle est applicable, la majoration est égale au montant des aides complémentaires de la ou des collectivités, dans la limite de 500 €.

L'Anah est éligible au dispositif des certificats d'énergie (CEE) instauré par la loi 2005-781 du 18 juillet 2005 de programme et fixant les orientations de la politique énergétique. Les CEE sont des bien meubles négociables et dès son lancement il était prévu que le programme Habiter Mieux puisse bénéficier de la contribution d'énergéticiens « obligés » au titre de cette réglementation.

L'Anah procède à la valorisation des CEE au niveau national.

B - L'application sur le territoire

Le contrat local d'engagement départemental de lutte contre la précarité énergétique signé le 23 juin 2011 par le Conseil Général de la Marne, l'Etat, l'Anah, les deux délégataires, les collectivités maîtres d'ouvrage d'OPAH et divers autres partenaires a été prolongé par avenant singé le 23 décembre 2013.

En application du règlement des aides du FART, les dispositions ci-après sont applicables aux dispositions prises à compter du lendemain de leur publication :

Peuvent faire l'objet d'une majoration de l'ASE :

- Les dossiers des propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes déposés avant le 1^{er} janvier 2015,
- À titre exceptionnel et dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), les dossiers de propriétaires occupants à ressources modestes ou très modestes pour les projets de travaux lourds lorsque le ménage présente une situation de détresse financière et sociale justifiant l'application de la majoration.

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

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

Règles applicables aux propriétaires bailleurs

1 – Les priorités :

A - Les principes :

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

- travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (situations de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation (ID > 0,55 de la grille de dégradation,
- travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat,
- travaux pour l'autonomie de la personne,
- travaux pour réhabiliter un logement dégradé,
- travaux pour lutter contre la précarité énergétique des locataires dans un logement pas ou peu dégradé (ID< à 0.35) .
- travaux suite à une procédure de RSD ou un contrôle de décence,
- travaux de changement d'usage

L'accès au logement des personnes en difficulté est priorisée par la production d'un parc à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs ciblée sur les territoires où la demande de logements locatifs est la plus prégnante ou lorsqu'il s'agira de renforcer l'attractivité d'un centre ville ou bourg en déprise, dans le cas où l'offre de logements sera accompagnée d'un projet de développement durable du territoire.

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

En outre, le conventionnement est systématique.

B - L'application sur le territoire

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

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

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

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

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

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

quel que soit le montant des travaux.

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

2 – Le programme Habiter Mieux :

A - Les principes :

Afin de lutter contre la précarité énergétique des locataires, le décret n° 2013-610 du 10 juillet 2013 élargit le programme Habiter Mieux aux propriétaires bailleurs.

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

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

Le montant de l'ASE est de 1 600 €/logement.

B - L'application sur le territoire

L'obtention de l'aide de solidarité écologique est réservée aux logements dont les travaux permettent une économie d'énergie d'au moins 35% et l'atteinte du niveau D de la grille énergie, conformément à la réglementation nationale.

3.2. – Les modalités financières d'intervention

A - Les principes :

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

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

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

B - L'application sur le territoire :

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

En outre, la délégation appliquera strictement les nouveaux taux, sans modulation.

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

pour les propriétaires occupants

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafonds de travaux	Taux de subv maximum	Plafonds de ressources
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	50 000€ H.T.	50%	Ménages aux ressources modestes et très modestes
Travaux d'amélioration pour la sécurité et salubrité de l'habitat (petite LHI, risque saturnin)	20 000€ H.T.	50%	Ménages aux ressources modestes et très modestes
Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne (adaptation ou accessibilité sur justificatifs)	20 000€ H.T.	50%	Ménages aux ressources très modestes
		35%	Ménages aux ressources modestes
Travaux de lutte contre la précarité énergétique	20 000 € H.T.	50%	Ménages aux ressources très modestes
		35%	Ménages aux ressources modestes
Autres travaux (travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif, lorsque ces travaux donnent lieu à un financement de l'Agence de l'eau)	20 000€ H.T.	35%	Ménages aux ressources très modestes

pour les propriétaires bailleurs

Type de travaux	Plafonds de travaux	Taux maximum de subvention
<p>Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</p> <p>Considéré comme tel uniquement si :</p> <ul style="list-style-type: none"> - arrêté d'insalubrité ou de péril - insalubrité constatée (sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de l'état d'insalubrité) - dégradation très importante (constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat) <p><u>Et lorsque l'ampleur et le coût des travaux nécessaires le justifient</u></p>	1 000€/m ² de surface fiscale dans la limite de 80 m ² (soit 80 000 € maximum)	35%

Tavaux pour la sécurité et salubrité de l'habitat (petite LHI) - arrêté pris en application des articles L.129 et suivants du code de la construction et de l'habitation (travaux de sécurité des équipements communs) - notification de travaux pour la suppression du risque saturnin - constat de risque d'exposition au plomb (CREP) réalisé au cours des 2 dernières années.	750€/m ² de surface fiscale dans la limite de 80 m ² (soit 60 000 € maximum)	35%
Travaux pour l'autonomie de la personne Seuls les travaux justifiés du point de vue du locataire sont subventionnables		35%
Travaux pour réhabilitation d'un logement dégradé Selon grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat		25%
Travaux d'amélioration des performances énergétiques Pour les logements pas ou peu dégradés (< à 35% de la grille de dégradation) avec un gain énergétique d'au moins 35%		25%
Travaux réalisés à la suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence		25%
Travaux de transformation d'usage		25%
Projets ne rentrant pas dans l'une des situations ci-dessus : Travaux non subventionnables		

3.3 – La modulation des loyers

A - Les principes :

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

En outre, le décret n° 2014-1102 du 30 septembre 2014 relatif aux plafonds de loyer, de prix et de ressources applicables aux logements intermédiaires aligne les plafonds de loyer et de ressources du dispositif « Borloo ancien » sur ceux du dispositif locatif intermédiaire avec en ce qui concerne les plafonds de loyer l'application d'un coefficient multiplicateur.

Ce nouveau dispositif est applicable, en ce qui concerne le conventionnement Anah, aux conventions conclues ou signées à compter du 1^{er} janvier 2015.

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

- sans travaux
- loyer intermédiaire : $P \times (0,7 + 19/S)$ ou marché – 10% si inférieur
- loyer social : respect du plafond réglementaire
- loyer social dérogatoire : marché – 15%
- loyer très social : décote habituelle par rapport au loyer social.

- avec travaux

- loyer intermédiaire : $P \times (0,7 + 19/S)$ ou marché – 15% si inférieur
- loyer social : respect du plafond réglementaire
- loyer social dérogatoire : marché – 25% si l'écart entre le loyer de marché et le loyer social est au moins de 30%
- loyer très social : décote habituelle par rapport au loyer social.

Le loyer maximal fixé dans les conventions à loyer intermédiaire ne pourra jamais dépasser, pour le logement considéré, le montant maximal calculé dans les conditions fixées au 1° du I de l'article 2 *terdecies* D de l'annexe III du code général des impôts

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

Les plafonds maximum de la circulaire sont au 1^{er} janvier 2015 :

Type loyer	Loyer de base			Loyer dérogatoire	
	Zone B1	Zone B2	Zone C	Zone B	Zone C
Intermédiaire	10 € x (0,7+19/S)	8,69 € x (0,7+19/S)			
Conventionné social	6,02 €	6,02 €	5,40 €	8,19 €	6,38 €
Conventionné très social	5,85 €	5,85 €	5,21 €	6,99 €	5,78 €

B - l'application au territoire :

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

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

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

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

Une étude de marché a été effectuée aux mois de novembre et décembre 2014 et après avis de la CLAH lors de sa réunion du 19 février 2015, la grille des loyers applicable depuis le 1^{er} janvier 2014 est conservée en 2015 (cf annexe 3).

Les loyers intermédiaires obtenus par l'application d'une décote de 10 ou 15% sur les prix du marché local sont inférieurs aux loyers obtenus en appliquant le calcul du décret 2014-1102 du 30 septembre 2014, quelque soit la surface du logement. L'ancienne grille des loyers éventuellement revalorisée sera conservée tant que les prix calculés resteront inférieurs au nouveau calcul ou que la réglementation soit modifiée.

Le loyer maximal fixé dans les conventions à loyer intermédiaire ne pourra jamais dépasser, pour le logement considéré, le montant maximal calculé dans les conditions fixées au 1° du I de l'article 2 *terdecies* D de l'annexe III du code général des impôts

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

3.4 – L'ingénierie et les programmes

3.4.1. – Les programmes existants

Le territoire est actuellement couvert par trois opérations.

3.4.2 – Les OPAH en cours et les études

L'OPAH de l'Ouest du Pays d'Epemay démarré le 15 octobre 2013 pour une durée de 3 ans et ses résultats sont satisfaisants sur les priorités de l'Anah puisque depuis le début de l'opération, 7 logements insalubres ou très dégradés de propriétaires occupants ont été rénovés (44% des objectifs de l'OPAH), 57 logements ont été adaptés au handicap ou à la perte d'autonomie de leurs occupants (76% des objectifs de l'OPAH) et 82 logements ont fait l'objet de travaux d'économies d'énergie (61% des objectifs de l'OPAH).

En outre 10 logements de propriétaires bailleurs ont été rénovés : 7 logements insalubres ou très dégradés, 1 logement moyennement dégradé et 2 logements non dégradés pour lesquels des travaux d'économie d'énergie ont été effectués.

Les élus du territoire ont décidé de demander une prolongation de 2 ans du programme.

L'OPAH de la Communauté de communes Vitry, Champagne et Der démarré le 24 novembre 2014. Cette opération démarre bien puisqu'au 31 décembre 2014, 10 dossiers de propriétaires occupants et 1 dossier de propriétaire bailleur ont été déposés.

L'OPAH Est Vitryat a démarré le 09 février 2015.

Une étude pré opérationnelle est en cours sur le territoire du Pays de Châlons, en dehors du périmètre des 14 communes de l'OPAH de la communauté d'agglomération de Châlons. A l'issue de cette étude, il sera décidé d'une part d'une nouvelle OPAH sur le territoire de la CAC et d'autre part, d'une ou deux OPAH sur le reste du territoire.

La fin de l'étude pré opérationnelle est prévue avant la fin du premier semestre 2015 et les nouvelles OPAH pourraient démarrer avant la fin de l'année 2015.

Programme	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
OPAH de l'Ouest du Pays d'Epemay	Etude	Animation	Animation	Animation	Prolongation	Prolongation		
OPAH de la CC Vitry Champagne et Der		Animation	Animation	Animation	Animation	Animation		
OPAH de l'est du Pays Vitryat			Animation	Animation	Animation	Animation		
Etude pré op. du Pays de Châlons			Etude					

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

3.4.3. – Objectifs en logements et besoins en crédits d'engagement pour travaux dans les OPAH en 2015

Secteur	Eng 2015	PO LHI	PO TD	PO énergie	PO auto.	PB LHI	PB TD	PB MD	PB énergie
OPAH de l'Ouest du Pays d'Epemay	411 540 €	3	1	45	25	7	5	9	
OPAH de la CC Vitry Champ. Et Der	463 534 €	2	2	40	30	1	1	1	5
OPAH Est Vitryat	353 682 €	2	2	30	20	1	1	1	2
total	1 228 756 €	7	5	115	75	9	7	11	7

3.4.4. - Les perspectives

Les appels reçus dans le cadre du guichet unique ont fait apparaître un nombre important de demandant émanant du sud ouest du département.
De plus, des poches d'insalubrité ont été constatées dans le même secteur.

Le Pays de la Brie Champenoise a pris contact avec la délégation locale pour étudier la perspective d'une opération sur son territoire. Une étude pré opérationnelle pourrait démarrer d'ici la fin de l'année 2015.

3.5 – La communication

La communication en interne

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

Vers l'extérieur auprès des élus et des partenaires :

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

- elle organisera une ou plusieurs réunions techniques avec l'opérateur du département,
 - elle participera aux comités techniques des OPAH en cours,
 - elle organisera des réunions avec les techniciens et les élus de la communauté d'agglomération de Reims pour les aider dans la mise en œuvre d'une opération programmée de l'habitat,
- Le site Internet de la Direction départementale des territoires sera également utilisé.

3.6 – La gestion et la qualité des contrôles

3.6.1. – La qualité et la formation

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

En outre, un agent spécifique a été mis à la disposition de la délégation pour effectuer les visites de contrôle et en appui des instructeurs en cas de surcharge de travail.

Les trois instructeurs traitent l'instruction des demandes de financement et de paiement aussi bien sur les dossiers propriétaires bailleurs qu'occupants ainsi que du conventionnement avec et sans travaux. Ils peuvent participer aux visites de contrôle lorsque les dossiers des logements contrôlés le nécessitent.

Compte tenu du départ et du remplacement de deux instructrices, les nouveaux venus participeront en 2015 à la formation « prise de poste » ainsi qu'à la formation « lecture des devis et plans » organisées par l'Anah. Les nouveaux instructeurs pourront également utiliser utilement les fiches de procédures et d'instruction à leur disposition.

20

3.6.2. – Les contrôles

3.6.2. – Les contrôles

Plan de contrôle 2015

Les modalités de contrôle de l'année 2015 sont définies dans le plan de contrôle joint en annexe 5.

Visites de contrôle

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

Contrôle des engagements

Le contrôle des engagements sera assuré par l'Anah centrale.

Contrôle hiérarchique

Le contrôle hiérarchique s'effectuera conformément à l'instruction du 29 février 2012.

3.7 – Les partenariats

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

La délégation fait partie du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne ainsi que des groupes de travail de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique mis en place dans le cadre des OPAH.

Elle participe aux réunions du comité de pilotage du plan de rénovation énergétique.

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

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

3.8 – Suivi des actions du programme d'actions

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

3.9 – Application

Le présent programme est applicable à compter du 1^{er} janvier 2015.
Il sera publié au recueil des actes administratifs du département de la Marne.

Châlons-en-Champagne, le 19 MAR. 2015

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


Pierre DARTOUT

21

DELEGATION LOCALE DE L'ANAH DE LA MARNE

BILAN 2014 (hors délégataires)

Dotation et objectifs

Secteur	Dotation		Objectifs										
	PO	PB	Total	LHI			PO			PB			Total
				LTD	Auto.	Energie	total	LHI	LTD	LD	Energ		
	1 816 325 €	426 092 €	2 242 417 €	13	0	183	136	332	7	6	1	6	20

Consommation et réalisations

Secteur	Consommation				Réalizations										
	PO	PB	Total	%	LHI			PO			PB			Total	
					LTD	Auto.	Energ.	Autres	Total	LHI	LTD	LD	Energ		
Diffus	1 144 340 €	266 683 €	1 411 340 €		3	3	66	111	0	180	0	10	1	0	11
Prog.	671 668 €	159 409 €	831 077 €		0	1	36	67	2	109	1	4	1	2	8
Total	1 816 325 €	426 092 €	2 242 417 €		3	4	102	178	2	289	1	14	2	2	19
%	100 %	100 %	100 %		23 %	%	56 %	131 %		87 %	14 %	233 %	200 %	33 %	95 %

Pour mémoire, la consommation 2013 s'élève à 1 464 911 €

BILAN CHIFFRE 2014 DES OPAH

OPAH-RR du Nord-Est du Pays Vitryat

- Propriétaires occupants

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

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

Année	Réalisé								Consommé
	Standard	TSO	Tx lourds	TSS	Auto.	Energie	Autres	Total	
2009	2	11	1	-	9	-	-	23	83 997 €
2010	14	11	2	-	16	-	-	43	145 212 €
2011	-	-	0	0	7	10	7	24	84 456 €
2012	-	-	4	0	11	7	0	22	97 756 €
2013	-	-	0	1	6	23	0	30	149 919 €
2014	-	-	0	0	10	14	0	24	137 025 €
Total	16	22	7	1	59	54	7	166	698 365 €

- Propriétaires bailleurs

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

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

Année	Réalisé								Consommé
	LI	LCS	LCTS	Tx lourds	TSS	LD	Autres	Total	
2009	0	3	0	1	-	-	-	4	60 877 €
2010	0	9	0	0	-	-	-	9	117 326 €
2011	-	-	-	4	0	0	1	5	139 407 €
2012	-	-	-	1	-	-	-	1	26 591 €
2013	-	-	-	0	0	0	0	0	2 000 €
2014	-	-	-	0	0	0	0	0	2 293 €
Total	0	12	0	6	0	0	1	19	348 494 €

OPAH-RR du Sud du Pays Vitryat

- Propriétaires occupants

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

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

Année	Réalisé								Consommé
	Standard	TSO	Tx lourds	TSS	Auto.	Energie	Autres	Total	
2009	7	11	2	-	6	-	-	26	86 431 €
2010	10	5	1	-	19	-	-	35	126 523 €
2011	-	-	0	1	9	4	9	23	92 600 €
2012	-	-	2	2	13	10	0	27	135 637 €
2013	-	-	0	0	13	16	1	30	128 803 €
2014	-	-	1	0	6	8	0	15	110 050 €
Total	17	16	6	3	66	38	10	156	680 044 €

- Propriétaires bailleurs

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

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

Année	Réalisé								Consommé
	LI	LCS	LCTS	Tx lourds	TSS	LD	Autres	Total	
2009	0	0	0	0	-	-	-	0	0 €
2010	0	0	0	5	-	-	3	8	87 222 €
2011	-	-	-	2	0	0	1	3	87 116 €
2012	-	-	-	1	0	1	0	2	38 846 €
2013	-	-	-	1	0	0	0	1	28 000 €
2014	-	-	-	1	0	0	0	1	6 733 €
Total	0	0	0	10	0	1	4	15	247 917€

OPAH de l'Ouest du Pays d'Epervay

- Propriétaires occupants

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

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

Année	Réalisé						Consommé
	Tx lourds	TSS	Auto.	Energie	Autres	Total	
2012	1	0	5	3	0	9	43 758 €
2013	5	0	28	34	0	67	444 130 €
2014	1		24	45	0	70	424 593 €
2015							
Total	7	0	57	82	0	146	912 481 €

- Propriétaires bailleurs

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

démarrage de l'opération le 11/10/12

Année	Réalisé					Consommé
	Tx lourds	TSS	LD	Autres (énerg)	Total	
2012	0	0	0	0	0	0 €
2013	4	0	0	0	4	102 791 €
2014	4	0	1	1	6	124 449 €
2015						
Total	8	0	1	1	10	227 240 €

OPAH de la CC Vitry Champagne et Der

- Propriétaires occupants

Année	Objectifs						Dotation
	LHI	TD	Auto.	Energie	Autres	Total	
2014	0	0	0	0	0	0	0 €
2015	2	2	30	40	0	74	371 836 €
2016	2	2	30	40	0	74	371 836 €
2017	2	2	30	30	0	74	371 836 €
Total	6	6	90	120	0	222	1 115 508 €

démarrage de l'opération le 24/11/14

Année	Réalisé						Consommé
	LHI	TD	Auto.	Energie	Autres	Total	
2014	0	0	0	0	0	0	0 €
2015							
2016							
2017							
Total	0	0	0	0	0	0	0 €

- Propriétaires bailleurs

Année	Objectifs					Dotation
	LHI	TD	LD	énergie	Total	
2014	1	0	0	0	1	22 428 €
2015	1	1	1	5	8	91 698 €
2016	1	1	1	5	8	91 698 €
2017	0	1	1	5	7	69 270 €
Total	3	3	3	15	24	275 094 €

démarrage de l'opération le 11/10/12

Année	Réalisé					Consommé
	LHI	TD	LD	énergie	Total	
2014	1	0	0	0	1	25 934 €
2015						
2016						
2017						
Total	1	0	0	0	1	25 934 €

BILAN DES VISITES DE CONTRÔLES 2014

I - VISITES DE CONTRÔLE

PROPRIETAIRES OCCUPANTS

	Anah	CAC	CAR	TOTAL	Obs
Avant engagement	0	0	0	0	
Avant paiement acompte	0	0	0	0	
en cours travaux	0	0	0	0	
Avant paiement solde	6	2	2	10	
Autres	0	0	0	0	
TOTAL	6	2	2	10	

PROPRIETAIRES BAILLEURS

	Anah	CAC	CAR	TOTAL	Obs
Avant engagement	0	0	0	0	
Avant paiement acompte	1	1	0	2	
Avant prorogation	0	0	0	0	
Après travaux	21	7	4	32	
Convention sans travaux	0	0	2	2	
Autres	0	0	0	0	
TOTAL	22	8	6	36	

GRILLE DES PRIORITES 2015

PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Priorités	Types d'intervention
1	<p>Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</p> <p>Considéré comme tel uniquement si :</p> <ul style="list-style-type: none"> - arrêté d'insalubrité ou de péril - insalubrité constatée (sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de l'état d'insalubrité) - dégradation très importante (constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat) <p><u>Et lorsque l'ampleur et le coût des travaux nécessaires le justifient</u></p> <p>L'opération doit comporter soit une maîtrise d'œuvre complète, soit, en dehors des cas de maîtrise d'œuvre obligatoire définis par le conseil d'administration, une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'une mission de suivi-animation d'une OPAH, ou donnant lieu à l'octroi d'une subvention forfaitaire au demandeur.</p>
2	<p>Lutte contre la précarité énergétique pour les PO à revenus très modestes</p> <p>Travaux permettant un gain énergétique d'au moins 25% ouvrant droit à l'aide de solidarité écologique conformément au contrat local d'engagement départemental contre la précarité énergétique signé le 23 juin 2011 prorogé par avenant du 23 décembre 2013.</p>
3	<p>Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne (adaptation ou accessibilité sur justificatifs)</p> <p>Justificatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - décision de la CDAPH reconnaissant l'éligibilité à l'AAEH, à l'AAH ou à la PCH - décision de la CDAPH mentionnant le taux d'incapacité permanente et rendue à l'occasion d'une demande de carte d'invalidité - évaluation de la perte d'autonomie en groupe iso-ressource (GIR de 1 à 6) <p>Pour les personnes autonomes ou relativement autonomes, âgées de plus de 60 ans, cette évaluation peut être effectuée par la personne réalisant le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic « autonomie »</p>
4	<p>Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> - arrêté pris en application des articles L.129 et suivants du code de la construction et de l'habitation (travaux de sécurité des équipements communs) - notification de travaux pour la suppression du risque saturnin - constat de risque d'exposition au plomb (CREP) réalisé au cours des 2 dernières années.
5	<p>Lutte contre la précarité énergétique pour les propriétaires à revenus modestes</p> <p>Travaux permettant un gain énergétique d'au moins 25% ouvrant droit à l'aide de solidarité écologique conformément au contrat local d'engagement départemental contre la précarité énergétique signé le 23 juin 2011 prorogé par avenant du 23 décembre 2013.</p>
6	<p>Autres travaux.</p> <p>seuls les travaux suivants pourront être subventionnés, dans la limite des crédits disponibles, et uniquement pour les propriétaires aux revenus très modestes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif, lorsque ces travaux donnent lieu à un financement de l'Agence de l'eau ou de la collectivité locale versé directement au propriétaire occupant, et dans la limite de la subvention octroyée par cette dernière.

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

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

GRILLE DES PRIORITES 2015

PROPRIETAIRES BAILLEURS

Priorités	Types d'intervention
1	<p>Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</p> <p>Considéré comme tel uniquement si :</p> <ul style="list-style-type: none"> - arrêté d'insalubrité ou de péril - insalubrité constatée (sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de l'état d'insalubrité) - dégradation très importante (constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat) <p><u>Et lorsque l'ampleur et le coût des travaux nécessaires le justifient</u></p> <p>L'opération doit comporter soit une maîtrise d'œuvre complète, soit, quand elle n'est manifestement pas nécessaire et en dehors des cas de maîtrise d'œuvre obligatoire définis par le conseil d'administration, une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'une mission de suivi-animation d'une OPAH, ou un contrat signé avec un opérateur pouvant éventuellement donner lieu à l'octroi d'une subvention forfaitaire au demandeur.</p>
2	<p>Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> - arrêté pris en application des articles L. 129 et suivants du code de la construction et de l'habitation (travaux de sécurité des équipements communs) - notification de travaux pour la suppression du risque saturnin - constat de risque d'exposition au plomb (CREP) réalisé au cours des 2 dernières années.
3	<p>Travaux pour l'autonomie de la personne de logements occupés</p> <p>Seuls les travaux justifiés du point de vue du locataire sont subventionnables</p> <p>Justificatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - décision de la CDAPH reconnaissant l'éligibilité à l'AEEH, à l'AAH ou à la PCH - décision de la CDAPH mentionnant le taux d'incapacité permanente et rendue à l'occasion d'une demande de carte d'invalidité - évaluation de la perte d'autonomie en groupe iso-ressource (GIR de 1 à 6) <p>Pour les personnes autonomes ou relativement autonomes, âgées de plus de 60 ans, cette évaluation peut être effectuée par la personne réalisant le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic « autonomie »</p>
4	<p>Travaux pour réhabiliter un logement dégradé</p> <p>Selon grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat</p>
5	<p>Travaux d'amélioration des performances énergétiques</p> <p>Travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35% et l'atteinte du niveau D de l'étiquette énergie dans un logement pas ou peu dégradé (< 35% de la grille de dégradation)</p>
6	<p>Travaux réalisés à la suite à une procédure RSD (règlement sanitaire départemental) ou un contrôle de décence</p>
7	<p>Travaux de transformation d'usage</p>

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

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

Annexe 3
GRILLE DES LOYERS 2015



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

VU

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

l'article 31 du Code Général des Impôts

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

l'instruction Anah 2007-04 du 31 décembre 2007

l'avis favorable de la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) de la Marne réunie le 19 février 2015 en sa forme ordinaire

Décide

1 : Définition des zones et des catégories

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

Ces zones locales sont définies en annexe

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

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

2 : Loyers de marché

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

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

Catégorie logement	Zone 1		Zone 2			Zone 3
	Sous-zone 1B	Sous-zone 1C	Sous-zone 2Ba	Sous-zone 2Bb	Sous-zone 2C	
Catégorie 1	12,51 €	14,52 €	10,72 €	10,90 €	10,44 €	9,83 €
Catégorie 2	9,08 €	9,80 €	7,88 €	8,00 €	7,18 €	7,72 €
Catégorie 3	8,12 €	7,99 €	6,65 €	7,21 €	5,98 €	5,94 €

3 : Loyers plafonds

En application de la décision du conseil d'administration de l'Anah du 6 décembre 2007 et de l'instruction 2007-04 du 31 décembre 2007, la CAH a déduit des loyers de marché présentés à l'article précédent les loyers plafonds qui seront applicables à compter du 1^{er} janvier 2015.

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

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

Conventionnement sans travaux :

Loyer intermédiaire

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

NR = non retenu

Loyer social dérogatoire

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

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

Conventionnement avec travaux :

Loyer intermédiaire

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

Loyer social dérogatoire

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

Loyer très social dérogatoire

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

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

DEPARTEMENT DE LA MARNE
GRILLE DES LOYERS APPLICABLE A COMPTER DU 01/01/2014

Territoires	sous-zones	Loyers en conventionnement <u>sans</u> travaux								
		Petits logement < 50 m ²			Logements moyens de 50 à 89 m ²			Grands logements de 90 m ² et +		
		LI	LCS	LCTS	LI	LCS	LCTS	LI	LCS	LCTS
Zone 1	B	10,45 €	7,56 €	6,00 €	7,80 €	6,92 €	6,00 €	7,00 €	6,20 €	5,41 €
	C	nr	6,00 €	5,34 €	nr	6,00 €	5,34 €	nr	5,60 €	4,81 €
Zone 2	Ba	9,00 €	7,56 €	6,45 €	6,70 €	5,90 €	5,41 €	6,00 €	5,51 €	5,36 €
	Bb	8,88 €	7,56 €	6,45 €	6,70 €	5,90 €	5,41 €	6,00 €	5,51 €	5,36 €
	C	nr	5,90 €	5,34 €	nr	5,62 €	4,76 €	nr	4,95 €	4,76 €
Zone 3	C	nr	5,50 €	4,81 €	nr	5,50 €	4,76 €	nr	4,90 €	4,76 €

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

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

Zone 1

Sous-zone 1B

BETHENY
BEZANNES
CORMONTREUIL

REIMS
SAINT-BRICE-COURCELLES
SAINT-LEONARD

TAISSY
TINQUEUX

Sous-zone 1C

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

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

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

Zone 2

Sous-zone 2Ba

CHALONS-EN-CHAMPAGNE
COMPERTRIX
COOLUS
FAGNIERES

L'EPINE
MONCETZ-LONGEVAS
RECY
SAINT ETIENNE AU TEMPLE

SAINT GIBRIEN
SAINT MARTIN SUR LE PRE
SAINT-MEMMIE
SARRY

Sous-zone 2Bb

AY
DIZY
EPERNAY

MAGENTA
MARDEUIL
MAREUIL-SUR-AY

MOUSSY
PIERRY
WITRY LES REIMS

Sous-zone 2C

COURTISOLS
DORMANS
ESTERNAY
FERE-CHAMPENOISE
FISMES

JONCHERY-SUR-VESLE
MONTMIRAIL
MOURMELON-LE-GRAND
SAINTE-MENEHOULD
SEZANNE

SUIPPES
VERTUS
VITRY-LE-FRANCOIS

Zone 3

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

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

Zone 1

Sous-zone 1B

WITRY LES REIMS

Sous-zone 1C

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

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

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

Zone 2

Sous-zone 2Bb

DIZY
EPERNAY

MAGENTA
MARDEUIL

MOUSSY
PIERRY

Sous-zone 2C

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

AY
COURTISOLS
DORMANS
ESTERNAY
FERE-CHAMPENOISE

SAINTE-MENEHOULD
SEZANNE
SUIPPES
VERTUS
VITRY-LE-FRANCOIS

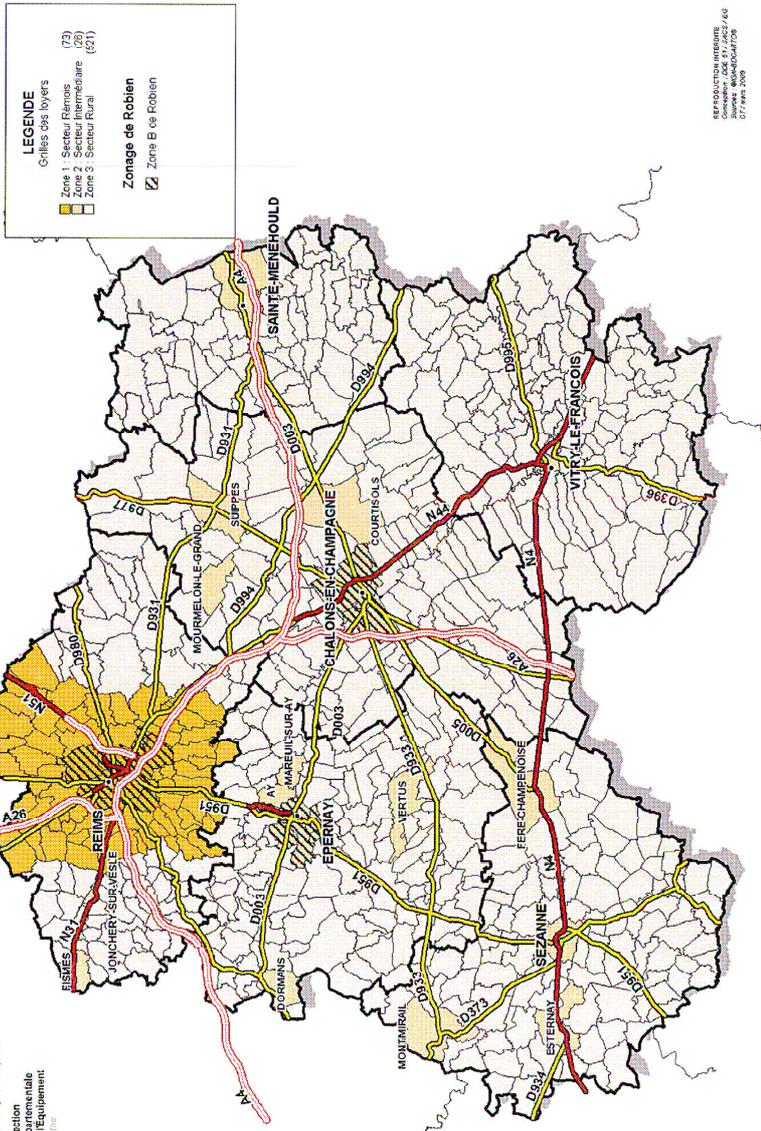
36

Zone 3

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

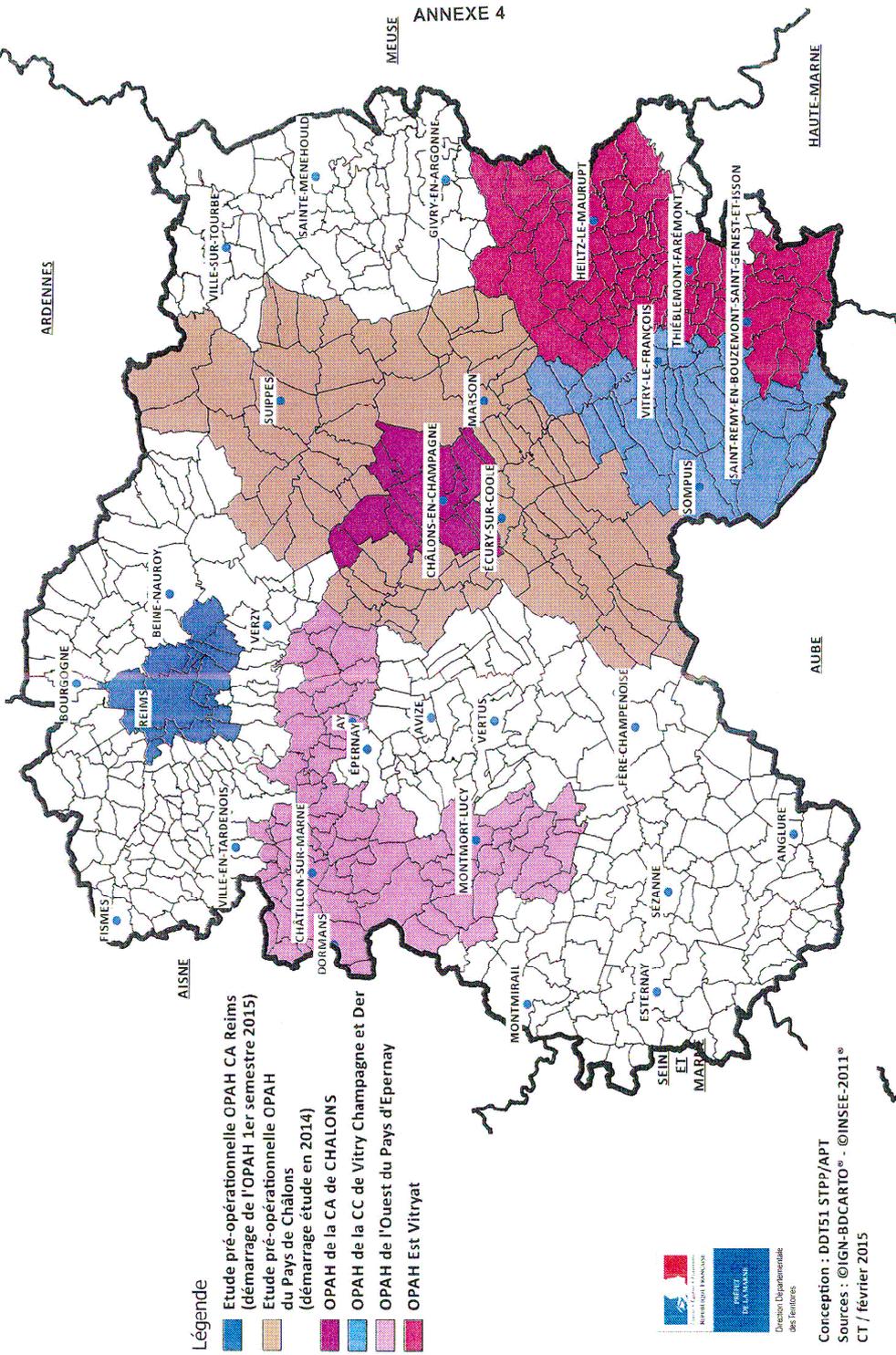
GRILLES DES LOYERS DE LOGEMENTS PRIVEE 2009


 République Française
 direction
 départementale
 de l'équipement
 de la Marne



REPRODUCTION INTERDITE
 sous peine de poursuites judiciaires
 07 mars 2009

OPAH en cours de réalisation et Etude pré-opérationnelle 2015



Conception : DDT51 STPP/APT
Sources : ©IGN-BDCARTO® - ©INSEE-2011®
CT / février 2015

ANNEXE 5

POLITIQUE DE CONTRÔLES EXTERNES

ANNÉES 2014 - 2016

Les risques locaux

- liés au marché, au territoire, à la population

Le département de la Marne est un département principalement rural avec d'importants secteurs où la population est vieillissante avec de faibles ressources (Pays d'Argonne – Pays Vitryat). Cette population est fragile et facilement démarchée par des professionnels.

Le marché du logement est détendu en secteur rural (zone C) et relativement peu tendu en zone urbaine (zone B2) et les principales villes du département possèdent un parc de logements sociaux important : Reims 46%, Châlons-en-Champagne 43%, Epernay 28%), ce qui limite les risques de voir se développer des « marchands de sommeil ».

- liés au niveau éthique des entreprises

Les entreprises n'ont pas encore toutes les qualifications nécessaires pour la mise en œuvre des nouvelles techniques. Les formations RGE sont actuellement complètes. La DDT et les associations de professionnels du bâtiment organisent des rencontres territoriales pour promouvoir l'importance de la formation à la bonne mise en œuvre des nouvelles techniques. Les EIE conseillent les particuliers en les orientant plutôt vers les entreprises reconnues pour leur savoir-faire.

- liés au niveau éthique des propriétaires

Il n'y a pas eu de problèmes liés à l'éthique des propriétaires rencontrés ces dernières années. Cependant quelques propriétaires sont connus dans le département pour leurs pratiques peu éthiques mais n'ont jusqu'à ce jour pas fait appel à l'Anah. La délégation reste vigilante sur ce sujet.

- liés aux opérateurs

Il y a un seul opérateur bien implanté dans la Marne – le COMAL-PACT 51 -, ce qui lui confère un statut de quasi monopole.

On note un nombre trop important de dossiers déposés en toute fin de gestion.

Cet opérateur a obtenu les marchés des diverses opérations programmées du département. Il est agréé pour les dossiers du programme Habiter Mieux.

Un second opérateur basé dans les Ardennes et habilité pour les dossiers du programme Habiter Mieux commence à prospecter sur le nord du département – URBAM CONSEIL.

- liés aux instructeurs

La fragilité de la cellule se situe ici. Il s'agit du principal facteur de risque identifié pour ce plan 2014-2016. La cellule connaît le départ de 2 des 3 instructrices et donc l'arrivée de deux nouveaux agents (un le 1^{er} novembre 2013 – un le 1^{er} janvier 2014).

Il faut environ une année pour acquérir l'ensemble des qualifications nécessaires pour l'instruction avec un suivi des formations adéquates avant de maîtriser la réglementation.

Pendant au moins l'année 2014, il y aura 2 instructeurs à former et un instructeur dont la charge de travail va être augmentée (notamment par le traitement des dossiers des propriétaires bailleurs et la mise en paiement des dossiers des 2 instructeurs qui ont quitté la cellule), ce qui multiplie les risques d'erreur.

De plus, l'adjointe de la chef de cellule (et 3ème instructrice) quittera ses fonctions à la fin de l'année 2014 pour faire valoir ses droits à la retraite. La cellule fera donc face à un troisième remplacement en un an.

On note aussi l'augmentation de la technicité des dossiers, notamment en ce qui concerne la qualité thermique des travaux d'économie d'énergie. La cellule Habitat Privé peut alors se rapprocher de ses collègues techniciens au sein du service afin d'appréhender les éléments techniques des devis.

Les leçons tirées du contrôle externe

Les contrôles externes sont pratiqués régulièrement sur les projets des propriétaires bailleurs, et de manière plus aléatoire sur ceux des propriétaires occupants, depuis de nombreuses années dans le département de la Marne.

De ce fait, il est rare qu'une réalisation soit manifestement différente du projet ou de la réglementation comme cela était le cas lors des premiers contrôles.

Cependant, il y a encore de petits défauts récurrents dans les travaux - aérateurs aux fenêtres notamment - mais qui sont toujours corrigés après la visite (justificatifs : photos et factures).

Les grands objectifs locaux du contrôle externe

S'assurer de la réalité des travaux et de leur conformité au projet et à la réglementation.
Faire connaître le contrôle pour inciter les propriétaires à respecter les règles.

Les zones de contrôle renforcé

Il n'y a pas jusqu'à présent de zones de contrôle renforcé, mais une attention toute particulière est portée aux dossiers de propriétaires bailleurs comportant un projet de restructuration de logements.

Moyens prévus

Il s'agit ici de recenser les moyens d'action pour pallier les fragilités relevées dans le département de la Marne : risques liés aux opérateurs et aux instructeurs (compte-tenu du renouvellement du personnel de la cellule) .

- Pour les opérateurs agissant dans le département

Jusqu'en 2013, un seul opérateur exerçait dans le département et depuis le mois de septembre 2013 un second opérateur intervient principalement dans le nord du département.

Chaque année, une ou deux réunions sont prévues avec le(s) opérateur(s) afin d'une part de leur rappeler les réglementations à mettre en œuvre et, d'autre part de faire le point sur leurs pratiques et les faire évoluer si nécessaire.

De plus, les instructeurs et la chef de cellule répondent régulièrement aux interrogations des opérateurs sur l'interprétation des réglementations (en lien avec l'ANAH centrale si besoin). De même, la délégation locale n'hésite pas à faire appel à l'ANAH centrale en cas de divergence d'interprétation réglementaire avec un opérateur.

- Pour les instructeurs

La délégation appartient au Service Habitat et Ville Durable (SHVD) de la DDT et se compose du chef de la cellule Habitat Privé et de 3 instructrices (dont une adjointe).

Les dossiers de demande de subvention sont répartis entre les instructeurs de manière aléatoire par la chef de cellule (ou son adjointe en cas d'absence), en fonction de la charge de travail de chacune.

Lorsqu'un dossier concerne un agent du service Habitat et Ville Durable, une copie du dossier est adressée à une autre délégation locale pour une instruction parallèle, conformément aux règles de déontologie.

Avant l'agrément des dossiers, la chef de cellule vérifie qu'aucune erreur manifeste n'a été faite.

Pour la mise en paiement des subventions, chaque instructeur traite les dossiers qu'elle a instruits.

Afin de permettre l'instruction homogène des dossiers, des fiches de procédure ont été mises en place pour les divers types de dossiers (PO autonomie, PO précarité énergétique, PB classique, etc...) et les diverses tâches des instructeurs (proposition des dossiers en CLAH, reversement avant solde, visites contrôle, etc...).

De plus, des fiches d'instruction des dossiers ont été créées en 2013 (pour le moment uniquement pour les dossiers des PO autonomie, les PO énergie et le PO LHI) qui permettent aux nouvelles instructrices de ne rien oublier dans l'étude des dossiers.

En outre, chaque nouveau instructeur est pris en charge en compagnonnage par un instructeur expérimenté.

ANNEXE 6

PLAN DE CONTRÔLE EXTERNE

ANNÉE 2015

I - Contrôle sur place

Proportion de logements devant être contrôlés avant paiement final ou validation de la convention
(dossiers sensibles inclus - avec trace écrite, datée, signée dans le dossier papier et saisie dans OPAL)

PO	PB	CST
10%	15%	50%

Moyens et modalités :

En 2015, les visites de contrôle sont effectuées par agent spécifique mis à la disposition de la délégation qui peut être accompagné d'un instructeur lorsque cela est nécessaire, et sont programmées dans les conditions suivantes :

- 1 - Propriétaires bailleurs : la visite est presque toujours systématique car il n'y a plus de « petits » dossiers depuis la refonte des aides de l'Anah en 2011.
- 2 - Propriétaires occupants : les dossiers avec des travaux lourds font l'objet d'une visite systématique, les autres dossiers sont contrôlés de manière aléatoire.
- 3 – Conventionnement sans travaux : une visite de contrôle de la décence est effectuée systématiquement pour chaque logement faisant l'objet d'une demande de conventionnement sans travaux.

Les visites sont réparties par secteur géographique et sont inscrites sur le tableau de suivi des contrôles. Si un seul dossier de propriétaire bailleur est à contrôler sur un secteur, des dossiers de propriétaires occupants du même secteur sont ajoutés.

Lorsqu'une demande de paiement arrive à la délégation, l'instructeur chargé du dossier demande l'inscription d'un contrôle.

Un courrier est adressé au propriétaire pour l'informer de la date et de l'heure de la visite et lui demander de confirmer le rendez-vous.

La veille des visites, l'agent chargé du contrôle, étudie avec les instructeurs concernés les dossiers qui seront contrôlés.

II - Contrôle des engagements sur conventions sans travaux

Compte tenu de la charge de travail induite par les nouvelles réglementations, il n'y a pas de contrôle des engagements sans travaux programmé en 2015.