Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 11bis

BULLETIN D'INFORMATION ET RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

DE LA PREFECTURE DE LA MARNE

du 9 novembre 2015

AGENCE NATIONALE POUR L'HABITAT :
PROGRAMME D'ACTIONS DE REIMS METROPOLE
(Arrêté du 29 octobre 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).*

REIMSMETROPOLE

Agence nationale de l'habitat Anah

PROGRAMME D'ACTIONS

DE REIMS MÉTROPOLE

2015

La Présidente de Reims Métropole,

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

Vu la convention de délégation de compétence des aides à la pierre signée le 10 juillet 2013 entre l'Etat et Reims Métropole ;

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

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 de Reims Métropole, réunie régulièrement le 19/02/2015 à Châlons-en-Champagne,

arrête le programme d'actions suivant :

SOMMAIRE

I / LES ENJEUX ET OBJECTIFS DE REIMS MÉTROPOLE CONCERNANT LE LOGEMENT PRIVE : 4
1 / 1 - la rénovation du parc existant, tant social que privé. 4
1 / 2 - la diversification de l'offre dans une dynamique de mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle 4
1 / 3 - le développement d'une offre de logements adaptés aux personnes handicapées et aux personnes âgées à mobilité réduite 4
II / LE BILAN DE L'ANNEE 2014 5
2 / 1 - Réalisation des objectifs 5
2 / 2 - Consommation des crédits Anah 6
2 / 3 – Subventions complémentaires accordées par REIMS MÉTROPOLE 6
2 / 4 - Typologie des logements « loyers maîtrisés » subventionnés en 2015 : 6
2 / 5 - L'optimisation des crédits 6
2 / 6 - Les contrôles 6
III / DISPOSITIONS, ACTIONS ET MESURES ENVISAGEES EN 2015 7
3 / 1 - La hiérarchisation des priorités (voir tableau joint en annexe 2) 7
Règles applicables aux propriétaires occupants : 7
Règles applicables aux propriétaires bailleurs 9
3 / 2 - L'optimisation de la dotation budgétaire 10
3 / 3 - La modulation des loyers 12
3 /4 – Le projet de mise en place d'une O.P.A.H. 14
3 / 5 – La communication 14
3 / 6 - Les contrôles 15
3 / 7 – Le suivi des actions du programme d'actions 15
3 / 8 – Application 15
IV / ANNEXES 16
BILAN 2014 16
BILAN DES SUBVENTIONS ATTRIBUEES PAR REIMS MÉTROPOLE - ANNEE 2014 17
GRILLE DES PRIORITES 2015 18
GRILLE DES PRIORITES 2015 19
POLITIQUE DE CONTROLE 2014/2016 18

1 / LES ENJEUX ET OBJECTIFS DE REIMS MÉTROPOLE CONCERNANT LE LOGEMENT PRIVE :

Le Programme Local de l'Habitat 2012-2017 de l'agglomération rémoise, approuvé le 25 juin 2012, précise notamment les principaux enjeux et objectifs fixés pour l'amélioration de l'habitat privé. Ces derniers ont d'ailleurs été repris dans le document du PLH en cours de modification suite à l'élargissement de l'agglomération de 10 nouvelles communes au 1er janvier 2013.

Ainsi, la rénovation du parc privé ancien, notamment lorsqu'il est indigne, dégradé ou facteur de précarité énergétique, doit être favorisée par une meilleure articulation des aides publiques et par une communication accrue. A cette fin, Reims Métropole étudie la faisabilité d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat, sur son territoire élargi, tenant compte notamment de l'étude relative à la résorption des points noirs du bruit menée en 2012 par la collectivité.

1 / 1 - la rénovation du parc existant, tant social que privé.

Dans une agglomération où le parc locatif aidé représente plus de 40 % des résidences principales, le maintien et le développement du parc privé constituent un véritable enjeu pour l'équilibre de l'offre de logements et la mixité sociale.

Le PLH 2012-2017 de l'agglomération rémoise retient, parmi ses orientations stratégiques, l'amélioration du parc existant, notamment du parc privé ancien, lequel contribue à la valorisation de l'image des quartiers et permet une réponse à la diversité des besoins en logements de la population. En ce sens, le PLH insiste sur la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, dont l'étude pré-opérationnelle est en cours.
Cette OPAH répondrait aux priorités de l'Anah en matière d'habitat indigne ou dégradé, d'adaptation des logements et de performance énergétique tout en tenant compte des spécificités du territoire de l'agglomération.

1 / 2 - la diversification de l'offre dans une dynamique de mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle

En terme d'amélioration du parc privé dans un contexte de marché locatif relativement tendu, le PLH préconise la poursuite des aides de l'Anah, et la mise en œuvre d'une OPAH, afin d'inciter à la pratique de loyers privés maîtrisés. Ces logements locatifs participent ainsi à la diversification de l'offre locative, et à la diffusion dans le tissu urbain de logements locatifs privés à loyers « conventionnés » et « intermédiaires », assurant un équilibre social dans les secteurs concernés. Cette incitation se traduit actuellement par une aide complémentaire à celle de l'ANAH, versée par Reims Métropole aux propriétaires bailleurs pour le financement des travaux. La future OPAH devrait également permettre la remise sur le marché de logements vacants après travaux.

1 / 3 - le développement d'une offre de logements adaptés aux personnes handicapées et aux personnes âgées à mobilité réduite

Dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre, Reims Métropole apporte aussi un soutien financier pour les travaux d'accessibilité ou d'adaptation des immeubles et logements occupés par des locataires en situation de handicap, sous réserve que ces travaux n'induisent pas une augmentation des loyers pratiqués.

Une étude pré opérationnelle a été menée sur le territoire de Reims Métropole et l'opération démarrera au cours du premier semestre 2015.

II / LE BILAN DE L'ANNEE 2014

Le bilan détaillé des subventions accordées par l'Anah en 2014 sur le territoire de Reims Métropole est présenté dans le tableau joint en annexe 1.

En complément des aides accordées par l'Anah, Reims Métropole a soutenu en 2014, les propriétaires bailleurs pratiquant des « loyers maîtrisés.

2 / 1 - Réalisation des objectifs

Réalisations en nombre de logements :

	Objectifs								Réalisé							
	PB LHI	PB LTD	PB LD	PB énergie	PO LHI	PO TD	PO Aut	PO énergie	PB LHI	PB LTD	PB LD	PB énergie	PO LHI	PO TD	PO Aut	PO énergie
Anah	1	1	4	1	2	1	20	30	0	1	0	0	6	0	28	38
TOTAL	1	1	4	1	2	1	20	30	0	1	0	0	6	0	28	38
									0%	100%	0%	0%	300%	0%	140%	127%

En ce qui concerne les propriétaires bailleurs, les résultats n'ont pas évolués en 2014 puisqu'un seul dossier a été agréé, pour un logement.

Par contre, le nombre de dossiers de propriétaires occupants est nettement en augmentation (+ 75,6%) notamment en ce qui concerne la lutte contre le logement indigne (+ 500%) et contre la précarité énergétique (+ 192%).

Reims Métropole a versé une subvention complémentaire aux aides de l'Anah pour les loyers maîtrisés et les travaux d'adaptation des logements à l'autonomie de la personne, selon le barème suivant :

- logements « conventionnés » : 35 % ANAH - 20 % RM
- logements « intermédiaires » : 35 % ANAH - 5 % RM
- travaux d'accessibilité et d'adaptation au handicap : 35 % ANAH - 10 % RM

2 / 2 - Consommation des crédits ANAH

	Propriétaire occupant	Propriétaire bailleur	TOTAL
Dotation	515 403 €	23 902 €	539 305 €
Consommation	515 403 €	23 902 €	539 305 €
Part PO / PB	96 %	4 %	

2 / 3 – Subventions complémentaires accordées par REIMS MÉTROPOLE

Voir tableau joint en annexe 1 bis

Le montant global des subventions accordées en 2014 par Reims Métropole aux propriétaires bailleurs s'est élevé à 2 975 €. Ce chiffre est inférieur aux aides accordées les années antérieures, et traduit la réalisation d'un moins grand nombre de loyers maîtrisés (1 en 2013, 3 en 2012 contre 26 en 2011),
Les subventions complémentaires octroyées par Reims Métropole n'ont pas rendu attractif le dispositif d'aides en faveur des propriétaires bailleurs suite à la modification du régime des aides accordées par l'Anah en 2011.

2 / 4 - Typologie des logements « loyers maîtrisés » subventionnés en 2014 :

typologie des logements	T1	T2	T3	T4	T5 et +	< 50 m²	50 à 89 m²	> 90 m²
Loyer conventionné très sociaux	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers conventionnés sociaux	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers intermédiaires	0	1	0	0	0	0	1	0
total	0	1	0	0	0	0	1	0

Seul, 1 T2 de 55 m² a été concerné par les subventions accordées.

2 / 5 - L'optimisation des crédits

Pour les dossiers subventionnés en 2014 au titre de la lutte contre l'habitat indigne et concernant des logements vacants, le déplafonnement et le taux majoré ont été réservés aux seuls travaux relevant du traitement de l'insalubrité, les autres travaux étant subventionnés au taux standard.

2 / 6 - Les contrôles

En 2014, la délégation de l'Anah a effectué 8 visites de contrôle (avant travaux, en cours ou après travaux) sur le territoire de Reims Métropole :

- 2 dossiers de propriétaires occupants.
- 4 dossiers de propriétaires bailleurs.
- 2 dossiers de conventionnement sans travaux

Conformément à la politique des contrôles externes 2014-2016 du département de la Marne, 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 ainsi que des dossiers de conventionnement sans travaux.

III / DISPOSITIONS, ACTIONS ET MESURES ENVISAGEES EN 2015

Lors de sa réunion du 22 septembre 2010, le Conseil d'Administration de l'Agence a décidé la refonte de ses aides à compter du 1er janvier 2011 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 1er juin 2013, afin notamment de renforcer les financements des travaux d'économie d'énergie par l'Anah.

3 / 1 - La hiérarchisation des priorités (voir tableau joint en annexe 2)

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 :

Sur le territoire de Reims Métropole, 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 circulaire d'orientations pour la programmation 2015 des actions et des crédits , l'aide de l'Anah est accordée dans les cas suivants :

- Lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé (situations de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation (ID > 0,55 de la grille de dégradation),
- Lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH),
- Accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement,
- 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 cofinancement de l'Agence de l'eau ou de la collectivité locale.
- Travaux en parties communes donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire dans le cas de copropriétés en difficulté.

Une évaluation thermique 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

Reims Métropole appliquera les priorités nationales sur son territoire (cf. annexe2).

2 - Le programme « Habiter Mieux »

A- Les principes :

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

Ainsi, 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 cadre 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 $kWh_{ep}/m^2.an$.

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 1er 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 en 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 biens 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

Reims Métropole a signé le contrat local d'engagement départemental le 23 juin 2011, sans majoration locale. L'échéance du contrat a été prorogée jusqu'au 31/12/2017 par un avenant signé le 23 décembre 2014.

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 :

- À titre exceptionnel et dans le cadre de l'OPAH, les dossiers de PO 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,

Reims Métropole n'applique pas de majoration de la prime ASE mais une majoration d'au moins 500 € est prévue dans l'OPAH qui démarrera au cours du 1er semestre 2015. Le maintien ou non de la majoration sera réétudié avant le lancement de l'opération.

Les logements achevés au 1er 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.

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 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 pour l'autonomie de la personne,
- 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

Reims Métropole 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.

2 - Le programme « Habiter Mieux »

A - Les principes :

Afin de lutter contre la précarité énergétique des locataires, le règlement des aides du FART a 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%.

Le montant de l'ASE est de 1 600 €.

B - L'application sur le territoire

L'aide de solidarité écologique est octroyée sur le territoire de Reims Métropole conformément à la réglementation nationale.

3 / 2 - L'optimisation de la dotation budgétaire

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

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafonds de travaux	Taux de subv. maximum	Plafonds de ressources
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	50 000€ H.T.	50%	2 plafonds de l'Anah

Travaux d'amélioration pour la sécurité et salubrité de l'habitat (petite LHI, risque saturnin)	20 000€ H.T.	50%	2 plafonds de l'Anah
Travaux de lutte contre la précarité énergétique permettant l'octroi de l'aide de solidarité énergétique du « programme Habiter Mieux »	20 000€ H.T.	50%	PO très modestes
		35%	PO modestes
Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne (adaptation ou accessibilité sur justificatifs)	20 000€ H.T.	50%	PO très modestes
		35%	PO modestes
Autres travaux	20 000€ H.T.	35%	PO très modestes
		20%	PO modestes (uniquement en plan de sauvegarde et copros dégradées)

2 – pour les propriétaires bailleurs et en application de l'article R 321-21-1 du CCH, Reims Métropole a augmenté les taux applicables de 5%, conformément à la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé signée le 10 juillet 2013 Reims Métropole et l'Anah, soit :

Type de travaux	Plafonds de travaux	Taux maximum de subvention (y compris majoration de Reims Métropole)
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé Considéré comme tel uniquement si : - arrêté d'insalubrité ou de péril - insalubrité constatée (sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de l'état d'insalubrité) - dégradation très importante (constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat) <u>Et lorsque l'ampleur et le coût des travaux nécessaires le justifient</u>	1 000€/m² de surface fiscale dans la limite de 80 m² (soit 80 000 € maximum)	40%
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€/m² de surface fiscale dans la limite de 80 m² (soit 60 000 € maximum)	40%
Travaux pour l'autonomie de la personne Seuls les travaux justifiés du point de vue du locataire sont subventionnables		40%
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé Selon grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat		30%

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% et l'atteinte du niveau D de l'étiquette énergie		30%
Travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence		30%
Travaux de transformation d'usage		30%
Projets ne rentrant pas dans l'une des situations ci-dessus : **Travaux non subventionnables**		

Dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre, Reims Métropole apporte aussi un soutien financier pour les travaux d'accessibilité ou d'adaptation des immeubles et logements occupés par des locataires en situation de handicap, sous réserve que ces travaux n'induisent pas une augmentation des loyers pratiqués. (*cf. supra* article 2.1)

Les plafonds de ressources applicables aux locataires dans les logements « intermédiaires » sont ceux qui s'appliquent aux logements financés en P.L.S.

Depuis l'année 2007, la commission peut plafonner les montants de subvention sur certains dossiers dont le montant de subvention paraît important au regard du taux de subvention moyen constaté au niveau régional notamment lorsque l'opportunité sociale, environnementale ou technique du dossier n'est pas complètement avérée.

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 1er 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 x (0,7 + 19/S) ou marché – 10% si inférieur
  P = plafond national de la zone B1
- loyer social : respect du plafond réglementaire
- loyer social dérogatoire : marché – 15% si l'écart entre loyer de marché et loyer social est au moins de 30 %.
- loyer très social : sans objet

- avec travaux

- loyer intermédiaire : P x (0,7 + 19/S) ou marché – 15% si inférieur
  P = plafond national de la zone B1

- 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 sont un préalable à cet exercice.

B - l'application au territoire

Compte tenu de la faible évolution du marché, la CLAH a arrêté les grilles des loyers suivantes lors de sa réunion du 19/02/2015 :

NB : les loyers maîtrisés pratiqués sur le territoire de Reims Métropole sont inférieurs aux loyers obtenus par le calcul du décret n° 2014-1102 du 30 septembre 2014

1 – CONVENTIONNEMENT AVEC TRAVAUX

a) Zone 1B

Surface des Logements	Loyers de marché	Loyers plafonds conventionnés intermédiaire	Loyers plafonds conventionnés sociaux	Loyers plafonds conventionnés très sociaux
< 50 m²	12,51 €	10,45 €	8,00 €	6,00 €
50 à 89 m²	9,15 €	7,80 €	6,92 €	6,25 €
90 m² et +	8,04 €	7,00 €	6,20 €	5,60 €

*S = surface fiscale du logement

b) Zone 1C

Surface des Logements	Loyers de marché	Loyers plafonds conventionnés intermédiaire	Loyers plafonds conventionnés sociaux	Loyers plafonds conventionnés très sociaux
< 50 m²	13,16 €	nr	6,26 €	5,60 €
50 à 89 m²	10,27 €	nr	6,26 €	5,34 €
90 m² et +	8,25 €	nr	5,60 €	5,00 €

2 – CONVENTIONNEMENT SANS TRAVAUX

a) Zone 1B

Surface des Logements	Loyers de marché	Loyers plafonds conventionnés intermédiaire	Loyers plafonds conventionnés sociaux	Loyers plafonds conventionnés très sociaux
< 50 m²	12,51 €	10,45 €	7,56 €	6,00 €
50 à 89 m²	9,15 €	7,80 €	6,92 €	6,00 €
90 m² et +	8,04 €	7,00 €	6,20 €	5,60 €

*S = surface fiscale du logement

b) Zone 1C

Surface des Logements	Loyers de marché	Loyers plafonds conventionnés intermédiaire	Loyers plafonds conventionnés sociaux	Loyers plafonds conventionnés très sociaux
< 50 m²	13,16 €	nr	6,00 €	5,34 €
50 à 89 m²	10,27 €	nr	6,00 €	5,34 €
90 m² et +	8,25 €	nr	5,60 €	5,00 €

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.

3 /4 – Le projet de mise en place d'une O.P.A.H.

L'étude pré opérationnelle engagée par Reims Métropole s'est terminée en 2014 et une opération programmée d'amélioration de l'habitat va démarrer dans le courant du 1er semestre 2015 sur l'ensemble de son territoire.

3 / 5 – La communication

La communication sur les aides propres de Reims Métropole sera renforcée notamment par le développement des sites internet de Reims Métropole et de la Ville, la parution d'articles de presse (journal local, communauté magazine et VRI), plaquettes de communication et également en développant l'information dans le cadre de réunion(s) publique(s) avec les représentants et professionnels concernés.

3 / 6 - Les contrôles

Des contrôles seront effectués par la Direction Départementale des Territoires dans le cadre de la mise à disposition des services de l'Etat pour la gestion des aides de l'Anah, en application de la « politique des contrôles externes 2014-2016 » jointe en annexe.

3 / 7 – Le suivi des actions du programme d'actions

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

3 / 8 – Application

Le présent programme est applicable à compter du 1er janvier 2015.

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

Reims, le 29 OCT. 2015

Catherine VAUTRIN
Présidente de Reims Métropole,
Députée de la Marne

IV / ANNEXES

ANNEXE I

REIMS MÉTROPOLE
BILAN 2014

ENSEMBLE DES DOSSIERS	Dossiers	Logements	Travaux subventionnables	Subventions
Total	*73*	*73*	*1 199 160 €*	*539 305 €*
Bailleur	1	1	52 117 €	23 902 €
Occupant	72	72	1 147 043 €	515 403 €
Secteur diffus	*73*	*73*	*1 199 160 €*	*539 305 €*
Bailleur	1	1	52 117 €	23 902 €
Occupant	72	72	1 147 043 €	515 403 €

PROPRIERAITES BAILLEURS	Dossiers	Logements	Travaux subventionnables	Subventions
Total	*1*	*1*	*52 117 €*	*23 902 €*
Total loyers maîtrisés	*1*	*1*	*52 117 €*	*23 902 €*
Loyers Conventionnés (sociaux et très sociaux)	0	0	0 €	0 €
Loyers Intermédiaires	1	1	52 117 €	23 902 €
Logements vacants	*1*	*1*	*52 117 €*	*23 902 €*
Lutte contre l'habitat indigne	*0*	*0*	*0 €*	*0 €*
Insalubrité PB	0	0	0 €	0 €
Logements très dégradés	*1*	*1*	*52 117 €*	*23 902 €*
PB	1	1	52 117 €	23 902 €

PROPRIETAIRES OCCUPANTS	Dossiers	Logements	Travaux subventionnables	Subventions
Total	*72*	*72*	*1 147 043 €*	*515 403 €*
LHI et TD	6	6	247 456 €	115 024 €
Autonomie	28	28	209 507 €	110 641 €
Energie	38	38	690 080 €	289 738 €
Autres	0	0	0 €	0 €

Amélioration de l'habitat locatif privé à loyers maitrisés

ANNEXE I Bis

BILAN DES SUBVENTIONS ATTRIBUEES PAR REIMS MÉTROPOLE - ANNEE 2014

N° immeuble	Adresse immeuble	Interm.	Conv.	Vacant > 12 mois	Type logement	Surface habitable du logt (m²)	Loyer maxi	Montant subvention	Type Travaux
219	Avenue Jean Jaurès	X				55		2 975 €	Réaménagement logement très dégradé

ANNEXE II

REIMSMETROPOLE

Agence nationale de l'habitat Anah

PROJET DE GRILLE DES PRIORITES 2015

PROPRIETAIRES BAILLEURS

Priorités	Types d'intervention
1	**Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé** Considéré comme tel uniquement si : - arrêté d'insalubrité ou de péril - insalubrité constatée (sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de l'état d'insalubrité) - dégradation très importante (constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat) Et lorsque l'ampleur et le coût des travaux nécessaires le justifient 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
2	**Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat** - 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	**Travaux pour l'autonomie de la personne de logements occupés** Seuls les travaux justifiés du point de vue du locataire sont subventionnables Justificatifs : - 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) 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 »
4	**Travaux pour réhabiliter un logement dégradé** Selon grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat
5	**Travaux d'amélioration des performances énergétiques** 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)
6	**Travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD (règlement sanitaire départemental) ou d'un contrôle de décence**
7	**Travaux de transformation d'usage**

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
-

REIMSMETROPOLE

Agence nationale de l'habitat Anah

PROJET DE GRILLE DES PRIORITES 2015

PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Priorités	Types d'intervention
1	**Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé** Considéré comme tel uniquement si : - arrêté d'insalubrité ou de péril - insalubrité constatée (sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de l'état d'insalubrité) - dégradation très importante (constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat) Et lorsque l'ampleur et le coût des travaux nécessaires le justifient 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.
2	**Lutte contre la précarité énergétique pour les PO à revenus très modestes** Travaux permettant un gain énergétique d'au moins 25% ouvrant droit à l'aide de solidarité conformément au contrat local d'engagement contre la précarité énergétique (CLE) signé par Reims Métropole le 23 juin 2011 prorogé par avenant du 23 décembre 2013.
3	**Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne (adaptation ou accessibilité sur justificatifs)** Justificatifs : - 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) 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 »
4	**Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat** - 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	**Lutte contre la précarité énergétique pour les PO à revenus modestes** Travaux permettant un gain énergétique d'au moins 25% ouvrant droit à l'aide de solidarité conformément au contrat local d'engagement contre la précarité énergétique (CLE) signé par Reims Métropole le 23 juin 2011 prorogé par avenant du 23 décembre 2013.
6	**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.

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%.

ANNEXE III

Agence nationale de l'habitat Anah

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 rencontrées 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 1er novembre 2013 – un le 1er 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 instructrices à former et une instructrice 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 instructrices 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 instructrices 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 divergeance 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 instructrices 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 instructrice 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 instructrices (proposition des dossiers en CLAH, reversement avant solde, visites contrôle, etc...).

De plus, des fiches d'instruction des dossiers ont été crées 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 nouvelle instructrice est prise en charge en compagnonnage par une instructrice expérimentée.