

République Française

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS DE LA PREFECTURE DE LA HAUTE-MARNE



Membres du corps préfectoral

M. le Préfet	Jean-Paul CELET
Mme la Secrétaire Générale	Khalida SELLALI
M. le Directeur des Services du Cabinet	Nicolas REGNY
M. le Sous-Préfet de Langres	Jean-Marc DUCHÉ
M. le Sous-Préfet de Saint-Dizier	Thilo FIRCHOW

NUMERO 8BIS

19 AOUT 2013

La version intégrale du présent recueil peut être consultée :

- sur simple demande aux guichets d'accueil de la Préfecture et des Sous-Préfectures,

- sur le site internet des services de l'Etat : www.haute-marne.gouv.fr - rubrique "Publications".

En application du décret n° 2001-493 du 6 juin 2001, toute personne demandant copie d'un document administratif dans les conditions prévues à l'article 4 de la loi du 17 juillet 1978 peut obtenir une copie.

SOMMAIRE

**AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT
DELEGATION DE LA HAUTE-MARNE**

Programme d'Action 2013

PROGRAMME D'ACTION

2013

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-MARNE

Le dispositif :

Institué par les décrets de 2001 et de 2005, le Programme d'Action constitue le « support opérationnel » de la délégation locale de l'Anah pour la gestion des aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat privé.

Le programme d'action contribue à l'opposabilité des décisions en ce qui concerne l'attribution des aides de l'Anah. Il est réexaminé en tant que besoin, au moins une fois par an.

SOMMAIRE :

1) ETAT DES LIEUX :

- 1.1) Contexte local
- 1.2) Bilan de l'année précédente

2) LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU PROGRAMME D'ACTION 2013 :

- 2.1) La hiérarchisation des priorités
- 2.2) Optimisation de la dotation budgétaire
- 2.3) Dispositions locales
- 2.4) La modulation des loyers
- 2.5) Les opérations programmées
- 2.6) La communication et la formation
- 2.7) La gestion et la qualité de contrôle
- 2.8) Les partenaires
- 2.9) Bilan et évaluation

3) APPROBATION ET PUBLICATION :

- 3.1) Approbation
- 3.2) Publication

Annexe 1 : priorités 2013

Annexe 2 : loyer mensuel maximum

Annexe 3 : tableau de bord

1) ETAT DES LIEUX :

1.1) Contexte local :

La répartition entre les locataires du parc social public, les propriétaires et les locataires du parc privé se fait à l'échelle départementale de la façon suivante: 18%, 63% et 15%. La forte présence du parc social public (près de 40% des résidences principales) est une caractéristique commune aux 3 principales villes : Saint-Dizier, Chaumont et Langres.

La population du département diminue et vieillit, avec une proportion de personnes âgées plus forte dans les campagnes que dans les villes-centre.

En matière de revenus, les ménages haut-marnais sont globalement plus pauvres que les ménages champardennais ou français dans leur ensemble. Les $\frac{3}{4}$ environ d'entre eux peuvent prétendre à un logement social conventionné. Pour autant, les deux tiers des haut-marnais sont propriétaires de leur logement, principalement, une maison individuelle.

Les loyers dans le parc locatif privé restent abordables et peuvent même être inférieurs à ceux du public, ce qui justifie d'ailleurs la non mise en place par l'Anah de loyer intermédiaire.

La source CLAMEUR n'étant plus accessible et le marché étant détendu, les données sur les loyers de 2011 restent valables. C'est pour cette raison que les loyers ne connaîtront cette année qu'une faible évolution.

Les enjeux territoriaux :

Le parc privé haut-marnais est composé majoritairement de logements construits avant 1949 (52%), soit 5 points de plus qu'au niveau régional et 15 points de plus qu'à l'échelle nationale. Les logements de construction récente (construits après 1990) représentent 11% du parc contre 13% au niveau régional et 20% au niveau national. Il s'agit donc d'un parc ancien.

La première réglementation thermique date de 1974. Or, 71% du parc privé haut-marnais a été construit avant cette date. La problématique de la réhabilitation thermique de ce parc est donc particulièrement prégnante en Haute-Marne.

Un parc privé ancien peut être touché par de l'habitat dégradé, voir indigne. Son entretien et son amélioration constituent donc un enjeu important des politiques locales de l'habitat.

En outre, il importe de souligner que la stratégie de développement portée par l'Etat sur le territoire consiste à consolider les fonctions de centralité et donc les zones urbaines existantes en favorisant l'amélioration du parc existant. Les priorités d'intervention de l'Anah correspondent parfaitement à ces enjeux.

1.2) Activité de l'année précédente :

Pour 2012, les principales orientations de la délégation de l'Anah ont été de réaliser les objectifs fixés, en améliorant la qualité des logements subventionnés, avec la dotation allouée.

2012 a vu la poursuite du programme « Habiter mieux ».

Rappel des objectifs 2012 :

- Logements propriétaires Bailleurs: 18 « sortie insalubrité », 7 très dégradés et 16 dégradés.
- Logements propriétaires occupants: 18 « sortie d'insalubrité », 15 très dégradés, 20 « autonomie » et 200 « ASE ».

Réalisation des objectifs :

- Propriétaires bailleurs :

L'objectif de logements en travaux lourds n'a été réalisé qu'à 57 % pour les très dégradés, soit 4 logements. Aucun dossier de sortie d'insalubrité n'a été déposé. Pour les logements dégradés 37% de l'objectif a été réalisé, soit 6 logements.

L'évaluation énergétique obligatoire après travaux a permis la réalisation de logements de qualité. Sur les logements subventionnés, 80 % ont un DPE de classe C pour la consommation énergétique et 20 % de classe D.

- Propriétaires occupants :

La sortie insalubrité de 6 logements sur un objectif de 18 a été réalisée. Ce chiffre modeste est dû au retrait de la SACICAP de Sud Champagne du dispositif, ce qui a empêché le financement de plusieurs dossiers.

L'objectif de PO autonomie, très modeste en début d'année, a été dépassé (200 %), soit 40 logements sur les 20 prévus. L'Anah a assoupli ses recommandations en cours d'année.

97 propriétaires ont bénéficié de l'ASE (aide de solidarité écologique) pour un objectif de 200 . Ce résultat de 49 %, bien qu'en deçà de l'objectif, est très supérieur à la moyenne régionale et nationale.

Opérations programmées :

- Le PIG sortie d'insalubrité pour les propriétaires occupants du Conseil Général, reconduit en 2012 jusqu'au 31 décembre 2013, n'a permis en 2012 que de réaliser la sortie d'insalubrité de 6 logements, suite au retrait de la SACICAP.
- Le PIG « Habiter mieux » du Pays de Langres, signé le 7 octobre 2011 s'est poursuivi en 2012. 35 dossiers ont été financés.
- L'OPAH-RR du Val de Blaise et de la région de Doulevant-le-Chateau, signée le 13 avril 2010 pour une durée de 3 ans, a fourni peu de dossiers en 2012 (17 dossiers PO sur un objectif de 69). L'intégration de la communauté de communes du Val de Blaise dans celle de Saint-Dizier, Der et Blaise a eu pour effet une remobilisation du maître d'ouvrage et une amélioration des résultats.

Crédits :

La dotation de 2012 (1 423 200 €) a été utilisée à 60 %. Les 140 dossiers propriétaires occupants représentent 78 % des crédits alloués. A noter, la faible part des propriétaires bailleurs.

59 517 € de crédits d'ingénierie ont été consommés.

2) LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU PROGRAMME D'ACTION :

Les priorités nationales de l'Anah sont la lutte contre la précarité énergétique, la lutte contre l'insalubrité et l'autonomie de la personne.

La commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) donne des avis consultatifs et facultatifs sauf exceptions prévues par le décret du 04 septembre 2009, le RGA ou son règlement intérieur .

Les décisions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé sont prises par le délégué de l'Agence dans le département.

Le nouveau régime des aides approuvé par le conseil d'administration de l'Anah du 13 mars 2013 entrera en vigueur le 1er juin 2013.

Aides aux propriétaires bailleurs

L'Anah cible ses aides destinées aux propriétaires bailleurs. L'accent est mis sur le diagnostic, les opérations de réhabilitation lourde (habitat indigne et très dégradé) et la rénovation thermique des logements.

Dans tous les cas, seuls les travaux visant à répondre à des situations diagnostiquées pourront être subventionnés.

A partir de cette année, les travaux de lutte contre la précarité énergétique des locataires deviennent éligibles aux aides de l'Anah.

Aides aux propriétaires occupants

Les aides de l'Anah sont consacrées en priorité aux propriétaires occupants, aux ressources modestes, avec une intervention forte pour lutter contre la précarité énergétique.

Il est nécessaire de renforcer le dispositif du programme « Habiter Mieux », afin d'accroître les moyens mobilisés, en vue d'améliorer le repérage des publics concernés. La recherche et la contractualisation de nouveaux partenaires est une priorité pour l'année 2013; notamment pour remplacer la SACICAP.

L'adaptation des logements à la perte d'autonomie a été renforcée parmi les objectifs prioritaires assignés par l'État à l'Anah.

2.1) La hiérarchisation des priorités (voir annexe 1) :

Règles de priorité :

La priorité pour les PO est le traitement des dossiers éligibles à l'ASE.

La priorité pour les PB est le traitement des dossiers « travaux lourds ».

Les dossiers de priorités 1, 2, 3 et 4.1 en PB et PO sont recevables.

2.2) Optimisation de la dotation budgétaire :

Pour l'année 2013, la dotation de l'Anah prévue pour la Haute-Marne est de 1 626 500 € (543 000 € pour les propriétaires bailleurs et 1 083 500 € pour les propriétaires occupants).

Pour le FART (fonds d'aide à la rénovation thermique), il n'y a pas de dotation, les crédits étant débloqués en fonction des besoins.

Pour 2013, les objectifs de logements aidés pour la Haute-Marne sont :

Logements propriétaires bailleurs :

- 14 en sortie d'insalubrité.
- 8 très dégradés.
- 16 dégradés.
- précarité énergétique des locataires : objectif non connu à la date de signature.

Logements propriétaires occupants :

- 13 en sortie d'insalubrité
- 7 très dégradés
- 91 pour l'autonomie et maintien à domicile
- 234 en économie d'énergie

Les objectifs sont sensiblement équivalents à ceux de 2012, sauf pour les PO autonomie qui sont en forte augmentation pour prendre en compte les résultats de 2012.

2.3) Dispositions locales :

Les taux de subvention et les plafonds appliqués dans le département sont ceux de la réglementation nationale. Cependant, pour réaliser les objectifs de logements et consommer l'enveloppe attribuée à la Haute-Marne, les mesures suivantes sont appliquées :

Règles communes :

Travaux d'installation de système photovoltaïque ou éolienne individuelle : seulement pour un usage domestique et un contrat avec revente du surplus uniquement.

Pas de traitement des termites et des parasites xylophages (absence d'arrêté préfectoral).

Pas de mise aux normes des ascenseurs.

Pas de démoussage des toitures (travaux d'entretien).

Travaux pour l'autonomie : pour le remplacement d'une baignoire par une douche, 8 m² de faïence maximum seront pris en compte.

Pour les propriétaires bailleurs :

Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé : pas de travaux de reconstruction.

Une évaluation énergétique est systématiquement demandée au moment du paiement du dossier. Cette étude devra être de classe C minimum pour la consommation énergétique pour les réhabilitations de logements indignes ou très dégradés (travaux lourds) et de classe D minimum pour les autres cas.

Les logements subventionnés doivent avoir une hauteur sous plafond minimale de 2,30 m pour les réhabilitations de logements indignes ou très dégradés (travaux lourds), 2,20 m pour tous les autres cas. Ces logements devront avoir une surface habitable "fiscale" de moins de 150 m² et une surface habitable minimale de 9m² pour les pièces principales (salon, salle à manger et chambres). Les titulaires de baux à réhabilitation ne sont pas subventionnés.

Pas de prime « réduction de loyer »: l'écart entre le loyer de marché et le loyer-plafond du secteur conventionné social étant inférieur à 5 €.

Les poêles et inserts sont subventionnés uniquement en chauffage d'appoint.

Pour les propriétaires occupants :

Ne sont pas subventionnables :

- les travaux d'installation de convecteurs électriques (mauvaise performance énergétique).
- les travaux réalisés dans le cadre du dispositif d'auto-réhabilitation encadrée (soutien à l'activité économique locale).
- les volets (sauf monobloc fenêtre et volet intégré).
- les dossiers déposés par les locataires (relève de la compétence du bailleur).
- les dossiers « autres travaux » sauf ceux ciblant les ménages très modestes occupant leur logement depuis plus d'un an, sous réserve de la disponibilité des crédits :
 - permettant de résoudre une situation de « dégradation moyenne » sanctionnant un coefficient de dégradation supérieur ou égal à 0,35 et inférieur ou égal à 0,55,
 - les travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif suite à une pollution avérée du milieu naturel ou à une infraction caractérisée au code de la santé publique.

*Pour les travaux d'extension, la hauteur sous plafond devra être de 2,30m minimum (sauf contraintes techniques importantes).

*Pour les logements de plus de 170 m² l'avis de la CLAH sera systématiquement demandé.

*Pour l'installation de monte-escalier, plate-forme élévatrice et ascenseur, dans l'intérêt du propriétaire, il sera demandé 2 devis au dépôt du dossier.

Le versement d'un acompte n'interviendra que pour les travaux lourds pour un logement indigne ou très dégradé.

2.4) La modulation des loyers :

- Le niveau des loyers maximums autorisés pour les loyers conventionnés et intermédiaires est défini par la circulaire annuelle du Ministre chargé du logement.
- A titre exceptionnel, il peut être dérogé à ces valeurs, dans la limite du loyer maximal dérogatoire, notamment pour les logements de petite taille afin de tenir compte de la cherté relative au m² des petits logements par rapport aux grands.

- De la même manière ces valeurs, qui constituent des « maximums », peuvent être revues à la baisse en échange de l'attribution des subventions.

- La Haute-Marne étant en zone détendue et l'écart entre le loyer du marché et le loyer social étant inférieur à 30%, il ne peut y avoir de loyer intermédiaire.

- La source CLAMEUR n'étant plus accessible, il est désormais difficile de déterminer le loyer du marché. Seuls les plafonds de loyer à Langres, Chaumont et Saint Dizier ont été augmentés.

- Loyers maximums autorisés pour le département de la Haute-Marne (voir annexe 2).

2.5) Les opérations programmées :

Le PIG sortie d'insalubrité du Conseil Général, pour les PO est reconduit en 2013.

Le PIG « Habiter Mieux » sur le territoire du Pays de Langres se poursuit en 2013 avec un objectif de 70 dossiers pour l'année.

L'OPAH R.R. sur les C.C. de Val de Blaise et de la Région de Doulevant le Château s'est terminée le 12 avril 2013.

Un PIG « Habiter Mieux » sur le territoire du Pays de Chaumont a été signé le 11 mars 2013 pour une validité jusqu'au 31 décembre 2014, avec un objectif de 160 dossiers PO.

Une OPAH-RU devrait être lancée sur Langres.

Une étude pré-opérationnelle sera prochainement engagée à Joinville.

2.6) La communication et la formation :

En 2013, la communication de l'Anah est concentrée sur le programme « Habiter Mieux » et sur l'évolution du régime d'aides. Un plan de communication sera élaboré pour mettre en place des actions pour l'information des différents partenaires du programme « Habiter Mieux » (réunions, mise à disposition de documentation...).

La formation des instructeurs est demandée sur les nouvelles règles de l'Anah.

2.7) La gestion et la qualité des contrôles :

2.7.1) Contrôle interne :

Le contrôle de 1er niveau :

Un minimum de 10 % des nouveaux dossiers PO ainsi qu'un minimum de 10 % des paiements devront être contrôlés au cours de l'année, ce qui doit correspondre à un objectif minimal de 40 contrôles pour l'année 2013.

L'intégralité des nouveaux dossiers PB et des paiements PB feront l'objet d'un contrôle.

Le contrôle de 1er niveau sera réalisé par le chef de la cellule Anah. Si celui-ci est intervenu dans la phase d'instruction, le chef de bureau assurera ce contrôle.

Il concernera tous les dossiers aussi bien avant leur engagement qu'avant le solde. Il portera sur la conformité des dossiers à la réglementation de l'Anah.

Un rapport sera rédigé par le chef de bureau et le chef de cellule chaque trimestre. Il sera complété par un tableau de suivi permettant d'identifier les dossiers contrôlés, les anomalies constatées ainsi que les mesures correctives à apporter et les suites réservées.

Compte tenu de l'évolution des effectifs de la cellule Anah, les contrôles auront lieu au fil de l'eau sur une base trimestrielle de 25 % de l'objectif annuel.

Le contrôle hiérarchique :

20 dossiers seront contrôlés par le chef du bureau habitat et le chef du SSCL en mai et en novembre.

Le contrôle hiérarchique concernera tous les dossiers depuis la phase d'instruction jusqu'au paiement.

Il permettra de mettre en évidence les forces et les faiblesses de l'instruction et d'envisager les éventuelles actions correctives qui se révéleraient nécessaires.

A l'issue de ces contrôles, un rapport sera présenté aux agents instructeurs. En cas de besoin, un plan d'actions correctives sera mis en place. Il précisera les mesures qui devront être prises ainsi que les échéances correspondantes.

2.7.2) Contrôle externe

Les vérifications des dossiers pourront se faire :

- au cours de l'instruction sous la forme de visites sur place avant engagement, de contrôle sur place avant paiement ou de contrôle à la volée,
- au cours de l'instruction d'un conventionnement sans travaux,
- après solde ou validation de la convention.

Un minimum de 5 % des nouveaux dossiers PO, de 10 % des paiements et de 25 % des nouvelles conventions sans travaux devra être contrôlé au cours de l'année.

L'intégralité des dossiers PB feront l'objet d'un contrôle.

Des rapports seront systématiquement rédigés après chaque contrôle et en cas de non conformité, dans la mesure du possible, des photographies devront être prises.

Les agents des unités territoriales pourront être sollicités pour effectuer des contrôles pour le compte de la délégation locale. Pour cette mission, ils seront habilités par le délégué de l'Agence dans le département.

2.7.3) Bilan des contrôles :

Un bilan annuel est élaboré en décembre de chaque année par la délégation et présenté à la première CLAH de l'année suivante.
Après examen par la CLAH, ce bilan est adressé à la directrice générale et au délégué régional.

2.8) Les partenariats :

Lutte contre le logement indigne :

Un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne a été mis en place lors du comité responsable du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées du 15 mars 2013. Ses objectifs sont l'installation d'un observatoire départemental partagé, le suivi des dossiers et la diffusion de l'information aux différents acteurs. Il devrait faciliter le repérage des situations les plus sensibles.

Lutte contre la précarité énergétique :

La communauté de communes de Saint-Dizier, Der et Blaise étudie la mise en place d'un protocole territorial d'aide à la rénovation thermique pour 2013, avant un PIG Habiter Mieux pour 2014.

2.9) Bilan et évaluation :

Tous les ans avant la fin du premier trimestre de l'année N+1, un bilan du plan d'action de l'année N est dressé par la délégation locale de l'Anah, présenté à la CLAH et transmis à la Directrice générale de l'Anah et à la DREAL.

3) APPROBATION ET PUBLICATION :

3.1) Approbation :

Le programme d'action 2013 a été approuvé par la CLAH du 30 mai 2013.
Il annule et remplace le programme d'action précédent approuvé par la CLAH du 07 février 2012.

3.2) Publication :

Les dispositions principales définies par le programme d'action ayant trait à l'attribution des subventions et pouvant entraîner le rejet ou la modulation des aides de l'Anah sont à publier au recueil des actes administratifs du département.

A Chaumont, le 30 mai 2013

Le délégué adjoint,	Un membre de la CLAH,
Jacques BANDERIER	Jean-Paul BARBARA