

# PROGRAMME D' ACTIONS

2021

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-MARNE

## **Lexique :**

ACV : action cœur de ville  
CCH : code de la construction et de l'habitation  
CEE : certificat d'économie d'énergie  
CITE : crédit d'impôt pour la transition énergétique  
CLAH : commission locale d'amélioration de l'habitat  
CRHH : comité régional de l'habitat et de l'hébergement  
DDCSPP : direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations  
DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement  
JO : journal officiel  
LHI : lutte contre l'habitat indigne  
NPNRU : nouveau programme national de renouvellement urbain  
OPAH : opération programmée d'amélioration de l'habitat  
OPAH CB : centre bourg  
OPAH RU : renouvellement urbain  
ORT : opération de revitalisation de territoire  
PB : propriétaire bailleur  
PETR: pôle d'équilibre territorial et rural  
PDALHPD : Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées  
PDLHI : pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne  
PIG : programme d'intérêt général  
PLH : programme local de l'habitat  
PNRQAD : programme national de requalification des quartiers anciens dégradés  
PO : propriétaire occupant  
PPPI : parc privé potentiellement indigne  
PVD : petites villes de demain  
RGE : reconnu garant de l'environnement

## **Préambule :**

Toute délégation locale de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) est obligatoirement dotée d'un programme d'action. Il régit les conditions financières maximales de chaque type d'intervention et, pour les loyers maîtrisés, les conditions de loyers applicables par le bailleur.

Document opposable au tiers, il sert à décliner localement la mise en œuvre des priorités nationales, en fixant plus finement des priorités et, si nécessaire, des principes d'intervention, pour les intégrer à la stratégie locale de l'habitat.

Consultable par le public, il doit présenter de manière claire et compréhensible les orientations et les règles qu'il fixe.

Pour 2021, l'Anah est partie prenante des principaux chantiers portés par le gouvernement. Ainsi, l'Agence poursuit la lutte contre les fractures territoriales, engagée dans le département à travers les deux opérations "revitalisation des centres-bourgs" de Joinville et Langres, et enrichie par le programme « Action Cœur de Ville » qui vise à requalifier les centres des villes moyennes de Saint Dizier et Chaumont, ainsi que l'amorce du programme Petites Villes de Demain

L'exigence d'une approche territorialisée de l'intervention de l'agence à partir des dispositifs programmés conduits avec les collectivités (PIG, OPAH) est réaffirmée et se traduit par une revalorisation des aides dédiées à l'ingénierie.

La lutte contre le réchauffement climatique se poursuit avec le programme Habiter Mieux de lutte contre la précarité énergétique, conforté et stabilisé sur la durée du quinquennat.

Ce programme s'articule désormais avec la nouvelle prime de transition énergétique dite MaPrimeRénov, mise en œuvre depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et qui résulte de la fusion de l'ancienne aide « Habiter Mieux Agilité » et du CITE.

L'année 2021 s'inscrit également dans la poursuite de la dématérialisation des dossiers dont les demandeurs sont accompagnés au travers du service en ligne ([www.monprojet.anah.gouv.fr](http://www.monprojet.anah.gouv.fr)) pour atteindre le dépôt de l'ensemble des dossiers de manière dématérialisée. Au titre de l'année 2020, la part des dossiers dématérialisés représente 78,6 % du total des dossiers instruits. Cette action favorise la qualité de gestion au bénéfice d'un meilleur service rendu aux demandeurs des aides.

Le Préfet, délégué local de l'Anah, sollicite l'avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) avant de valider le programme d'actions et prend les décisions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé sur la base des dispositions de ce même programme d'actions.

### **Assise réglementaire**

R321-10 du CCH, disposant que la CLAH est consultée sur le programme d'actions établi par le délégué local de l'Anah

R321-12 du CCH précisant les dispositions générales en vue d'attribution de subventions ;

Règlement général de l'Anah, JO du 12/02/2011 encadrant le contenu des programmes d'actions, modifié par arrêté du 21/12/2015 paru au JO du 29/12/2015

Circulaire C 2021/01 «Priorités 2021 pour la programmation des actions et des crédits d'intervention de l'Anah et les orientations pour la gestion 2021».

# Sommaire

<b>1) ÉTAT DES LIEUX</b> .....	5
1.1) Le parc privé sur le territoire.....	5
Population.....	5
Occupation des logements.....	6
Qualité du bâti.....	6
1.2) Les enjeux des politiques de l’habitat.....	7
Accentuer la territorialisation de l’offre.....	7
Résorber l’habitat indigne et indécents.....	8
1.3) Bilan de l’activité 2020.....	9
Opérations programmées.....	9
<b>2) LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU PROGRAMME D’ACTION 2020</b> .....	11
2.1) Les orientations nationales pour 2021.....	11
Les priorités nationales.....	11
Autres orientations de mise en œuvre :.....	14
Objectifs assignés à la Haute-Marne.....	14
2.2) Priorités d’intervention en Haute-Marne et critères de sélectivité des projets.....	15
Règles applicables sur l’ensemble du département.....	15
Spécificité de la revitalisation de centres bourgs et pôle d’appui :.....	18
Autres spécificités.....	18
2.3) Les opérations programmées en 2021.....	19
2.4) Les conditions de suivi et d’évaluation.....	19
Contrôle interne.....	19
Contrôle externe.....	19
Bilan des contrôles.....	20
Bilan et évaluation de l’année.....	20
<b>3) APPROBATION ET PUBLICATION</b> .....	20
3.1) Approbation.....	20
3.2) Recours.....	20
3.3) Publication.....	20
Annexe : Loyers mensuels maximaux.....	22

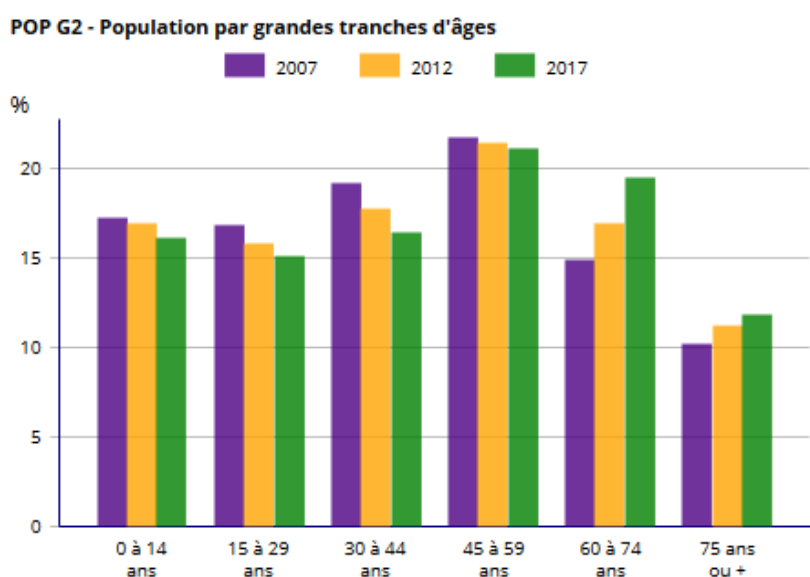
# 1) ÉTAT DES LIEUX

## 1.1) Le parc privé sur le territoire

### Population

La population du département diminue et vieillit. Ainsi, la Haute-Marne a perdu 16,6% de sa population en 35 ans, passant de 210 670 habitants à 175 640 entre 1982 et 2017<sup>1</sup>, soit un taux annuel moyen de -0,47 % . Désormais la part des personnes âgées de 60 ans ou plus constitue 31,3 % de la population et atteindrait 37,5 % à l'horizon 2050<sup>2</sup>. La proportion de personnes âgées est plus forte dans les campagnes que dans les villes-centres.

Evolution de la population haut marnaise par tranche d'âge



Avec un revenu disponible médian par unité de consommation de 20 190 € en 2018, les ménages haut-marnais se situent dans la moyenne des ménages au niveau régional. Le taux de pauvreté s'élève à 14,9 % contre 14,8 % pour la région Grand-Est. Saint-Dizier montre des revenus bien moins élevés et un taux de pauvreté de 26 %.

Revenus	Haute-Marne	Grand-Est	Chaumont	St- Dizier	Langres
Nombre de ménages fiscaux en 2018	77931	2341552	10377	10679	3707
Ménages fiscaux imposés en 2018, en %	44,2	49,1	48	38	46
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2018 en euros	20190	21610	20360	17480	19510
Taux de pauvreté en 2017 en %	14,9	14,8	17	26	20

64,1 %<sup>3</sup> de la population haut-marnaise peut prétendre à un logement social conventionné, dont plus de la moitié est actuellement propriétaire de son logement.

1 Insee, RP 2017

2 Insee, Omphale 2017 actualisé, scénario central

3 Filocom 2013

## Occupation des logements

L'occupation des logements en Haute-Marne se répartit de la manière suivante : 64,9 % de propriétaires, 16,7 % de locataires dans le parc privé et 16,3 % de locataires dans le parc public. Le logement locatif social est concentré dans les 3 principales villes (Saint-Dizier, Chaumont et Langres) où il constitue 36 à 37 % des résidences principales.

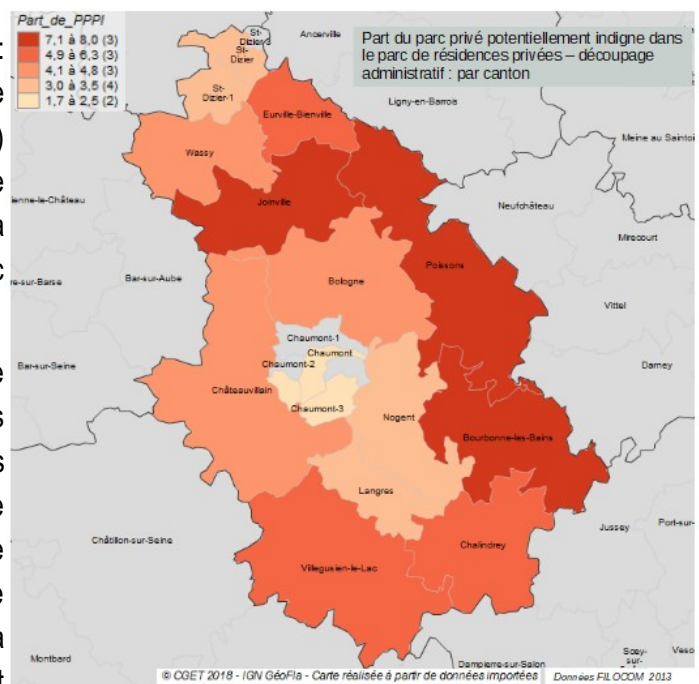
Le niveau moyen de loyer au m<sup>2</sup> en Haute-Marne est de 7,8 €/m<sup>2</sup> dans le parc privé<sup>4</sup> (Chaumont affiche un loyer moyen de 8,7 € du m<sup>2</sup> en 2018 avec une augmentation de 10 % par rapport à 2017, pour Saint-Dizier, respectivement 7,6 € et 3,6 %). La localisation en milieu urbain ou rural influe sur les niveaux de loyer, ce qui explique la priorisation territoriale fine du développement du logement conventionné. Par ailleurs, la dynamique territoriale (évolution démographique) et la faible tension du marché locatif (territoire en zone « détendue ») justifie la non mise en place de conventionnement en loyer intermédiaire en Haute-Marne.

## Qualité du bâti

Les résidences principales du parc privé haut-marnais sont composées majoritairement de logements construits avant 1949 (42 % et 49,2 % pour les RP occupées par leur propriétaire et 53,1 % pour les locataires du parc privé), soit 13 points de plus qu'au niveau de la région Grand Est. Les logements de construction récente (construits après 1990) représentent 15,4 % du parc contre 22 % au niveau régional<sup>5</sup>.

Il s'agit donc d'un parc ancien, voire très ancien : 67,1 % des résidences principales du parc privé haut-marnais (63,4 % au niveau champardennais) ont été construites avant 1974, date de la première réglementation thermique. La problématique de la réhabilitation thermique de ce parc est donc particulièrement prégnante.

Si le taux de parc privé potentiellement indigne (PPPI) en Haute-Marne (4,4 %) se situe en dessous de la moyenne champardennaise (5,6 %), il est plus concentré dans les classes cadastrales 7 et 8 que dans le reste de l'ex-région. Autrement dit, le volume de logement potentiellement indigne est raisonnable mais semble plus dégradé. Par ailleurs, la concentration dans des poches de territoire est préoccupante.



4 Clameur – mise à jour février 2019 sur la base d'un échantillonnage représentant 10 % des biens mis en location au sein du parc locatif privé.

5 Filocom 2013

	Haute-Marne		Aube		Ardennes		Meuse		CC du Bassin de Neufchâteau	
	PPPI 6	PPPI 7 et 8	PPPI 6	PPPI 7 et 8	PPPI 6	PPPI 7 et 8	PPPI 6	PPPI 7 et 8	PPPI 6	PPPI 7 et 8
2009	1738	1902	3669	3057	5175	4518	2353	1466	225	155
2013	1547	1476	3768	2521	5486	3879	2327	1201	225	113
Evolution 2009/2013	-11 %	0 %	2,7 %	0 %	6 %	-14 %	-1,1 %	-18,1 %	0 %	-27,1 %

Les centres anciens en Haute-Marne sont également impactés par une dégradation importante des immeubles bâtis vacants qui participent directement à la dévitalisation de ces territoires. La remise sur le marché de ces immeubles est un enjeu essentiel pour la revitalisation des centres bourgs.

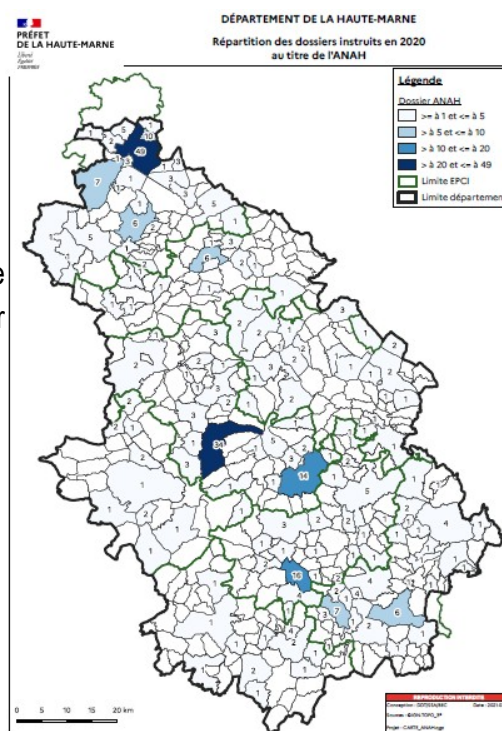
## 1.2) Les enjeux des politiques de l'habitat

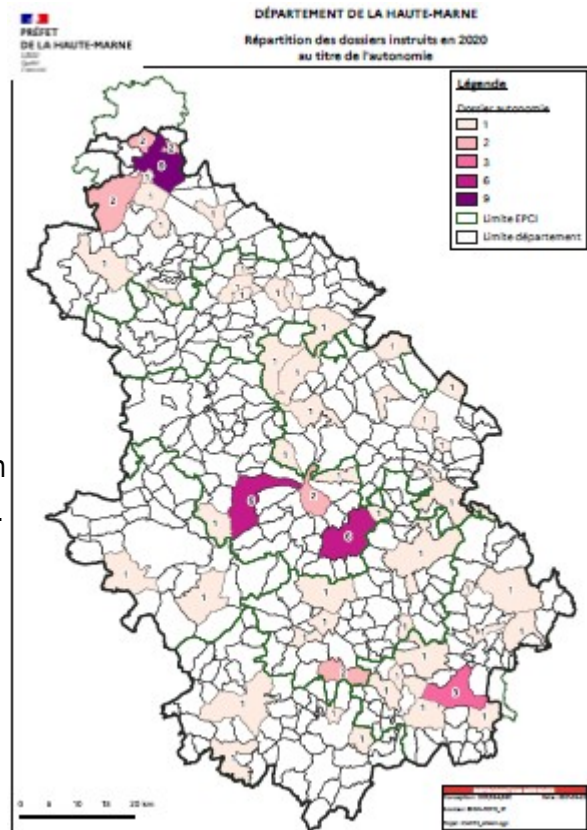
Département à dominante rurale, la Haute-Marne rencontre des problèmes diffus. D'une part, les populations vieillissantes qui habitent dans le milieu rural ne reviennent pas toutes vers les centralités (pôles qui offrent commerces et services minimaux). D'autre part, l'offre inadaptée, voire dégradée en centre ancien oblige les ménages plus jeunes à fuir les centres au profit des périphéries toujours plus lointaines, posant des questions sociales et financières à moyen terme. La dynamique du marché du logement est assez faible.

### Accentuer la territorialisation de l'offre

Dans ce contexte, l'État local a fait le choix d'encourager la reconquête des centres-bourgs, afin de concentrer l'action publique vers les centralités haut-marnaises et de réguler la concurrence en dehors de ces centres. Dans cette optique, les collectivités s'engageant dans l'élaboration de documents de planification sont incitées à réinvestir les tissus existants plutôt que d'investir de nouveaux terrains.

La carte ci-contre illustre les zones d'intervention de l'Anah en 2019 et démontre les efforts à poursuivre pour cibler les actions de l'Agence.





La carte ci-contre représente les interventions de l'Anah au titre de l'autonomie pour l'année 2020 sur ce territoire.

Les programmes locaux de l'habitat sont orientés en faveur de l'amélioration du bâti existant en centre-bourg. Ainsi, les deux programmes locaux de l'habitat en vigueur ont inscrit comme enjeu essentiel la poursuite de la dynamique de réhabilitation engagée à la fois dans le parc public et dans le parc privé, au travers notamment d'un renforcement de l'animation au niveau local. Pour sa part, l'État fait converger ses programmations (parc public et parc privé) pour accompagner financièrement cette stratégie au service du territoire.

### Résorber l'habitat indigne et indécent

Une action forte en faveur de la qualité des logements est également mise en avant dans le PDALHPD, qui prescrit la poursuite de la lutte contre l'insalubrité des logements des propriétaires occupants, la non-décence des logements des propriétaires bailleurs, et la mise en œuvre des dispositifs de lutte contre la précarité énergétique.

La montée en puissance du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) permet depuis 2015 de mobiliser et de coordonner l'intervention des différents acteurs dans le traitement de l'habitat indigne, avec une implication renforcée de la délégation dans le département.

La lutte contre l'habitat indigne constitue une priorité gouvernementale et les actions mises en œuvre par l'Anah seront poursuivies.

### **1.3) Bilan de l'activité 2020**

En 2020, les crédits notifiés pour la Haute-Marne (4 256 M€) ont été intégralement consommés. La



couverture quasi-totale du territoire haut-marnais a permis de traiter un volume conséquent de dossiers face à l'ambition nationale du programme Habiter Mieux, réaffirmée au cours de l'année.

*NB : Par commodité, la catégorie « propriétaires occupants » (ménages bénéficiaires occupant leur logement) est abrégée "PO" ; la catégorie « propriétaires bailleurs » (ménages bénéficiaires mettant en location leur logement) est abrégée "PB".*

### Suivi Anah au 31/12/2020

	Objectifs (Nb lgts)	Réalisés (Nb lgts)	%	Montant subvention €
<b>Total propriétaires bailleurs</b>	31	11	35 %	300 054
Dont :				
PB insalubrité et TD		11		300 054
PB dégradé				
PB énergie 35 %				
PB autonomie				
<b>Total propriétaires occupants</b>	326	377	115 %	3 385 816
Dont :				
PO insalubrité et TD	16	4	25 %	97 611
PO autonomie	110	71	64 %	246 287
PO énergie	221	306	138 %	3 041 918
				-
Dont dossiers Habiter Mieux + 25 %		317		3 439 583
<b>Total PB &amp; PO</b>	4256296	4 256 088	100 %	

En 2020, les subventions moyennes des dossiers travaux sont de 8 980 € pour les propriétaires occupants et 27 277 € pour les propriétaires bailleurs.

De manière plus détaillée, les interventions pour les propriétaires occupants ont concerné 259 ménages aux revenus très modestes (68 %). Ces interventions ont porté essentiellement sur la précarité énergétique pour une subvention moyenne de 6 398 €. 22 % des interventions pour les propriétaires occupants porte sur l'adaptation du logement à la perte d'autonomie, pour une subvention moyenne de 3 471 €.

### Opérations programmées

Le PIG multi-thématiques de la communauté d'agglomération de Saint-Dizier, Der et Blaise (CASDDB), mis en place en décembre 2015 a pris fin le 31 décembre 2020 et est en attente de renouvellement.

Le PIG multi-thématiques de la communauté d'agglomération de Chaumont a été signé le 08 juillet 2019. Ce nouveau programme couvre à la fois l'agglomération de Chaumont, ainsi que les communautés de communes des Trois Forêts et Meuse Rognon. Cette opération prévoit le traitement de 362 logements privés sur 3 ans.

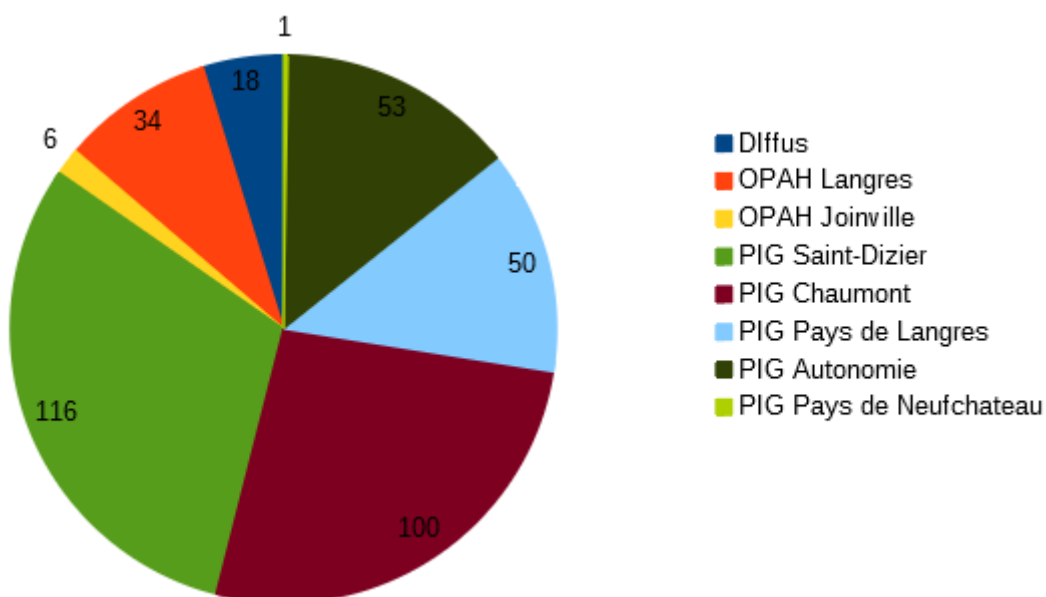
A la suite de la mise en place de la conférence des financeurs de la prévention à la perte d'autonomie, le conseil départemental a initié un PIG départemental pour l'adaptation de l'habitat, lequel a pris fin le 31 décembre 2019. La dynamique de ce programme et les besoins liés au territoire ont conduit à un nouveau programme signé le 16 janvier 2020 avec un objectif de 100 dossiers par an pour la période 2020 - 2022.

Le PIG du PETR du Pays de Langres a été signé le 10 avril 2020. Ce programme couvre les communautés de communes Auberive Vingeanne Montsaogonnais et Savoir-faire. Il s'agit d'objectifs de précarité énergétique répartis sur 3 ans avec 50 objectifs pour la première année et 75 objectifs pour les deux années suivantes.

En tant que déclinaison opérationnelle de l'appel à manifestation d'intérêt « revitalisation de centre bourg », l'OPAH Centre Bourg (OPAH-CB) de Joinville a été signée le 15 décembre 2015 pour 6 ans. Cette opération prévoit le traitement de 138 logements privés. L'opérateur a été recruté en février 2016 et 61 dossiers ont été agréés au 31/12/2020 (pour 65 logements).

L'OPAH CB de Langres a été signée le 29 novembre 2016, et l'opérateur retenu fin décembre 2016. Cette opération prévoit le traitement de 218 logements privés en 6 ans et 122 dossiers ont été agréés au 31/12/2020 (pour 139 logements).

Répartition de l'activité par secteur d'intervention en 2020



### Projets de revitalisation

En parallèle de ces programmes, certaines communes du département sont également engagées dans des opérations de revitalisation territoriales (ORT). Les conventions de Saint-Dizier et Chaumont ont été approuvées. Il en est de même pour les conventions de Langres et Joinville. Ainsi, elles pourront bénéficier des leviers associés à ces ORT et notamment du dispositif « Denormandie dans l'ancien »

## **2) LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU PROGRAMME D'ACTION 2021**

### **2.1) Les orientations nationales pour 2021**

#### Les priorités nationales

Les priorités nationales qui concernent la Haute-Marne sont :

#### La lutte contre la précarité énergétique :

Le programme Habiter Mieux connaît deux évolutions majeures en 2021.

Dans le prolongement des conclusions de la convention citoyenne pour le climat et afin d'atteindre les objectifs du plan de rénovation énergétique des bâtiments la priorité du programme Habiter Mieux est orientée vers le traitement des passoires énergétiques ; le gain énergétique des travaux éligibles à ce programme est ainsi porté de 25 % à 35 %. Il s'accompagne d'une hausse des plafonds de travaux subventionnables qui passent de 20 000 € à 30 000 €. Deux primes complémentaires sont également mises en place en cas de sortie d'étiquettes initiales F ou G ou d'atteinte d'une étiquette A ou B. L'objectif de traitement des passoires énergétiques pour cette année est fixé à 30 000 logements

Par ailleurs, le dispositif MaPrimeRénov Copropriété se substitue à Habiter Mieux Copropriétés avec un élargissement d'éligibilité à l'ensemble des copropriétés (avant réservée aux copropriétés dites fragiles). Ce nouveau dispositif prévoit une aide unique attribuée aux syndicats de copropriété pour des travaux en parties communes générant un gain énergétique d'au moins 35 %

Au total dans le cadre des programmes HM et MPR Copropriétés, l'objectif pour 2021 est de rénover 67 000 logements.

Afin de poursuivre et amplifier la réalisation de ces programmes, il importe d'encourager le développement d'opérations programmées, avec des objectifs ambitieux en la matière ; de veiller à la fluidité et à la simplicité des parcours du demandeur (gestion du premier contact) ; et de développer la rénovation énergétique des copropriétés fragiles.

Les conditions de réussite tiennent à la mise en œuvre de partenariats locaux sur le repérage, de solutions de financement du reste à charge, et de mobilisation des professionnels du bâtiment.

### La lutte contre les fractures territoriales :

Nombre de centres bourgs ont en commun un manque d'attractivité (habitat, activités économiques, commerces), mettant à mal la cohésion territoriale. Les conditions de vie des habitants sont directement affectés par ces difficultés.

Après la signature de 224 conventions-cadre, le programme « Action cœur de ville » rentre dans la phase opérationnelle. La poursuite de la revitalisation des centres bourgs fait également partie des priorités territoriales d'intervention. Au-delà du suivi des conventions d'OPAH-RU, l'accompagnement des collectivités est essentiel dans la mise en œuvre du traitement de la vacance et la requalification de l'habitat le plus dégradé, notamment par la mobilisation des procédures coercitives.

L'intervention dans les quartiers anciens et les centres à revitaliser fait appel à la requalification et la sortie de l'indignité des logements dégradés et au développement du parc locatif privé à loyer maîtrisé.

2021 sera également l'année de démarrage effectif du programme « Petites villes de demain », qui vise à accompagner le développement et la revitalisation des villes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités. Le budget 2021 prévoit une enveloppe en crédits d'ingénierie et en travaux de rénovation. Le département de la Haute-Marne compte à ce titre 20 communes lauréates identifiées ci-dessous.



### La lutte contre les fractures sociales

#### **> le plan « logement d'abord »**

Afin de faciliter l'accès au logement des ménages les plus fragiles et favoriser la sortie des structures d'hébergement notamment, l'État souhaite accentuer la mobilisation du parc privé à travers l'intermédiation locative dans le cadre du plan « Logement d'abord ».

A cet effet, l'Anah met à disposition différents outils :

- le conventionnement de logements de propriétaires bailleurs privés,
- l'appui au développement de logements très sociaux portés par des structures de maîtrise d'ouvrage d'insertion,
- la réhabilitation de structures d'hébergement.

Ces actions en faveur de développement d'un parc locatif privé accessible doivent être fléchées en priorité sur les territoires couverts par les programmes d'initiative nationale (Action Cœur de Ville, revitalisation de centre bourgs, petites villes de demain, NPNRU, PNRQAD).

Concernant le développement de logements très sociaux portés par des structures de maîtrise d'ouvrage d'insertion, la réhabilitation d'un patrimoine dégradé appartenant notamment à des acteurs publics, pour créer des logements accessibles aux plus modestes est à soutenir.

Le plan national de lutte contre la vacance des logements, lancé le 20 janvier 2021 a pour objectif la remise sur le marché des logements durablement vacants. Les territoires de mise en œuvre accélérée du plan seront connus à l'issue de l'appel à candidature.

Enfin, en matière d'humanisation des structures d'hébergement, il conviendra de compléter le recensement des besoins pour alimenter la programmation pluriannuelle d'humanisation et de mise en conformité, en partenariat avec les associations gestionnaires et en lien avec la DDCSPP.

#### **> La lutte contre l'habitat indigne et dégradé :**

La lutte contre l'habitat indigne (LHI) concerne autant les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs. A ce titre, la fongibilité des objectifs mise en œuvre depuis 2017 est maintenue. Il est demandé aux services déconcentrés, aux collectivités locales maîtres d'ouvrage d'orienter prioritairement le travail de détection de ces logements, de sensibilisation et d'accompagnement des propriétaires.

La plupart de ces logements sont également énergivores, et il est donc indispensable qu'ils bénéficient en complément de travaux de rénovation énergétique.

L'ingénierie financière de ces opérations étant un exercice complexe, la mobilisation de l'ensemble des partenaires de l'agence (Procivis, Action Logement, organismes sociaux, réseau bancaire, etc) sera recherchée afin de réduire au maximum le reste à charge des propriétaires.

#### **> Le maintien à domicile pour les personnes âgées ou en situation de handicap :**

L'Anah reste un acteur majeur de l'adaptation des logements privés en perte d'autonomie, le parc privé logeant plus de 85 % des ménages âgés de 60 ans et plus. L'intervention de l'Anah en la matière reste un axe fort avec un objectif annuel de logements adaptés fixé à 20 000.

Cet enjeu s'accompagnera ainsi d'une recherche de solution pérenne de l'adaptation des logements avec une part significative destinée à rendre accessible les immeubles d'habitat collectif.

### La prévention et le redressement des copropriétés

Deux ans après son lancement, Le Plan «Initiatives Copropriétés » lancé le 10 octobre 2018 par le ministre en charge de la Ville et du Logement a permis la rénovation ou le lancement de travaux de rénovation de 51 987 logements.

En 2021, l'objectif de logements rénovés au titre du plan est fixé à 35 000 avec des moyens financiers doublés pour accélérer l'intervention de l'État. Le régime d'aide en cas de carence d'un syndicat de copropriété fera l'objet de la publication d'une instruction au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021 et complétera ainsi les autres modalités d'intervention de l'Anah en faveur des copropriétés en difficultés.

13 000 autres logements en copropriétés fragiles pourront également être financés dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov' Copropriété.

Le registre national des copropriétés constitue un outil de référence permettant de mieux caractériser le parc actuel et de mettre en place des politiques d'intervention adéquates. A la fin de l'année 2020, cet outil comptabilisait un peu plus de 460 000 immatriculations (dont 213 pour la Haute-Marne). Il est nécessaire par ailleurs de continuer à encourager toutes les actions et partenariats permettant d'inciter les syndicats de copropriétaires à s'immatriculer et à actualiser chaque année leurs données.

### L'ingénierie :

L'enveloppe pour l'ingénierie est en augmentation sensible, intégrant les besoins complémentaires liés au déploiement du programme Petites villes de demain et à l'accompagnement du dispositif MaPrimeRénov' Copropriété. Le financement des chefs de projet doit permettre de soutenir le développement et l'avancement des opérations programmées (OPAH-RU, OPAH-CB...)

#### Autres orientations de mise en œuvre :

Depuis son ouverture en 2018, le service en ligne a fait l'objet d'ajustements réguliers. La recherche de l'amélioration de l'expérience utilisateur constitue un axe important et l'objectif pour 2021 sera de tendre vers un taux de dématérialisation de 100 %. Ce processus est un levier essentiel ainsi que le contexte de la crise sanitaire de 2020 a pu le mettre en évidence et qu'il convient de consolider.

Concernant les aides aux propriétaires occupants, les dossiers « autres travaux » (c'est-à-dire les travaux relevant du d) du 2<sup>o</sup> de la délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013 relative au régime d'aides PO) ne permettant pas l'éligibilité à la prime Habiter Mieux, n'ont pas vocation à être subventionnés.

En revanche, pourront être pris en compte les travaux suivants en ciblant les ménages très modestes :

- Les travaux en parties privatives visant à supprimer les conditions de mal logement donnant lieu à subvention individuelle dans le cas de copropriétés en difficulté,
- les travaux en parties communes liés à la sécurité incendie donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire dans le cas de copropriétés en difficulté afin de faciliter les prises de décisions collectives,

- les travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif, lorsque ces travaux donnent lieu à un cofinancement de l'Agence de l'eau, attribuée directement ou par l'intermédiaire d'une collectivité.

Le décret du 5 mai 2017 a fait évoluer la règle de cumul du prêt à taux zéro et des aides de l'Anah. Ainsi, désormais, pour les logements situés dans le périmètre d'un OPAH (et non d'un PIG), les propriétaires occupants ayant bénéficié d'un prêt à taux zéro depuis moins de 5 ans peuvent bénéficier des aides de l'Anah.

### Objectifs assignés à la Haute-Marne

Suite à la validation du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) du 17/03/2021, la dotation prévue pour 2021 en Haute-Marne est de 3 850 840 euros. Par ailleurs, cette dotation sera complétée lors du prochain conseil d'administration de l'Anah. Les objectifs fixés pour la Haute-Marne s'établissent ainsi :

PB HI/TD-MD/ énergie	PO HI/TD	PO autonomie	PO énergie	Habiter Mieux	Copro fragile	MPR copros	Autre
37	23	115	136	256	0	8	

Cette enveloppe a été fixée à partir des montants moyens de subvention régional suivant :

- PB : 18 084 €
- PO LHI/TD: 22 300 €
- PO AUTO: 3 335 €
- PO Energie: 13 387 €
- MPR Copro : 3 467 €

Ces montants sont sensiblement identiques aux montants moyens observés en 2020 avec une augmentation en ce qui concerne l'énergie. Une vigilance sera portée à la maîtrise des montants de subvention en 2021, même si la priorité reste l'atteinte des objectifs.

### **2.2) Priorités d'intervention en Haute-Marne et critères de sélectivité des projets**

L'objectif est de développer la « logique de projet » : projet de territoire pour impulser la revitalisation des centres, et notamment des centres bourgs, et projets individuels d'amélioration de l'habitat pour résorber le mal-logement des propriétaires occupants les plus modestes.

Par ailleurs, les programmes locaux de l'habitat (PLH) existants, prévoient des interventions sur le parc privé et une mobilisation des aides de l'Anah. En effet, les PLH traitent des thématiques suivantes : La lutte contre la vacance, l'élaboration de PIG multi-thématiques, l'implication locale renforcée dans les dispositifs du programme Habiter Mieux et les actions à visée sociale sur le parc ancien.

Quant à la lutte contre l'habitat indigne (LHI), le PDLHI (pôle départemental animant un réseau d'acteurs,

lancé en février 2015), a vocation à suivre les situations les plus complexes et les immeubles très dégradés, en lien avec la Délégation locale.

### Règles applicables sur l'ensemble du département

#### **Règles générales**

- Étant donné la faible tension du marché de l'habitat et les caractéristiques du bâti haut-marnais, la délégation appréciera les dossiers **au regard du projet global d'amélioration**. La décision est prise au regard de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique. Les travaux concernant la toiture, la façade, les volets, ou le mode de chauffage sont éligibles dans les conditions fixées par les délibérations et instructions de l'Agence, à condition qu'ils participent à ce projet et que les aides répondent aux règles de financement de l'entrée travaux privilégiée.
- Étant donné le public cible de l'Anah, les travaux engagés doivent **rester supportables pour le ménage**. L'opérateur veillera à optimiser le financement du reste à charge pour garantir un reste à vivre suffisant pour le ménage. Pour les ménages aux revenus très modestes et / ou dont les projets sont importants (supérieurs à 30 000 € de travaux), la délégation pourra demander une présentation détaillée des modalités de financement du reste à charge (durée, et taux du prêt, le cas échéant).
- Afin d'encourager l'approche globale et pérenne des projets d'amélioration de la performance énergétique, les taux d'aides des dossiers habiter Mieux se déclinent ainsi :
  - **Habiter Mieux Sérénité** (gain d'au moins 35 % , exclusivité des CEE, accompagnement par un opérateur) : l'aide de l'Anah sera égale à 35 % pour les modestes et 50 % pour les très modestes du montant des travaux, dans la limite d'un plafond de travaux de 30 000€, et sera complétée par la prime habiter Mieux (10 % du montant des travaux, dans la limite de 2 000 € pour les modestes et 3 000 € pour les très modestes).

Cet accroissement de l'ambition environnementale du programme HM avec un gain énergétique minimum réhaussé à 35 % et des conditions financières améliorées (hausse du plafond de travaux) s'accompagne d'un mécanisme de bonification avec la prime « sortie de passoire thermique » (sortie de l'étiquette G ou F après travaux) et d'un bonus pour l'atteinte de niveaux basse consommation (étiquette A ou B après travaux)

Les travaux de réfection (totale ou partielle) de toiture seront plafonnés à un montant de travaux de 10 000 €. Les travaux de menuiserie seront plafonnés à hauteur de 10 000 €.

- Conformément aux recommandations nationales suscitées, le montant de la subvention versée par l'Anah ne peut avoir pour effet de porter le **montant des aides publiques directes aux travaux à plus de 80 % du coût global de l'opération TTC**. Constituent des aides publiques, au sens de l'article R. 321-17 du CCH, les subventions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs établissements publics à caractère administratif, de l'ADEME et de la Communauté européenne, ainsi



que les aides financières versées par les organismes d'assurance vieillesse obligatoire et les organismes chargés du service des prestations familiales, pour la réalisation de travaux dans les logements.

Toutefois, ce plafond peut être porté jusqu'à 100 %, à titre exceptionnel pour des opérations spécifiques visant à préserver la santé ou la sécurité des personnes et des biens, ou pour certaines opérations pour lesquelles le ménage ne peut objectivement pas assumer le reste à charge et pour lesquelles le programme de travaux ne peut être revu à la baisse.

Cette dérogation sera jugée au cas par cas, éventuellement après avis de la CLAH, sur la base du rapport d'un travailleur social démontrant les difficultés financières majeures du propriétaire et son incapacité à assumer le reste à charge du projet.

- Les travaux doivent être réalisés par des **entreprises professionnelles du bâtiment** et être soumises aux règles de garantie légale (une attestation de l'assurance pourra être demandée dans le dossier).
- Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020, les entreprises intervenant dans les dossiers habiter mieux doivent être **labellisées RGE**.
- Conformément au **Règlement sanitaire départemental**, les habitations devront offrir une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m sur 9 m<sup>2</sup> par pièce.
- Dans la limite de 70 % du montant prévisionnel de la subvention, les **demandes d'avance** seront prises en compte dans les cas suivants :
  - pour les propriétaires occupants très modestes bénéficiant d'une prime Habiter Mieux
  - Pour les propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux d'autonomie, quand le rapport d'un travailleur social démontre l'incapacité financière du ménage à engager ses travaux.
- Les demandes **d'acompte** seront prises en compte.
- Les Certificats d'économie d'énergie (CEE) constituent une source de financement importante du programme Habiter Mieux. La valorisation des CEE générés par les aides de l'Anah obéit depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 au régime des opérations spécifiques qui exclut tout découpage des CEE. Avec la multiplication des offres de valorisation des CEE issues du secteur privé qui ciblent les travaux réalisés par les ménages modestes, on constate l'émergence de découpage des projets pour profiter de ces offres. La délégation locale aura une grande vigilance sur l'exclusivité de la valorisation des CEE dans le cas de l'octroi d'une prime Habiter Mieux, à l'engagement, et au paiement.
- Rappel : Pour les logements HLM acquis dans le cadre des dispositions prévues aux articles L. 443-7 à L. 443-15-5, les propriétaires occupants ne peuvent se voir octroyer une aide qu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de la date d'acquisition. Toutefois, ce délai peut être réduit lorsque le projet vise l'adaptation du logement aux besoins spécifiques d'une personne âgée ou handicapée.

## Règles spécifiques à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie,

- L'instruction des dossiers interrogera systématiquement la **cohérence du projet et son adéquation** aux besoins actuels et projetés de la personne. Étant donné les objectifs ciblés concernant l'adaptation du logement à la perte d'autonomie et au handicap, une sélection des dossiers sera nécessaire. Ainsi, l'opérateur veillera à conduire un **diagnostic complet des besoins d'adaptation** logement et devra questionner systématiquement l'amélioration de la performance énergétique. **Priorité** sera donnée à :
  - L'adaptation globale et pérenne du logement. En pratique, les projets qui répondent à au moins deux besoins d'adaptation du logement seront instruits et engagés en priorité. Les besoins pris en compte sont : l'adaptation des sanitaires, la création d'une unité de vie ou d'une chambre en rez-de-chaussée accessible, les travaux d'accessibilité et d'extérieur, l'aménagement des espaces de circulation, l'installation d'outils de domotique (volets roulants motorisés, détecteurs de présence, chemin lumineux, automatisation des portes, visiophone...), les travaux d'amélioration énergétique permettant un gain de 35 %,
  - l'installation d'un fauteuil élévateur avec rail sera plafonné à 4 000 €, les montes personnes avec plateforme élévatrice seront plafonnés à hauteur de 15 000 € ;
  - les projets qui ne présentent qu'un besoin d'adaptation du logement, pour garantir l'autonomie la plus durable possible de la personne dans son logement. Si l'amélioration énergétique du logement n'est pas justifiée, les dossiers seront également instruits et engagés en priorité.
  - Les situations d'urgence attestée de la part de ménages à ressources très modestes.
- Les autres dossiers seront analysés dans le cadre des comités de suivi des opérations programmées présentant des objectifs autonomie. Ils pourront faire l'objet, au cas par cas, d'une demande d'évolution du projet, d'une minoration de la subvention, ou d'un refus.

### Spécificité de la revitalisation de centres bourgs et pôle d'appui :

- Les propriétaires bailleurs sont éligibles aux subventions de l'Anah uniquement dans les communes de Chaumont, Saint-Dizier, Langres, et Joinville, impliquées dans des programmes d'initiative nationale (AMI Centres-Bourgs, Action Coeur de Ville, Opération de Revitalisation des Territoires – ORT).

Dans les autres communes, sont éligibles au cas par cas :

- les opérations de revitalisation des centres anciens, **après avis de la CLAH** ;
- les opérations relevant de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, sous réserve que les logements soient occupés, **sur proposition du PDLHI et après avis de la CLAH**.

Dans ces projets :

- Une attention particulière sera portée à la **qualité du logement mis en location** en matière de décence (notamment hauteur sous plafond minimale de 2,20m dans les espaces de vie, surface minimale de 9m<sup>2</sup> des pièces de vie) et d'efficacité énergétique (évaluation énergétique

systématique au moment du paiement, classe énergétique D minimale après travaux).

- Afin de contribuer au développement d'un parc à vocation sociale, le **niveau des loyers maximums** autorisés pour les loyers conventionnés et intermédiaires est défini par un avis annuel du Ministre chargé du logement.. 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.

Les montant maximaux des loyers autorisés (loyer principal et loyer accessoire) au m<sup>2</sup> et les loyers mensuels maximaux sont précisés en annexe.

- Dans le cadre du partenariat entre l'Anah et Action logement, les propriétaires bailleurs bénéficiant des aides de l'agence seront mis en relation avec le correspondant local d'Action logement, Mme Gille. L'ambition d'Action Logement est de réserver des logements conventionnés avec l'Anah, en vue d'y loger des salariés sous conditions de ressources, en situation de précarité ou de retour à l'emploi, ou en insertion, en contre-partie des garanties et services proposés par Action Logement. Ce dispositif est incitatif.
- Les demandes de subvention pour transformation d'usage portées par des propriétaires bailleurs et celle pour réhabilitation d'un logement dégradé par des ménages accédant à la propriété sont éligibles uniquement dans ces communes et seront appréciés au regard de leurs impacts sur la résorption de la vacance et la revitalisation des centres anciens.

#### Autres spécificités

Le traitement des termites et des parasites xylophages n'est éligible que s'il est motivé par une injonction par arrêté préfectoral.

Les travaux de désamiantage peuvent être éligibles s'ils s'inscrivent dans un projet global d'amélioration du logement. Ces travaux doivent être réalisés par des professionnels habilités et les déchets amiantés doivent faire l'objet d'un traitement spécifique (transport, conditionnement, stockage, valorisation).

### **2.3) Les opérations programmées en 2021**

En 2021, en supplément des opérations déjà engagées en 2020, il est prévu :

- La mise en place d'un nouveau PIG multi thématique de la CA Saint-Dizier Der et Blaise
- La mise en place de deux OPAH-RU à Saint-Dizier et Chaumont

Ainsi :

- l'OPAH-CB de Joinville qui prévoit 28 dossiers sur la commune de Joinville (15 PO et 13 PB).
- l'OPAH-CB du Grand Langres prévoit un total de 63 dossiers (47 PO et 16 PB).
- Le PIG de la CA Chaumont prévoit 145 dossiers pour l'année 2021 (137 PO et 8 PB )
- Le PIG du PETR du Pays de Langres prévoit 75 dossiers de rénovation énergétique

- Le PIG autonomie du conseil départemental, prévoit 100 dossiers autonomie dont 5 couplés à une intervention énergie

## **2.4) Les conditions de suivi et d'évaluation**

### Contrôle interne

Le contrôle interne permet à l'Agence nationale d'obtenir une assurance raisonnable sur la qualité de l'instruction au sein de la délégation. Il s'appuie sur une politique locale de contrôle, suivie avec attention par la mission de contrôle de l'Anah centrale.

### Contrôle externe

Le contrôle externe permet de s'assurer de la juste utilisation de l'argent public, dans le respect des réglementations et du projet validé par la délégation.

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.

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

### Bilan des contrôles

Après examen par la CLAH, le bilan de l'année précédente est adressé au directeur général et au délégué régional de l'Anah.

### Bilan et évaluation de l'année

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 au directeur général de l'Anah et à la DREAL.

## **3) APPROBATION ET PUBLICATION**

### **3.1) Approbation**

Le présent programme d'action modifié a reçu un avis favorable de la CLAH lors de sa présentation le 15 avril 2021. Il s'applique pour tout dossier déposé à la délégation après sa signature.

Il annule et remplace le programme d'action précédent signé le 27 mai 2020.

### **3.2) Recours**

Le présent programme d'action peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Chalons-en-Champagne dans le délai de deux mois à compter de sa publication. L'introduction d'un recours administratif pendant cette période proroge le délai de recours contentieux.

### **3.3) Publication**

La Direction Départementale des Territoires est chargée de l'exécution du présent programme d'actions, qui sera publié au recueil des actes administratifs du département.

A Chaumont, le 15 avril 2021

**Pour le Préfet, et par délégation,  
le Directeur départemental des territoires**

**Xavier LOGEROT**

## ANNEXE : LOYERS MENSUELS MAXIMAUX

Validés par la CLAH lors de sa réunion en date du 15 avril 2021.

Dans le cadre du dispositif « Louer abordable » applicable depuis le 1<sup>er</sup> février 2017, les plafonds applicables aux logements conventionnés Anah en zone C ont été sensiblement réévalués. Le département étant en zone détendue, le conventionnement en loyer intermédiaire (avec ou sans travaux) n'est pas autorisé.

Loyers mensuels <u>maxim</u> ums pour les logements conventionnés			
Loyer moyen du marché privé (source : CLAMEUR 2019)		7,8 €/m <sup>2</sup>	
	Surface habitable « fiscale »	Saint-Dizier, Chaumont, Langres, Joinville	Autre communes ( <i>projets soumis à l'avis de la CLAH</i> )
<b>Loyer social, avec ou sans travaux</b>	< 55 m <sup>2</sup> en €/m <sup>2</sup> surface habitable « fiscale »	6,5	6
	55 m <sup>2</sup> et plus en €/m <sup>2</sup> surface habitable « fiscale »	5,5	5
	Loyer mensuel maximaux	825 € / mois	750€/m <sup>2</sup>
<b>Loyer très social, avec ou sans travaux</b>	< 55 m <sup>2</sup> en €/m <sup>2</sup> surface habitable « fiscale »	5,4	5
	55 m <sup>2</sup> et plus en €/m <sup>2</sup> surface habitable « fiscale »	5,1	4,5
	Loyer mensuel maximaux	765 € / mois	675 € /mois

NB : Ces valeurs constituent des plafonds ; il est bien sûr possible de pratiquer des prix inférieurs, eu égard aux subventions.