



PROGRAMME D' ACTIONS TERRITORIAL 2023

**De la Commission Locale d'Amélioration
de l'Habitat (CLAH) de Dieppe-Maritime**

Adopté lors de la CLAH du 31 mars 2023



SOMMAIRE

1 – Contexte territorial

2 – Bilan 2022 de Dieppe-Maritime

3 – Objectifs 2023

4 – Mon Accompagnateur Rénov'

5 – Les priorités d'intervention pour les dossiers

6 –Loyers

7 – Le niveau des aides de l'ANAH

8 - Ingénierie

9 – La politique de contrôle

10 – Les conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre

11 – Contacts et démarches



Préambule :

Le 4 juillet 2016, une convention de délégation des aides à la pierre a été signée pour une durée initiale de 6 ans, prolongée jusqu'au 31 décembre 2023. L'Etat a ainsi délégué à Dieppe-Maritime la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques en faveur de l'habitat privé. Cette convention est actualisée par avenants tous les ans.

La Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) est une instance qui valide les grandes orientations de la politique d'habitat privé à travers son programme d'actions territorial.

Le Programme d'Actions Territorial constitue le support opérationnel pour l'attribution des aides de l'Anah en faveur de la réhabilitation du parc privé.

L'octroi d'une subvention de l'ANAH n'est pas un droit. Chaque demande devra répondre aux priorités nationales, reprises dans ce programme d'actions et chaque dossier sera étudié sous ses différents aspects (social, technique et financier).

Les dispositions du Programme d'actions Territorial 2023 s'appliqueront aux dossiers agréés après approbation de ce nouveau programme d'actions 2023 par la CLAH et le Conseil communautaire et jusqu'à validation d'un nouveau PAT ou à la fin de la convention.

1 – Contexte territorial

➤ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025

Le diagnostic du PLH 2020-2025 a identifié « un potentiel d'amélioration du parc privé qui reste important ». Les enjeux sont donc le maintien du développement d'une offre conventionnée dans le parc locatif des centres anciens et renforcement des politiques d'amélioration thermique et d'adaptation au vieillissement dans le parc privé ancien.

Fort de ce constat, le programme d'actions du PLH a défini comme actions :

- n°6 : « Mettre en œuvre la Maison de la Rénovation »
- n°9 : « Repérer et accompagner les copropriétés fragiles et dégradées »
- n°15 : « Développer une offre de logements dédiés aux jeunes »
- n°16 : « Favoriser l'adaptation du parc existant à la perte d'autonomie et au handicap »

Pour y parvenir, le territoire dispose de 2 programmes, le PIG et l'OPAH-RU.

➤ Le Programme d'Intérêt Général (PIG) 2022-2027

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) est un dispositif d'assistance technique, administrative et juridique associé à des aides financières pour inciter les propriétaires privés des communes de Dieppe-Maritime à améliorer l'état des logements privés construits depuis plus de 15 ans.

Le PIG couvre les 16 communes de l'agglomération, hors périmètre de l'OPAH-RU.

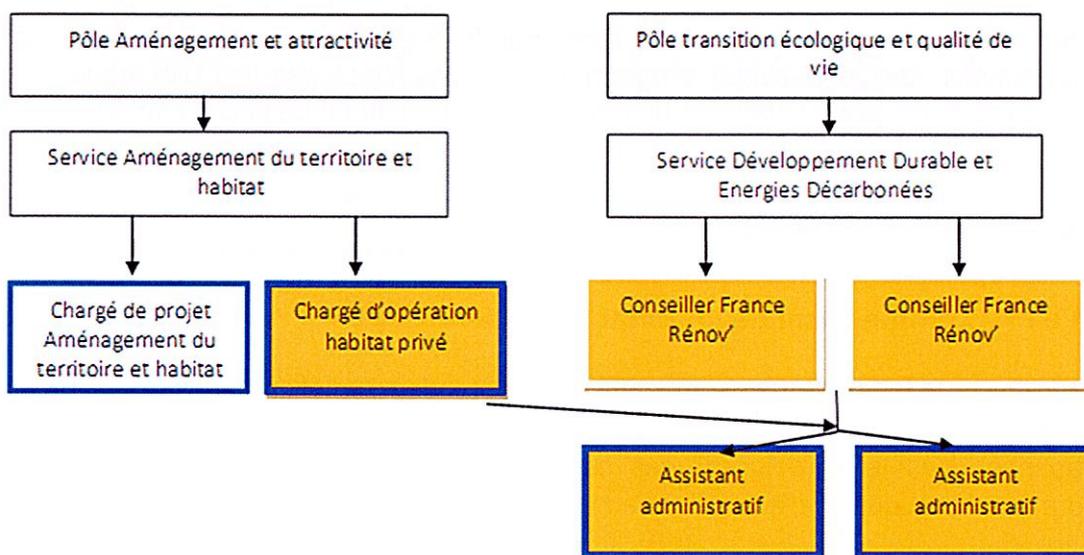


L'année 2022 est une année particulière puisqu'il n'y avait plus de PIG sur le territoire. Une évaluation du dispositif a été menée, ce qui a conduit depuis le 1^{er} novembre 2022 au lancement du 4^{ème} Programme d'Intérêt Général de Dieppe-Maritime.

L'évaluation du précédent dispositif a préconisé une animation de ce PIG en régie pour :

- Une inscription améliorée dans la politique locale de l'habitat et dans les objectifs d'amélioration du parc,
- Une lisibilité accrue de l'objectif de la collectivité en matière de rénovation,
- Des synergies avec d'autres missions du service Habitat : connaissance du parc privé, expertises des outils d'amélioration
- Une cohérence d'intervention avec les compétences de DM en matière de délégation des aides à la pierre
- Une optimisation des moyens déployés, au sein de la Maison de la Rénovation, guichet unique de l'amélioration de l'habitat, en articulation avec le guichet France Rénov' pour assurer un parcours fluide des ménages.

Le fonctionnement au sein de Dieppe-Maritime est le suivant :



Cadres jaunes : personnes travaillant à la Maison de la Rénovation / Espace Conseil France Rénov'
Cadres entourés de bleu : personnes travaillant sur le PIG

Les objectifs sur la période 2022-2027 sont les suivants :

	Année N 1er/11/2022 au 31/12/2022	Année N+1 1er/01/2023 au 31/12/2023	Année N+2 1er/01/2024 au 31/12/2024	Année N+3 1er/01/2025 au 31/12/2025	Année N+4 1er/01/2026 au 31/12/2026	Année N+5 1er/01/2027 au 31/10/2027	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	12	85	85	85	85	73	425
Dont logements indignes, très dégradés	0	6	6	6	6	6	30
Dont autonomie	2	16	16	16	16	14	80
Dont rénovation Energétique	10	63	63	63	63	53	315
Logements de propriétaires bailleurs	0	3	3	3	3	3	15
Copropriétés (en nombre de logements)	0	0	5	5	5	5	20
TOTAL ANNUEL	12	88	93	93	93	81	460



➤ L'OPAH-RU 2019-2024

Le centre historique de Dieppe a fait l'objet de 5 OPAH, dont la dernière s'est achevée en 2014.

Suite à une évaluation du dispositif en 2015, la Ville de Dieppe a souhaité s'engager dans une nouvelle OPAH-RU.

La convention entre l'Etat, le Département, la CAF, Action Logement et la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise a été signée le 8 février 2019.

L'équipe opérationnelle est formée en régie au sein de la Direction de l'Aménagement, de l'urbanisme et de la gestion foncière de la Ville de Dieppe.

L'équipe est constituée d'une chargée de mission administrative et animatrice (accueil du public, montage des dossiers de demandes de subventions, accompagnement des demandeurs...), d'une chargée de mission technique (pilotage de la mission, analyse des indicateurs, coordination avec les services, repérage, suivi des projets sur le plan technique, conseils techniques...) et d'agents référents en matière de lutte contre l'habitat indigne, de gestion foncière et d'instruction des autorisations administratives.

Les objectifs de la convention sont les suivants :

Objectifs de réalisation de la convention						
	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
Total logements de propriétaires occupants						16
• dont logements indignes ou très dégradés (couplés avec travaux de lutte contre la précarité énergétique)		1	1	1	1	4
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	2	2	2	2	2	10
• dont aide pour l'autonomie de la personne		1		1		2
Total logements de propriétaires bailleurs avec subventions						70
• dont logements indignes ou très dégradés	14	14	14	14	9	65
• dont logements moyennement dégradés	1	1	1	1	1	5
Total logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires						9
• dont logements indignes ou très dégradés	0	0	1	1	2	4
• dont logements copropriétés fragiles	0	0	1	2	2	5
Total des logements Habiter Mieux						70
• dont PO	2	3	3	3	3	14
• dont PB	10	10	10	10	10	50
• dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	0	0	1	2	3	6
Répartition des logements propriétaires bailleurs par niveau de loyer conventionné						70
• Dont intermédiaire	5	5	5	5	3	23
• Dont social	10	10	10	10	7	47

La convention doit s'achever le 8 février 2024 mais une demande de prorogation a été faite au regard de la phase 2 du programme Action Cœur de Ville. L'Anah a fait savoir lors de la



CLAH du 31 mars 2023 qu'une prorogation était acceptée jusqu'au 31 décembre 2024. Un avenant à la convention OPAH sera passé pour l'acter.

➤ **Action Cœur de Ville**

Le 26 mars 2018, la ville de Dieppe a été retenue pour bénéficier du programme « Action Cœur de Ville » (ACV) qui vise, au travers des 5 axes d'actions suivants, la lutte contre la fracture territoriale et la redynamisation des villes moyennes :

- De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- Fournir l'accès aux équipements et services publics.

La Ville de Dieppe s'est inscrite dans la phase 2 du programme Action Cœur de Ville jusqu'en 2026. L'avenant de prorogation devra être signé avant fin juin.

➤ **Logements vacants**

La candidature conjointe de la Ville de Dieppe et de Dieppe-Maritime a été retenue le 4 mai 2021 par le Ministère chargé du logement et l'Anah, dans le cadre de l'appel à projet relatif au plan national de lutte contre les logements vacants, permettant de bénéficier de crédits d'ingénierie complémentaire ainsi que l'accès aux données LOVAC.

L'objectif est de mieux appréhender la vacance des logements sur le territoire pour essayer d'y apporter des solutions complémentaires à celles déjà mises en place via l'OPAH-RU portée par la ville ou le PIG porté par l'agglomération.

Aussi, la Ville de Dieppe et Dieppe-Maritime ont lancé en groupement de commandes une étude de diagnostic et de repérage de la vacance sur l'habitat privé à l'échelle du territoire complet de l'agglomération (16 communes). L'enjeu de l'étude qui a débuté en 2022 et s'achèvera en 2023 est d'actualiser et de préciser les données disponibles et d'analyser d'un point de vue qualitatif la nature de la vacance, pour mieux la traiter.

Les données LOVAC sur les logements vacants depuis plus de 2 ans montrent un taux de vacance de 4,9% sur Dieppe-Maritime, réparti comme suit :

Taux et volumes de vacance dans l'intercommunalité				
	Logements vacants du parc privé	En %	Logements vacants de plus de 2 ans du parc privé	En %
Pôle majeur (Dieppe)	2 239	16,00%	888	6,40%
Pôle d'équilibre (Arques-la-Bataille, Martin-Eglise, Offranville, Rouxmesnil-Bouteilles, Saint-Aubin-sur-Scie)	274	6,80%	89	2,20%
Commune hors pôles	220	5,70%	91	2,30%
Total Dieppe - Maritime	2 733	12,50%	1 068	4,90%

Le recensement 2020 des données LOVAC a indiqué une baisse de 8% sur Dieppe (816 logements).



La forte attractivité du territoire explique cette baisse et se traduit par une hausse du volume des transactions, une hausse des prix et une hausse des acquéreurs provenant de la région parisienne.

Les raisons de la vacance sont diverses. Il peut s'agir de sinistres, de successions, de dégradation du bâti, de blocage pour raisons personnelles...

Cette vacance se trouve uniquement dans le parc privé et se concentre sur des petites typologies d'avant 1945.

Caractéristiques du parc vacant depuis plus de deux ans				
	Pôle majeur	Pôle d'équilibre	Commune hors pôle	Dieppe - Maritime
Part des logements vacants depuis plus de 10 ans	12%	8%	18%	12%
Part des appartements	84%	18%	24%	73%
Part des T1 et T2	58%	22%	37%	53%
Part des T5 et +	5%	25%	21%	8%
Part des logements dont la parcelle comprend un local commercial	25%	12%	3%	22%
Part des logements sans sanitaire ni baignoire ou douche	16%	20%	22%	17%
Part des logements avec un seul droit de propriété	62%	65%	71%	63%
Part des propriétaires résidant dans l'agglomération	17%	65%	46%	24%
Part des propriétaires résidant dans le département	67%	93%	82%	70%
Part des logements dont le propriétaire est une personne physique de plus de 75 ans	18%	21%	21%	18%

La phase 3 de l'étude a été lancée fin février 2023. Elle vise, sur une durée de 2 mois, la mise en place du programme d'actions et l'élaboration d'une boîte à outils contre la vacance.

Différentes pistes d'actions sont déjà envisagées comme la garantie Visale (garant du locataire, sécurise le propriétaire), Loc'Avantages avec ou sans travaux, le bail à réhabilitation, les procédures de bien sans maitre, d'abandon manifeste.

2 – Bilan 2022 de Dieppe-Maritime

	Obj avenant 2022	Bilan 2022	Taux d'atteinte des obj
Propriétaires occupants	37	26	70%
PO Indignes et très dégradés		4	
PO MPRS		11	
PO Autonomie		11	
Propriétaires bailleurs	10	2	20%
Syndics de copros	0	0	



Comme expliqué dans le contexte, l'année 2022 a été particulière puisque le PIG a été lancé en fin d'année. En outre, l'intervention de l'OPAH a également rencontré des difficultés qui ne lui ont permis de sortir 2 logements bailleurs alors que 22 étaient prévus d'être déposés.

Subventions Anah engagées en 2022 :

Dotation révisée - Fin d'année	828 757,00 €
Subventions engagées en faveur des particuliers	370 468,00 €
Subvention complémentaire ingénierie PIG 2020	4 692,00 €
Subventions ingénierie PIG 2021	38 124,00 €
Subventions ingénierie PIG 2022	11 927,00 €
Subventions ingénierie OPAH 4 ^e année	44 245,00 €
Chef de projet ACV/OPAH	29 062,00 €
TOTAL ingénierie	128 050,00 €
Consommation des crédits (subv travaux + ingénierie)	498 518,00 €

3 – Objectifs 2023

Ces objectifs ont été fixés lors du Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat du 7 mars 2023.

	PB	PO LHI/TD	Auto	MPRS	TOTAL
Répartition CRHH 7 mars	10	3	25	24	62
Besoins PIG	3	6	16	63	88
Besoins OPAH	20	2	1	1	24
Total des besoins	23	8	17	64	112
Différence	-13	-5	8	-40	-50

Les objectifs sont en deçà des objectifs du PIG et des estimations de l'OPAH, notamment en ce qui concerne les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants MPRS.

En effet, au 17/03 le PIG enregistrait déjà 86 dossiers reçus dont 10 avaient été déposés auprès de l'Anah (4 autonomie et 6 MPRS).



4 – Mon Accompagnateur Rénov'

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a progressivement conditionné les aides de l'Anah à la rénovation énergétique au recours à un accompagnement.

Le décret du 22 juillet et l'arrêté du 21 décembre 2022 précisent les modalités du déploiement du Service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH), le rôle des Espaces Conseil - France Rénov' (ECFR) et des Accompagnateurs Rénov', ainsi que les conditions d'agrément de ces derniers.

A compter de septembre 2023, l'accompagnement sera obligatoire pour MPR à partir de deux gestes de travaux ou si le montant de l'aide dépasse 10 000 €.

L'accompagnement doit comporter :

- une évaluation de l'état du logement et de la situation du ménage ;
- un audit énergétique, ou la présentation d'un audit énergétique existant ;
- la préparation et l'accompagnement à la réalisation du projet de travaux.

Des prestations d'accompagnement renforcées peuvent également s'ajouter aux prestations ci-dessus en cas de manifestation d'habitat indigne ou indécent, si le logement n'est pas adapté à une perte d'autonomie, si les ressources sont en inadéquation avec les conditions d'existence du ménage (Cf. annexe II de l'arrêté du 21/12/2022).

En outre, des prestations facultatives peuvent être dispensées à la demande ou avec l'accord des ménages (Cf. annexes II et III de l'arrêté du 21/12/2022).

Sur le territoire de Dieppe-Maritime, les opérateurs qui œuvrent en régie pour l'OPAH et le PIG sont réputés agréés jusqu'en septembre 2023. Ils devront ensuite avoir finalisé leur démarche d'agrément pour pouvoir continuer d'intervenir comme Accompagnateur Rénov'.

5 – Les priorités d'intervention pour les dossiers

Les subventions de l'ANAH ne sont pas un droit. Dieppe-Maritime appréciera l'opportunité de la prise en compte des travaux selon l'intérêt économique, social, environnemental et technique du projet.

Les dossiers suivants seront prioritaires dans l'ordre indiqué et dans la limite des crédits délégués chaque année à Dieppe-Maritime :

1. Propriétaires bailleurs

- 1.1. LHI
- 1.2. MaPrimeRénov sérénité
- 1.3. Autonomie

2. Propriétaires occupants LHI

3. Propriétaires occupants MaPrimeRénov sérénité

4. Propriétaires occupants autonomie



5. Prévention et redressement des copropriétés : Plan initiative copropriétés (aides en faveur du syndicat de copropriétaires)

6. Autres travaux

- Travaux en parties privatives visant à supprimer les conditions de mal logement donnant lieu à une subvention individuelle dans le cas des copropriétés en difficulté,
- Travaux en parties communes liées à la sécurité incendie donnant lieu à une subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire dans le cas des copropriétés,
- Les 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, directement ou par l'intermédiaire d'une collectivité.

6 – Loyers

Le dispositif « Loc'Avantages », qui fixe les loyers conventionnés pour tout bail depuis le 1^{er} mars 2022, ne permet pas une adaptation locale des grilles de loyers.

En effet, la réforme du dispositif Louer Abordable a mis fin à la modulation locale des loyers, remplacée par une grille de loyer nationale basée sur la valeur du loyer observée en €/m².

Le propriétaire dispose de 3 choix de loyers avec comme base le loyer recensé dans la carte des loyers (Ministère de la transition écologique) :



Plus le loyer est bas, plus la réduction d'impôt est élevée :

	Taux de réduction d'impôt	Taux de réduction d'impôt avec intermédiation locative (IML)
loc1	15%	20%
loc2	35%	40%
loc3	X	65%

Enfin, des primes peuvent être versées aux propriétaires :

- 1 000 € pour l'intermédiation locative en loc1 ou loc2.
- 2 000 € en cas de mandat de gestion, prime qui peut être majorée de 1 000 € si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m², soit jusqu'à 3 000 € de primes.

7 – Les aides de l'ANAH

Dieppe-Maritime applique le règlement d'aides de l'Anah.

Pour plus de détails : <http://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants> et <http://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/>



Aux aides de l'Anah peuvent s'ajouter d'autres aides : Région, Conseil départemental, Caisse de retraite, Action Logement et collectivités en fonction de la situation géographique du logement (voir les dispositifs PIG et OPAH-RU).

8 – Ingénierie

Les dossiers de demande de subvention d'ingénierie doivent être déposés avant le démarrage de la prestation, conformément à l'article 27 du RGA de l'Anah. Pour le suivi-animation des opérations programmées, cette règle n'est valable que pour la première année du programme. Pour les années suivantes, la demande doit être formulée en début de chaque nouvelle période annuelle, dans les 2 mois suivants le démarrage de la période. La réactivité du maître d'ouvrage de l'opération programmée pour la complétude du dossier doit permettre d'engager la subvention Anah au cours de l'année civile de la fin de la période concernée au plus tard. Dans le cas contraire, aucune subvention Anah ne sera octroyée et le maître d'ouvrage en sera à ses frais (sauf à démontrer que le retard est dû à une cause extérieure et indépendante du maître d'ouvrage).

Les demandes de paiement doivent intervenir dans les 6 mois suivants l'achèvement de la prestation ou de la période pour le suivi-animation.

9 – La politique de contrôle

La politique de contrôle est définie par la charte des contrôles mise en place par la délégation de l'ANAH.

La Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise pourra solliciter ou mettre en œuvre tout contrôle supplémentaire à son initiative.

L'annexe à la convention de délégation des aides à la pierre 2016/2021, prolongée en 2023 décrit la procédure relative au logement privé et la politique de contrôle dans ce domaine.

10 – Les conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise rédige un bilan annuel.

Ces rapports, pour la partie parc privé, restituent un bilan de l'année passée permettant de confronter les objectifs et les résultats atteints, en nombre de logements suivant leurs caractéristiques ainsi que les financements ANAH apportés.

11 – Contacts et démarches

Pour déposer un dossier de demande d'aides auprès de l'Anah :





monprojet.anah.gouv.fr
Une aide en ligne qui change tout !

Pour un accompagnement dans les démarches et des conseils :



**MAISON
DE LA
RÉNOVATION**

Maison de la Rénovation
Dieppe-Maritime

113, rue de la Barre
02 77 23 20 81
maison.renovation@agglodieppe-maritime.com

OPAH-RU :

caroline.huynh@mairie-dieppe.fr
Tél: 02 35 06 60 44



Le Vice-président à l'Aménagement
du territoire et à l'Habitat,

François LEFEBVRE

