PROGRAMME D'ACTIONS 2018

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

Les dispositions du Programme d'actions 2018 s'appliqueront aux dossiers agréés après approbation de ce nouveau programme d'actions 2018 par la CLAH et le Conseil communautaire.

SOMMAIRE

1 – Bilan 2017 de Dieppe-Maritime

2 – Objectifs 2018

3 – Les travaux éligibles (priorités et critères de sélectivité)

4 – Le niveau des aides de l'ANAH

5 – Le Programme d'Intérêt Général (PIG) et l'Opération programmée de renouvellement urbain (OPAH-Ru)

6 – La politique de contrôle

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

8 – Grille de loyers

1 – Bilan 2017 de Dieppe-Maritime

TYPOLOGIE DOSSIER	OBJECTIFS	REALISATIONS
Propriétaire bailleur – Habitat Indigne	5	0
Propriétaire bailleur – Très Dégradé		
Propriétaire bailleur – Dégradé		
Propriétaire bailleur – Energie / Habiter Mieux		
Propriétaire occupant – Habitat Indigne	4	1
Propriétaire occupant – Très Dégradé		
Propriétaire occupant – Autonomie	12	14
Propriétaire occupant – Energie / Habiter Mieux	54	19
TOTAL	**75**	**34**

2 – Objectifs 2018

TYPOLOGIE DOSSIER	OBJECTIFS fixés par l'ANAH au CRHH Mars 2018	OBJECTIFS inscrits dans la convention du 2nd PIG 2015/2018
Propriétaire bailleur – Habitat Indigne	3	1
Propriétaire bailleur – Très Dégradé		2
Propriétaire bailleur – Dégradé		2
Propriétaire bailleur – Energie / Habiter Mieux		3
Propriétaire occupant – Habitat Indigne	3	1
Propriétaire occupant – Très Dégradé		3
Propriétaire occupant – Autonomie	12	6
Propriétaire occupant – Energie / Habiter Mieux	43	30
Copropriétés fragiles	10	0
TOTAL	**71**	**48**

L'enveloppe budgétaire allouée pour l'Agglomération lors du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement est de 529 014 €.

3 – Les travaux éligibles (priorités et critères de sélectivité)

L'octroi d'une subvention de l'ANAH n'est pas un droit. La décision revient à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat qui vérifie que la demande correspond aux priorités nationales, reprises dans ce programme d'actions et l'étudie sous ses différents aspects (social, technique et financier).

PROPRIETAIRES BAILLEURS

Priorité 1 :

1.1 Dossiers relevant de l'insalubrité avérée avec arrêté ;

1.2 Dossiers relevant de l'insalubrité avérée selon la grille d'évaluation de l'Anah.

Priorité 2 :

2.1 Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé destiné à être conventionné très social ou social ;

2.2 Travaux d'amélioration visant à lutter contre la précarité énergétique dans le cadre du programme Habiter Mieux, avec gain énergétique d'au moins 35% et destinés à des logements conventionnés très sociaux ou sociaux ;

2.3 Travaux dans les copropriétés fragiles ou dégradées ;

2.4 Travaux de réhabilitation d'un logement destiné à être conventionné très social ou social.

Priorité 3 :

Les transformations d'usage de locaux d'un immeuble à destination principale d'habitation, dans le cadre d'une réhabilitation globale.

PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Sont concernés les logements de propriétaires occupants modestes ou très modestes.

Priorité 1 :

1.1 Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé ;

1.2 Travaux d'amélioration visant à lutter contre la précarité énergétique dans le cadre du programme Habiter Mieux ;

1.3 Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ;

1.4 Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne.

COPROPRIETES FRAGILES

Le recensement effectué par la DREAL en 2013 a fait état sur Dieppe-Maritime de :

- 232 copropriétés à surveiller (1 785 logements dont 97% à Dieppe),
- 60 potentiellement fragiles (427 logements dont 100% à Dieppe),
- 7 potentiellement dégradées (103 logements dont 35% à Dieppe).

Les aides de l'Anah interviennent dans le cadre de l'élargissement du programme « Habiter Mieux » pour favoriser la rénovation des copropriétés fragiles.

Les aides portent sur :
- Le financement d'une Assistance à maîtrise d'Ouvrage en charge de l'accompagnement technique, social et financier de la copropriété, en appui notamment de l'action du syndic.
- Le financement d'une aide aux travaux aux syndics de copropriétaires (complétée par une prime du Habiter Mieux), afin de faciliter la prise de décision collective, dès lors que le gain énergétique est substantiel (35%) et permet une première économie sur la facture de chauffage.
Ces aides font l'objet de 2 demandes de subvention distinctes, la demande d'AMO pouvant précéder celles aux travaux ou être concomitantes.
La subvention d'AMO est accordée même si des travaux ne sont pas ensuite engagés.

Conditions d'éligibilité :
- Des travaux d'amélioration des performances énergétiques permettant un gain énergétique d'au moins 35 %
- Une classification énergétique du ou des bâtiments comprises entre D et G,
- Un taux d'impayé des charges de copropriété compris entre 8 et 15 % du budget voté pour les copropriétés de plus de 200 lots et entre 8 et 25 % du budget voté pour les autres copropriétés.

4 – Le niveau des aides de l'ANAH

LES AIDES DE L'ANAH POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS au 1er/01/18			
Travaux	**Plafond de travaux HT**	**Très modestes**	**Modestes**
Travaux lourds (habitat indigne)	**50 000 €**	50%	50%
		+ Prime Habiter Mieux si des travaux de rénovation énergétique sont réalisés	
Travaux sécurité et salubrité (habitat dégradé)	**20 000 €**	50%	50%
Travaux pour l'adaptation du logement	**20 000 €**	50%	35%
Habiter Mieux sérénité (travaux de rénovation énergétique avec bouquet de travaux permettant un gain énergétique de 25 %)	**20 000 €**	50%	35%
		+ Prime Habiter Mieux	
Habiter Mieux agilité (travaux de rénovation énergétique avec un des trois travaux préconisés)	**20 000 €**	50%	35%

LES AIDES DE L'ANAH POUR LES PROPRIETAIRES BAILLEURS au 1er/01/18		
Travaux	**Plafonds des travaux subventionnables**	**Taux maximaux de subvention**
Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé	Maximum de 350 € par m² dans la limite de 28 000 € par logement	35%
Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	Maximum de 262,50 € par m² dans la limite de 21 000 € par logement	35%
Pour l'autonomie de la personne		
Transformations d'usage (sur le territoire de l'ex-OPAH)		
Pour des travaux de rénovation	Maximum de 187,50 € par m² dans la limite de 15 000 € par logement	25% + Prime Habiter Mieux si gain énergétique après travaux d'au moins 35%

5 – Le Programme d'Intérêt Général (PIG) et l'Opération programmée de renouvellement urbain (OPAH-RU)

LE PIG

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 construits depuis plus de 15 ans.

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

La convention du 2nd PIG, sur la période 2015/2018, définit les objectifs annuels suivants :

Logements de propriétaires bailleurs	**8**
Logements très dégradés	2
Logement indigne	1
Logements dégradés	2
Logements en précarité énergétique*	3
Logements de propriétaires occupants	**40**
logements très dégradés	3
logement indigne	1
logements adaptés à l'autonomie	6
logements en précarité énergétique	30

** logements non financés par Dieppe-Maritime. Les participations de chaque partenaire se feront selon leur règlement en vigueur à la date de dépôt du dossier.*

Les aides de Dieppe-Maritime pour le PIG 2015/2018 sont les suivantes :

LES AIDES DE DIEPPE-MARITIME POUR LES PROPRIETAIRES BAILLEURS			
Travaux	**Plafond de travaux**	**Loyer Très Social**	**Loyer Social**
Travaux lourds	**6 000 €**	25%	20%
Travaux sécurité et salubrité			
travaux logement dégradé			
travaux à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence			
Transformation d'usage			

LES AIDES DE DIEPPE-MARITIME POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS			
Travaux	**Plafond de travaux**	**Très modestes**	**Modestes**
Travaux lourds (habitat indigne)	**12 000 €**	25%	20%
Travaux sécurité et salubrité (habitat dégradé)	**6 000 €**	25%	20%
Travaux pour l'autonomie		300 €	300 €
Autres travaux s'ils participent au 25% de gain énergétique (Habiter Mieux Sérénité)	**6 000 €**	25%	20%
Abondement de l'aide de l'ANAH Habiter Mieux Sérénité		500 €	500 €

A noter que Dieppe-Maritime a souhaité la mise en place d'une Maison de la rénovation, à compter du 7 novembre 2018. Le dispositif du 3ème PIG sera intégré en son sein.
Il couvrira les 16 communes de l'agglomération, hors périmètre d'opération programmée de type OPAH-RU ou Action cœur de ville.

Alors que l'évaluation du PIG 2015/2018 pointait des faiblesses, notamment en ce qui concernait les permanences, jugées insuffisantes, la Maison de la Rénovation les palliera puisqu'elle sera ouverte du lundi au vendredi aux horaires de bureau. L'amélioration de l'accessibilité à l'accompagnement dynamisera le programme.

L'OPAH-RU

Le secteur de l'ex OPAH-RU 2009/2014 est actuellement considéré comme diffus en l'absence de dispositif opérationnel.

Toutefois, la ville de Dieppe a été retenue en avril 2018 dans le cadre du dispositif national « Action cœur de ville » qui cible des villes moyennes de rayonnement régional. Dans le cadre de ce dispositif, la Ville de Dieppe a souhaité relancer une nouvelle OPAH-RU.

Dans l'attente de sa mise en place effective et de l'agrément de l'Anah, les dossiers resteront considérés comme relevant du territoire de l'OPAH-RU et seront traités avec le même degré de priorité que ceux relevant du territoire du PIG.

6 – 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.

Le tableau ci-dessous est une annexe à la convention de délégation des aides à la pierre 2016/2021. Il décrit la procédure relative au logement privé et la politique de contrôle dans ce domaine.

Attribution du délégataire	Attribution de la DDTM de Seine Maritime (délégation locale de l'ANAH, mise à disposition)	Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat	Remarques ou suggestions
De l'instruction à l'engagement			
	Accueil physique et téléphonique des demandeurs		
	Réception du dossier enregistrement et numérotation		Mise à disposition des données sur l'infocentre
	Examen de la recevabilité du dossier		
	Etablissement de l'accusé de réception avec demande de pièces complémentaires, l'AR valant autorisation de commencer les travaux		
	Instruction technique et administrative des dossiers		
	Présentation pour avis des décisions de la CLAH		
Préparation de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat			
Le Président valide l'ordre du jour	Préparation de l'ordre du jour		Le délégataire assure le secrétariat de la CLAH
Le président décide après l'avis de la CLAH		La CLAH donne son avis sur les demandes, leur agrément ou leur rejet ainsi que sur les retraits, les reversements et les recours	
Rédaction du procès-verbal de la CLAH et transmission pour avis à la délégation.	Relecture du procès-verbal de la commission établi par le délégataire		
Le Président signe le procès-verbal de la CLAH, contresigné par un membre. Le PV est transmis aux membres	.		Mise à disposition des données sur l'infocentre

Traitement des décisions			
	Edition des courriers de notification et transmission au délégataire pour signature		
Le président de la CARD ou son représentant signe les courriers de notification. Les services de la CARD assurent la transmission aux demandeurs avec copie à la DDTM			
Paiement des subventions notifiées			
Les demandes de paiement déposées auprès du délégataire sont réorientées sans délai vers la Direction Départementale des Territoires et de la Mer	Réception de la demande de paiement		
Instruction	vérification de la recevabilité de la demande la demande de pièces complémentaires visite éventuelle calcul du montant du paiement, signature du bordereau d'ordre de paiement, attestation du service fait et transmission à l'agent comptable de l'ANAH		Mise à disposition des données sur l'infocentre
	Archivage du dossier		
Recours			
Réception du recours et transmission à la DDTM			
Copie au délégataire	Accusé de réception du recours gracieux		
Décision du Président de la CLAH	Présentation du recours gracieux à la CLAH	Avis de la commission	
	Rédaction de la notification d'agrément ou de rejet		
Signature, envoi et copie à la DDTM			
Contrôles et visites			
Le délégataire peut réaliser des contrôles pour son propre compte mais doit informer la DDTM (le Délégué local adjoint de l'ANAH) des manquements observés			Nécessité d'informer la DDTM pour éviter les doubles contrôles
	Contrôle possible des engagements par la DDTM pour le compte de l'ANAH		Contrôles des engagements après solde centralisés au pôle de l'ANAH

Elaboration des conventions ANAH			
	Vérification et envoi pour signature au délégataire		Convention établie au moment du paiement avec comme date d'effet = la date du bail
Signature des 2 exemplaires de la convention, envoi à l'opérateur et copie à la DDTM	Transmission à la CAF et à la MSA		Mise à disposition des données sur l'infocentre
	Visites éventuelles de conformité des logements conventionnés communes DDTM/CARD		
Pour le conventionnement sans travaux ANAH			
	Vérification et envoi pour signature au délégataire chaque mois de la convention et de l'engagement du bailleur en 2 exemplaires. Ils sont accompagnés d'un bordereau établi en 2 exemplaires énumérant pour chaque convention le nom du demandeur et le numéro de convention		
Signature des 2 exemplaires de la convention et de l'engagement du bailleur, envoi à la DDTM d'un exemplaire de chaque avec le bordereau	Transmission au demandeur d'un exemplaire de la convention et de l'engagement du bailleur signés et si besoin à la CAF et à la MSA		Mise à disposition des données sur l'infocentre

7 – 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.

La convention du PIG pourra faire l'objet d'un avenant s'il s'avérait nécessaire de redéfinir les orientations dans le but d'atteindre les objectifs.

8 – Grille de loyers

Les valeurs de loyers suivantes s'appliquent pour les logements conventionnés avec ou sans travaux :

		Zone B2	Zone C
LI	Loyer au m²	**8,05 €**	**7,47 €**
	Loyer pour un 45 m²	**362,25 €**	**336,15 €**
LCS	Loyer au m²	**6,26 €**	**5,81 €**
	Loyer pour un 45 m²	**281,70 €**	**261,45 €**
LCTS	Loyer au m²	**5,82 €**	**5,10 €**
	Loyer pour un 45 m²	**261,90 €**	**229,50 €**

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

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA RÉGION DIEPPOISE (76)

François LEFEBVRE

ANNEXE 1 - Composition des dossiers PO autonomie et Habiter mieux

Tout dossier déposé devra obligatoirement comporter les éléments suivants :

Le descriptif de l'état initial du logement (avec schéma, plans et/ou photos), ainsi que l'ensemble des éléments spécifiques à chaque thématique détaillés ci-dessous permettant la compréhension du projet.
Les préconisations des travaux idéalement à réaliser.
Les travaux retenus. L'opérateur explicitera si besoin en quelques lignes les raisons pour lesquelles le demandeur n'a pas retenu l'ensemble des préconisations.

Toutes les demandes de paiement de solde de subvention devront comprendre une attestation de l'opérateur du service fait certifiant la réalisation des travaux telle que prévue au dossier agréé en session technique. Cette attestation du service fait pourra consister soit en la fourniture du rapport de visite après travaux à l'appui de la demande de paiement (éventuellement avec photos), soit revêtir la forme d'une certification manuelle transmise sur la plateforme.

Les dossiers ne comportant pas l'ensemble des documents ou éléments d'analyse nécessaires seront déclarés incomplets et feront l'objet d'un courrier de demande de pièces complémentaires.

DOSSIERS AUTONOMIE

Le Programme d'Action Territorial exige que les dossiers « autonomie » garantissent un niveau de prestation respectant les différentes étapes d'un diagnostic de qualité.

La finalité de cette démarche nationale est d'accompagner le handicap parfois lié au vieillissement de la population et de faciliter le maintien à domicile. L'objectif est d'adapter 80 000 logements d'ici 2017 pour prévenir la dépendance.

Un dossier d'évaluation de perte d'autonomie conforme au cahier des charges doit présenter les documents suivants :

=> Un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie tel que :

- La décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) reconnaissant l'éligibilité à l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH), à l'allocation pour adulte handicapé (AAH), ou à la prestation de compensation du handicap (PCH),
- La décision de la CDAPH doit mentionner le taux d'incapacité permanente et rendue à l'occasion d'une demande de carte d'invalidité ;
- L'évaluation de la perte d'autonomie en groupe iso-ressource (GIR) réalisée par un organisme de gestion des régimes obligatoires de la sécurité sociale (CARSAT, CRAM...) ou le Conseil Général mettant en évidence l'appartenance à un GIR de niveau 1 à 6 ;

en cas d'impossibilité de faire réaliser l'évaluation de perte d'autonomie en GIR 5 ou 6 pour des personnes âgées de plus de 60 ans, le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic « autonomie » établi par un mandataire habilité à partir de la grille nationale AGGIR. Cette grille peut être accompagnée le cas échéant du rapport CARSAT.

=> Rapport autonomie
Description sommaire des caractéristiques sociales du ménage et de ses capacités d'investissement

Présentation des difficultés rencontrées par la personne handicapée ou en perte d'autonomie dans son logement : la précision du relevé est cruciale pour la détermination des travaux à envisager.

Diagnostic de l'état initial du logement, de ses accès au domaine public, ainsi que des équipements existants :
Une analyse précise des usages du bâtiment est nécessaire pour réussir l'adéquation des travaux avec le handicap.

Dans le cas de l'installation d'un monte escalier, ce diagnostic devra impérativement être complété par la réalisation de plans de niveaux du logement qui permettront de justifier l'impossibilité d'aménager le rez-de-chaussée pour y réduire l'espace de vie.

Évaluation énergétique : Depuis 2014 l'évaluation énergétique du logement des personnes vieillissantes est fortement préconisée. La bonne performance énergétique de l'habitat est en effet l'une des conditions de maintien à domicile des personnes âgées.
L'amélioration énergétique de leur logement doit leur être proposée et le refus éventuel reporté dans la proposition de programme.

Établissement d'une proposition de programme :
L'identification des usages permet d'identifier les scénarios d'amélioration. Plusieurs hypothèses d'adaptation du logement doivent être proposées sous la forme de scénarios ou donner lieu à une hiérarchisation. Le rapport coût/confort doit être établi de façon à tenir compte des moyens financiers du P.O. et des possibilités du logement. La synthèse de l'information faite au demandeur sur le dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat doit être intégrée aux scénarios.

La transparence de la démarche responsabilise l'occupant dans le choix des travaux et les conséquences de son maintien à domicile.

N.B. Les dossiers autonomie en GIR 5 et 6 concernent les personnes autonomes ou relativement autonomes et âgées de plus de 60 ans.

DOSSIERS HABITER MIEUX

Le Programme d'Action Territorial exige que les dossiers « habiter mieux » garantissent un niveau de prestation respectant les différentes étapes d'un diagnostic de qualité.
La finalité de cette démarche nationale est de diminuer la consommation d'énergie dans le secteur du bâtiment mais aussi d'assurer aux occupants une économie et un niveau de confort du logement à la hauteur des investissements et de leurs attentes.

Les prestations d'accompagnement des propriétaires occupants ou bailleurs sont définies dans le cahier des charges du programme.
Elles conduisent notamment à aider le demandeur dans sa décision en l'informant du dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat.
Pour réussir une bonne adaptation du logement aux attentes de l'occupant, les différentes étapes de l'évaluation énergétique doivent être respectées.

Un dossier d'évaluation énergétique recevable doit présenter les documents suivants :
=> synthèse de l'information faite au demandeur sur le dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat qui pourrait être signée par le demandeur qui en a pris connaissance.

=> Analyse des usages et information faite sur les mesures peu coûteuses permettant d'économiser l'énergie et de renforcer la performance des travaux (bilan des factures, analyse des consommations réelles et des températures attendues par l'occupant avant et après information sur les mesures)
L'analyse des consommations réelles devra être comparée au calcul conventionnel proposé par les logiciels et retenue pour identifier dans le détail les besoins en travaux.

=> Etat des lieux techniques du bâtiment : La précision du relevé est cruciale pour la manipulation du logiciel et les résultats destinés à définir les scénarios d'amélioration.
Les informations doivent porter sur les caractéristiques du bâtiment et ses équipements (date de construction, constitution des murs, isolation, menuiseries, bâtiment jumelé,...)
Quelques lignes permettent d'expliciter les chiffres des tableaux relatifs aux dépenses énergétiques propres à chaque ménage.

=>Etablissement d'une proposition de programme :

L'identification des usages permet d'identifier les gains et les scénarios d'amélioration qui sont présentés au demandeur.
Les scénarios proposés au demandeur doivent être au moins au nombre de deux et se présenter sous la forme d'une hiérarchisation. Le rapport coût/gain doit être établi de façon à tenir compte des moyens financiers du P.O. et des possibilités du logement. A ce titre les caractéristiques thermiques des matériaux ou équipements doivent figurer dans le scénario présenté.
Pour agir durablement, les propositions doivent porter avant tout sur l'enveloppe du bâtiment. A ce titre, l'installation d'une chaudière devra être accompagnée au minimum de la description de l'isolation existante ou projetée du bâtiment, des combles lors de cette même occasion.
En effet, le seul remplacement ou le surdimensionnement des équipements dans le cadre d'un dossier Habiter Mieux Sérénité ne peut être une réponse à la précarité énergétique. De tels scénarios seront déclarés incomplets ou doivent faire l'objet d'un dossier Habiter Mieux Agilité.
Les volets roulants isolants pourront être pris en compte dans les travaux subventionnables s'ils sont préconisés par l'évaluation énergétique. La valeur de résistance thermique additionnelle apportée par l'ensemble volet-lame d'air ventilé doit être supérieure à 0,22 m².K/W ($\Delta R > 0,22$ m².K/W).
Les volets isolants doivent être labellisés Marque NF fermeture qui indique la valeur de la résistance thermique additionnelle (ΔR).
En cas d'installation de volets isolants motorisés, la subvention sera accordée uniquement sur le coût des volets, exclusion faite du coût du système de motorisation. La facture du professionnel devra distinguer le coût des volets de celui du système de motorisation. L'opérateur doit donc veiller à ce que l'installateur n'oublie pas de mentionner ces éléments sur son devis.

La pose d'une Ventilation Mécanique Contrôlée doit être fortement préconisée aux demandeurs en cas d'isolation extérieure ou changement de fenêtres. Le refus des demandeurs doit être formalisé dans la fiche de synthèse.

La transparence de la démarche responsabilise l'occupant dans l'utilisation du bâtiment et le choix des travaux.
A ce titre, un minimum de deux devis par poste de travaux doit être recherché pour prétendre atteindre le meilleur rapport coût/gain et écarter tout risque d'inflation sur les devis.
Les devis doivent comporter le prix unitaire, le métré ou la quantité, les caractéristiques thermiques des matériaux et équipements. L'entrepreneur s'engage par écrit sur sa prestation respectueuse de la Règlementation Elément Par Elément.

Le gain avec l'ensemble des travaux préconisés est calculé à partir du scénario retenu par le demandeur.
La justification du choix est reprise dans l'évaluation.

=> Estimation du coût des travaux et réalisation des évaluations énergétiques

Deux tableaux avant et après travaux synthétisent les consommations et gains.
Toutefois, les hypothèses de calcul doivent accompagner les tableaux (température d'utilisation...) pour qu'ils soient compréhensibles.
Le recours aux énergies renouvelables a un coût et doit apparaitre dans le tableau.

ANNEXE 2 - Loyers 2018 des logements conventionnés du parc privé

Les grilles de loyers des logements conventionnés Anah avec ou sans travaux sont fixées nationalement. Toutefois 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. Il définit les principes d'action dans le cadre du contexte local.

En 2017, les loyers appliqués sont restés identiques à ceux de 2016 mais il convient pour 2018 de fixer des loyers pour les logements conventionnés Anah en tenant compte du marché local.

Depuis 2017, il n'y a plus de distinction entre les logements conventionnés avec ou sans travaux, les loyers à définir seront les mêmes selon la zone concernée[1].

Les loyers 2018 sont :

- Cohérents avec ceux observés dans le parc privé non conventionné.

  Sans être représentatives, les annonces immobilières (ex. : le Bon Coin) peuvent contribuer à donner une tendance du marché local. L'analyse qui a été faite a ainsi permis de confirmer les valeurs qui avaient été appréhendées.
- Inférieurs ou égaux aux plafonds de loyers du dispositif Louer Abordable.
- Similaires aux loyers actuellement appliqués dans les logements conventionnés de l'Agglomération.

La volonté a été de ne pas créer d'écart trop important entre les valeurs basses et les valeurs hautes actuelles, le but étant d'inciter les propriétaires bailleurs à créer du logement conventionné et sans pénaliser les locataires.

		B2	C
LI	PLAFONDS LOUER ABORDABLE	8,82 €	8,82 €
	Loyer pour un 45 m²	396,90 €	396,90 €
LCS	PLAFONDS LOUER ABORDABLE	7,55 €	7,00 €
	Loyer pour un 45 m²	339,75 €	315,00 €
LCTS	PLAFONDS LOUER ABORDABLE	5,86 €	5,44 €
	Loyer pour un 45 m²	263,70 €	244,80 €

Loyers 2017 Bon Coin	9,01 €	8,30 €
Loyer pour un 45 m²	405,45 €	373,50 €

[1] Zone B2 : Arques-la-Bataille, Dieppe, Martin-Eglise, Offranville, Rouxmesnil-Bouteilles, Saint-Aubin-sur-Scie
Zone C : les autres communes de Dieppe-Maritime

A partir de ce constat, il est proposé de mettre en place les loyers 2018 des logements conventionnés comme suit :

		Zone B2	Zone C
LI	Loyer au m²	**8,05 €**	**7,47 €**
	Loyer pour un 45 m²	**362,25 €**	**336,15 €**
LCS	Loyer au m²	**6,26 €**	**5,81 €**
	Loyer pour un 45 m²	**281,70 €**	**261,45 €**
LCTS	Loyer au m²	**5,82 €**	**5,10 €**
	Loyer pour un 45 m²	**261,90 €**	**229,50 €**

Observatoire des loyers 2017 du Bon Coin

		juin-17	déc-17	Moyenne 2017	moyenne/secteur du PLH	
secteur 1	Dieppe-Neuville	7,39	11,02	9,21	10,64	
	Dieppe-Janval	11,21	13,23	12,22		
	Dieppe-Centre-ville	10,35	10,66	10,51		
secteur 2	Arques la Bataille	10,65	9,4	10,03	8,90	**8,93**
	Hautot sur Mer	11	9,9	10,45		
	Martin-Eglise	7,64	6,3	6,97		
	Offranville	8,18	7,3	7,74		
	Rouxmesnil Bouteilles	8,99	10	9,50		
	saint Aubin sur Scie	6,79	10,7	8,75		
	Varengeville sur Mer	11,2		11,20		
secteur 3	Ancourt	7,79		7,79	7,23	
	Aubermesnil Beaumais					
	Colmesnil Manneville					
	Grèges	8	9	8,50		
	Martigny	9	7,3	8,15		
	Ste Marguerite sur Mer		7,06	7,06		
	Sauqueville					
	Tourville sur Arques	5	5,8	5,40		

zone B2	8,94
Zone C	8,30