



**Extrait du Registre
Des
Délibérations**

Envoyé en préfecture le 05/06/2017
Reçu en préfecture le 05/06/2017
Affiché le 05/06/2017
ID : 033-243301223-20170531-201784-DE

L'an deux mille dix sept

Le 31 Mai à 18 heures 00

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Cubzaguais dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à Val de Virvée, au Centre de Loisirs Sans Hébergement Aubie et Espessas, 9 rue du Cros, sous la présidence de Monsieur DUMAS Alain, Président de séance.

Date de convocation le 23 Mai 2017.

DELEGUES EN EXERCICE : 37

NOMBRE DE PRESENTS : 27

NOMBRE DE VOTANTS : 32

Objet : Convention de financement de l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) du Pays de la Haute Gironde

Présents : 27

AYMAT Pascale (Saint André de Cubzac), BLANC Jean Franck (Teuillac), BOBET Arnaud (Saint André de Cubzac), BORELLY Marie Claire (Saint André de Cubzac), GAILLARD Michel suppléant de BOUCHET Marie Christine (Prignac et Marcamps), BRIDOUX-MICHEL Nadia (Cubzac les Ponts), BRUN Jean Paul (Saint Antoine-Val de Virvée), COUPAUD Catherine (Pugnac), COURSEAUX Mickael (Saint André de Cubzac), DUMAS Alain (Saint Gervais), FAMEL Olivier (Saint André de Cubzac), FUSEAU Mickael (Pugnac), GRAVINO Bruno (Saint Trojan), GUINAUDIE Sylvain (Aubie/Espessas-Val de Virvée), GUINAUDIE Valérie (Mombrier), JEANNET Serge (Gauriaguet), JOLY Pierre (BOURG), LAVAUD Véronique (Saint André de Cubzac), LOUBAT Sylvie (Salignac-Val de Virvée), LUSSEAU Angélique (Saint André de Cubzac), MANSUY Ludovic (Saint André de Cubzac), MERCADIER Armand (Salignac – Val de Virvée), MIEYEVILLE Georges (Saint André de Cubzac), MONSEIGNE Célia (Saint André de Cubzac), POUCHARD Éric (Lansac), RAYNAL Vincent (Cubzac les Ponts), ROUX Jean (PUGNAC), SAEZ Catherine (Tauriac).

Absents excusés ayant donné pouvoir : 5

BOURSEAU Christiane (Virsac) pouvoir à Serge JEANNET, DAILLY Philippe (Saint André de Cubzac) pouvoir à Arnaud BOBET, ISIDORE Jean Marc (Bourg) pouvoir à Pierre JOLY, PINSTON Stéphane (Saint André de Cubzac) pouvoir à Georges MIEYEVILLE, Alain TABONE (Cubzac Les Ponts) pouvoir Nadia BRIDOUX

Absents excusés : 5

BASTIDE Jacques (Saint Laurent d'Arce), GUINAUDIE Valérie (Mombrier), LARRIEU Josette (Saint Gervais), MABILLE Christian (Peujard), SAGASTI Sylvie (Peujard)

Secrétaires de séance : MONSEIGNE Célia

Vu les délibérations du Syndicat Mixte du Pays de la Haute Gironde en date du 2 juillet 2015 et du 7 juillet 2016,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L303-1, L321-1 et suivants, L 321-2-1 et R321-1 et suivants du-dit code,

Vu la Circulaire du 8 novembre 2002 relative aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et au Programme d'Intérêt Général,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu le régime des aides de l'ANAH adopté par son Conseil d'Administration le 22/09/2010,

Vu la convention de délégation de compétence des aides à la pierre du 20 mars 2014 conclue entre le Département de la Gironde, l'Etat et l'Anah et ses avenants successifs,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 20 mars 2014 conclue entre le Département de la Gironde, délégataire, et ses avenants successifs,

Vu le Programme Habiter Mieux (PHM) 2011-2017 lancé par l'Etat,

Vu le Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat 2013-2017 dans lequel s'inscrit le PHM,

Vu le décret du 29 décembre 2015 modifiant l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART), et les décrets successifs,

Vu l'instruction de la Directrice Générale de l'Anah du 4 juin 2013, améliorant le régime des aides de l'Anah en faveur des travaux de performance énergétique,

Vu le Contrat Local d'engagement de la Gironde en date du 25 mai 2012, et son avenant en date du 31 décembre 2013, auxquels est annexée la convention de financement de l'OPAH du Pays de la Haute Gironde 2016-2021 valant protocole territorial,

Vu la réglementation en vigueur d'Action Logement,

Vu la convention du 16 avril 2007 et son avenant du 8 décembre 2010 signés entre l'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété (UES-AP), agissant au nom et pour le compte des Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP), afin de renforcer la lutte contre la précarité énergétique,

Vu la convention passée le 15 janvier 2015 entre la Région Aquitaine et les SACICAP Procivis Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants, portant création de la CARTTE (Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition Energétique),

Vu la convention de partenariat du 23 décembre 2010 signée entre l'Anah et la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse (CNAV) ayant pour objet d'informer les bénéficiaires de la CNAV des aides apportées par l'Anah et l'Etat en matière d'adaptation et d'amélioration de la performance énergétique et de permettre, de repérer les logements qui pourraient entrer dans le dispositifs et d'accompagner financièrement les dossiers,

Vu la convention d'objectifs et de gestion 2013-2017 signée entre la CNAF et l'Etat et sa déclinaison départementale,

Vu le Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde approuvé par délibération en date du 25 juin 2015,

Vu l'avis favorable de la Commission d'Amélioration de l'Habitat en date 11 octobre 2016, sur le financement du suivi-animation, le lancement et la réalisation de l'OPAH du Pays de la Haute Gironde 2016-2021, objet de la présente convention.

Suite à la réalisation d'un schéma habitat et d'une étude pré-opérationnelle à une OPAH, le Pays de la Haute Gironde a lancé le 1er Août 2011 une première OPAH sur l'ensemble de son territoire et de ses 5 Communautés de Communes qui s'est achevée le 31 juillet 2016.

Cette première OPAH a permis l'amélioration de 511 logements de propriétaires occupants et la création de 150 logements locatifs conventionnés après rénovation. Le Pays s'est engagé dès juillet 2015 dans une démarche globale de transition énergétique et de renforcement de sa lutte contre la précarité énergétique en répondant à l'appel à projet de l'ADEME sur les plateformes de rénovation énergétique. Cette plateforme a été mise en place en janvier 2017 et permettra d'offrir un conseil à tous les publics désirant effectuer des travaux de rénovation énergétique, sans condition de ressources.

Le Pays et les Communautés de Communes ont souhaité relancer une nouvelle OPAH dans la continuité de la première opération afin de maintenir la dynamique engagée.

Une convention de financement de l'OPAH pour la période 2017-2021 a donc été transmise, à fin de validation par son Conseil Communautaire, à la Communauté de Communes du Cubzaguais. Elle est annexée à la présente délibération.

Cette convention reprend les objectifs de l'OPAH et fixe les modalités de financement de l'opération.

En ce qui concerne le financement de l'équipe opérationnelle (suivi animation de l'OPAH).

Son coût global est estimé à **1 302 070 € HT pour 5 ans**, soit **260 414 € HT par an**, avec une répartition selon les modalités suivantes :

- 1 092 070€ HT : coût du prestataire de service « opérateur Anah» retenu par le Syndicat Mixte du Pays de la Haute Gironde, soit 218 414 € par an,
- 175 000€ : salaire de l'agent de développement recruté par le Syndicat Mixte, soit 35 000 € par an,
- 35 000 € : mise à disposition de l'agent de la Communauté de communes de l'Estuaire soit 7 000 € par an.

Soit un **coût global de 1 505 184 € TTC pour cinq années de suivi-animation**, dont la prise en charge financière est répartie comme suit :

Plan de financement prévisionnel	Par an	Sur 5 ans
Etat - part variable - primes PO et PB - 417 €	41 700 €	208 500 €
Anah	137 585 €	687 925€
Part fixe – 35 % / HT	87 500 €	437 500 €
Part variable - Primes PO – PB – 327€ - 653 € - 1413 €	50 085 €	250 425 €
Subvention du CD 33	32 500 €	162 500 €*
Part fixe	10 000 €	50 000 €
Part variable - Primes PO – PB PST 300€	22 500 €	112 500 €
LEADER (sur 3 ans)	6 885 €	20 655 €
Sous-total financeurs (maximum 80 % TTC 60 207,36 €)	218 670 €	1 079 580 €
Participation des Communautés de Communes - Syndicat Mixte du Pays de la Haute Gironde	82 366,80 €	425 604 €
Total HT	260 414 €	1 302 070 €
Total TTC	301 036,80 €	1 505 184 €

Les Communautés de Communes s'engagent donc à financer les équipes d'animation comme suit :

	Nombre de logements potentiellement indignes	Part relative	Participation financière annuelle
CdC de l'Estuaire	1015	28,40%	21 404€ 7 000 €
CDC de Blaye	1009	28,20%	21 253 €
CdC Latitude Nord Gironde	692	19,40%	14 622 €
CdC du Cubzaguais	857	24,00%	18 088 €
Total	3573	100%	82 367 €

En ce qui concerne le financement des travaux d'amélioration de l'Habitat.

La convention stipule que « Les participations financières des Communautés de Communes du Pays de la Haute Gironde sont fixées par rapport au règlement d'intervention de l'Anah.

Toutefois, le régime d'aide des EPCI pourra être amené à évoluer au cours de l'opération indépendamment des changements du règlement d'intervention de l'Anah.

Ainsi, les Communautés de communes du Pays de la Haute Gironde s'engagent :

- à aider les propriétaires occupants dont le logement est considéré comme **indigne ou très dégradé**, en abondant de **10%** la dépense subventionnée par l'Anah et réservent pour cela une enveloppe maximale de subvention de **50 000 € par an pour 10 logements**

- o à participer à la réhabilitation des **logements locatifs privés conventionnés sociaux** en abondant de 5% la dépense subventionnée par l'Anah et réservent pour cela une enveloppe de subvention maximale de 50 000 € par an pour **20 logements**

- o à aider les propriétaires occupants **modestes et très modestes Anah** réalisant des travaux d'amélioration énergétiques en abondant de **500€** les aides de l'Anah et de l'Etat dans le cadre du Programme Habiter Mieux et réservent pour cela une enveloppe de subvention maximale de 22 500 € par an pour **45 logements**

Chaque aide sera attribuée sous réserve de l'agrément des dossiers en Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la Gironde. »

L'annexe 8 de la convention propose un tableau de répartition des financements apportés par les Communautés de Communes par année et de façon globale (ingénierie + subventions aux propriétaires).

	Exercice 1	Exercice 2	Exercice 3	Exercice 4	Exercice 5	Total
CC Estuaire - Ingénierie	21 404 € 7 000 €*	107 020 € 35 000 €*				
CC Estuaire- Subventions (1)	34 790 €	34 790 €	34 790 €	34 790 €	34 790 €	173 950 €
Total – CCE	63 194 €	315 970 €				
CC Blaye - Ingénierie	21 253 €	21 253 €	21 253 €	21 253 €	21 253 €	106 265 €
CC Blaye - Subventions (1)	34 545 €	34 545 €	34 545 €	34 545 €	34 545 €	172 725 €
Total – CC Blaye	55 798 €	278 990 €				
CC Latitude Nord Gironde Ingénierie	14 622 €	14 622 €	14 622 €	14 622 €	14 622 €	73 110 €
CC Latitude Nord Subventions (1)	23 765 €	23 765 €	23 765 €	23 765 €	23 765 €	118 825 €
Total – CC Latitude Nord Gironde	38 387 €	191 935 €				
CC Cubzaguais -Ingénierie	18 088 €	18 088 €	18 088 €	18 088 €	18 088 €	90 440 €
CC Cubzaguais Subventions (1)	29 400 €	29 400 €	29 400 €	29 400 €	29 400 €	147 000 €
Total – CC Cubzaguais	47 488 €	237 440 €				
Total Pays Haute Gironde	204 867 €	1 024 335 €				

La convention précise également les modalités de pilotage de l'opération, avec la mise en place d'un comité de pilotage et d'un comité de technique de suivi.

La durée de la convention est de 5 années calendaires, à compter du 1^{er} janvier 2017.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :

- d'autoriser le Président à signer la convention de financement de l'OPAH du Pays de la Haute Gironde, ci-annexée à la présente, et dont les principales modalités ont été décrites ci-dessus.
- De prévoir les crédits nécessaires à la mise en œuvre de cette convention au budget de la Communauté de Communes.

Pour : 32

Contre : 0

Abstention : 0

Enregistrée en sous-préfecture

Le :

Pour extrait certifié conforme

Publiée le :

Fait à Saint André de Cubzac
Le 1^{er} Juin 2017.



VISAS :

IL A ÉTÉ EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Vu les délibérations du Syndicat Mixte du Pays de la Haute Gironde en date du 2 juillet 2015 et du 7 juillet 2016,

Vu l'avis favorable des C.d.C. de Blaye, de l'Estuaire, du Cubzaguais et Latitude Nord Gironde,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L303-1, L321-1 et suivants, L321-2-1 et R321-1 et suivants du-dit code,

Vu le Circulaire du 8 novembre 2002 relative aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et au Programme d'intérêt Général,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu le régime des aides de l'Anah adopté par son Conseil d'Administration le 22 septembre 2010,

Vu la convention de délégation de compétence des aides à la pierre du 20 mars 2014 conclue entre le Département de la Gironde, l'Etat et l'Anah et ses avants successifs,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 20 mars 2014 conclue entre le Département de la Gironde, déléguée, et ses avants successifs,

Vu la convention de compétence des aides à la pierre du 20 mars 2014 conclue entre le Département de la Gironde, l'Etat et ses avants successifs,

Vu le Programme Habiter Mieux (PHM) 2011-2017 lancé par l'Etat dans le cadre des grands investissements d'avenir pour aider les propriétaires privés éligibles aux aides de l'Anah à réaliser des travaux d'amélioration énergétique dans leur logement,

Vu le Plan de Renovation Energétique de l'Habitat 2013-2017 dans lequel s'inscrit le PHM, mettant en place différentes mesures en faveur de l'amélioration énergétique du parc privé afin d'aider tous les propriétaires privés à réaliser des travaux d'amélioration énergétique dans leur logement,

Vu le décret du 29 décembre 2015 modifiant l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART), et les décrets successifs,

Vu l'instruction de la Directrice Générale de l'Anah du 4 juin 2013, améliorant le régime des aides de l'Anah en faveur des travaux de performance énergétique,

Vu le Contrat Local d'engagement de la Gironde en date du 25 mai 2012, et son avenant en date du 31 décembre 2013, auxquels est annexée la convention de financement de l'OPAH du Pays de la Haute Gironde 2016-2021 valant protocole territorial,

Vu la réglementation en vigueur d'Action Logement,

Vu la convention du 16 avril 2007 et son avenant du 8 décembre 2010 signés entre l'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété (UES-AP) agissant au nom et pour le compte des Sociétés Anonymes Coopératives d'intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP), afin de renforcer la lutte contre la précarité énergétique,

Vu la convention passée le 15 janvier 2015 entre la Région Aquitaine et les SACICAP Provis Gironde et PROCVIS Les Prévoyants, portant création de la CARTE (Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition Énergétique),

Vu la convention de partenariat du 23 décembre 2010 signée entre l'Anah et la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse (CNAV) ayant pour objet d'informer les bénéficiaires de la CNAV des aides apportées par l'Anah et l'Etat en matière d'adaptation et d'amélioration de la performance énergétique et de permettre, de repérer les logements qui pourraient entrer dans le dispositif et d'accompagner financièrement les dossier,

Vu la convention d'objectifs et de gestion 2013-2017 signée entre la CNAV et l'Etat et sa déclinaison départementale,

Vu le Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde approuvé par délibération en date du 25 juin 2015,

Vu l'avis favorable de la Commission d'Amélioration de l'Habitat en date 11 octobre 2016, sur le financement du suivi-chimisation, le lancement et la réalisation de l'OPAH du Pays de la Haute Gironde 2016-2021, objet de la présente convention.

Envoyé en préfecture le 05/06/2017

Reçu en préfecture le 05/06/2017

Affiché le 05/06/2017 

ID : 033-243301223-20170531-201784-DE

II A ENSUITE ETE DECIDE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - DENOMINATION DE L'OPERATION

Le Syndicat Mixte du Pays de la Haute Gironde composé des communautés de communes suivantes :

- Communauté de Communes de Blaye,
- Communauté de Communes du Cubzaguais,
- Communauté de Communes Latitude Nord-Gironde.

L'Etat, l'Anah, le Conseil Départemental de la Gironde, la CAF, les SA/CICAP Procius Gironde et PROCVIS Les Prévoyants décident de s'engager dans une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat du Pays de la Haute Gironde pour une durée de 5 ans.

Le Syndicat Mixte du Pays de la Haute Gironde assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération.

ARTICLE 2 - PERIMETRE

Le périmètre de la présente convention couvre l'ensemble du territoire du Pays de la Haute Gironde soit 63 communes regroupant un peu plus de 80 000 habitants (cf annexe 1 - liste et carte des communes concernées par l'OPAH).

L'adhésion ou le retrait d'une commune ou d'un EPCI au Syndicat Mixte du Pays de la Haute Gironde entraînera de fait, l'extension ou la réduction du périmètre de l'OPAH. Les fusions à venir des Communautés de Communes n'impactieront pas le périmètre de l'OPAH.

ARTICLE 3 – OBJECTIFS DE L'OPERATION

3.1 OBJECTIFS QUALITATIFS

Le bilan de l'OPAH 2011-2016 ainsi que le diagnostic actualisé ont permis de :

- 1/ Mettre en exergue les caractéristiques locales du parc d'habitat privé ancien, en particulier en ce qui concerne :
- le confort des logements du parc privé occupé,
 - le parc locatif privé de plus de 15 ans,
 - les logements privés vacants.

Mais aussi les caractéristiques locales sociales en ce qui concerne :

- les ressources des habitants,
- la démographie,
- le taux de pauvreté.

2/ Définir les axes d'intervention et les objectifs en termes d'amélioration de logements, ainsi que les enveloppes financières à prévoir pour la durée de l'OPAH.

A été pris en compte la diversité du territoire et mis en évidence les besoins spécifiques à satistre en matière d'amélioration de l'habitat :

- la résorption des logements indignes ou très dégradés des propriétaires occupants,
- l'adaptation de logements des propriétaires occupants permettant le maintien à domicile des populations vieillissantes ou handicapées,

Envoyé en préfecture le 05/06/2017

Reçu en préfecture le 05/06/2017

Affiché le 05/06/2017 

ID : 033-243301223-20170531-201784-DE

- l'amélioration énergétique des logements des propriétaires occupants et bailleurs et la lutte contre la précarité énergétique,
- le développement d'un parc locatif à loyer modéré, notamment pour des jeunes en situation de précarité,
- la résorption des logements locatifs du parc privé, indignes ou très dégradés, notamment situés dans les centres-bourgs des communes les plus importantes, (cf annexe 2 - liste des bourgs structurants)

Parallèlement à la mise en place de l'OPAH, le Pays de la Haute-Gironde envisage avec les partenaires de porter une étude sur la revitalisation des centres-bourgs afin d'intégrer, à terme, un volet spécifique dans l'OPAH.

3.2 OBJECTIFS QUANTITATIFS

A partir du bilan de l'OPAH 2011-2016 et d'une note stratégique réactualisant l'étude pré-opérationnelle de 2011, il a été déterminé un objectif global de réhabilitation de 875 logements à traiter en 5 ans selon la répartition suivante :

	1 ^{ère} année	2 ^{ème} année	3 ^{ème} année	4 ^{ème} année	5 ^{ème} année	TOTAL sur 5 ans
Propriétaires occupants (PO)	135	135	135	135	135	675
Insalubilité, péril, forte dégradation	10	10	10	10	10	50
Adaptation à un handicap / mobilité réduite	40	40	40	40	40	200
Performance énergétique	85	85	85	85	85	425
Propriétaires bailleurs (PB)	40	40	40	40	40	200
Insalubilité, péril, forte dégradation	20	20	20	20	20	100
Dégénération moyenne / Autonomie	5	5	5	5	5	25
Amélioration énergétique	15	15	15	15	15	75
Total	175	175	175	175	175	875

ARTICLE 4 – FINANCEMENT DES ACTIONS

4.1 – FINANCEMENT DE L'ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE

A) LES COMMUNAUTES DE COMMUNES COMPOSANT LE SYNDICAT MIXTE DU PAYS DE LA HAUTE GIRONDE

Elles s'engagent à financer l'équipe d'animation dont les missions sont détaillées dans les annexes 3 et 4 de la présente convention, comme suit :

	Nombre de logements potentiellement éligibles	Part relative	Participation financière annuelle
CdC de l'Estuaire	1015	28,40 %	21 404 €
CDC de Blaye	1009	28,20 %	21 253 €
CdC Latitude Nord Gironde	692	19,40 %	14 622 €
CdC du Cubzaguais	857	24,00 %	18 083 €
Total	3 373	100 %	82 367 €

Source : FILCOM 2015 (FPP1 2013)

B) L'ANAH

Sous réserve des délégations d'engagement dilouées annuellement à la Gironde, pour financer les études et le suivi-animation l'Anah et l'Etat, pendant la durée de validité de la présente convention s'engagent à financer le suivi-animation de l'OPAH dans le respect des règles en vigueur au moment du dépôt du dossier de demande de subvention et des règles de financement public (échétement à 80% de subventions publiques).

Cet engagement est annuel et se fait sur la base d'un dossier de demande de subvention réactualisé chaque année (montant du marché public de prestation de services et primes Anah).

- D'une part fixe, subvention de 35% sur la base d'une assiette maximum subventionnable de 250 000 €HT, soit sur la base d'une dépense réelle annuelle de 255 414 € une subvention plafonnée à 87 500 €.

- D'une part variable calculée sur la base des objectifs de l'OPAH concernant la réhabilitation des logements occupés par leurs propriétaires ou des propriétaires bailleurs. Cette part variable se décline en prime forfaitaire de :

Plan de financement prévisionnel		Par an	Sur 5 ans
Etat - part variable - primes PC et PB - 4,17 €	41 700 €	208 500 €	
Anah	137 585 €	687 925€	
Part fixe - 35 % / HT			
Part variable - Primes PC + PB - 327 € - 653 € - 143 €	87 500 €	437 500 €	
Subvention du CD 33	32 500 €	162 500 €*	
Part Fixe			
Part variable - Primes PC + PB PST 300€	10 000 €	50 000 €	
LEADER (sur 3 ans)	22 500 €	112 500 €	
Sous-total financeurs (maximum 80 % TIC 50 207,36 €)	6 885 €	20 655 €	
Participation des Communautés de Communes - Syndicat Mixte du Pays de la Haute Gironde	218 670 €	1 079 580 €	
Total HT	260 414 €	1 302 070 €	
Total TTC	301 036,80 €	1 565 184 €	

* montant plafonné à régler en fonction des résultats annuels de l'OPAH concernant le nombre de logements réhabilités éligibles aux aides départementales

Envoyé en préfecture le 05/06/2017
Reçu en préfecture le 05/06/2017
Affiché le 05/06/2017

ID : 033-243301223-20170531-201784-DE

Le financement que l'Anah réserve au titre du suivi-animation de la présente OPAH, une enveloppe de subvention de 137 585 € par an, soit 687 925 € pour 5 ans.

C) L'ETAT

L'Etat et l'Anah, gestionnaire pour le compte de l'Etat des crédits du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés (FART) dans le cadre du Programme Habiter Mieux, s'engagent, dans la limite des dotations budgétaires annuelles, conformément aux règles d'octroi et d'emploi de ces crédits, à financer une quote-part du suivi-animation de l'OPAH du Pays de la Haute Gironde selon les règles suivantes.

Cet engagement est annuel et se fait sur la base d'un dossier de demande de subvention conjoint Etat et Anah.

Le financement du suivi-animation par l'Etat au titre du Programme Habiter Mieux se fait sous la forme unique d'une part variable, définie à partir des objectifs de la présente convention concernant la réhabilitation de logements occupés par leur propriétaire.

Les règles de financement du suivi-animation au titre des crédits d'ingénierie sont pour l'Etat, au titre de la part variable, une prime de 417 € pour la réalisation de travaux d'amélioration énergétique apportant au moins un gain de :

- 25 % pour les Propriétaires Occupants, soit 85 logements une subvention de 35 445 €,

- 35 % pour les Propriétaires Bailleurs, soit pour 15 logements une subvention de 6 255 €.

Ainsi, l'Anah s'engage à réservé au titre du Programme Habiter Mieux, une enveloppe de crédits maximale de 41 700 € maximum par an pour le financement du suivi-animation de l'OPAH du Pays de la Haute Gironde 2017 - 2021, soit 208 500 € pour 5 ans.

D) LE CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA GIRONDE

Dans la limite des dotations budgétaires annuelles et conformément à son règlement d'intervention en vigueur en 2016, le Département est susceptible de subventionner Le Pays de la Haute Gironde, matrice d'ouvrage, pour le volet « suivi-animation », à hauteur de :

- Forfait de 10 000 € au titre de la part fixe,

- 22 500 € au titre de la part variable calculée sur la base d'une prime forfaitaire de 300 € par dossier, pour 75 dossiers cités par le Conseil départemental.

Le nombre de dossiers aidés sera revu annuellement en fonction des résultats de l'OPAH, s'agissant des logements réhabilités éligibles aux aides du Département.

4.2 – FINANCEMENT DES TRAVAUX D'AMELIORATION DE L'HABITAT

4.2.1 – PARTICIPATION FINANCIERE DES COMMUNAUTES DE COMMUNES

Les participations financières des Communautés de Communes du Pays de la Haute Gironde sont fixées par rapport au règlement d'intervention de l'Anah.

Toutefois, le régime d'aide des EPCI pourra être amené à évoluer au cours de l'opération indépendamment des changements du règlement d'intervention de l'Anah.

Ainsi, les Communautés de communes du Pays de la Haute Gironde s'engagent :

- à aider les propriétaires occupants dont le logement est considéré comme indigne ou très dégradé, en abondant de 10 % la dépense subventionnée par l'Anah et réservent pour cela une enveloppe maximale de subvention de 50 000 € par an pour 10 logements,
- à participer à la réhabilitation des logements locatifs privés conventionnés sociaux et très sociaux en abondant de 5% la dépense subventionnée par l'Anah et réservent pour cela une enveloppe de subvention maximale de 50 000 € par an pour 20 logements,
- à aider les propriétaires occupants modestes et très modestes Anah réalisant des travaux d'amélioration énergétiques en abondant de 500 € les aides de l'Anah et de l'Etat dans le cadre du Programme Habiter Mieux et réservent pour cela une enveloppe de subvention maximale de 22 500 € par an pour 45 logements.

Chaque aide sera attribuée sous réserve de l'agrément des dossiers en Commission Locale d'Amélioration de l'habitat de la Gironde.

(cf Annexe 6 : La répartition des financements apportés par les Communautés de Communes : ingénierie et subventions aux propriétaires par année)

4.2.2 – LA PARTICIPATION FINANCIERE DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA GIRONDE

Le Département de la Gironde s'engage à accorder une aide financière aux travaux selon les dispositions de son règlement d'intervention en vigueur à la date du dépôt de la demande de subvention et dans la limite des enveloppes budgétaires disponibles.

Ces dotations sont longibles, sans réservation possible d'enveloppes spécifiques, en fonction des types d'interventions et notamment celles en faveur :

- des propriétaires bailleurs qui s'engagent dans du conventionnement très social et acceptent une réduction des loyers, et réalisent des travaux permettant d'atteindre un niveau énergétique C et un gain énergétique de 35%,
- des propriétaires occupants aux ressources très modestes qui réalisent des travaux permettant d'atteindre un gain énergétique de 25% au moins.

1/ Pour les propriétaires occupants

Pour rappel, les propriétaires occupants éligibles aux aides du Département de la Gironde sont :

- les propriétaires dont les ressources sont équivalentes au PLAI,
- au titre des travaux de dégradation lourde uniquement, les propriétaires dont les ressources sont celles applicables aux PO « très modestes Anah »,
- à titre exceptionnel, les locataires dont les ressources sont équivalentes au PLAI afin de réaliser des travaux d'adaptation du logement au handicap ou à la perte de mobilité.

Envoyé en préfecture le 05/06/2017
Reçu en préfecture le 05/06/2017
Affiché le 05/06/2017

ID : 033-243301223-20170531-201784-DE

Par délibération du 16 décembre 2016, les modalités de financement en direction des propriétaires occupants très modestes en vigueur à la date de signature de la présente convention sont les suivantes :

Travaux	% et plafond en fonction des travaux
Lutte contre l'habitat indigne	35 % - 10 500 € maximum
Dégredation lourde	35 % - 4 000 € maximum
Adaptation du logement au handicap ou à la mobilité réduite	35 % - 4 000 € maximum Ces aides sont cumulables, à une hauteur maximum de 4 000 €
Amélioration énergétique de 25%	35 % - 2 500 € maximum
Mise aux normes de l'assainissement	35 % - 2 500 € maximum

2/ Pour les propriétaires bailleurs

Pour rappel, les propriétaires bailleurs éligibles aux aides du Département de la Gironde sont les propriétaires qui s'engagent à louer leurs logements à des ménages relevant du PDALHPD, tel que défini par la loi d'orientation n°98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, en respectant la procédure de proposition de locataire et d'attribution du logement définie par le maître d'ouvrage.

Par délibération du 16 décembre 2016, les modalités de financement en direction des opérations de logements locatifs très sociaux en vigueur à la date de signature de la présente convention sont les suivantes :

Type de travaux	Logements LCIS < 50m ²	Logements LCIS 50 - 80 m ²	Logements LCIS > 80 m ²
Indignité	15 % 8 000 € maximum	25 % 10 000 € maximum	50 % 15 000 € maximum
Dégredation lourde Amélioration énergétique			Ces aides sont cumulables, à une hauteur maximum de 8 000 €
Prime centre-bourg structurant		4 000 € / logement	
Prime adaptation du logement	4 000 € / logement		

Par ailleurs, la recherche d'une adéquation optimale entre surface et typologie des logements, conjuguée à l'évaluation des charges prévisionnelles du logement, s'inscrit dans la perspective d'une solabilisation maximale des locataires. Le Département portera donc une attention toute particulière à cet aspect ainsi qu'à la localisation des projets, dans le cadre de l'instruction technique des dossiers. Dans cette optique, tout projet de logement devra faire l'objet d'un avis concerné des services du Département (DHL) en lien avec les MDSI notamment).

Les subventions du Département sont assorties d'une contrepartie de réservation de 12 ans pour les publics du PDALHPD. A ce titre :

- les logements réservés font l'objet d'un passage en commission de pré-attribution du PDALHPD.
- lorsqu'un logement est libre, le propriétaire doit en informer la Direction Habitat et Urbanisme du Département, en notamment le Bureau des Gestionnaires du dispositif qui lance un appel à candidature en direction des MDSI, de la CAF, du FSL et du CIAS/CCAS de la commune/communauté de communes,

- ces derniers adressent des candidatures de ménages intéressés par le logement et ne dépassant pas les plafonds de ressources en vigueur pour les logements PST, les dossiers doivent être montés par un travailleur social,
 - la commission sélectionne les situations qu'elle juge prioritaire et les transmet au propriétaire. Ce dernier choisit son locataire dans la liste fournie.
- Ces modalités d'attribution sont rappelées dans la convention signée avec le propriétaire.

4.2.3 - LA PARTICIPATION FINANCIERE DE L'ETAT

Au titre du Programme « Habiter mieux », l'Etat et l'Anah s'engagent, dans la limite des autorisations d'engagement annuelles notifiées, à accorder prioritairement ses aides selon les conditions déclinées dans son Programme d'Action en vigueur, et réserve pour cela une enveloppe de crédits maximale annuelle de 270 000 € pour les PO et 40 PB.

Cette enveloppe se décline de la façon suivante* :

	Objectifs par an	Enveloppe par an	Enveloppe sur 5 ans
Propriétaires occupants			
du montant de travaux subventionnables plafonné à 2 000 €	Prime de 10% 2 000 €	105	210 000 €
Propriétaires bailleurs	Prime forfaitaire de 1 500 € 3 000 €	40	60 000 €
TOTAL		145	270 000 €
			1 350 000 €

4.2.4 - LA PARTICIPATION FINANCIERE DE L'ANAH

Chaque année, l'Anah définit ses priorités d'intervention, son budget et les déclinent localement au travers du Programme d'Actions (PA) qui définit les règles d'attribution des subventions de l'Anah et guide la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH). Depuis 2009, l'Anah a recentré ses priorités. Cette tendance s'est accentuée en 2011 avec la mise en place de son nouveau régime d'aides en 2011. En 2016 l'Anah confirme cette tendance avec comme priorité :

- la lutte contre l'habitat indigne et le mal logement,
- l'amélioration énergétique des logements, la lutte contre la précarité énergétique et la maîtrise des charges d'énergie,
- l'adaptation des logements aux handicaps ou à la perte de mobilité des occupants,
- le développement d'une offre de logement locatif à loyer modéré,
- les copropriétés fragiles.

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de :

- la réglementation de l'Anah, issue du Code de la Construction et de l'Habitation et de son Règlement Général d'Administration dénommé « RGA » de l'Anah,
- des décisions du Conseil d'administration de l'Anah, des instructions de la Directrice Générale de l'Anah,
- des dispositions inscrites dans les conventions particulières,
- du contenu du Programme d'Actions hors secteur délégué en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès de la délégation locale de l'Anah.

Envoyé en préfecture le 05/06/2017
Reçu en préfecture le 05/06/2017
Affiché le 05/06/2017 

ID : 033-243301223-20170531-201784-DE

Les principes sont les suivants :

- les taux de subvention applicables au montant des travaux retenus dans le calcul de la subvention sont des maximums,
- les commissions locales d'amélioration de l'habitat (CLAH) consultatives et décisionnelles émettent un avis, en fonction des dossiers, concernant le taux et le montant de la subvention à réservé,
- les travaux subventionnables sont définis au travers d'une liste réactualisée chaque année,
- la durée du conventionnement des logements locatifs est fixée en Gironde à :
 - 9 ans minimum pour les logements conventionnés en loyer intermédiaire (LI) ou loyer social (LCS),
 - 12 ans minimum pour les logements conventionnés en loyer très social (LCTS),
 - échéatement des subventions publiques à hauteur de 80% du montant TTC des travaux,
 - les règles de financement de l'Anah à la date du dépôt de la demande de subvention.

L'Anah s'engage, dans la limite des autorisations d'engagement annuelles notifiées, à accorder prioritairement ses aides selon les conditions déclinées dans son Programme d'Action en vigueur, et réserve pour cela une enveloppe de crédits maximale de :

- 2 360 000 € par an,
- 11 800 000 € pour les 5 ans.

Ces enveloppes annuelles et tangibles, ne sont pas reportables d'une année sur l'autre en cas de non consommation.

Ces enveloppes se répartissent de la façon suivante :

1/ Pour les propriétaires occupants

L'Anah s'engage au titre de la présente convention à réserver une enveloppe de crédit maximum de 7 500 000 € pour les 5 ans, soit 1 500 000 € par an.

Ces enveloppes se répartissent de la façon suivante :

	Objectif	Subvention	Enveloppe pour 5 ans
	par an	référence	annuelle
Insularité, péril, forte dégradation	10	25 000 €	250 000,00 €
Performance énergétique (gain 25 %)	85	10 000 €	850 000 €
Adaptation du logement	40	10 000 €	400 000 €
Total	135	1 500 000 €	7 500 000,00 €

2/ Pour les propriétaires bailleurs

L'Anah s'engage au titre de la présente convention à réservoir une enveloppe de crédit maximum de 4 300 000 € pour les 5 ans soit 860 000 € par an.

Cette enveloppe se répartit de la façon suivante :

	Objectif	Subvention	Enveloppe pour 5 ans
	référence	annuelle	annuelle
Insularité, péril, forte dégradation	20	28 000 €	560 000 €
Dégredation moyenne	5	15 000 €	75 000 €
Performance énergétique (gain 25 %)	15	15 000 €	225 000 €
Total	40	860 000 €	4 300 000 €

4.2.5 –LA PARTICIPATION FINANCIÈRE DE LA CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DE LA GIRONDE

Dans le cadre de ses missions logement habitat en faveur des familles allocataires, la Caf de la Gironde peut être amenée à accompagner les propriétaires occupants modestes et très modestes et à intervenir financièrement sous forme de prêts sociaux.

Les demandes font l'objet d'une décision d'attribution par la Commission des Aides individuelles de la Caf.

Chaque demande de prêt sera l'objet d'une évaluation par un travailleur social de la Caf 33 qui adaptera les modalités d'interventions à la Caf en fonction de la situation de la famille.

Les conditions d'ouverture des droits aux aides Caf et les montants des aides de la Caf sont communiquées en début d'année aux opérateurs et partenaires du CLE.

Ainsi en 2017, les financements Caf peuvent être de trois natures :

- un prêt légal à l'amélioration de l'habitat d'un montant maximal de 1067,14 €,
- un prêt PASS amélioration de l'habitat dont les conditions et le montant sont fixés chaque année par le conseil d'administration de la Caf de la Gironde,
- une subvention complémentaire cumulable dans certaines situations.

4.2.6 – LA PARTICIPATION FINANCIÈRE DES SACICAP PROCIVIS GIRONDE ET PROCIVIS LES PRÉVOYANTS

1/ Financement du reste à charge pour les propriétaires occupants

PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants se sont engagées par leur activité « Missions sociales » à favoriser le financement des travaux d'amélioration des logements occupés par des propriétaires occupants dans le cadre de programmes citoyens.

L'objectif est :

- permettre aux PO modestes et très modestes de réhabiliter leur logement grâce au financement de tout ou partie du reste à charge,
- compléter les financements publics lorsqu'ils sont insuffisants ou facilier la difficulté de mobiliser un prêt bancaire classique pour les plus fragiles,
- adapter les conditions de remboursement à la situation particulière de chaque PO,
- après étude budgétaire globale.

Les bénéficiaires sont :

- les PO modestes et très modestes, notamment ceux suivis par des travailleurs sociaux :
 - CAF MSA, collectivités locales,
 - bénéficiaires d'une aide de l'Anah.
- Les conditions d'octroi sont :
- examen et validation de chaque projet en comité technique de l'OPAH,
 - décision d'attribution de prêt :
 - en complément des aides apportées par l'Anah, les collectivités et autres partenaires,
 - dans le cadre des contraintes réglementaires et budgétaires annuelles de PROCIVIS Gironde et de PROCIVIS Les Prévoyants,
 - Contrôle de la bonne exécution des travaux par l'opérateur,
 - déblocage des Prêts Travaux « Missions Sociales » :
 - au propriétaire ou à l'artisan,
 - dès obtention définitive de la décision attributive de la subvention ANAH,
 - sur présentation de factures de travaux ayant reçu accord pour paiement du bénéficiaire et visées par l'opérateur agréé.

Envoyé en préfecture le 05/06/2017

Reçu en préfecture le 05/06/2017

Affiché le 05/06/2017 

ID : 033-243301223-20170531-201784-DE

Les modalités des Prêts Travaux Missions Sociétés sont :

- 30% du montant HT des travaux selon leur nature (cf. ci-dessous).
- de 1.000 € à 7.000 €,
- durée de remboursement de 96 mois maximum.

Nature des travaux :

- amélioration de la performance énergétique / lutte contre la précarité énergétique avec un gain de 25 % minimum,
- adaptation au handicap et/ou au vieillissement,
- sortie d'insalubrité (déplafonnement allongement de la durée de remboursement jusqu'à 120 mois maximum).

Les Prêts Travaux « Missions sociétés » sont sans intérêt, sans frais de dossier, sans frais de gestion, sans garantie et l'assurance demeure facultative (au choix de l'emprunteur).

La contractualisation avec le propriétaire se fait par la mise en place d'une offre de prêt répondant aux dispositions légales des articles L. 311-8 et R.311-5 du Code de la Consommation.

PROCVIS Gironde et PROCVIS Les Prévoyants s'engagent à consacrer une enveloppe annuelle de Prêts Travaux « Missions Sociétés » de 1.050.000 €, tous programmes animés confondus et sur l'ensemble de leurs territoires d'intervention, répartie comme suit :

- 450 000 € sur l'adaptation au handicap / vieillissement et la sortie d'insalubrité
- 600 000 € sur l'amélioration de la performance énergétique.

Dans le cadre d'un mandat de gestion passé entre les deux SACICAP, TOUS LES DOSSIERS SONT INSTRUITS PAR PROCVIS GIRONDE quelle que soit la SACICAP qui octroiera le Prêt Missions Sociétales.

2/ Financement d'avances de subventions pour les propriétaires occupants par la CARTIE.

Depuis janvier 2015, les SACICAP PROCVIS Les Prévoyants et PROCVIS Gironde se sont engagées aux côtés de la Région Aquitaine pour mettre en place la Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition énergétique (CARTIE). Ce dispositif régional d'avances des subventions est financé par les SACICAP et la Région Aquitaine, et la gestion en est assurée par PROCVIS Gironde.

Les principes de l'avance de subventions faite par la CARTIE sont les suivants:

- lever les freins qui contraignent la prise de décision par les particuliers de réaliser des travaux coûteux, notamment les plus modestes,
- avancer les subventions publiques réservées par l'Anah et les collectivités, en complément le cas échéant des avances versées par ces mêmes financeurs,
- verser une somme suffisamment conséquente pour permettre le lancement effectif des travaux,
- contractualiser avec le propriétaire le remboursement direct par les collectivités à la Caisse d'Avances (par subrogation),

Les conditions de l'avance sont les suivantes:

- avance gratuite pour le propriétaire,
- 30% du coût des travaux TTC plafonnés à 9000 € (1000 € minimum)
- travaux de rénovation énergétique et travaux induits (dossiers mixtes étudiés au cas par cas),
- propriétaires occupants privés individuels ou en copropriété pour leur résidence principale,
- plafonds de ressources: RFR + 30% POC modestes Anah,
- logements de + de 15 ans,
- mandat de gestion de fonds de l'opérateur (en l'absence de mandat, nécessité d'une subrogation au profit de la CARTIE),

- artisans labellisés RGE (à l'exception des travaux incivils).

NB : Ces engagements des SACICAP PROCVIS Gironde et PROCVIS Les Prévoyants sont pris en fonction des budgets annuels dont elles disposent et qu'elles mettent en œuvre dans le cadre de la réglementation nationale. Les modifications éventuelles de la réglementation ou les décisions prises par les Conseils d'administration de chaque SACICAP pourraient être de nature à remettre en cause ces engagements.

4.2.7 -LA PARTICIPATION FINANCIÈRE DE LA FONDATION ABBÉ PIERRE (FAP)

Présentation

La France compte environ 600 000 AUDIS soit plus de 2.7 millions de personnes (site national FAP) qui vivent dans des logements :

- sans confort (sans eau, sans wc intérieur ou sans installation sanitaire),
- ou de très mauvaise qualité (sans isolation, sans chauffage ou encore avec une installation électrique non conforme, infiltrations d'eau ...), ou parfois même dangereux pour les occupants (risques d'affondrement du bâti, risques électriques, risques sanitaires...).

Pour lutter contre cette dimension du mal logement, la FAP a mis en place en 2007 un programme national appelé « SOS AUDIS », qu'elle a renouvelé pour 5 ans en 2012. Ce programme national d'éradication de l'habitat indigne a permis l'accompagnement de plus de 1 600 ménages.

La Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés s'est engagée depuis 2005 dans la lutte contre le mal logement sur le territoire de la Gironde. Pour renforcer son action, la Fondation Abbé Pierre a développé l'implantation d'Agences Régionales destinées à décliner le programme à l'échelle territoriale dans une approche de plus grande proximité.

L'intervention de l'Agence Régionale Aquitaine créée en 2012 vise à consolider le soutien aux propriétaires occupants les plus en difficulté pour les aider à réaliser des travaux dans leur logement.

Thématiques prioritaires d'intervention

- amélioration globale de l'habitat jusqu'à la sortie d'insalubrité,
- lutte contre la précarité énergétique se traduisant par une économie réelle sur le budget des ménages consacrée aux postes énergies,
- adaptation du logement au vieillissement et/ou au handicap dans le cadre d'une sortie d'insalubrité.

Critères d'éligibilité

Préférable : l'Agence régionale Aquitaine étudie chaque situation au cas par cas et contribue aux projets qui lui sont soumis selon une triple approche :

- la situation socio-économique du ménage : le programme s'adresse à des ménages cumulant de très faibles ressources (minima sociaux, petites retraites, emploi précaires, temps partiel subi, revenus saisonniers, AH ...) et une situation sociale et familiale fragile (présence d'enfants en bas âge, santé délicate, et/ou affection chronique, ruptures dans le parcours de vie personnelle et professionnelle, environnement...),
- une opération avec un bouquet travaux partiellement adaptée à la problématique générale et réelle du ménage : « une réponse sur mesure », la finalité vise l'amélioration tangible de la performance thermique, se traduisant notamment par l'allègement de l'impôt sur la fortune, la dépense contrainte,
- la sollicitation obligatoire et préalable de tous les partenaires financeurs existants est un principe fondamental ; la Fondation n'intervenant qu'en « bouclage » des dossiers.

Envoyé en préfecture le 05/06/2017

Reçu en préfecture le 05/06/2017

Affiché le 05/06/2017 

« appétées » en complément du montant financier, toutes les solidarités familiales sont à mobiliser.

Conditions d'octroi :

- dans le cadre de son partenariat avec la SACICAP PROCIVIS de la Gironde, la Fondation Interviendra auprès une demande de Prêt Missions Sociales auprès de cette dernière pour les PO TRES MODESTES,
- chaque dossier fait l'objet d'une étude de faisabilité au cas par cas pour une présentation au pré-comité habitat logement régional qui formule un avis. En cas d'avantage favorable de ce pré-comité, le dossier est présenté au Comité Habitat Logement (CHL) national. Dans le cas où l'avis favorable du pré comité de l'Agence Régionale est suivi par le CHL National, une validation définitive est donnée par le Bureau de la Fondation.
- Etablissement d'une Convention Opérationnelle après validation définitive du Bureau de la FAP, une convention est établie en triple exemplaire. A réception par l'agence de la offre convention signée par l'équipe opérationnelle, la mise en œuvre s'opère.
- Le versement de la subvention s'effectue à l'opérateur pour le compte du ménage en deux temps :
 - Un premier versement d'accomplice au démarrage de l'action.
 - Le versement du solde intervient sur présentation de l'ensemble des justificatifs de réalisation totale du projet [factures acquittées, document d'achèvement des travaux, réception de charité], et photos après travaux.

Evaluation et suivi des projets

La FAP se donne la possibilité de rencontrer les ménages, en présence de l'opérateur ou du référent, afin de bien comprendre la problématique sociale et logement avancée. De même, la FAP pourra se rendre sur site pendant et en fin de chantier dans le but de se rendre compte de la réalisation effective des travaux en totale conformité avec le projet initialement soutenu.

ARTICLE 5 – SUIVI DE L'OPÉRATION

L'équipe opérationnelle est chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'OPAH Pays de la Haute Gironde.

Elle est composée d'un prestataire extérieur auquel sont associés deux Chargés de mission, celui du Syndicat Mixte du Pays de la Haute Gironde qui intervient sur 3 CDC hors celle de l'Estuaire, l'autre mis à disposition par la CDC de l'Estuaire.

La répartition des missions entre le prestataire et les deux Chargés de mission mis à disposition par les Communautés de Communes et les missions détaillées confiées à l'équipe sont décrites en annexe 3, 4 et 5.

Ces missions sont les suivantes :

- Conseils de l'ensemble des propriétaires occupants et propriétaires bailleurs,
- Analyse technique et financière des projets,
- Montage et suivi des dossiers Anah,
- accompagnement à la mise en place d'un protocole social,
- Actions de communication auprès des propriétaires, des élus et des professionnels du bâtiment et de l'immobilier.

ARTICLE 6 – PILOTAGE DE L'OPÉRATION

6.1 – LE COMITÉ DE PILOTAGE

Un comité de pilotage est constitué et présidé par le Président du Syndicat Mixte du Pays de la Haute Gironde.

- Il se compose de représentants :
- Communautés de Communes de l'Estuaire, de Blaye, Latitude Nord Gironde et Cuzacqaudis, Etat et Anah,
 - Conseil Départemental de la Gironde,
 - CAF de la Gironde,
 - MSA de la Gironde,
 - Maison Départementale du Handicap,
 - SACICAP ~ PROCIVIS Gironde,
 - Fondation Abbé Pierre.

Sa composition pourra évoluer à la demande des membres du Comité de pilotage et en fonction des besoins générés au cours de l'animation de l'OPAH.

Le Comité de pilotage est chargé, au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle :

- de valider les bilans d'étape et le bilan final de l'opération
- de participer à l'évolution de l'opération
- d'apporter des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'animation.

6.2 – LE COMITÉ TECHNIQUE DE SUIVI

Un comité technique est constitué et présidé par le représentant du Syndicat Mixte du Pays de la Haute Gironde.

- Il se compose, en tant que de besoin en fonction de l'ordre du jour des représentants :
- Communautés de Communes de l'Estuaire, de Blaye, Latitude Nord Gironde et Cuzacqaudis,
 - Etat et Anah,
 - Conseil Départemental de la Gironde,
 - CAF de la Gironde,
 - MSA de la Gironde,
 - Maison Départementale du Handicap,
 - SACICAP ~ PROCIVIS Gironde,
 - Fondation Abbé Pierre.

Le Comité technique est chargé, au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle, de :

- d'étudier les dossier présentés et les valider en vu du passage en CLAH,
- d'analyser et valider les bilans d'étape et le bilan final de l'opération à présenter en comité de pilotage, faits à partir de la méthode d'évaluation définie en annexe 7, en vue des les proposer en comité de pilotage,
- de préparer les modalités d'évolution de l'opération si elles s'avéraient nécessaires, en vue des les proposer en comité de pilotage,
- d'étudier et de trouver des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'animation en vue des les proposer en comité de pilotage.

Envoyé en préfecture le 05/06/2017
Reçu en préfecture le 05/06/2017
Affiché le 05/06/2017 
ID : 033-243301223-20170531-201784-DE

ARTICLE 7 – COMMUNICATION

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

Le logo de chaque partenaire financeur, dans le respect de la charte graphique, devra être apposé sur l'ensemble des documents évoquant ses actions opérationnelles, les supports d'information de type dépliants, plaquettes, affichage, exposition, filmographie, vitrophanie, site internet ou communication presse (affiches presse municipale, ou presse quotidienne régionale) portant sur l'OPAH du Pays de la Haute Gironde, réalisés par le maître d'ouvrage, un des partenaires ou le prestataire.

Pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux,...) comporteront les logos et la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah, l'Etat, le Département de la Gironde, les Communautés de Communes de Blaye, L'offrande Nord-Gironde, du Cubzaguais et l'Estuaire, le Pays de la Haute Gironde, et les principaux partenaires ».

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet.

L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libres de droits.

FAIT À BLAYE, LE 2017

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

Le Préfet de la Région Nouvelle Aquitaine
Préfet de la Gironde
Délégué de l'Agence dans le département

Le Président du Syndicat Mixte
du Pays de la Haute Gironde

Le Président de la Communauté de Communes
(De Blaye)

Bernard BOURNAZEAU

Pierre DARTOUT

Le Président de la Communauté de Communes
Du Cubzaguais

Philippe PLISSON

Denis BALDES

Le Président de la Communauté de Communes
Latitude Nord Gironde

Pierre ROQUES
Pierre ROQUES
Le Président du Département de la Gironde
Déléguataire des cildes à la pième
Conseiller départemental du canton Sud
Gironde

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires et prend effet à compter du 1^{er} janvier 2017.
Au-delà de cette dernière date, les demandes de subvention auprès de l'Anah ne pourront plus bénéficier des avantages apportées à la convention et seront instruites par l'Agence selon les modalités de droit commun.

ARTICLE 8 – DUREE DE L'OPAH

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires et prend effet à compter du 1^{er} janvier 2017.
Au-delà de cette dernière date, les demandes de subvention auprès de l'Anah ne pourront plus bénéficier des avantages apportées à la convention et seront instruites par l'Agence selon les modalités de droit commun.

ARTICLE 9 – REVISION ET/OU RESILIATION DE LA CONVENTION

En fonction de l'évolution du contexte, notamment budgétaire ou de politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultats), chacune des parties peut demander les mesures de renégociation, de redressement nécessaires voire la résiliation de la convention. Les modifications ainsi apportées à la convention feront l'objet d'un avenant.

- En partenariat avec :
- Le Conseil Régional Nouvelle Aquitaine (CRNA), représenté par son Président, Monsieur Alain ROUSSEAU,
 - La Mutualité Sociale Agricole (MSA) de la Gironde, représentée par sa Directrice, Madame Madeleine TALAVERA,
 - La Caisse Régionale d'Assurance Retraite et de Santé au travail (CARSAT) Aquitaine, représentée par sa Directrice Madame Maria DOUMENGS,
 - La Fondation Abbé Pierre, représentée par Madame Sonia Hurcet, la Directrice Générale Adjointe, par délégation du Président Monsieur Raymond ETIENNE.

Envoyé en préfecture le 05/06/2017
Reçu en préfecture le 05/06/2017
Affiché le 05/06/2017 
ID : 033-243301223-20170531-201784-DE

Table des Annexes

Annexe 1 : Liste et carte des communes concernées par l'OPAH

Annexe 2 : Liste des bourgs structurants

Annexe 3 : Missions du suivi-animation dévolues au Syndicat Mixte du Pays de la Haute Gironde

Annexe 4 : Missions du suivi-animation dévolues à l'opérateur

Annexe 5 : Schémas d'instruction des demandes de subvention et de versement des subventions

Annexe 6 : La répartition des financements apportés par les Communautés de Communes par année (Ingénierie et Subventions aux propriétaires)

Annexe 7 : Indicateurs

Annexe 8 : Régime des aides de l'Anah

Communes	Pop INSEE 2014
Anglade	936
Braud-et-Saint-Louis	1514
Canfeugie	1246
Etauliers	1445
Eyrans	733
Marcillac	1177
Mazion	509
Pleine-Selve	218
Reignac	1500
Saint-Androny	549
Saint-Aubin-de-Blaye	831
Saint-Caprais-de-Blaye	556
Saint-Ciers-sur-Gironde	3063
Saint-Palais	515
Saint-Seurin-de-Cursac	717
CC de l'Estuaire	15534
Bourg	2203
Cubzac-les-Ponts	2346
Gauriac	1198
Lansac	717
Mombrier	401
Peujard	2129
Prignac-et-Marcamps	1393
Pugnac	2297
Saint-André-de-Cubzac	10422
Saint-Gervais	1738
Saint-Laurent-d'Arce	1416
Tauriac	1306
Teuliac	909
Val-de-Virvée	3366
Vitsac	1056
CC du Cubzaguais	32897
Villeneuve	3923
CC de Blaye	20670

Annexe 1 : Liste et carte des communes concernées par l'OPAH
Population au 1er janvier 2014- Source : INSEE

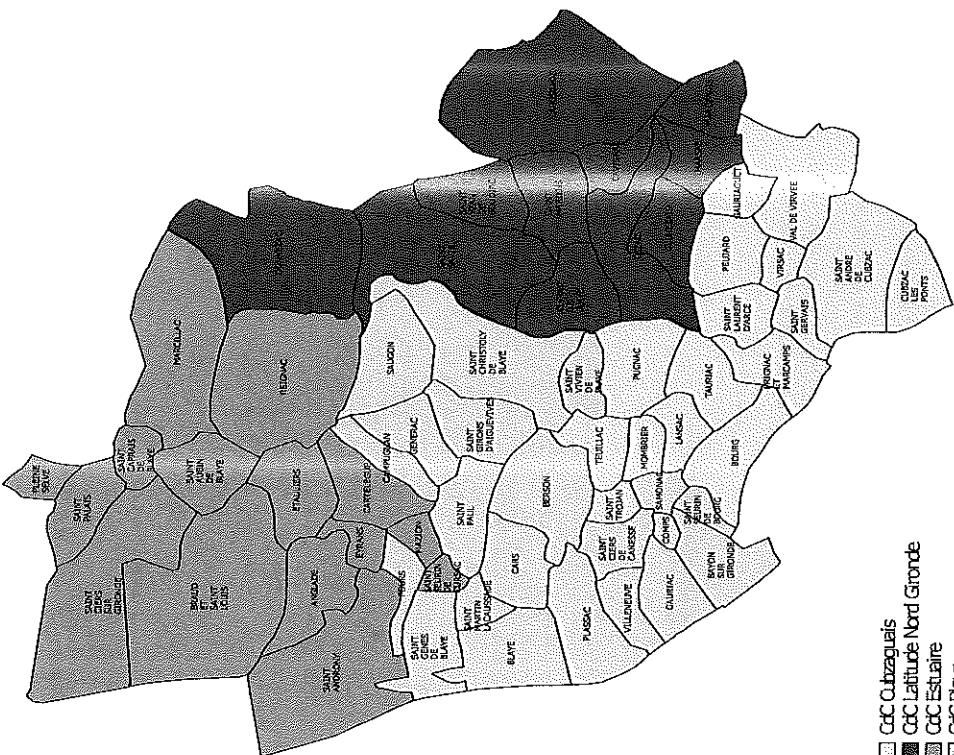
Envoyé en préfecture le 05/06/2017

Reçu en préfecture le 05/06/2017

Affiché le 05/06/2017

 70531-201784-DE

Le Pays de la Haute Gironde au 1er janvier 2017



Annexe 2 : liste des bourgs structurants

Dans le cadre de l'OPAH, seuls les projets de réhabilitation des logements locatifs situés sur ces bourgs-centres peuvent être aidés.

Communes
Blaye (Saint-Martin-Lacaussade, Cars)
Berson
Gauriac
Saint Christoly de Blaye
CC de Blaye
Braud-et-Saint-Louis
Etauliers
Reignac
Saint-Aubin-de-Blaye
Saint-Ciers-sur-Gironde
Saint-Seurin-de-Cursac
CC de l'Estuaire
Cavignan
Laruscade
Saint-Mariens
Saint-Savin
Saint-Yzan-de-Soudiac
CC Latitude Nord Gironde
Bourg
Cubzac-les-Ponts
Gauriaguet
Peujard
Prignac-et-Marcamps
Pugnac
Saint-Gervais
Saint-André-de-Cubzac
Saint-Laurent-d'Arce
Val-de-Virvée
Virsac
CC du Cubzagnais

Envoyé en préfecture le 05/06/2017

Reçu en préfecture le 05/06/2017

Affiché le 05/06/2017

ID : 033-243301223-20170531-201784-DE

Annexe 3 : Missions du suivi-animation dévolues au Syndicat Mixte du Pays de la Haute Gironde

Phase de coordination des actions et des intervenants :

- Organisation et convocation des Comités de Pilotage et Comités Techniques de l'OPAH
- Définition du cadre général de l'opération, respect de l'homogénéité des solutions et missions développées
- Coordination des différentes actions :
 - Information des entreprises afin de mieux appréhender le marché de la réhabilitation déclenchée par l'OPAH et de la PREH
 - D'actions de sensibilisation (organisation de réunions d'information auprès des collectivités (élus ou secrétaires de mairie à l'échelle du Pays,...))
 - De la mise en place d'un protocole social sur le territoire
 - Communication générale de l'OPAH : Validation des éléments de communication proposés par l'organisme opérateur (calendrier, supports visuels de chantier/ accueil presse...)

Gestion financière et interface pour les aides apportées aux propriétaires occupants et bailleurs par les Communautés de Communes :

- Reception des décisions d'accord de subvention de l'ANAH (pour des travaux envisagés par les propriétaires occupants ou pour la réhabilitation d'un logement destiné à la location) pour établissement des aides financières apportées par les Communautés de Communes
- Transmission aux Communautés de Communes du calcul de leur participation financière et du courrier de décision de principe d'octroi à la signature du CdC et du Pays
- Envoi du courrier de décision de principe d'octroi de la subvention
- Reception de la décision de paiement de la subvention établie par l'ANAH (pour des travaux réalisés par les propriétaires occupants ou pour la réhabilitation d'un logement destiné à la location) pour établissement de l'aide financière qui sera à verser par les Communautés de Communes
- Transmission aux Communautés de Communes du calcul de leur participation financière et du courrier de décision de versement de la subvention à la signature du Président de la CdC et du Pays
- Envoi du courrier de décision de versement de la subvention accompagné du règlement.
- Appel des fonds réservés par les Communautés de Communes pour leur participation aux travaux réalisés par les propriétaires
- Etablissement des paiements selon les décisions de paiements émises par l'ANAH et la fiche de calcul de l'aide qui sera à apporter la Communauté de Communes
- Gestion comptable du fonds des subventions

En matière de communication et d'information :

- Relais auprès des communes des différents éléments de sensibilisation et d'information développés dans le cadre de l'OPAH :
 - Article pour le bulletin communautaire
 - Article pour les bulletins municipaux
- Relai d'information entre les propriétaires ayant un projet, lors des permanences effectuées sur chaque Communauté de Communes, et l'organisme opérateur
- Réception des documents, des pièces administratives, devis ou factures pour compléter les demandes de subventions des propriétaires qui seront constituées par l'organisme opérateur

Le chargé de mission de la Communauté de Communes de l'Estuaire se chargera de la communication et de l'information sur son territoire (permanences, articles, réception des documents...)

Pour le suivi de la gestion financière pour les aides apportées aux propriétaires occupants et bailleurs par les Communautés de Communes :

Un agent de chaque CDC devra effectuer les missions suivantes :

- Suivi des tableaux de bords des objectifs assignés à l'OPAH avec les engagements de la CDC sur les différentes lignes de crédits
- Réception des demandes de participation financière suite à l'accord de subvention de l'ANAH, signature du courrier de décision de principe d'octroi par le Président de la CDC
- En lien avec le Pays, suivi des tableaux de bords de consommation des crédits pour les différentes catégories de subvention
- Réception des demandes de versement des subventions suite à la décision de paiement émise par l'ANAH, signature du courrier de décision versement de la subvention par le Président de la CDC
- En lien avec le Pays, suivi des tableaux de bords de consommation des crédits pour les différentes catégories de subvention

Envoyé en préfecture le 05/06/2017
Reçu en préfecture le 05/06/2017
Affiché le 05/06/2017 
ID : 033-243301223-20170531-201784-DE

Annexe 4 : Missions du suivi-animation dévolues à l'opérateur

Durant la phase opérationnelle de l'OPAH, l'opérateur devra conduire :

- l'animation générale de l'opération. Ce volet comprend le dispositif d'information, de communication et de prospection de l'opération, le dispositif de suivi et d'évaluation de l'opération, ainsi que des missions complémentaires concernant l'accompagnement à la mise en place d'un protocole social et le développement d'un parc locatif à vocation sociale.

L'animation générée ne devra pas représenter plus d'un tiers du coût global de l'offre.

- l'accompagnement des propriétaires dans leurs projets de l'habilitation et dans le montage de leur dossier de demande d'aide. Un accompagnement spécifique plus développé sera mis en place pour les situations relevant de la lutte contre l'habitat indigne. Pour les propriétaires relevant de la précarité énergétique, des visites post-travaux devront être réalisées.
- Le cas échéant, pour les dossiers les plus difficiles de traitement des sorties d'insalubrité des propriétaires occupants (travaux lourds, difficultés sociales importantes...), l'opérateur sera autorisé à réaliser une mission de maîtrise d'œuvre.

Le titulaire devra prendre en compte dans la formulation de son offre et l'estimation de son coût les missions qui seront assurées en propre par l'animateur OPAH du Syndicat Mixte, afin de ne pas être redondant.

Avec l'animateur du Pays, le titulaire disposera d'un appui local.

1- Animation générale.

1.1 Missions principales

> Information et communication.

Il s'agit, en lien avec le Pays et le prestataire de la PREH, notamment d'organiser la diffusion de l'information, la mobilisation des différents publics cibles (propriétaires bailleurs et occupants) et des partenaires (élus, professionnels de l'immobilier et du bâtiment, partenaires institutionnels en charge du logement et du social, travailleurs sociaux...) par :

- L'organisation et le suivi d'un plan de communication spécifique (réunions d'information auprès des professionnels ou le territoire, plaquettes synthétiques, organisation de visites de chantier...). La création de supports de communication (sigillétique/panneaux, bâches, kakemonos...) spécifiques à l'opération sera réalisée par le titulaire.
- le titulaire devra participer à des manifestations sur le territoire pour faire connaître le dispositif. Le candidat ne devra pas consacrer plus de 5 jours à cette mission.

Les candidats devront préciser notamment dans leur offre :

- Les différents supports et modes d'information envisagés, leurs modalités de diffusion et de mise en œuvre, les moyens mobilisés, son coût global et détaillé. L'impression de supports de communication sera à la charge du prestataire ; son coût sera intégré à l'offre.
- les modalités d'organisation et de mise en œuvre des réunions publiques sur le territoire ainsi que des réunions d'information et de sensibilisation aux problématiques de l'OPAH pour les professionnels du territoire (agent d'accueil des collectivités, artisans, travailleurs sociaux...).

> Prospection

- Il conviendra au prestataire de mettre en place un dispositif dynamique et structuré de prospection, à partir de l'exploitation des éléments et données mis à disposition par l'ANAH et les services de l'Etat :
- pour le repérage de l'habitat potentiellement indigne,
 - auprès de propriétaires d'immeubles vacants désireux d'investir et d'entreprendre des travaux de réhabilitation.

Les candidats devront préciser dans leur offre les modalités du dispositif de prospection, ainsi que les moyens humains et techniques mobilisés pour le mettre en place.

Ce dispositif sera orienté notamment vers du conseil « priorisé » auprès des propriétaires dont les bâti font l'objet des objectifs prioritaires assignés à l'OPAH.

1.2 Missions complémentaires

> Accompagnement à la mise en œuvre d'un protocole social.

Avec les partenaires du Pays de la Haute-Gironde, le prestataire retenu devra accompagner le Pays de la Haute-Gironde dans sa démarche de mise en place d'un protocole social. Ce protocole aura pour vocation de favoriser le repérage et l'accompagnement des ménages les plus en difficultés.

Afin d'agir en faveur de l'amélioration du parc de logements, et notamment du parc de logements « indignes », il est nécessaire de pouvoir s'appuyer sur l'ensemble des acteurs qui, de par leurs missions, peuvent connaître des problématiques de « mal-logement » sur le territoire. L'objectif étant de parvenir à une meilleure connaissance de ces dernières et de faciliter leur traitement dans une dimension la plus large possible (technique, financière, sociale voire juridique).

L'objectif de ce protocole vise donc à formaliser les conditions de coordination des actions des différents partenaires et acteurs selon un processus basé deux objectifs :

- le renforcement du repérage et l'amélioration du système de signalisation,
- l'organisation du dispositif de gestion, de traitement et de suivi des situations.

> Développement d'un parc locatif à vaccination sociale

Gestion de la connaissance de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux pour faciliter l'accès à ces logements locatifs de populations préablement ciblées (jeunes, hébergement dans des situations de logements instables ou personnes âgées souhaitant se rapprocher des centres bourgs).

- Développement de l'offre de logement pour les jeunes (en collaboration avec la Mission Locale) ; il est envisagé de conditionner le soutien pour les opérations de réhabilitation d'immeubles de 4 logements ou plus, à la réservation d'un logement pour un jeune dans le cadre du dispositif de sous-location du CLLAJ.

Envoyé en préfecture le 05/06/2017
Reçu en préfecture le 05/06/2017
Affiché le 05/06/2017 

ID : 033-243301223-20170531-201784-DE

2. Conseil et assistance technique

Cette mission vise à apporter du conseil et une assistance gratuite auprès des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs dans les domaines technique, architectural, programmatique, financier, social, environnemental, administratif et juridique, pour leurs projets de réhabilitation et le montage des dossiers de demande d'aide au logement.

Il s'agit d'une aide globale à la définition, au montage et à l'élaboration des projets des propriétaires bailleurs et occupants correspondants aux publics cibles dans le cadre des objectifs prioritaires assignés à l'OPAH.

2.1-Volet « standard » : dossiers d'amélioration

Ce module d'accompagnement "standard" concerne les propriétaires bailleurs dans leur ensemble et les propriétaires occupants dont la situation ne relève pas de la lutte contre l'habitat indigne.

Il inclut à titre indicatif les missions suivantes pour chaque réhabilitation :

- le contact avec le propriétaire
- la visite systématique des lieux
- la réécriture d'un diagnostic technique du bâtiment
- l'établissement de la grille d'évaluation de la dégénération du bâtiment accompagné d'un reportage photographique pour illustrer les dysfonctionnements observés
 - la réécriture d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) avant et après travaux
 - pour les dossiers comprenant des travaux de performance énergétique
 - une (ou des) étude(s) de faisabilité avec esquisses
 - une identification et une évaluation des coûts des travaux
 - le montant approché des subventions
 - une estimation des loyers et des aides au logement
 - la participation à la mise en place du conventionnement (dont l'élaboration de la convention pour le compte du propriétaire),
 - la réalisation du plan de financement (y sera intégrée une analyse financière quant à la possibilité d'engager les travaux en raison de la capacité d'autofinancement des propriétaires, compte tenu des aides prévues et des possibilités de prêts bonifiés mobilisables)

Pour les personnes à mobilité réduite et présentant un handicap justifié, il sera réalisé également un diagnostic « Accessibilité ». L'opérateur en présentera le contenu, les modalités et le coût dans son offre.

Pour les dossiers « Précarité Énergétique », le prestataire devra réaliser une visite post-travaux entre 6 mois et 1 an après la réalisation des travaux afin de sensibiliser les ménages aux économies réalisées. Il s'agit de mieux informer les ménages sur les économies qu'ils peuvent réaliser par une politique active et ciblée, et ainsi limiter « l'effet rebond ». Cette visite devra faire l'objet d'un compte rendu synthétique afin d'analyser la différence entre les objectifs prévisionnels et la consommation réelle en matière d'économies d'énergie. Le coût de cette mission devra être inclus dans le coût global des dossiers Performances énergétiques.

- l'assistance au montage d'un dossier de demande de subvention auprès de la délégation locale de l'ANAH. Ce dossier devra comporter toutes pièces prévues par la réglementation en vigueur, ainsi que celles nécessaires à la compréhension et à l'instruction du dossier, notamment : plans, coupes, photos de l'immeuble, ainsi qu'une fiche descriptive comportant au moins le constat détaillé de l'existant, les caractéristiques du projet ainsi que les observations les plus concises possibles de l'opérateur qui devront être portées sur une fiche établie par ses soins.

N.B. : Cette mission gratuite ne relève pas d'une mission de maîtrise d'œuvre proprement dite, sauf pour le traitement des sorties d'insalubrité des propriétaires occupants les plus difficiles. Le propriétaire, maître d'ouvrage de son projet, garde la faculté de confier toutes missions de maîtrise d'œuvre à tout homme de l'art ou organisme spécialisé de son choix.

2.2-Volet « Lutte contre l'habitat indigne »

Ce volet concerne plus spécifiquement la lutte contre l'habitat indigne dans le cadre du respect du décret relatif aux caractéristiques d'un logement décent (situations de non décence les plus difficiles), d'une situation de péril (ordinaire ou imminent) ou d'insalubrité (remédiable ou immédiatible).

Ce volet concerne principalement les propriétaires occupants, même si des dispositions peuvent concerner également les propriétaires bailleurs et les locataires (cf. 5.2.1-Volet « standard »).

Il s'agit de sortir le logement de l'indignité par un travail de médiation, la proposition d'un programme de travaux et le cas échéant, un suivi de leur réalisation.

L'opérateur devra proposer la meilleure stratégie de traitement de la situation.

La finalité du dispositif est de proposer un logement durable et adapté aux occupants, soit par un maintien sur place, soit par un relogement. Sont utilisés tous moyens incitatifs ou coercitifs légalement mobilisables.

Il s'agit donc d'organiser les missions nécessaires à la résorption de l'habitat indigne comprenant :

- Phase prédictive : l'opérateur recueillera auprès des acteurs locaux (élus, Communautés de communes et communautés, CCAS/CIAS, associations...) et des partenaires institutionnels de la lutte contre l'habitat indigne (Conseil Départemental DDTM33 et délégation Anah, ARS D33, CAF, MSA,...) les informations nécessaires à l'identification des situations d'habitat indigne à traiter.
- Phase diagnostic : dès connaissance et validation par le Comité technique, social et juridique d'une situation, visite du logement et établissement d'un diagnostic technique, social et juridique de la situation.
- Juridique : recherche d'informations sur les démarches et procédures initiées et en cours liées au logement (plainte, mise en demeure, saisine du juge,...), le statut de la propriété (ou la nature du bail le cas échéant), l'état des lieux réalisés à l'entrée dans le logement, le dépôt de garantie demandé...
- Social : participation à la réalisation du diagnostic social, ainsi qu'à l'accompagnement social de l'amont à l'avant de l'opération de réhabilitation, avec les services locaux et départementaux compétents (CASICIAS, services du Département, CAF, MSA,...). Pour cela, un « protocole » avec l'ensemble des acteurs sociaux du secteur (services du Département (MSL...), CCAS/CIAS, CAF, MSA, travailleurs sociaux, associations, MDPH, etc.) sera mis en place pour faire remonter et évaluer les situations sociales rencontrées.
- Technique : détermination des travaux à réaliser par le propriétaire (nature, échéancier, estimation sommaire)

• Conciliation : organisation d'une réunion de conciliation à la Mairie du lieu d'implantation de l'immeuble, en présence du propriétaire, du locataire (le cas échéant) et du Maire, en concertation avec les différents services ou organismes concernés ; validation du constat, renseignement des intentions des parties, initiation au traitement à l'amiable de la situation.

L'opérateur devra déterminer quelle est la situation : indécence lourde, insalubrité ou péril.

Envoyé en préfecture le 05/06/2017
Reçu en préfecture le 05/06/2017
Affiché le 05/06/2017 

ID : 033-243301223-20170531-201784-DE

Pour les situations de non décence, les plus difficiles en application du décret n° 2002-120

- assister les locataires dans leurs démarches pour faire valoir leurs droits et mettre en demeure un propriétaire qui ne souhaite pas agir (sauf si la commission départementale, déjôt de plainte auprès du tribunal d'instance)
- sensibiliser les propriétaires et les informer des dispositifs existants.

Pour les situations d'insalubrité, l'opérateur devra :

- qualifier l'insalubrité en renseignant de façon complète la grille d'insalubrité réglementairement en vigueur, émettant un avis sur l'insalubrité de l'immeuble, évaluant son caractère remédiable ou irrémédiable,
- accompagner le propriétaire occupant ou bailleur, dans le cadre de la réalisation des travaux de sortie d'insalubrité, sur un plan :

 - Financier : évaluation de la motivation et des capacités financières du propriétaire à réaliser les travaux avec maintien de la fonction sociale du logement, information sur les différents modes de financement (renégociation de prêts en cours, pré-financement,...) et accompagnement des demandes de subventions auprès de l'Anah, des collectivités et autres financeurs
 - Technique : Accompagnement en matière de suivi des travaux, si les propriétaires le souhaitent : phasage et coordination des entreprises dans leur intervention, négociation, respect des règles de sécurité, aide pour le recours éventuel à une matrice d'œuvre classique....
 - Social : accompagnement dans la recherche d'hébergement provisoire (pendant les travaux) ou définitif, aide à l'accès aux droits, aide au déménagement et constitution de dossier de demande de logement, aide en aval à l'adaptation du logement réhabilité ou définitif (suivi pendant trois mois en relais vers les dispositifs de droit commun). Le prestataire assurera le lien avec les services chargés de l'accompagnement social (M.D.S.I., C.A.F, MSA, C.C.A.S./C.I.A.S, associations, F.S.L., ...)

- Juridique : accompagnement des propriétaires bailleurs (informations de ses obligations et des indemnités de relogement à verser au bailleur qui reloge les occupants), des locataires (assistance saisine de la commission de médiation, procédure auprès du juge civil de remboursement des frais de déménagement), et des propriétaires occupants (rassemblement des éléments pour l'actualisation du titre de propriété...).

Les missions assurées par l'opérateur devront être adaptées aux situations de chaque famille/ménage.

Le cas échéant, pour les dossiers les plus difficiles de traitement des sorties d'insalubrité des propriétaires occupants (travaux lourds, difficultés sociales importantes...), l'opérateur sera autorisé à réaliser une mission de matrice d'œuvre. Le nombre de dossiers concernés est estimé à 5 par an. Il devra justifier du temps passé et du travail accompli sur ces dossiers (un accord préalable pour le financement sera donné par la Communauté de Communes concernée par le logement à rénover)

Pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle des travaux, l'accompagnement technique renforcé devra se décomposer en deux phases :

- Une phase « étude » comprenant l'établissement des plans, les devis, l'analyse des offres, etc.
- Une phase « travaux » comprenant le suivi du chantier, le contact avec les artisans, une vérification de la fin des travaux, etc.

Cette mission s'apparente à de la maîtrise d'œuvre « attégee ».

Cette mission correspond à un forfait par dossier, ce qui signifie que le coût sera assumé par la Communauté de communes d'origine des propriétaires qui bénéficieront de cette prestation. Cette mission ne pourra être engagée qu'après réception de l'accord de la Communauté concernée.

- Pour les situations de péril (principalement pour des cas de risques d'accidents liés à la dégradation d'un immeuble pouvant être provoqués sur la voie publique mais aussi directement sur les occupants d'un logement), l'opérateur accompagnera le propriétaire bailleur ou occupant dans les mêmes conditions que pour les situations d'insalubrité, décrites ci-dessus.

- Dans le cas où le propriétaire ne souhaite pas faire l'opérateur assistera dans leurs démarches :

- les services de l'Etat dans le cadre d'une déclaration d'insalubrité. L'opérateur fournira toutes les données précises à la prise d'un arrêté d'insalubrité le cas échéant par l'Etat.
- les communes dans le cadre d'une procédure de péril. L'opérateur accompagnera le Maire de la commune concernée dans ses démarches (scisse du Tribunal Administratif qui désigne un expert pour définir la nature le péril et sa classification (immédiat (intendiction d'habiter) ou ordinaire (travaux à réaliser dans un délai imparti) et dans sa prise de décision (fourniture d'éléments d'information pour justifier la procédure de péril, arrêté de péril pris par le Maire).

Dans l'ensemble de ces situations (non décence, lourde, insalubrité, péril), l'opérateur devra traiter la question du relogement des occupants, si le relogement est nécessaire soit pendant les travaux, soit de façon définitive. La question du relogement doit être abordée le plus en amont possible, en lien avec les occupants. L'opérateur devra proposer des solutions adaptées aux besoins des occupants relogés (faible, du ménage, animaux, contraintes de déplacement, type de relogement souhaité, capacité à changer de cadre de vie de proximité, calendrier, solutions provisoires ou définitives selon les cas....).

3-Missions communes aux deux volets

➤ Programme Habitat Mieux

Pour les dossiers standard ou lutte contre l'habitat indigne, de propriétaires occupants intégrant des travaux pour améliorer la performance énergétique du logement éligibles à la prime Habit'Mieux, le prestataire s'engage à réaliser un diagnostic de performance énergétique (D.P.E.) avant et après travaux, et à assurer un suivi technique, financier et social vis-à-vis du propriétaire, selon la réglementation de l'Anah en vigueur, ainsi que de réaliser une visite post-travaux avec des conseils sur les économies d'énergie. Le nombre de dossiers concernés par an est indiqué aux articles 4.2. et 5.2.1

➤ Gestion de Fonds sous Mandat

Le prestataire aura recours, selon les situations à une gestion de fonds sous mandat de façon à garantir la bonne utilisation des subventions octroyées aux propriétaires occupants par une gestion en tiers payant permettant le paiement des entreprises qui seront intervenues. Le recours à la gestion de fonds sous mandat est limité à 35 dossiers par an.

Envoyé en préfecture le 05/06/2017
Reçu en préfecture le 05/06/2017
Affiché le 05/06/2017 
ID : 033-243301223-20170531-201784-DE

Annexe 6 : La répartition des financements apportés par les Communautés de Communes par année (Ingénierie et Subventions aux propriétaires)

	Exercice 1	Exercice 2	Exercice 3	Exercice 4	Exercice 5	Total
CC Estuaire - Ingénierie	21 404 € 7 000 €*	107 020 € 35 000 €*				
CC Estuaire- Subventions (1)	34 790 €	34 790 €	34 790 €	34 790 €	34 790 €	173 950 €
Total - CCE	63 194 €	315 970 €				
CC Blaye - Ingénierie	21 253 €	21 253 €	21 253 €	21 253 €	21 253 €	106 255 €
CC Blaye - Subventions (1)	34 545 €	34 545 €	34 545 €	34 545 €	34 545 €	172 725 €
Total - CC Blaye	55 798 €	278 990 €				
CC Latitude Nord Gironde Ingénierie	14 622 €	14 622 €	14 622 €	14 622 €	14 622 €	73 110 €
CC Latitude Nord Subventions (1)	23 765 €	23 765 €	23 765 €	23 765 €	23 765 €	118 825 €
Total - CC Latitude Nord Gironde	38 387 €	191 935 €				
CC Cubzaguais -Ingénierie	18 088 €	18 088 €	18 088 €	18 088 €	18 088 €	90 440 €
CC Cubzaguais Subventions (1)	29 400 €	29 400 €	29 400 €	29 400 €	29 400 €	147 000 €
Total - CC Cubzaguais	47 488 €	237 440 €				
Total	204 867 €	1 024 335 €				
Pays Haute Gironde						

(1) Subvention propriétaire occupant l'insularité + précarité énergétique + Subvention logements locatifs

* poste du Chargé de mission CCE

Annexe 7 : Indicateurs

Indicateurs de résultats

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis dans le préambule et les objectifs quantitatifs énumérés dans l'article 2 dont la réalisation sera suivie grâce à l'ensemble des indicateurs de résultats suivants et permettra la réalisation puis la présentation de bilans.

Les effets de l'opération seront évalués :

Effets immobiliers

- Logements de propriétaires occupants
 - Nombre de logements remis aux normes de confort par type de propriétaire (plafond de base / très sociaux),
 - Nombre de logements ayant fait l'objet d'une réhabilitation complète,
 - Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'adaptation,
 - Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'insalubrité / pen,
 - Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'économies d'énergie, socio-économique, occupants (géographique, familiale, économique),
 - Comparaison des résultats sur la Haute Gironde avec les précédentes OPAH réalisées depuis 10 ans.
 - Logements de propriétaires bailleurs
 - Nombre de logements remis aux normes de confort et répartition par travaux,
 - Nombre de logements locatifs ayant fait l'objet d'un changement d'usage,
 - Nombre de logements vacants mis sur le marché locatif,
 - Nombre de logements locatifs rendus accessibles au handicap,
 - Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'économies d'énergie,
 - Typologie des logements (situation, surface, annexes,...),
 - Nombre de logements locatifs conventionnés (social, très social, intermédiaire) et nombre d'opérations mixtes,
 - Typologie des propriétaires bailleurs (Géographique, familiale, socio-économique), réalisées depuis 10 ans.

Effets financiers

- Logements de propriétaires occupants
 - Coût de la réhabilitation par type de travaux et coût au m²,
 - Montant des subventions par type de financeur et montant au m²,
 - Durée des travaux,
- Logements de propriétaires bailleurs
 - Coût de la réhabilitation par type de travaux et coût au m²,
 - Montant des subventions par type de financeur et montant au m²,
 - Durée des travaux,

Envoyé en préfecture le 05/06/2017

Reçu en préfecture le 05/06/2017

Affiché le 05/06/2017

ID : 033-243301223-20170531-201784-DE

Effets sociologiques

- Logements de propriétaires occupants
 - Motifs du projet d'amélioration de l'habitat,
 - Motivations du choix de maintien à domicile des occupants âgés/handicapés,
 - Type d'accompagnement social, technique et administratif mis en œuvre pour les PO maintenus à domicile.
- Logements de propriétaires bailleurs.
 - Motifs du projet locatif,
 - Typologie des nouveaux propriétaires bailleurs),
 - Typologie (géographique, familiale, socio-économique) des candidats à la location conventionnée,
 - Motivations et besoins des candidats à la location,
 - Durée de location et taux de rotation des locataires.
- Effets sur le développement durable
 - Logements de propriétaires occupants
 - Nombre de pré diagnostics thermiques réalisés,
 - Nombre de pré diagnostics thermiques suivis des travaux préconisés,
 - Coût des travaux d'économie d'énergie par type de travaux,
 - Montant des subventions par type de financeur et montant au m²,
 - Nombre de kWh/an économisés et % de réduction de la consommation énergétique,
 - Émission de CO₂ évités/an (en tonnes).
 - Logements de propriétaires bailleurs
 - Nombre de pré diagnostics thermiques réalisés,
 - Nombre de pré diagnostics thermiques suivis des travaux préconisés,
 - Coût des travaux d'économie d'énergie par type de travaux,
 - Montant des subventions par type de financeur et montant au m²,
 - Nombre de kWh/an économisés et % de réduction de la consommation énergétique,
 - Émission de CO₂ évités/an (en tonnes).

Rapport d'avancement et rapport final

Des rapports annuels d'avancement ainsi qu'un rapport faisant le bilan des 3 premières années et des 2 années supplémentaires de l'opération seront établis par l'équipe opérationnelle et adressés par le Président du Syndicat Mixte du Pays de la Haute Gironde au Préfet de département et au délégué local de l'ANAH, qui le portera à la connaissance de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat et du Développement Régional.

Propriétaires occupants	Plafonds de ressources PO très modestes	Plafonds de ressources PO modestes
Type d'intervention	Régime majoré - Travaux lourds Plafonds de travaux subventionnables HT 50 000 €	
Insalubilité, Péril, "forte dégradation"	50%	
Type d'intervention	Régime de base - Travaux d'amélioration Plafonds de travaux subventionnables HT 20 000 €	
Travaux pour l'autonomie de la personne	50%	50%
Travaux d'amélioration énergétique gain énergétique de 25%	50%	35%
Autres Travaux Assainissement - Parties communes en copropriétés fragiles	35%	20%
Type d'intervention	Programme habiter mieux - Travaux d'amélioration énergétique	
Travaux d'amélioration énergétique 2016	1 600 € maximum	2 000 € maximum

Annexe 8 : Régime des aides de l'Anah		
Le régime d'intervention des aides de l'Anah		
Au 1^{er} juin 2013, le régime de l'Anah a été adapté pour mieux prendre en compte les travaux d'amélioration énergétique réalisés par des propriétaires occupants et bailleurs		
Propriétaires bailleurs		
Taux de subvention	Montant de travaux subventionnable HT	Prime réduction loyer (1)
		Prime réservation logement (2)
Type d'intervention	Régime majoré - Travaux lourds	
Insalubilité, Péril (airéré, grille LHI à 0,30) "forte dégradation" (grille à 0,55)	1000€ HT / M2 / 80m ²	150€ HT / M2 / 80m ²
		2 000 € ou 4 000 € / logement (2)
Type d'intervention	Régime de base - Travaux d'amélioration	
Travaux pour l'autonomie de la personne	35%	9 ans L1 et LCS 12 ans LCS
Travaux d'amélioration énergétique gain énergétique de 35%	750€ HT / M2 / 80m ²	150€ HT / M2 / 80m ²
Travaux de transformation d'usage		2 000€ ou 4 000 € / logement (2)
Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé		9 ans L1 et LCS 12 ans LCS
Type d'intervention	Programme Habiter mieux XART et ASE travaux conduisant à 35% de gain énergétiques avec obtention du niveau D (L1 et LCS) et C (LCS)	
Travaux d'amélioration énergétique	Prime forfaitaire de 1 500 €	

(1) La prime de réduction de loyer est octroyée :

- sur les communes où le marché local locatif est tendu, soit un écart de 5€/m² entre le loyer libre locatif et le loyer social plafond national
- seules les zones 1, 2 et 2bis et 3 entrent dans cette catégorie pour les logements de moins de 65m²
- seule la zone 1 pour les logements compris entre 65 et 90m²
- quand le logement est conventionné en loyer social ou très social, en régime de base ou majoré
- à concurrence du triple de l'aide apportée par une collectivité locale ou un EPCI,
- dans la limite du plafond de 12 000 €

(2) La prime de réservation du logement gérée par l'Anah, est attribuée :

- quand le logement est conventionné en LCS
- sur demande du propriétaire bailleur
- après attribution à un locataire DALO, contingent prioritaires ou PDALPD
- 2 000€ en secteur non tendu / 4 000 € en secteur tendu

En 2011 puis en 2016, le régime de l'Anah a été adapté concernant les aides à destination des propriétés dégradées fragiles concernant les travaux sur parties communes.

Les plafonds de ressources de propriétaires occupants au 1^{er} janvier 2017

Les plafonds de ressources des propriétaires occupants applicables aux demandes de subvention pour la rénovation de leurs logements applicables à compter du 1^{er} janvier 2017, en Gironde sont les suivants :

Types de travaux	Travaux subventionnables	Taux de subvention	
Travaux d'amélioration lourde	Plafonnés à : 150 000 € / bâtiment + 15 000€ par lot d'habitation principale	35%	
Travaux suite à dégradation lourde Grille à 0,55	Pas de plafonds de travaux structurels importants	50%	
Travaux suite à désordres structurels importants			
Gain énergétique supérieur à 50 %			
Travaux conduisant à un gain de 35 % au moins	Sans objet	150 000 € / bâtiment + 15 000€ par lot d'habitation principale	

Aides de l'Anah et de l'Etat en OPAH copropriété depuis 2011

Types de travaux	Travaux subventionnables	Taux de subvention	
Travaux énergétique supérieur à 25 %	Plafonnés Anah à : 15 000 € / lot d'habitation principale	25%	
	Sans objet	Prime ASE forfaitaire de 1 500 € par lot d'habitation	

Critères de priorité

- Proportion de ménages modestes et très modestes : Po et locataires
- Charges de chauffage collectif élevées par rapport au budget
- Intégration de la copropriété dans un dispositif Anah (YOC, POPAC)
- localisation dans un secteur prioritaire (NPNRU, QPV, PNRQAD, Centre-bourgs, ...)

Conditions d'éligibilité

- Niveau énergétique avant travaux de G à D
- Taux d'imposition de charges de copropriété : 8 à 25 % du budget voté pour 200 lots d'habitation et plus 25 % du budget voté pour moins de 200 lots d'habitation

Envoyé en préfecture le 05/06/2017

Reçu en préfecture le 05/06/2017

Affiché le 05/06/2017

ID : 033-243301223-20170531-201784-DE

Les Plafonds locaux des locataires de logement conventionnés Anch avec ou sans travaux subventionnés 2017

A compter du 1^{er} janvier 2017, les plafonds de ressources que les locataires de logements conventionnés Anch ne doivent pas dépasser ont été fixés par arrêté du 22 décembre 2016 pour les loyers conventionnés très social et social et par l'instruction fiscale du 16 février 2017.

Ces plafonds sont les suivants (exprimés en €) :

Catégorie de ménages	Année 2016	Convention accordée après le 01/01/15		Convention accordée avant le 01/01/15	
		Instruction fiscale* du 16/02/2017 Zone B1	Instruction fiscale* du 16/02/2017 Zone C	Instruction fiscale* du 16/02/2017 Zone B1	Instruction fiscale* du 16/02/2017 Zone C
Anch locataires sociaux LCS	Anch locataire intermédiaire	Anch locataire intermédiaire	Anch locataire intermédiaire	Anch locataire intermédiaire	Anch locataire intermédiaire
Cat 1	11 067 €	20 123 €	30 240	27 234	27 234
Cat 2	16 125 €	25 872 €	40 410	36 368	36 328
Cat 3	19 390 €	32 316 €	48 596	43 737	43 737
Cat 4	21 575 €	39 013 €	58 666	52 800	52 800
Cat 5	25 243 €	45 895 €	69 014	62 113	62 113
Cat 6	28 448 €	51 723 €	77 778	70 000	70 000
Cat 7	3 173 €	5 769 €	8 667	7 808	7 808

Les Plafonds locaux de loyers avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah

Les plafonds de loyers locaux seront pour 2017 définis en CLAH consultative du Département de la Gironde du 14 avril 2017.

1-LE CONVENTIONNEMENT SANS TRAVAUX SUBVENTIONNÉS

LOYER INTERMÉDIAIRE

Par décision de la CLAH consultative du 14 avril 2017, l'Anah autorise le conventionnement sans travaux subventionnés, en loyer intermédiaire sur l'ensemble du territoire de la Gironde, en cas de projet de réhabilitation ne pouvant bénéficier d'une aide de l'Anah.

Surface	Zone 1		Zone 2 C		Zone 3		Zone 4	
	les 4 communes de l'Agglomération de Bergerac	+ 4 communes l'arrête 29 arrêté du 01/08/2014	les 25 communes de la zone C					
<65m ²	10	9,00	9,00	7,95	7,95	7,95	7,95	7,95
65-90m ²	8,60	7,95	7,95	7,75	7,75	7,65	7,65	7,65
>90m ²	7,30	6,75	6,75	6,30	6,30	5,85	5,85	5,85

LOYER SOCIAL DÉROGATOIRE

Ces loyers sociaux dérogatoires sont applicables seulement aux zones où le marché locatif est particulièrement tendu, en particulier pour les logements de moins de 65 m² afin de tenir compte de la chercher au m² des petits logements par rapport aux grands.

Surface	Zone 1		Zone 2 C		Zone 3		Zone 4	
	les 4 communes de l'Agglomération de Bergerac	+ 4 communes l'arrête 29 arrêté du 01/08/2014	les 25 communes de la zone C					
<65m ²	7,50	7,49	7,49	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85
65-90m ²	7,00	7,00	7,00	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85
>90m ²	6,50	5,95	5,95	Non applicable				

LOYER SOCIAL

- Instruction fiscale : Pour les conventions Anch à loyer intermédiaire conclues l'accordées à compter du 1^{er} janvier 2015, et pour les baux conclus ou renouvelés en 2017 en application de celles-ci, les plafonds de ressources sont définis par référence aux plafonds de ressources du dispositif fiscal Duffiot/Pinel.
- Pour définir les ressources des locataires, on compare les plafonds ci-dessus avec le revenu fiscal de référence de chaque personne du ménage figurant sur l'avis d'imposition 2016 sur les revenus perçus en 2015.
- L'arrêté du 02/07/1987, modifié par l'arrêté du 03/12/2007 définit les différentes catégories de ménage.

Envoyé en préfecture le 05/06/2017

Reçu en préfecture le 05/06/2017

Affiché le 05/06/2017 

ID : 033-243301223-20170531-201784-DE

2-LE CONVENTIONNEMENT AVEC TRAVAUX SUBVENTIONNÉS

LOYER INTERMÉDIAIRE :

L'instruction de l'Anah de 31 décembre 2007 donne la possibilité de pratiquer ou non sur des logements locatifs subventionnés par l'Anah du loyer intermédiaire dès lors qu'il y a un différentiel de 30% entre le loyer de marché et le loyer social.
Par décision de la CЛАH du 14 avril 2017, l'Anah finance des projets de réhabilitation de logements locatifs conventionnés en loyer intermédiaire que s'ils sont situées sur les communes :

- soumises à l'obligation de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain
- situées en Zone B1 et B2, même si non soumises à l'obligation de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain
- sous influence urbaine (voie en mutation) et les bourgs-centres identifiés dans l'étude sur les besoins en logement.

De ce fait, sur la zone 4 un loyer intermédiaire ne peut pas être appliquée.

Surface	Zone 1	Zone 2 B	les 4 communes de l'Agglomération de Bergerac + 4 communes (lombré 29 avril 09) et 8 communes passées en zone B2 par arrêté du 01/08/2014	Zone 2 C les 25 communes de la zone C	Zone 3	Zone 4				
<65m ²	10	8,50	7,95	7,95			Pas de L _S			
65-90m ²	8,10	7,20	7,65	6,80			Pas de L _S			
>90m ²	6,90	Li Impossible	6,40	Li impossible			Li impossible			

LOYER SOCIAL DÉROGATOIRE :

Ces loyers sociaux déroga-toires sont applicables seulement aux zones où le marché locatif est particulièrement tendu, en particulier pour les logements de moins de 65 m² afin de tenir compte de la cherté au m² des petits logements par rapport aux grands.
En 2017 : maintient à titre exceptionnel la possibilité d'appliquer le loyer social déroga-toire pour tous les logements (même ceux supérieurs à 65m²) situés en zone 1 définie en marché locatif tendu (communes de l'agglomération de Bordeaux et du Bassin d'Arcachon).

Surface	Zone 1	Zone 2 B	les 4 communes de l'Agglomération de Bergerac + 4 communes (lombré 29 avril 09) et 8 communes passées en zone B2 par arrêté du 01/08/2014	Zone 2 C les 25 communes de la zone C	Zone 3	Zone 4				
<65m ²	7,40	Prime réduction loyer sur Bordeaux								
65-90m ²	6,70	Pas de LS déroga-toire					Pas de LS déroga-toire			
>90m ²	6,10	Pas de LS déroga-toire					Pas de LS déroga-toire			

LOYERS SOCIAUX :

Dans le cadre du nouveau régime des aides de l'Anah, il est possible de déclencher en régime majoré (travaux lourds de sortie d'indignité ou de forte dégradation) en fonction des financements complémentaires apportés par une collectivité locale ou un EPCI, une prime de réduction de loyer (voir condition dans la partie régime des aides) quand :

- le logement est situé en « zone tendue », soit un différentiel au m² de 5€ entre le loyer du marché local et le loyer plafond social légal autorisé
- le logement est conventionné en loyer social ou très social

Ainsi les logements, selon leur taille et la zone où ils sont situés (voir annexe qui définit les communes centres-bourgs éligibles à la prime de réduction de loyer sur les zones 2 et 3), peuvent bénéficier en Gironde hors secteur dérogé de cette prime selon les conditions suivantes :

Catégorie	Zone 1	Zone 2 b les 4 communes de l'Agglomération de Bergerac + 4 communes (lombré 29 avril 09) et 8 communes passées en zone B2 par arrêté du 01/08/2014	Zone 2 c les 25 communes de la zone C	Zone 3	Zone 4				
1	5,95			5,65		5,15		5,05	5,05
	Prime réduction loyer	Prime réduction loyer	Prime réduction loyer	Prime réduction loyer	Prime réduction loyer	Prime réduction loyer	Prime réduction loyer	Prime réduction loyer	Prime réduction loyer
2	5,95			5,65		5,15		5,05	5,05
	Prime réduction loyer	Prime réduction loyer	Prime réduction loyer	Prime réduction loyer	Prime réduction loyer	Prime réduction loyer	Prime réduction loyer	Prime réduction loyer	Prime réduction loyer
3	5,95			5,65		5,15		5,05	5,05
	Prime réduction loyer sur Bordeaux	Prime réduction loyer sur Bordeaux	Prime réduction loyer sur Bordeaux	Prime réduction loyer sur Bordeaux	Prime réduction loyer sur Bordeaux	Prime réduction loyer sur Bordeaux	Prime réduction loyer sur Bordeaux	Prime réduction loyer sur Bordeaux	Prime réduction loyer sur Bordeaux

Envoyé en préfecture le 05/06/2017

Reçu en préfecture le 05/06/2017

Affiché le 05/06/2017 

ID : 033-243301223-20170531-201784-DE

Catégorie	Zone 1	Zone 2 b les 4 communes de l'Agglomération de Bergerac	Zone 2 c les 31 communes de la zone C	Zone 3	Zone 4
	+ 4 communes (l'arrête 29 avril 09 ET 8 communes passées en zone 32 par arrêté du 01/08/2014				
1	5,75	5,50	4,95	4,85	4,85
	Prime réduction loyer	Prime réduction loyer	Prime réduction loyer	Prime réduction loyer	Prime réduction loyer
2	5,60	5,40	4,85	4,80	4,80
	Prime réduction loyer				
3	5,60	5,40	4,85	4,80	4,80
	Prime réduction loyer sur Bordeaux				

Envoyé en préfecture le 05/06/2017

Reçu en préfecture le 05/06/2017

Affiché le 05/06/2017

ID : 033-243301223-20170531-201784-DE

