



Extrait du Registre Des Délibérations

L'an deux mille vingt-et-un

Le 24 Novembre 2021 à 18 heures

Le Conseil Communautaire de Grand Cubzaguais Communauté de Communes dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire au siège de Grand Cubzaguais Communauté sous la présidence de Madame Valérie GUINAUDIE, Présidente de séance.

Date de convocation le 16 Novembre 2021.

DELEGUES EN EXERCICE : 37

NOMBRE DE PRESENTS : 24

NOMBRE DE VOTANTS : 30

Objet : Convention de Financement de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat OPAH III de la Haute Gironde 2022-2026

Présents : 24

AYMAT Pascale (Saint-André-de-Cubzac), BLANC Jean-Franck (Teuillac), BORRELLY Marie Claire (Saint-André-de-Cubzac), BRIDOUX-MICHEL Nadia (Cubzac-les-Ponts), CAILLAUD Mathieu (Saint-André-de-Cubzac), COUPAUD Catherine (Pugnac), DARHAN Laurence (Bourg), FUSEAU Michael (Pugnac), GALLIER Patrice (Saint-Gervais), GUINAUDIE Sylvain (Aubie/Espessas - Val-de-Virvée), GUINAUDIE Valérie (Mombrier), HERNANDEZ Sandrine (Saint-André-de-Cubzac), JEANNET Serge (Gauriaguet), JOLY Pierre (Bourg), JOLLIVET Célia (Peujard), LAVAUD Véronique (Saint-André-de-Cubzac), LOUBAT Sylvie (Salignac-Val-de-Virvée), MONSEIGNE Célia (Saint-André-de-Cubzac), PEROU Laurence (Saint-André-de-Cubzac), POUCHARD Éric (LANSAC), POUX Vincent (Saint-André-de-Cubzac), RAMBERT Jacqueline (Saint-Gervais), TABONE Alain (Cubzac-les-Ponts), TARIS Roger (Tauriac).

Absents excusés ayant donné pouvoir : 6

BRUN Jean-Paul (Saint-Antoine - Val-de-Virvée) à LOUBAT Sylvie (Salignac-Val-de-Virvée), COURSEAUX Michael (Saint-André-de-Cubzac) à BORRELLY Marie Claire (Saint-André-de-Cubzac), MABILLE Christian (Peujard) à JOLLIVET Célia (Peujard), PINSTON Stéphane (Saint-André-de-Cubzac) à POUX Vincent (Saint-André-de-Cubzac), SUBERVILLE Jean Pierre (Saint-Laurent-d'Arce) à BLANC Jean-Franck (Teuillac), TELLIER Nicolas (Saint-André-de-Cubzac) à MONSEIGNE Célia (Saint-André-de-Cubzac).

Absents excusés : 5

BAGNAUD Gérard (Cubzac-les-Ponts), BERARD Francis (Prignac-et-Marcamps), BOURSEAU Christiane (Virzac), FAMEL Olivier (Saint-André-de-Cubzac), MARTIAL Christophe (Val-de-Virvée).

Absents : 2

BELMONTE Georges (Saint André-de-Cubzac), GRAVINO Bruno (Saint- Trojan).

Secrétaires de séance : Pierre JOLY

Vu la délibération n°15072111 en date du 15 juillet 2021,

- Donnant un avis favorable aux objectifs qualitatifs et quantitatifs de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) à compter de 2022, pour une durée de trois ans fermes, et deux années supplémentaires optionnelles, sur le territoire de la Haute Gironde (Communauté de Communes de Blaye, Grand Cubzaguais Communauté de Communes et Communauté de Communes l'Estuaire, CCLNG), dont le portage serait confié à la CCLNG,
- Approuvant le plan de financement prévisionnel subséquent,
- Autorisant le Président à mener toutes les démarches nécessaires à la préparation d'une convention de partenariat avec les partenaires habituels de l'OPAH (ANAH, Département, CAF, Procivis Nouvelle Aquitaine, etc.) en vue de présenter celle-ci avant la fin de l'année 2021.

Vu les délibérations des 4 EPCI partenaires, émises en juillet et septembre 2021, validant de manière conforme et consolidée, les mêmes objectifs qualitatifs et quantitatifs susmentionnés, le plan de financement prévisionnel subséquent et le fait que la CCLNG procède aux travaux préparatoires de la convention de partenariat avec les partenaires habituels de l'OPAH ;

Considérant que, dans le cadre de la convention de liquidation du Syndicat Mixte, les quatre communautés de communes concernées se sont réparties entre elles les dispositifs à reprendre. La maîtrise d'ouvrage de l'OPAH et du Protocole Social pour le repérage et le traitement des situations de mal-logement est confiée, à compter du 1^{er} janvier 2020, à la CCLNG pour le compte de l'ensemble des communautés de communes.

Considérant le bilan de l'OPAH de la Haute Gironde, lancée le 1^{er} janvier 2017 sous l'égide du Pays de Haute Gironde, pour une durée de trois ans fermes, et deux années supplémentaires.

Considérant l'intérêt de l'OPAH pour le territoire de la Haute Gironde au vu des résultats probants constatés, et également les besoins encore importants en matière de rénovation énergétique des logements et de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, et d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap ;

Considérant l'objectif principal du Protocole de Partenariat Social de Haute Gironde, associant tous les acteurs sociaux et médico-sociaux du territoire (Direction Départementale de la Mer et des Territoires, Agence Régionale de Santé de Gironde, Agence Départementale d'Information sur le Logement, Département de la Gironde, Caisse d'Allocations Familiales, Mutualité Sociale Agricole de Gironde, Fonds Solidarité Logement Gironde, Centres Intercommunaux d'Action Social et Centres Communaux d'Action Sociale, Associations de



Soins et de Maintien à Domicile, Réseau Santé Sociale), permettant le recensement des situations les plus sensibles, et intégrant d'autres aspects plus complexes que la rénovation du bâti (financiers, réglementaires, sociaux...) et contribuant au développement des habitats favorables à la santé.

Considérant le contexte résidentiel local, dont notamment les quelques caractéristiques suivantes :

- Une attractivité territoriale, marquée par une prédominance des logements individuels ;
- Un parc de logements du territoire composé majoritairement de moyens et grands logements, qui ne répondent pas toujours aux besoins des habitants et à leurs nouveaux modes de vie ;
- Une volonté locale de reconquête des centres-bourgs ;
- La présence de populations modestes ;
- Une population relativement jeune, mais vieillissante ;
- Une précarité énergétique qui reste importante.

Considérant les diverses actions engagées par les collectivités locales de lutte contre le mal-logement :

- Deux OPAH (2011-2016 / 2017-2021) aux résultats satisfaisants selon les partenaires publics de celles-ci ;
- Plateforme ICARE de Rénovation Energétique de l'Habitat privé de Haute Gironde, pilotée par le Grand Cubzaguais Communauté de Communes, constituant un espace d'information et d'accompagnement, en matière de rénovation énergétique des logements ;
- Le dispositif de Permis de Louer, instauré par la communauté de communes de Blaye ;
- Les 4 communes labellisées « Petites Villes de Demain » (Blaye, Bourg, Saint-André-de-Cubzac, Saint-Ciers-sur-Gironde).

Considérant les avis favorables des partenaires concernés (ANAH, Département de la Gironde, Procivis Nouvelle-Aquitaine, Caisse d'Allocations Familiales, etc.) pour accompagner le territoire de la Haute Gironde pour le lancement d'une nouvelle OPAH ;

Madame la Présidente expose le projet de convention de financement de l' OPAH III de la Haute Gironde 2022-2026 et ses éléments majeurs, convenus avec les partenaires susmentionnés.

OBJECTIFS DE L'OPAH

Les besoins spécifiques à satisfaire en matière d'amélioration de l'habitat, convenus avec les partenaires, mis en exergue par les bilans des OPAH 2011-2016 et 2017-2021, ainsi que l'étude diagnostic réalisée par la CCLNG en 2021 :

- 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,
- 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 maîtrisé, 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.

D'un point de vue quantitatif, les objectifs déterminés dans le cadre de cette nouvelle OPAH se déclinent comme suit :

	TOTAL par an	dont PO < RFR PLAI PB LCTS	TOTAL sur 5 ans	dont PO < RFR PLAI PB LCTS
Propriétaires occupants (PO)	150	67	750	335
<i>Insalubrité, péril, forte dégradation</i>	5	2	25	10
<i>Adaptation à un handicap / mobilité réduite</i>	50	25	250	125
<i>Performance énergétique</i>	90	40	475	200
Propriétaires bailleurs (PB)	30	10	150	50
<i>Insalubrité, péril, forte dégradation</i>	15	5	75	25
<i>Dégradation moyenne / Autonomie</i>	5	2	25	10
<i>Amélioration énergétique</i>	10	3	50	15
Total	180	77	900	385

SUIVI ANIMATION

Au vu de ces éléments, la convention de financement décrit les niveaux de participation des partenaires sur le suivi-animation de la démarche qui reposent sur l'ANAH, le Département de la Gironde et les quatre communautés de communes partenaires. Pour rappel, le suivi-animation de l'OPAH est assuré :

- Par une Chargée de mission Habitat / OPAH de la Haute Gironde, assurant l'animation de proximité, en coordination avec l'opérateur technique retenu par la CCLNG via un marché public
- Par l'opérateur technique en charge de la coordination de l'animation et du suivi de l'OPAH, du montage des dossiers déposés à la délégation locale de l'ANAH, et des permanences d'accueil spécifiques pour les publics réalisant des travaux d'amélioration énergétique

De ce fait, le plan de financement prévisionnel du suivi-animation de l'OPAH serait le suivant :



PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL SUIVI - ANIMATION OPAH III	Par an	Sur 5 ans
DEPENSE PREVISIONNELLE OPAH III		
Total HT	240 000,00 €	1 200 000,00 €
Total TTC	288 000,00 €	1 440 000,00 €
INGENIERIE SUIVI-ANIMATION TECHNIQUE OPAH	200 000,00 €	1 000 000,00 €
ANIMATION OPAH III HAUTE GIRONDE	40 000,00 €	200 000,00 €
RECETTE PREVISIONNELLE OPAH III		
Total HT	240 000,00 €	1 200 000,00 €
Total TTC	288 000,00 €	1 440 000,00 €
ANAH	187 900,00 €	939 500,00 €
Part fixe (35% montant HT de Ingénierie - 200 000€ HT et du poste d'animation de l'OPAH - 40 000 € - plafonné à 250 000 €)	84 000,00 €	420 000,00 €
Part variable	103 900,00 €	519 500,00 €
	79 000,00 €	395 250,00 €
Primes PO : 1 450€ - 840€ - 560€ - 300€		
	37 250,00 €	186 250,00 €
X Primes PB - 840€ - 660€ - 560€ - 330€		
CONSEIL DEPARTEMENTAL DE GIRONDE	33 100,00 €	165 500,00 €
Part fixe	10 000,00 €	50 000,00 €
Part variable Primes 300 € 67 PO < RFR PLA1 Primes 300 € 10 PB LCT3	23 100,00 €	115 500,00 €
Sous- total financeurs (maximum 80% du montant total TTC, soit 240 000,00 €)	221 000,00 €	1 105 000,00 €
PARTICIPATION COMMUNAUTE DE COMMUNES	67 000,00 €	335 000,00 €
(20 % minimum du montant total TTC, soit 60 000,00 € min) Participation au suivi et animation OPAH II HAUTE GIRONDE - 25% par CDC	67 000,00 €	335 000,00 €

Conformément aux dispositions prévues dans la convention de Coopération « *Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat* » qui sera mise en place entre les quatre communautés de communes partenaires, leur participation financière au suivi-animation de l'OPAH serait répartie à parts égales entre les communautés de communes, de la manière suivante :

	% MOYEN	TOTAL PAR AN	TOTAL SUR 5 ANS
CDC de l'Estuaire	25,00 %	16 750 €	83 750 €
CDC de Blaye	25,00 %	16 750 €	83 750 €
CDC Latitude Nord Gironde	25,00 %	16 750 €	83 750 €
CDC du Cubzaguais	25,00 %	16 750 €	83 750 €
Total	100,00 %	67 000 €	335 000 €

FINANCEMENT DES TRAVAUX D'AMELIORATION DE L'HABITAT

Le financement des travaux d'amélioration éligibles repose sur divers acteurs.

Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)

L'ANAH définit ses priorités d'intervention, son budget et les décline localement au travers du Programme d'Actions du Conseil Départemental de la Gironde sur son territoire d'intervention ; pour l'année 2021, l'ANAH confirme comme priorités :

- 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 maîtrisé ;
- L'accompagnement des copropriétés fragiles et dégradées.

L'ANAH s'engage, dans la limite des autorisations d'engagement annuelles notifiées, à accorder prioritairement ses aides selon les conditions déclinées dans le Programme d'Action du Département de la Gironde en vigueur, et réserve pour cela une enveloppe de crédits maximale pour 5 ans de :

- Par an : 3 412 500 € pour 150 Propriétaires Occupants et 30 Propriétaires Bailleurs
- Pour 5 ans : 17 062 500 € pour 750 Propriétaires Occupants et 150 Propriétaires Bailleurs.

Département de la Gironde

Le montant des enveloppes prévisionnelles susceptibles d'être accordées par le Département de la Gironde, pour toute la durée de l'OPAH III de Haute Gironde, est déterminé par son règlement d'intervention en vigueur. Il s'adresse autant aux propriétaires occupants, qu'aux propriétaires bailleurs : L'enveloppe prévisionnelle prévue par le Département de la Gironde se déclinerait comme suit :

- Par an : 320 500 € pour 67 Propriétaires Occupants et 10 Propriétaires Bailleurs
- Pour 5 ans : 1 602 500 € pour 285 Propriétaires Occupants et 50 Propriétaires Bailleurs.

Caisse d'Allocations Familiales

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 peut intervenir financièrement sous forme de prêts sociaux.

Communauté de Communes partenaires

Les participations financières des communautés de communes de la Haute Gironde sont fixées par rapport au règlement d'intervention de l'ANAH :

- Aide aux propriétaires occupants dont le logement est considéré comme indigne ou très dégradé, en abondant de 10 % la dépense subventionnée par l'Anah, plafonné à 5 000 € par logement
- Aide à la réhabilitation des logements locatifs privés conventionnés sociaux et très sociaux en abondant de 5% la dépense subventionnée par l'ANAH, plafonné à 2 500 € par logement
- Aide aux propriétaires occupants modestes et très modestes ANAH réalisant des travaux d'amélioration énergétiques, éligibles au Programme Habiter Mieux, en versant une prime de 500 €
- Aide aux travaux d'adaptation, pour un montant forfaitaire de 500 € par dossier, pour les projets ne bénéficiant d'aucune ou d'une seule aide

Pour les communautés de communes, l'annexe 6 de la convention de partenariat précise les enveloppes financières prévisionnelles pour le financement de l'opération (coût de la mission de suivi-animation + aides aux travaux) :

	Exercice 1	Exercice 2	Exercice 3	Exercice 4	Exercice 5	Total
CC Estuaire - Ingénierie	16 750 €	16 750 €	16 750 €	16 750 €	16 750 €	83 750 €
CC Estuaire- Subventions (1)	20 853 €	20 853 €	20 853 €	20 853 €	20 853 €	104 265 €
Total – CCE	37 603 €	188 015 €				
CC Blaye - Ingénierie	16 750 €	16 750 €	16 750 €	16 750 €	16 750 €	83 750 €
CC Blaye - Subventions (1)	26 443 €	26 443 €	26 443 €	26 443 €	26 443 €	132 215 €
Total – CC Blaye	43 193 €	215 965 €				
CC Latitude Nord Gironde Ingénierie	16 750 €	16 750 €	16 750 €	16 750 €	16 750 €	83 750 €
CC Latitude Nord Subventions (1)	24 037 €	24 037 €	24 037 €	24 037 €	24 037 €	120 185 €
Total – CC Latitude Nord Gironde	40 787 €	203 935 €				
CC Cubzaguais - Ingénierie	16 750 €	16 750 €	16 750 €	16 750 €	16 750 €	83 750 €
CC Cubzaguais Subventions (1)	41 167 €	41 167 €	41 167 €	41 167 €	41 167 €	205 835 €
Total – CC Cubzaguais	57 917 €	289 585 €				
Total Haute Gironde	179 500 €	897 500 €				

(1) Subvention propriétaire occupant (insalubrité + précarité énergétique) + Subvention logements locatifs, estimé à partir de la relative des logements potentiellement indignes sur chaque CDC (Source : FILOCOM 2021 (classement 6, 7 et 8))



Madame la Présidente précise au Conseil que figurent dans la convention, à la demande de l'ANAH, les enveloppes financières disponibles pour les communautés de communes partenaires pour des dispositifs spécifiques relatifs aux logements vacants et indignes (article 4.1) : étude diagnostic sur la vacance des logements, assistance à maîtrise d'ouvrage Lutte contre Habitat Indigne (« Permis de Louer »).

Ces mentions sont inscrites à titre indicatif et pourront faire l'objet d'engagements spécifiques et distincts, de manière collective ou individuelle, durant la période de validité de la convention.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :

- De donner un avis favorable à la mise en place d'une OPAH à compter du 1^{er} janvier 2022, pour une durée de trois ans fermes, et deux années supplémentaires optionnelles, sur le territoire de la Haute Gironde (Communauté de Communes de Blaye, Grand Cubzaguais Communauté de Communes et Communauté de Communes l'Estuaire, CCLNG), dont le portage serait confié à la CCLNG,
- De l'autoriser à signer la convention de financement de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat OPAH III de la Haute Gironde 2022-2026, tel qu'exposée et annexée,
- De la mandater en vue d'effectuer toutes les démarches nécessaires à la mise en place et à l'exécution de ladite convention,
- De prévoir les crédits budgétaires nécessaires dans les budgets des prochaines années.

Pour : 30

Contre : 0

Abstention : 0

Enregistrée en sous-préfecture

Le :

Publiée le :

Pour extrait certifié conforme

Fait à Saint André de Cubzac,
Le 25 Novembre 2021.

La Présidente,

Valérie GUINAUDIE.



Envoyé en préfecture le 26/11/2021

Reçu en préfecture le 26/11/2021

Affiché le

SLOW

ID : 033-243301223-20211125-2021_147-DE



LA CONVENTION DE FINANCEMENT
DE
L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT
OPAH III
DE
LA HAUTE GIRONDE
2022-2026



ENTRE

D'UNE PART,

La Communauté de Communes Latitude Nord-Gironde

Représentée par son Président, **Monsieur Eric HAPPERT**

Mandataire pour les 3 communautés de communes

La Communauté de Communes de Blaye,

Représentée par son Président, **Monsieur Denis BALDES**

La Communauté de Communes du Cubzaguais,

Représentée par son Président, **Madame Valérie GUINAUDIE**

La Communauté de Communes de l'Estuaire,

Représentée par son Président, **Madame Lydia HERAUD**

ET :

L'État,

Représenté par **la Préfète** de la Région Nouvelle-Aquitaine, Préfète du Département de la Gironde, Déléguée de l'Agence dans le département, **Madame Fabienne BUCCIO**

Le Département de la Gironde,

Dénommé ci-après « CD33 »

Représenté par le Président du Département de la Gironde, Délégué des Aides à la pierre, **Monsieur Jean-Luc GLEYZE**,

L'Agence nationale de l'habitat,

Dénommée ci-après « Anah »,

Représenté par le Président du Département de la Gironde, Délégué des Aides à la pierre, **Monsieur Jean-Luc GLEYZE**,

La Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété Nouvelle Aquitaine,

Ci-après dénommée « Procivis Nouvelle-Aquitaine »

dont le siège social est 21 quai Lawton – Bassins à Flot – CS 11976 - 33 300 BORDEAUX, représentée par son Directeur Général, **M. Jean-Pierre MOUCHARD**

La Caisse d'Allocations Familiales,

Ci-après dénommée « CAF »,

Représentée par sa Directrice, **Madame Christine MANSIET**

Auxquels sont associés :

- *Le Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine (CRNA),
représenté par son Président, **Monsieur Alain ROUSSET***
- *La Mutualité Sociale Agricole (MSA) de la Gironde, dont le siège social est à Bordeaux, 13 rue Ferrère,
représentée par sa Directrice, **Madame Madeleine TALAVERA***
- *La Caisse Régionale d'Assurance Retraite et de Santé au travail (CARSAT) Aquitaine,
représentée par son directeur, **Monsieur Damien Maurice**,*
- **La FONDATION ABBE PIERRE,**
Ci-après désignée « **FAP** »,
dont le siège est 3-5 rue de Romainville 75019 PARIS, représentée par sa Directrice Générale
Adjointe, par délégation du président Laurent DESMARD, **Madame Sonia HURCET**

Vu la convention de coopération entre les communautés de communes de Blaye, de l'Estuaire, du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde, confiant à la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde la Maîtrise d'Ouvrage de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat intercommunautaire de la Haute Gironde.

Vu la délibération en date du 17 novembre 2021 autorisant le Président de la Communauté de Communes de Latitude Nord Gironde à signer la présente convention d'OPAH intercommunautaire III de la Haute Gironde et d'en assurer la Maîtrise d'Ouvrage.

Vu les délibérations des communautés de communes de Blaye en date du 15 décembre 2021, de l'Estuaire en date du XX décembre 2021, et du Grand Cubzaguais en date du 24 novembre 2021, validant les objectifs de la présente convention, ainsi que les engagements financiers concernant le suivi-animation de l'OPAH III intercommunautaire de la Haute Gironde et les aides aux travaux auprès des PO et des PB.

Vu la convention de délégation de compétence d'une durée de six ans, pour la période de 01/01/2020 au 31/12/2025, pour la gestion du financement du logement, parc public et parc privé, entre l'Etat, l'Anah et le Département de la Gironde, conclue le 22 décembre 2020 en application de l'article L. 301-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, et ses avenants successifs

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé d'une durée de six ans, pour la période de 01/01/2020 au 31/12/2025, conclue le 22 décembre 2020 entre le Département de la Gironde, l'État et l'Anah, et ses avenants successifs.

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants

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 septembre 2010, et ses adaptations successives

Vu l'instruction de la directrice générale de l'Anah du 10 octobre 2010 refondant le régime des aides de l'Anah, celle du 4 juin 2013, améliorant le régime des aides de l'Anah en faveur des travaux de performance énergétique, et les instructions successives, notamment celle du 10 avril 2018 intégrant la PHM aux aides de l'Anah, celle du 1^{er} juillet 2020 modifiant le régime des aides de l'Anah au niveau de la prime habiter mieux et celle à venir mettant en place la dernière évolution du régime des aides de l'Anah validé en conseil d'administration du 2 décembre 2020 concernant les travaux de performance énergétique mais aussi de nouvelles aides liées aux travaux de ravalement de façade en OPAH RU et en copropriété et à la transformation de locaux à usage autre qu'habitation en local à usage collectif (vélos, poubelles, poussettes, etc.).

Vu le Programme Habiter Mieux (PHM) 2011-2017 reconduit pour 5 ans en 2018-2023, 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 Rénovation Énergétique de l'Habitat 2013-2017 dans lequel s'inscrit le PHM et son successeur, le Plan de Rénovation Énergétique du Bâtiment 2018-2022, mettant en place différentes mesures en faveur de l'amélioration énergétique des seuls logements pour le premier, des logements, des bâtiments et des services pour le deuxième, l'objectif étant, concernant la thématique logement, d'aider tous les propriétaires privés à réaliser des travaux d'amélioration énergétique dans leur logement

Vu la convention en date du 3 janvier 2017 signée entre l'État et l'Union d'Économie 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 I S L O W (Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition Énergétique), et la convention d'extension de cette action sur l'ensemble de la Région Nouvelle Aquitaine, réunissant les SACICAP PROCIVIS implantées en Nouvelle Aquitaine

Vu la fusion entre la SACICAP PROCIVIS Les Prévoyants et la SACICAP PROCIVIS Gironde en date du 17 septembre 2019 donnant naissance à PROCIVIS Nouvelle Aquitaine,

Vu la réglementation en vigueur de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine.

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 dossiers.

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2016-2021.

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

Vu le règlement d'intervention sur la politique de l'habitat du Conseil Départemental de la Gironde en vigueur.

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat consultative du Département de la Gironde en date du 14 décembre 2021.

Suite à la réalisation d'un schéma habitat et d'une étude pré-opérationnelle à une OPAH, le Pays de la Haute Gironde avait 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 1^{er} janvier 2017 une deuxième OPAH au vu des résultats très satisfaisants de la première OPAH, qui s'est achevée le 31 décembre 2021. Les communautés de communes ont fusionnées en 2017 et se sont retrouvées à 4. Le Pays ayant été dissout en décembre 2019, la CDC Latitude nord Gironde a repris la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH pour les 2 dernières années avec l'accord des 3 autres CDC de Blaye, de L'Estuaire et du Grand Cubzaguais et l'OPAH II du Pays de la Haute Gironde est devenue l'OPAH II de La Haute Gironde. Cette deuxième OPAH a permis l'amélioration de 578 logements de propriétaires occupants et la création de 19 logements locatifs conventionnés après rénovation.

Parallèlement, le Pays s'était 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 « Icare » a été mise en place en janvier 2017, en parallèle de l'OPAH II du Pays de la Haute Gironde et a permis d'offrir un conseil à tous les publics désirant effectuer des travaux de rénovation énergétique, sans condition de ressources. Lui succède depuis 2021, la plateforme SARE/Icare sur la base de nouveaux financements. Cette plateforme SARE/Icare, désormais portée et coordonnée par le Grand Cubzaguais Communauté de Communes pour le compte des communautés de communes de Haute Gironde a su montrer son efficacité, avec des situations traitées au travers de l'OPAH notamment, sera renouvelée concomitamment à l'OPAH III intercommunautaire de La Haute Gironde.

Enfin, le Pays s'était engagé dans une démarche globale de lutte contre l'habitat indigne sur l'ensemble de son territoire. Un protocole social LHI a été signé depuis le 22 juillet 2019, et s'est traduit localement au niveau de certaines CDC par la prise en charge et le suivi des situations d'habitat indigne qui ne relèvent pas des pouvoirs de police de l'État, mais aussi par le suivi et le traitement du Permis de Louer voire de Diviser, comme sur la CDC de Blaye avec l'appui de l'Anah. Ce protocole, qui a su montrer son efficacité, avec des situations traitées au travers de l'OPAH notamment, sera prolongé avec l'OPAH III intercommunautaire de La Haute Gironde.

La CDC Latitude Nord Gironde a mené en partenariat avec les 3 autres CDC un diagnostic et un bilan visant, à partir des bilans et évaluations des précédentes OPAH et dispositifs complémentaires, à définir les objectifs de l'OPAH III intercommunautaire de la Haute Gironde.

Considérant que :

- l'OPAH est un dispositif intéressant qui a des résultats probants sur le territoire
- les besoins sont encore importants en matière de rénovation énergétique des logements et de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap
- la mise en place de nouveaux outils et réflexions relatifs à l'habitat sur le territoire (Plan Local de l'Habitat, Permis de Louer, Petites Villes de Demain) ;

le lancement d'une troisième OPAH intercommunautaire semble totalement logique, pertinent et nécessaire, dans la continuité de l'action engagée sur le territoire de la Haute Gironde depuis 2009.

Les 4 CDC de La Haute Gironde ont souhaité relancer une nouvelle opération de deux précédentes opérations afin de maintenir la dynamique engagée. Les partenaires lors du dernier comité de pilotage de l'OPAH, ont annoncé continuer à vouloir soutenir les 4 communautés de communes associées dans cette démarche.

IL A ENSUITE ETE DECIDE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - DENOMINATION DE L'OPERATION

La Haute Gironde est composée des 4 communautés de communes suivantes :

- Communauté de Communes de Blaye
- Communauté de Communes de l'Estuaire
- Communauté de Communes du Cubzaguais
- Communauté de Communes Latitude Nord-Gironde

L'Etat, l'Anah, le Conseil Départemental de la Gironde, la CAF, Procvivis Nouvelle Aquitaine, décident de s'engager dans une nouvelle **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat intercommunautaire de la Haute Gironde**, pour une durée de 3 ans fermes, et deux années supplémentaires optionnelles.

La Communauté de Communes Latitude Nord-Gironde assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération pour l'ensemble du territoire.

ARTICLE 2 - PERIMETRE

Le périmètre de la présente convention couvre l'ensemble du territoire de la Haute Gironde soit **62 communes** regroupant approximativement **96 000 habitants**.

(cf annexe 1 – Liste et carte des communes concernées par l'OPAH).

Dans le cadre de l'AMI « Petites Villes de Demain » (PVD), les CDC de Blaye, de l'Estuaire et du Grand Cubzaguais ont engagé une démarche qui a abouti.

Ainsi, les communes de Saint-Ciers Sur Gironde, de Blaye, de Saint-André de Cubzac et de Bourg sur Gironde, lauréates, se sont engagées avec leur CDC, depuis début 2021 au travers d'une convention d'adhésion signée le :

- **16 avril 2021 pour la CDC de Blaye et Blaye** : qui lance son projet de territoire, en vue de signer au 3ème ou 4ème trimestre 2022, une convention d'ORT.

Le volet habitat obligatoire portera notamment sur le lancement d'une étude pré-opérationnelle à une OPAH RU ORI multisites sur les communes directement concernées par l'ORT soit :

- Blaye (**et les communes de Saint-Martin Lacaussade, Cars, Saint-Genès de Blaye en continuité urbaine de Blaye**) comme pôle central ;
- Saint-Christoly de Blaye, Berson et Gauriac, comme pôles secondaires.

- **16 avril 2021 pour la CDC du Grand Cubzaguais et les communes de Saint-André de Cubzac et de Bourg sur Gironde :** qui lance son projet de territoire pour le 3ème ou 4ème trimestre 2022, une convention d'ORT.

Le volet habitat obligatoire portera notamment sur le lancement d'une étude pré-opérationnelle à une OPAH RU ORI multisites sur les communes directement concernées par l'ORT soit **Saint-André de Cubzac et de Bourg sur Gironde**.

- **24 avril 2021 pour la CDC de l'Estuaire et la commune de Saint-Ciers sur Gironde :** qui lance son projet de territoire, en vue de signer au 3ème ou 4ème trimestre 2022, une convention d'ORT.

Le volet habitat obligatoire portera notamment sur le lancement d'une étude pré-opérationnelle à une OPAH RU ORI multisites sur les communes directement concernées par l'ORT soit **Saint-Ciers sur Gironde**.

Si les études pré-opérationnelles à des OPAH RU ORI multisite ou unisite conduisent au lancement d'une OPAH RU ORI de la haute Gironde ou de 3 OPAH RU ORI portées par chaque CDC, les périmètres de ces OPAH RU ORI seront exclus de la présente OPAH intercommunautaire de La Haute Gironde.

Un avenant à la présente convention sera nécessaire dans 2 cas :

- L'adhésion ou le retrait d'une commune ou d'un EPCI à la présente OPAH intercommunautaire de la Haute Gironde entraînera de fait, l'extension ou la réduction du périmètre de l'OPAH
- La mise en œuvre d'une ou de plusieurs OPAH RU/ORI évoquées ci-dessus.

3.1 OBJECTIFS QUALITATIFS

Les bilans des OPAH 2011-2016 et 2017-2021, ainsi que l'étude diagnostic réalisée par la CCLNG en 2021, ont permis de :

- **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.
 - les caractéristiques locales sociales en ce qui concerne :
 - les ressources des habitants,
 - la démographie,
 - le taux de pauvreté.
- **Définir :**
 - les axes d'intervention et les objectifs, en termes d'amélioration de logements,
 - 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 satisfaire 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,
- 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 maîtrisé, 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, la Haute-Gironde envisage avec les partenaires de :

- lancer une **étude-action de diagnostic de terrain approfondi sur la vacance devant déboucher sur la définition d'un programme d'actions de sortie de vacance de ces logements** réhabilités ou pas avec les aides de l'OPAH.

Cette démarche s'inscrit en continuité de l'**AMI « Logements Vacants »**, dont la **CDC du Grand Cubzaguais est lauréate**. Il a été décidé, dans un souci harmonisation des interventions sur le parc privé en Haute Gironde, que cette étude serait mise en œuvre sur l'ensemble du territoire de la Haute Gironde, où la vacance notamment en centre ancien est élevée, bien supérieure au taux de vacance moyen de la Gironde.

- lancer une **étude pré-opérationnelle à une OPAH RU ORI multi-territoires** de l'AMI « **Petites Villes de demain** », de la convention d'AMI CDC avec ses communes lauréates, et de la future convention ORI, au niveau de chacune des **3 CDC de Blaye, du Grand Cubzaguais, de l'Estuaire**.

Afin de poursuivre son action concernant l'amélioration énergétique des logements et de la lutte contre l'habitat indigne, La Haute Gironde prolonge les conventions de mise en œuvre et les marchés de prestations de services (s'il y a lieu), concernant la plateforme Icare / SARE et du **Protocole social de lutte contre l'habitat indigne**, avec pour certaines CDC un investissement particulier avec la création de postes de techniciens contractuels pour traiter sur son territoire les situations repérées d'habitat indigne.

3.2 OBJECTIFS QUANTITATIFS

A partir des bilans des OPAH 2011-2016 et 2017-2022 et des notes stratégiques réactualisant l'étude pré-opérationnelle de 2011, il a été déterminé un objectif global de réhabilitation de 900 logements à traiter en 5 ans selon la répartition suivante :

	TOTAL par an	dont PO < RFR PLAI PB LCTS	TOTAL sur 5 ans	dont PO < RFR PLAI PB LCTS
Propriétaires occupants (PO)	150	67	750	335
Insalubrité, péril, forte dégradation	5	2	25	10
Adaptation à un handicap / mobilité réduite	50	25	250	125
Performance énergétique	90	40	475	200
Propriétaires bailleurs (PB)	30	10	150	50
Insalubrité, péril, forte dégradation	15	5	75	25
Dégradation moyenne / Autonomie	5	2	25	10
Amélioration énergétique	10	3	50	15
Total	180	77	900	385

4.1 SYNTHÈSE DES ENGAGEMENTS DES FINANCEURS**4.1.1 PARTICIPATION FINANCIÈRE DES COMMUNAUTÉS DE COMMUNES DE LA HAUTE GIRONDE**

	ANNEE 1	ANNEE 2	ANNEE 3	ANNEE 4	ANNEE 5	TOTAL
Suivi-animation	67 000 €	67 000 €	67 000 €	67 000 €	67 000 €	335 000 €
Étude action AMI LV Lot 1	29 166 €					29 166 €
Étude action LV Lot 2		43 750 €				43 750 €
AMO LHI CDC Blaye	18 750 €	18 750 €	18 750 €	18 750 €	18 750 €	93 750 €
*AMO LHI CDC L'Estuaire	18 750 €	18 750 €	18 750 €	18 750 €	18 750 €	93 750 €
*AMO LHI CDC Grand Cubzaguais	18 750 €	18 750 €	18 750 €	18 750 €	18 750 €	93 750 €
*AMO LHI CDC Latitude Nord Gironde	18 750 €	18 750 €	18 750 €	18 750 €	18 750 €	93 750 €
Aides aux travaux	102 500 €	102 500 €	102 500 €	102 500 €	102 500 €	512 500 €
TOTAL PREVISIONNEL	273 666 €	288 250 €	244 500 €	244 500 €	244 500 €	1 295 416 €

***AMO LHI :** Le tableau inscrit de façon prévisionnelle les engagements potentiels des CDC qui souhaiteraient engager un agent en charge de la LHI pour les communes de son territoire, sur l'exemple de la CDC de Blaye, engagée depuis 2019 dans cette démarche.

4.1.2 PARTICIPATION FINANCIERE DE L'ANAH

	ANNEE 1	ANNEE 2	ANNEE 3	ANNEE 4	ANNEE 5	TOTAL
Suivi-animation	187 900 €	187 900 €	187 900 €	187 900 €	187 900 €	939 500 €
Étude action AMI LV Lot 1	20 834 €					20 834 €
Étude action LV Lot 2		31 250 €				31 250 €
AMO LHI CDC Blaye	18 750 €	18 750 €	18 750 €	18 750 €	18 750 €	93 750 €
*AMO LHI CDC L'Estuaire	18 750 €	18 750 €	18 750 €	18 750 €	18 750 €	93 750 €
*AMO LHI CDC Grand Cubzaguais	18 750 €	18 750 €	18 750 €	18 750 €	18 750 €	93 750 €
*AMO LHI CDC Latitude Nord Gironde	18 750 €	18 750 €	18 750 €	18 750 €	18 750 €	93 750 €
Aides aux travaux	3 412 500 €	3 412 500 €	3 412 500 €	3 412 500 €	3 412 500 €	17 062 500 €
TOTAL PREVISIONNEL	3 696 234 €	3 706 650 €	3 675 400 €	3 675 400 €	3 675 400 €	18 429 084 €

4.1.3 PARTICIPATION FINANCIERE DU DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

	ANNEE 1	ANNEE 2	ANNEE 3	ANNEE 4	ANNEE 5	TOTAL
Suivi-animation	33 100 €	33 100 €	33 100 €	33 100 €	33 100 €	165 500 €
Aides aux travaux	320 500 €	320 500 €	320 500 €	320 500 €	320 500 €	1 602 500 €
TOTAL PREVISIONNEL	353 600 €	1 768 000 €				

Le montant des enveloppes prévisionnelles susceptibles d'être accordées par le Conseil Départemental de la Gironde, pour toute la durée de l'OPAH intercommunautaire des CDC de la Haute Gironde, pourrait être réévalué en fonction des dispositions de son règlement d'intervention en vigueur à la date du vote de la subvention en commission permanente et des enveloppes budgétaires disponibles.

4.2.1 – FINANCEMENT DE L'EQUIPE OPERATIONNELLE

Le suivi-animation de l'OPAH sera assuré à la fois :

- par un prestataire de service extérieur, en charge de la coordination de l'animation et du suivi de l'OPAH, du montage des dossiers déposés à la délégation locale de l'Anah, et des permanences d'accueil spécifiques pour les publics réalisant des travaux d'amélioration énergétique choisis par la CDC Latitude Nord Gironde pour les 4 CDC de la Haute Gironde, maître d'ouvrage de l'OPAH,
- par un Chargé de mission habitat de la Haute Gironde, en charge de l'animation de proximité, en coordination avec le prestataire extérieur retenu, localisé sur la CDC Latitude Nord Gironde

(Cf. annexe 3 - Missions du suivi-animation dévolues au Chargé de mission habitat de la Haute Gironde localisé sur la CDC Latitude Nord Gironde) pour le compte des Communautés de Communes de Blaye, de l'Estuaire, du Grand Cubzaguais et bien sur de Latitude Nord-Gironde sur le territoire desquelles il interviendra.

Le coût global du suivi animation de l'OPAH est estimé à **1 200 000 € HT pour 5 ans, soit 240 000 € HT par an**, avec une répartition selon les modalités suivantes :

- **1 000 000 € HT pour le prestataire de service « opérateur Anah »** retenu par la CDC Latitude Nord Gironde, soit 200 000 € par an,
- **200 000.00 € correspondant au Chargé de mission habitat de la Haute Gironde localisé sur la CDC Latitude Nord Gironde**, soit 40 000,00 € par an,

Soit avec une TVA au taux de 20 % s'imputant sur le seul coût de la prestation de service de l'opérateur, un **coût global de 1 440 000 € TTC pour cinq années de suivi-animation.**

Plan de financement prévisionnel			
Anah		187 900 €	939 500 €
	<i>Part fixe – 35 % / HT</i>	84 000 €	420 000 €
	<i>Part variable -</i>	103 900 €	519 500 €
	<i>X Primes PO : 1 450€ - 840€ - 560€ - 300€</i>	72 650 €	363 250 €
	<i>X Primes PB – 840€ - 660€ - 560€ - 330€</i>	31 250 €	156 250 €
CD 33		33 100 €	165 500 €
	<i>Part fixe</i>	10 000 €	50 000 €
	<i>Part variable</i>	23 100 €	115 500 €
	<i>Primes 300 € 67 PO < RFR PLAI</i>	20 100 €	100 500 €
	<i>Primes 300 € 10 PB LCTS</i>	3 000 €	15 000 €
Sous-total financeurs			
<i>(maximum 80 % de 300 000 € TTC) si < à 224 500 € écrêtement de l'Anah à l'€ près</i>		221 000 €	1 105 000 €
Communautés de Communes de la Haute Gironde			
<i>(minimum 20% du TTC : 57 600 €)</i>		67 000 €	335 000 €
	Total HT	240 000 €	1 200 000 €
	Total TTC	288 000 €	1 440 000 €

A) LES COMMUNAUTES DE COMMUNES DE LA HAUTE GIRONDE

Elles s'engagent à financer l'équipe d'animation dont les missions sont détaillées à l'article 5 de la présente convention, à parts égales :

	% MOYEN	TOTAL PAR AN	TOTAL SUR 5 ANS
CDC de l'Estuaire	25,00 %	16 750 €	83 750 €
CDC de Blaye	25,00 %	16 750 €	83 750 €
CDC Latitude Nord Gironde	25,00 %	16 750 €	83 750 €
CDC du Cubzaguais	25,00 %	16 750 €	83 750 €
Total	100,00 %	67 000 €	335 000 €

La CDC Latitude Nord Gironde, s'engage à déposer un dossier de demande de subvention au titre du suivi-animation de la présente OPAH III de la Haute Gironde auprès de chaque financeur, chaque année.

B) L'ANAH

Pour les 5 années d'OPAH, la subvention sera attribuée sur la base :

- D'une part fixe**

Calculée sur la base d'un taux de 35 % de subvention de suivi-animation calculée sur une assiette annuelle maximum subventionnable de 250 000 € HT, elle est de :

- pour un coût annuel de 84 000 € :
- pour un coût sur 5 ans de de 420 000 € de subvention

- D'une part variable**

Calculée sur la base des objectifs de la présente convention concernant la réhabilitation des logements occupés par leurs propriétaires et les logements des propriétaires bailleurs, se déclinant en prime forfaitaire, qui (réactualisation chaque année) s'élèvent à :

- propriétaires occupants**

- par an pour 150 logements PO 72 650 €

- pour 5 ans pour 750 logements **363 250 €**

Propriétaires occupants :	Montant forfaitaire	Nombre logement / an	Total /an	Total / 6 ans
Travaux de sortie d'insalubrité, péril, indignité avec suivi social, technique et financier des occupants	1 450 €	5	7 250 €	36 250 €
Travaux d'amélioration énergétique conduisant à un gain énergétique de 35%	560 €	90	50 400 €	252 000 €
Travaux d'adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie	300 €	50	15 000 €	75 000 €
Total		150	72 650 €	363 250 €

- **Propriétaires bailleurs**

- par an pour 30 logements PB **31 250 €**
- pour 5 ans pour 150 logements PB **156 250 €**

Propriétaires :	Montant forfaitaire	Nombre logements / an	Total /an	Total / 6 ans
Travaux lourds de sortie d'insalubrité, de péril ou de dégradation lourde	840 €	15	12 600 €	63 000 €
Travaux de sortie de dégradation Moyenne /	300 €	5	1 500 €	7 500 €
Travaux d'amélioration énergétique conduisant à un gain énergétique de 35%	560 €	10	5 600 €	28 000 €
Prime complémentaire par logements faisant l'objet d'un conventionnement à loyer social	330 €	15	4 950 €	24 750 €
Prime complémentaire par logements faisant l'objet d'un conventionnement à loyer très social	660 €	10	6 600 €	30 000 €
Total		30	31 250 €	156 250 €

Soit un total : 191 400 €

- **par an de :**
 - part fixe : 87 500 €
 - part variable de : 103 900 €
- **pour 5 ans de : 957 000 €**
 - part fixe de : 437 500 €
 - part variable de : 519 500 €

C) LE CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA GIRONDE

Le montant des enveloppes prévisionnelles susceptibles d'être accordées par le Conseil Départemental de la Gironde, pour toute la durée de l'OPAH III intercommunautaire des CDC de La Haute Gironde, pourrait être réévalué en fonction des évolutions des dispositions de son règlement d'intervention en vigueur à la date du vote de la subvention en Commission Permanente et des enveloppes budgétaires disponibles.

En ce qui concerne les subventions d'ingénierie, se référer à la fiche 5 du Règlement d'Intervention du Conseil Départemental en vigueur. Ce financement de l'ingénierie est adapté au contexte local avec l'application d'un Coefficient de Solidarité, revu chaque année.

Pour le suivi de l'animation des programmes, l'aide est calculée selon les modalités suivantes, quel que soit le territoire d'intervention de l'OPAH en territoire délégué :

- Part fixe de 10 000 € par an
- Part variable 300 € par dossier validés en CLAH et éligibles aux aides du Département au titre du présent règlement d'intervention pour lesquels le département pourrait financer les travaux PO ou PB conformément au règlement d'intervention en vigueur.

	Prime de référence	Par an	Sur 5 ans	Total Par an	Total Sur 5 ans
Ingénierie part forfaitaire	10 000 €			10 000 €	50 000 €
Ingénierie part variable	300 €	77	385	23 100 €	115 500 €
Total				33 100 €	165 500 €

4.2.2 – FINANCEMENT SPECIFIQUE DE L'ETUDE-ACTION SUR LA VACANCE

Parallèlement à la mise en place de l'OPAH, La Haute-Gironde **envisage** avec les partenaires de lancer une **étude-action de diagnostic approfondi de terrain sur la vacance devant déboucher sur la définition d'un programme d'actions de sortie de vacance de ces logements** réhabilités ou pas avec les aides de l'OPAH.

Cette démarche s'inscrit en continuité de l'AMI « Logements Vacants », dont la **CDC du Grand Cubzaguais est lauréate**.

Il a été décidé, dans un souci d'harmonisation des interventions sur le parc privé **ESLW** sur le territoire de La Haute Gironde, que cette étude serait mise en œuvre sur l'ensemble du territoire où la vacance, notamment en centre ancien, est élevée et bien supérieure au taux de vacance en Gironde.

	Nombre de Logements Vacants	% / nombre de logements (RP, RS et LV)
CDC de l'Estuaire	1170	13 %
CDC de Blaye	1566	14 %
CDC Latitude Nord Gironde	741	8 %
CDC du Cubzaguais	1204	8 %
Total	4681	10 %

- Le contenu de l'étude-action

Dans le cadre de l'AMI Logements Vacants dont est lauréate la CDC du Grand Cubzaguais, il est possible de bénéficier :

- de la mise à disposition de données « LOVAC » sur la vacance des logements privés
- du club d'échanges entre lauréats et candidats non lauréats sur le contenu des études, le traitement des données, les actions cibles, les résultats, etc..
- de subventions ingénierie Anah pour la réalisation d'une étude-action permettant :
 - à partir des données LOVAC
 - de réaliser un diagnostic approfondi de terrain, en partenariat avec les élus locaux et leurs services
 - de cerner l'ampleur de la vacance réelle
 - de définir un plan d'actions de sortie de vacance incitatif et coercitif

- Le financement de l'étude-action Logements Vacants

Le coût de cette étude-action a été estimé à 50 000 € pour la seule CDC du Grand Cubzaguais, lors de la remontée des besoins théoriques en financements nationaux Anah. Pour les 3 CDC le coût estimatif pourrait être de 75 000 € TTC, soit 62 500 € HT.

Son financement est prévu de la façon suivant :

- Lot 1 : AMI Logements vacants CDC du Grand Cubzaguais :

Financiers	Financement
ANAH 50% d'un montant de 100 000 € HT	20 834 €
Total financement des partenaires	20 834 €
CDC du Grand Cubzaguais	29 166 €
LOT 1 TOTAL HT	41 667 €
LOT 1 TOTAL TTC	50 000 €

- Lot 2 : CDC de Blaye, de l'Estuaire et de Latitude Nord Gironde :

Financiers	Financement
ANAH 50% d'un montant de 100 000 € HT	31 250 €
Total financement des CDC	31 250 €
CDC de Blaye	14 583 €
CDC de l'Estuaire	14 583 €
CDC Latitude Nord Gironde	14 584 €
Total financement des CDC	43 750 €
LOT 2 TOTAL HT	62 500 €
LOT 2 TOTAL TTC	75 000 €

La CDC Latitude Nord Gironde, s'engage à lancer le marché de prestations de services à bon

de commande, en 2 lots :

- Lot 1 pour la CDC du Grand Cubzaguais, lauréate de l'AMI seule financeur de ce Lot
- Lot 2 concernant les 3 autres CDC

Maître d'ouvrage de cette action, la CDC Latitude Nord Gironde, s'engage à déposer deux dossiers de demande de subvention, correspondant à chaque lot :

- lot 1 : pour le compte de la CDC du Grand Cubzaguais qui devra signer la demande, le plan de financement, l'attestation de non commencement et donner son RIB IBAN
- lot 2 : pour les 3 autres CDC.

4.2.3 – FINANCEMENT SPECIFIQUE DES AMO LHI RECRUTEES PAR LES CDC

Le bilan et l'évaluation faits des deux dernières OPAH, de la mise en œuvre de la plateforme Icare et du Protocole de Lutte contre l'Habitat Indigne, ont montré de la nécessité de mettre en place une ingénierie dédiée à la Lutte contre l'Habitat Indigne sur la Haute Gironde.

La CDC de Blaye a été précurseur sur le territoire en mettant en place le Permis de Louer sur plus d'une 10ne de communes et en créant un poste de technicien LHI dédié au traitement des situations d'habitat indigne sur le territoire et des permis de louer. Après deux ans, la CDC de Blaye souhaite continuer dans cette voie, aidée financièrement par l'Anah.

- Le contenu de la mission spécifique d'AMO LHI

Comme la CdC de Blaye, les 3 autres CdC de la Haute Gironde pourraient s'engager au cours des 5 ans de l'OPAH dans une action de lutte contre l'habitat indigne nécessitant :

- le recrutement d'un technicien spécialisé dans le logement ancien, l'habitat indigne, par contrat de travail
- pendant le temps de l'OPAH
- qui travaillera en binôme avec le chargé de mission habitat de la CDC Latitude Nord Gironde, l'opérateur en charge du suivi-animation, ainsi que celui en charge de la plateforme Icare/SARE.

Sa mission sera d'accompagner les maires ou la CDC dans la lutte contre l'habitat indigne sur leur territoire.

Dans ce cadre, sa fiche de poste comprend les missions suivantes :

- recueil des signalements : relevé d'observation du logement fourni par le PDLHImI de la Gironde
- visite du logement et rédaction du rapport de visite fourni par le PDLHImI de la Gironde
- qualification des désordres :
 - danger imminent
 - insalubrité réparable ou pas avec interdiction d'habiter ou pas, définitive ou pas
 - péril imminent ou non
 - infractions au RSD
 - non décence
- information de l'ARS et du PDLHImI33 dans les deux premiers cas et de la CAF dans tous les cas pour suspendre le versement de l'allocation logement si non décence constatée
- définition des travaux pour supprimer les désordres
- lettre au propriétaire listant les désordres et les travaux à réaliser pour les supprimer dans un délai adapté avec information de la prise d'un arrêté en cas de non réalisation
- réception du propriétaire occupant ou bailleur pour information

- rédaction d'un arrêté de péril, d'un arrêté d'infraction aux R travaux à réaliser dans un délai adapté à faire signer par le CDC
- notification des arrêtés relevant de la compétence du maire ou à la CDC au propriétaire et à la CAF
- accompagnement du propriétaire dans la recherche d'artisans
- suivi des travaux
- constat de fin de travaux ou constat de non réalisation des travaux
- information du propriétaire du PDLHm33, de l'ARS et de la CAF
- travaux d'office en substitution au propriétaire défaillant selon l'autorité compétente par l'État (DDTM) ou par le maire ou la CDC
- levée d'arrêté relevant de la compétence du maire ou de la CDC
- information du PDLHm33, de l'ARS pour levée d'arrêté et de la Caf pour reprise du versement de l'allocation logement

Ces missions seront complétées en cas de mise en place du permis de louer et/ou de diviser du traitement de ces dossiers en liens avec les instructeurs ADS de la CDC.

- Le financement de la mission spécifique d'AMO LHI

- Pour la CDC de Blaye

Le coût de cette prestation d'AMO LHI se décline comme suit :

- 37 500 € par an
- 187 500 € pour les 5 ans

Son financement est prévu de la façon suivante :

Financeurs	annuel	5 ans
Anah - 50 %	18 750 €	93 750 €
Total financement des partenaires	18 750 €	93 750 €
CDC de Blaye – 50 %	18 750 €	93 750 €
Total HT/TTC	37 500 €	187 500 €

- Pour les autres CDC de l'Estuaire, de Latitude Nord Gironde et du Grand Cubzaguais

En cas de recrutement identique intervenant sur 1 ou plusieurs CDC, l'Anah peut financer une AMO LHI, en tant que de besoin, sur les mêmes principes.

Chaque CDC (ou la CDC Latitude Nord Gironde s'il y a regroupement des 3 autres CDC), s'engagerait à ce titre à déposer un dossier de demande de subvention au titre de la présente AMO LHI auprès de l'Anah.

4.3 – FINANCEMENT DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

4.3.1 – PARTICIPATION FINANCIERE DES COMMUNAUTES DE COMMUNES

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

Le régime d'aide de La Haute Gironde pourra être amené à évoluer au cours de l'opération indépendamment des changements du règlement d'intervention de l'Anah.

Ainsi, les CDC 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, **plafonné à 5 000 € par logement**
- à participer à la réhabilitation des **logements locatifs privés conventionnés sociaux et très sociaux** en abondant de **5% la dépense subventionnée par l'Anah, plafonné à 2 500 € par logement**
- à aider les propriétaires occupants **modestes et très modestes Anah** réalisant des travaux d'amélioration énergétiques, éligibles au Programme Habiter Mieux, **en versant une prime de 500 €.**
- A aider les propriétaires occupants pour des travaux d'adaptation, pour un montant forfaitaire de 500 € par dossier, pour les projets ne bénéficiant d'aucune ou d'une seule aide

Ainsi, les CDC de La Haute Gironde s'engagent à financer les travaux à hauteur de :

	TOTAL par an	Subvention de référence	TOTAL par an	TOTAL 5 ans
PROPRIETAIRES OCCUPANTS (PO)				
Insalubrité, péril, forte dégradation	3	5 000 €	15 000 €	75 000 €
Performance énergétique	50	500 €	25 000 €	125 000 €
Adaptation à un handicap / mobilité réduite	25	500 €	12 500 €	62 500 €
PROPRIETAIRES BAILLEURS (PB)				
LCS	10	2 500 €	25 000 €	125 000 €
LCTS	10	2 500 €	25 000 €	125 000 €
TOTAL	98		102 500 €	512 500 €

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

A) – LES CONDITIONS D'ELIGIBILITE ET LE REGIME DES AIDES POUR LES TRAVAUX DE REHABILITATION DE LOGEMENTS PO ET PB

Le montant des enveloppes prévisionnelles susceptibles d'être accordées par le Conseil Départemental de la Gironde, pour toute la durée de l'OPAH III intercommunautaire des CDC de La Haute Gironde, pourrait être réévalué en fonction des évolutions des dispositions de son règlement d'intervention en vigueur à la date du vote de la subvention en Commission Permanente et des enveloppes budgétaires disponibles.

En ce qui concerne les subventions pour les travaux, se référer aux fiches 6.1 et 7 du Règlement d'Intervention du Conseil Départemental en vigueur, à la date du vote de la subvention en Commission Permanente.

• Les aides aux propriétaires occupants

Les propriétaires occupants éligibles aux subventions départementales doivent répondre aux spécifications de la fiche 7.

Les modalités de financement en vigueur à la date de signature de la présente convention, en direction des propriétaires occupants éligibles aux aides du Département de la Gironde, sont les suivantes :

Type de travaux	Aide Départementale	
travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé <i>(situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation [grille : ID ≥ 0,55])</i>	Egal à 35 % du montant total des travaux HT Montant de l'aide plafonné à 10 500 €	
travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat <i>(travaux de "petite LHI" : insalubrité. – péril – sécurité des équipements communs – risque saturnin)</i>	Egal à 35 % du montant total des travaux HT Montant de l'aide plafonné à 4 000 €	Ces aides sont cumulables Montant des aides cumulées plafonné à 4000 €
travaux pour l'autonomie de la personne <i>(pour les personnes autonomes ou relativement autonomes âgées de plus de 60 ans, l'évaluation en GIR peut être faite par la personne réalisant le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic "autonomie")</i>	Egal à 35 % du montant total des travaux HT Montant de l'aide plafonné à 4 000 €	
travaux d'amélioration de la performance énergétique	Egal à 35 % du montant total des travaux HT Montant de l'aide plafonné à 2 500 €	
Autres travaux dont travaux d'assainissements	Egal à 35 % du montant total des travaux HT Montant de l'aide plafonné à 2 500 €	
Majoration si Prime Habiter Mieux	Augmentation des plafonds de 5%	

• Les aides aux propriétaires bailleurs

Les propriétaires bailleurs et leurs locataires, éligibles aux subventions départementales doivent répondre aux spécifications de la fiche 6.1.

Les modalités de financement en vigueur à la date de signature de la présente convention, en direction des propriétaires occupants éligibles aux aides du Département de la Gironde, sont les suivantes :

Type de travaux	Logements < 50 m ²	Logements [50 – 80m ²]	Logements > 80 m ²
travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (« ltd ») <i>(situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation [grille : id ≥ 0,55])</i>	15% du montant de travaux subventionnables par l'annah plafonné à 8 000 €	25% du montant de travaux subventionnables par l'annah plafonné à 10 000 €	50 % du montant de travaux subventionnables par l'annah plafonné à 15 000 €
travaux d'amélioration A - travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de "petite lhi" : insalubrité – péril – sécurité des équipements communs – risque saturnin) - travaux pour l'autonomie de la personne	15% du montant de travaux subventionnables par l'annah plafonné à 8 000 €	25% du montant de travaux subventionnables par l'annah plafonné à 10 000 €	50 % du montant de travaux subventionnables par l'annah plafonné à 15 000 €
travaux d'amélioration B - travaux pour réhabiliter un logement dégradé (« ld ») [grille : 0,35 ≤ id < 0,55] - travaux d'amélioration de la performance énergétique - travaux suite à une procédure rsd ou un contrôle de décence - travaux de transformation d'usage	10 % du montant de travaux subventionnables par l'annah plafonné à 8.000 €	20 % du montant de travaux subventionnables par l'annah plafonné à 8.000 €	45 % du montant de travaux subventionnables par l'annah plafonné à 15.000 €
majoration si prime habiter mieux	augmentation des plafonds de 5%		
prime centre-bourg structurant (cbs)	+ 4 000 € / logement		

L'aide accordée génère des réservations en faveur des ménages du PDALHPD pour une durée de 12 ans.

B) LES ENGAGEMENTS FINANCIERS PREVISIONNELS

Le montant des enveloppes prévisionnelles susceptibles d'être accordées par le Conseil Départemental de la Gironde, pour toute la durée de l'OPAH III intercommunautaire des CDC de La Haute Gironde, pourrait être réévalué en fonction des évolutions des dispositions de son

règlement d'intervention en vigueur à la date du vote de la
Permanente et des enveloppes budgétaires disponibles.

Envoyé en préfecture le 26/11/2021
Reçu en préfecture le 26/11/2021
Affiché le
subvention en CoSLOW
ID : 033-243301223-20211125-2021_147-DE

Les enveloppes prévisionnelles à la date de signature de la convention s'élèvent à :

- **par an : 320 500 €**
 - **67 PO : 214 500**
 - **10 PB : 106 000 €**

- **pour 5 ans : 1 602 500 €**
 - **285 PO : 1 072 500 €**
 - **50 PB : 530 000 €**

- **Les aides aux propriétaires occupants**

Envoyé en préfecture le 26/11/2021

Reçu en préfecture le 26/11/2021

Affiché le



ID : 033-243301223-20211125-2021_147-DE

Travaux éligibles	Objectifs annuels	Objectifs sur 5 ans	Subvention de référence	Total par an	Total 5 ans
travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé <i>(situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation [grille : ID ≥ 0,55])</i>	1	5	10 500 €	10 500 €	52 500 €
travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat <i>(travaux de "petite LHI" : insalubrité. – péril – sécurité des équipements communs – risque saturnin)</i>	1	5	4000	4 000 €	20 000 €
travaux pour l'autonomie de la personne <i>(pour les personnes autonomes ou relativement autonomes âgées de plus de 60 ans, l'évaluation en GIR peut être faite par la personne réalisant le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic "autonomie")</i>	25	125	4 000 €	100 000 €	500 000 €
Travaux d'amélioration de la performance énergétique	40	200	2 500 €	100 000 €	500 000 €
TOTAL PO	67	335		214 500€	1 072 500€

• **Les aides aux propriétaires bailleurs**

Envoyé en préfecture le 26/11/2021

Reçu en préfecture le 26/11/2021

Affiché le



ID : 033-243301223-20211125-2021_147-DE

Travaux éligibles	Objectifs annuels	Objectifs sur 5 ans	Subvention de référence	Total par an	Total 5 ans
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (« LTD ») <i>(situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation [grille : ID ≥ 0,55])</i>	5	25	10 000 €	50 000 €	250 000 €
Travaux d'amélioration A <i>- travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de "petite LHI" : insalubrité – péril – sécurité des équipements communs – risque saturnin) - travaux pour l'autonomie de la personne</i>	2	10	10 000 €	20 000 €	100 000 €
Travaux d'amélioration B <i>- travaux pour réhabiliter un logement dégradé (« LD ») [grille : 0,35 ≤ ID < 0,55] - travaux d'amélioration de la performance énergétique - travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence - Travaux de transformation d'usage</i>	3	15	8 000 €	24 000 €	120 000 €
Prime centre bourg	3	15	4 000 €	12 000 €	60 000 €
TOTAL PB	10	50		106 000 €	530 000 €

4.3.3 – LA PARTICIPATION FINANCIERE DE L'ANAH

A) LES CONDITIONS D'ELIGIBILITE ET LE REGIME DES AIDES POUR LES TRAVAUX DE REHABILITATION DE LOGEMENTS PO ET PB

• Priorités d'intervention

Chaque année, l'Anah définit ses priorités d'intervention, son budget et les décline localement au travers du Programme d'Actions (PA) du Conseil Départemental de la Gironde sur son territoire d'intervention.

Il définit les modalités de mise en œuvre de la politique de l'Anah au niveau local et précise les mesures d'accompagnement du Département, Déléataire de compétence des aides à la pierre.

Il sert de guide aux opérateurs Anah dans le cadre des conseils et de l'accompagnement proposé aux propriétaires occupants et bailleurs et aux copropriétés, aux instructeurs de la Délégation locale de l'Anah en Gironde mise à disposition, ainsi qu'à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) qui décide de l'octroi des subventions de l'Anah.

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 2021, l'Anah confirme cette tendance avec comme priorités :

- 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 maîtrisé
- l'accompagnement des copropriétés fragiles et dégradées.

• Les conditions de recevabilité des demandes de subventions

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 au de l'Anah.

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 techniques émettent un avis, en fonction des dossiers, concernant le taux et le montant de la subvention à réserver
- 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
- Pour le Conventionnement Sans Travaux subventionnés par l'Anah (CST) : 6 ans minimum, quel que soit le conventionnement du loyer, intermédiaire, social ou très social :
- Pour le Conventionnement avec Travaux subventionnés par l'Anah (CAT) :
 - 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)
- écrêtement des subventions publiques à hauteur de 80% du montant TTC des travaux, sauf pour les PO très modestes Anah et CD33
- les règles de financement de l'Anah prises en compte pour instruire chaque dossier sont celles en vigueur à la date du dépôt de la demande de subvention.

B) LES ENGAGEMENTS FINANCIERS PREVISIONNELS

Envoyé en préfecture le 26/11/2021

Reçu en préfecture le 26/11/2021

Affiché le



ID : 033-243301223-20211125-2021_147-DE

L'Anah s'engage, dans la limite des autorisations d'engagement annuelles notifiées, à accorder prioritairement ses aides selon les conditions déclinées dans le Programme d'Action du Département de la Gironde en vigueur, et réserve pour cela une enveloppe de crédits maximale pour 5 ans de :

- **Par an : 3 412 500 € pour 150 PO et 30 PB**
- **Pour 5 ans : 17 062 500 € pour 750 PO et 150 PB.**

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

- **1 062 500 € par an pour 30 PB**
- **5 312 500 € pour 5 ans pour 150 PB**

- **Pour les propriétaires occupants**

L'Anah s'engage au titre de la présente convention à réserver une enveloppe de crédits maximum de :

- **2 350 000 € par an pour 150 PO**
- **11 750 000 € pour 5 ans pour 750 PO**

Ces enveloppes se répartissent de la façon suivante :

	Objectifs par an	Subvention référence	Enveloppe annuelle	Enveloppe pour 5 ans
<i>Insalubrité, péril, forte dégradation</i>	5	25 000 €	125 000 €	625 000 €
<i>Adaptation du logement</i>	50	10 000 €	500 000 €	2 500 000 €
<i>Amélioration énergétique sérénité et précarité énergétique</i>	90	15 000 €	1 350 000 €	6 875 000 €
Sous – total logements	70		1 975 000 €	9 000 000 €
<i>Prime Habiter Mieux Sérénité</i>	95	3 000 €	285 000 €	1 425 000 €
<i>Prime Habité Mieux précarité énergétique</i>	50	1 500 €	75 000 €	375 000 €
<i>Prime Habité Mieux Basse Consommation</i>	10	1 500 €	15 000 €	75 000 €
Sous – total primes	53		375 000 €	1 875 000 €
Total général			2 350 000 €	11 750 000 €

- Les subventions de référence ne sont pas des moyennes nationales, mais les maximas possibles au vu de la réglementation en vigueur à la date de signature de la présente convention (voir annexe 5).
- La prime Habiter Mieux maximale de 3 000 € est prise en référence
- Parti pris de 1 dossier énergie sur 5 en précarité énergétique et 1 dossier sur 1 dossier LHI
- Parti pris de 1 dossier énergie sur 10 en basse consommation GES et 1 dossier sur 1 dossier LHI.

- **Pour les propriétaires bailleurs**

L'Anah s'engage au titre de la présente convention à réserver une enveloppe de crédits maximum de :

- **1 062 500 € par an pour 30 PB**
- **5 312 500 € pour 5 ans pour 150 PB**

Ces enveloppes se répartissent de la façon suivante :

	Objectifs par an	Subvention référence	Enveloppe par an	Enveloppe pour 5 ans
Insalubrité (0,30), péril, forte dégradation (0,55)	15	28 000 €	420 000 €	2 100 000 €
Dégradation moyenne (0,35)	5	15 000 €	75 000 €	375 000 €
Amélioration énergétique Sérénité ou précarité énergétique (gain 35 %)	10	15 000 €	150 000 €	750 000 €
Sous-total logements	22		645 000 €	3 225 000 €
Prime réservation logement LCTS	10	4 000 €	40 000 €	200 000 €
Prime réduction loyer LCS et LCTS	25	12 000 €	300 000 €	1 500 000 €
Prime d'intermédiation locative LCS LCTS	10	1 000 €	10 000 €	50 000 €
Sous total primes conventionnement	28		350 000 €	1 750 000 €
Prime Habiter Mieux Sérénité	25	1 500 €	37 500 €	187 500 €
Prime Habité Mieux précarité énergétique	15	2 000 €	30 000 €	150 000 €
Sous total primes énergie	28		67 500 €	337 500 €
Total général			1 062 500 €	5 312 500 €

- Les subventions de référence ne sont pas des moyennes nationales, mais les maximas possibles au vu de la réglementation nationale, date de signature de la présente convention (voir annexe 5).
- La prime Habiter Mieux maximale est intégrée dans la subvention de référence.
- Parti pris de 1 dossier énergie sur 5 en précarité énergétique et 1 dossier sur 1 dossier LTD.
- Parti pris de 1 dossier sur 10 en basse consommation gaz à effet de serre et 1 dossier sur 1 dossier LT

4.3.5 – LA PARTICIPATION FINANCIÈRE 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 peut intervenir financièrement sous forme de prêts sociaux.

Elle s'engage dans une action de mise en décence des logements locatifs pour lesquels elle verse une allocation logement. Son intervention se décline en deux temps :

A) L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES FAMILLES

En complément du diagnostic technique réalisé par le prestataire, les travailleurs sociaux de la CAF réaliseront un diagnostic social et proposeront, le cas échéant, un accompagnement aux allocataires, accédant ou non, souhaitant réaliser des travaux dans leur logement.

Il s'agira pour le travailleur social de la CAF de déterminer la faisabilité et les conséquences sociales et financières du projet pour la famille, mais également de faciliter l'accès aux droits par le biais de simulation, d'anticipation de modifications de droits, et de proposer des informations spécifiques sur la réglementation des prestations CAF.

Ce diagnostic pourra, si le travailleur social le juge opportun, ouvrir la voie à un prêt de la CAF ou une subvention exceptionnelle permettant d'asseoir le projet de l'allocataire.

B) LES AIDES AUX TRAVAUX

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

Chaque demande de prêt doit faire l'objet d'une évaluation par un travailleur social de la CAF qui adaptera les modalités d'interventions de la CAF en fonction de la situation de la famille.

Les conditions d'ouverture des droits aux aides et les montants des aides de la CAF définis chaque année par le Conseil d'Administration de la CAF, sont communiqués en début d'année aux opérateurs et partenaires.

Chaque dossier sera soumis à l'avis des administrateurs de la CAF.

Ainsi au 1^{er} octobre 2020, les aides de la CAF sont de deux natures :

- un **Prêt Légal pour l'Amélioration de l'Habitat** d'un montant maximal de 1 067,14 € (36 mensualités avec un intérêt de 1%) ;
- A partir du diagnostic social effectué par le travailleur social de la CAF, des **aides complémentaires** de la CAF pourraient être mobilisées, en fonction de la situation du ménage.

C) LE MAL LOGEMENT

La CAF, dans le cadre de ses missions attribue des aides aux logements pour les logements locatifs décents.

Si dans le cadre de l'animation de l'OPAH l'opérateur constate la non décence de logements locatifs, la CAF, moyennant signalement de la situation sur son site « mal-logement.cafbordeaux@caf.cnafmail.fr », s'engage à mettre en œuvre les dispositions réglementaires de conservation et d'accompagnement social nécessaires pour permettre aux locataires de ces logements, allocataires CAF, de retrouver de bonnes conditions de logement.

D) Relais de communication et appui technique d'une prospection ciblée

Envoyé en préfecture le 26/11/2021

Reçu en préfecture le 26/11/2021

Affiché le

ID : 033-243301223-20211125-2021_147-DE

En tant qu'acteur de terrain et structurant un réseau d'acteurs sociaux pouvant identifier des ménages en situation de mal logement, la CAF constituera un relais de communication important dans la mise en œuvre de l'OPAH.

Par ailleurs, la CAF constituera un relais de communication grâce à la mise à disposition de supports de communication de l'OPAH auprès des travailleurs sociaux qui pourront les diffuser aux allocataires susceptibles de bénéficier d'une aide dans ce cadre. Pour mettre en place cette action, l'opérateur pourra venir présenter le dispositif aux travailleurs sociaux lors de réunions thématiques internes.

De plus, la CAF pourra mettre en place des actions de sensibilisation, prévention ou information collective.

Enfin, la CAF pourra être présente lors de certaines manifestations en lien avec ses prérogatives ou de réunions publiques et pourra à cette occasion présenter ses aides propres et celles de l'OPAH.

4.3.6 – LA PARTICIPATION FINANCIERE D'OPAH AQUITAINE

En déclinaison de la convention nationale passée entre le réseau des SACICAP (PROCIVIS UES-AP) et l'Etat pour la période 2018-2022, PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'est engagé, dans le cadre de son activité « Missions Sociales », à favoriser le financement des travaux d'amélioration des logements privés occupés à titre de résidence principale.

La mise en place de financements adaptés à chaque situation facilite la réalisation des projets. Le caractère social avéré des dossiers et les situations souvent très particulières qu'ils présentent, ne répondent à aucun critère permettant un financement par le circuit bancaire classique.

En étant partenaires de la présente convention d'OPAH, PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'engage à :

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

A) FINANCEMENT DU RESTE A CHARGE POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

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 (lorsqu'une telle instance est mise en place),
- Décision d'attribution de prêt :
 - En complément des aides apportées par l'Anah, et éventuellement les collectivités et autres partenaires,
 - Dans le cadre des contraintes réglementaires et budgétaires annuelles de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine.
- Contrôle de la bonne exécution des travaux par l'opérateur,
- Déblocage des Prêts Travaux « Missions Sociales » :
 - Au propriétaire ou à l'artisan,
 - 95% du prêt débloqué dès obtention définitive de la décision attributive de la subvention Anah (fiche de calcul à l'engagement de l'Anah),
 - Solde du prêt débloqué sur présentation de factures de travaux ayant reçu accord pour paiement du bénéficiaire et visées par l'opérateur agréé.

Les modalités des Prêts Travaux Missions Sociales sont :

- Jusqu'à 10 000,00 € pour les travaux de performance énergétique et/ou d'adaptation au maintien à domicile sur une durée de remboursement de 96 mois maximum
- Jusqu'à 15 000,00 € pour les travaux de résorption de l'habitat insalubre et indigne sur une durée de remboursement de 120 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

Les Prêts Travaux « Missions sociales » 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 311-28 et R.312-10 à R.312-14 du Code de la Consommation.

PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'engage à consacrer une enveloppe annuelle de Prêts Travaux « Missions Sociales » de 1.450.000 €, tous programmes animés confondus et sur l'ensemble de leurs territoires d'intervention, répartie comme suit :

- 550 000 € sur l'adaptation au handicap/vieillessement et la sortie d'insalubrité
- 900 000 € sur l'amélioration de la performance énergétique.

B) FINANCEMENT D'AVANCES DE SUBVENTIONS PAR LA CARTE.

Les trois SACICAP ayant leur siège en Nouvelle Aquitaine, PROCIVIS Nouvelle Aquitaine, PROCIVIS Aquitaine Sud et PROCIVIS Poitou-Charentes se sont engagées aux côtés de la Région Nouvelle Aquitaine pour mettre en place la Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition énergétique (CARTE).

Ce dispositif régional d'avances des subventions est financé par les trois SACICAP, la Région Nouvelle Aquitaine et le Département de la Dordogne, et la gestion en est assurée par PROCIVIS Nouvelle Aquitaine.

Les principes de l'avance de subventions faite par la CARTE 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 jusqu'à 9000 €
- Travaux de rénovation énergétique et travaux induits (dossiers mixtes avec adaptation des logements au handicap et/ou au vieillissement, étudiés au cas par cas)
- Propriétaires occupants privés individuels ou en copropriété pour leur résidence principale
- Plafonds de ressources : Revenu Fiscal de Référence des Propriétaires Occupants modestes Anah majorés de 30 %
- Logements de + de 15 ans
- Opérateur avec un mandat de gestion de fonds : versement de l'avance CARTE directement à l'opérateur
- Opérateur sans mandat de gestion de fonds : nécessité d'une subrogation des droits du propriétaire occupant au profit de la CARTE et versement directement aux artisans réalisant les travaux
- Artisans labellisés RGE (à l'exception des travaux induits)

C) PREFINANCEMENT DES SUBVENTIONS DE L'ANAH DEDIEES AUX COPROPRIETES FRAGILES ET EN DIFFICULTE

Dans la convention citée en 5.6, le réseau national des SACICAP s'est engagé à préfinancer les subventions collectives accordées par l'Anah aux syndicats de copropriétaires pour la réalisation de travaux de rénovation dans les copropriétés fragiles et en difficulté.

PROCIVIS Nouvelle Aquitaine mettra en œuvre les aides à la rénovation des copropriétés dans les conditions définies ci-dessous.

• Copropriétés fragiles

L'Anah a étendu le dispositif de lutte contre la précarité énergétique « Habiter Mieux » aux copropriétés fragiles. Cette aide prend la forme d'une subvention collective.

PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'engage à préfinancer cette subvention de l'Anah par un prêt collectif sans intérêts au profit des syndicats de copropriétaires, dont la copropriété remplit les deux critères suivants :

- Une classification énergétique des bâtiments comprise entre D et G.
- Un taux d'impayés en année N-2 des charges de copropriété compris entre 8 et 25% selon la taille de la copropriété.

L'Anah accorde des subventions collectives au syndicat de copropriétaires pour des travaux portant sur les parties communes et équipements communs dédiés à la rénovation énergétique et à des travaux d'urgence.

PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'engage à préfinancer ces subventions par un prêt collectif sans intérêts au profit des syndicats de copropriétaires, dont la copropriété connaît des difficultés importantes sur les plans social, technique et/ou financier et relève d'une procédure spécifique liée à un arrêté (Plan de sauvegarde, insalubrité, péril, injonction de travaux au titre du risque de saturnisme ou de la sécurité des équipements communs) ou à une décision de justice (administration provisoire).

NB :

- **L'ensemble des financements proposés par la SACICAP Nouvelle Aquitaine sont soumis à la réglementation nationale définie par la convention cadre entre l'Etat et l'UES-AP du 19/06/2018.**
- **Les conditions d'octroi dépendent également du règlement d'intervention et du budget annuel de la SACICAP.**
- **Toute évolution réglementaire ou contrainte budgétaire sera susceptible d'entraîner une révision des engagements pris dans la présente convention.**

4.3.7 – LA PARTICIPATION FINANCIERE DE LA FONDATION ABDE PIERRE (FAP)

La France compte environ 600 000 TAUDIS 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'effondrement 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 TAUDIS ».

Pour renforcer son action, la Fondation 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 Nouvelle 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 consacré aux postes énergies.
- Adaptation du logement au vieillissement et/ou au handicap dans le cadre d'une sortie d'insalubrité.

Critères d'éligibilité

Préalable : l'Agence régionale Nouvelle 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 (minimas sociaux, petites retraites, emplois précaires, temps partiel subis, revenus saisonniers, AAH ...) 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 parfaitement adaptée à la problématique logement avancée du ménage : « une réponse sur mesure ». La finalité vise l'amélioration générale et réelle des conditions de vie : « Le bien-être », couplé à une augmentation tangible de la performance thermique, se traduisant notamment par l'allègement de 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.

- La subvention éventuellement accordée vient en complément des aides financières publiques dites de « droit commun », et de (ANAH, collectivités locales, caisses de retraite, CAF, MSA, organismes de prêts, ...). Les solutions personnelles et/ou familiales du ménage aussi modestes soient elles sont également « appelées » en complément du montage financier, toutes les solidarités familiales sont à mobiliser.

Conditions d'octroi

- Dans le cadre de son partenariat avec la SACICAP Nouvelle Aquitaine, la Fondation interviendra après 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'avis 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.

Établissement 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 ladite 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'acompte 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 chantier), et photos après travaux.

Évaluation 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.

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

Elle est composée d'un prestataire extérieur, auquel sont associés des Chargés de mission :

- *habitat, au sein de la CDC Latitude Nord Gironde pour l'ensemble de La Haute Gironde*
- *LHI au sein de la CDC de Blaye et peut-être des 3 autres CDC de La Haute Gironde.*

La répartition des missions entre le prestataire et le Chargé de missions Habitat 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*

6.1 –LE COMITE DE PILOTAGE

Un comité de pilotage est constitué et présidé par le Président de la CDC Latitude Nord Gironde, mandatée par les 3 autres CDC pour porter l'OPAH III de La Haute Gironde.

Il se compose de représentants :

- Communautés de Communes de l'Estuaire, de Blaye, Latitude Nord Gironde et du Cubzaguais,
- Etat et Anah,
- Conseil Départemental de la Gironde,
- CAF de la Gironde,
- MSA de la Gironde,
- Maison Départementale du Handicap,
- PROCIVIS Nouvelle Aquitaine,
- 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 COMITE TECHNIQUE DE SUIVI

Un comité technique est constitué et présidé par le représentant de la CDC Latitude Nord Gironde, mandatée par les 3 autres CDC pour porter l'OPAH III 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 du Cubzaguais
- Etat et Anah
- Conseil Départemental de la Gironde
- CAF de la Gironde
- MSA de la Gironde

- *Maison Départementale du Handicap*
- *PROCIVIS Nouvelle Aquitaine,*
- *Fondation Abbé Pierre*

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

- *D'étudier les dossiers 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 de les proposer en comité de pilotage*
- *de préparer les modalités d'évolution de l'opération si elles s'avéraient nécessaires, en vue de les proposer en comité de pilotage*
- *d'étudier et de trouver des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'animation en vue de les proposer en comité de pilotage.*

ARTICLE 7 – COMMUNICATION

Envoyé en préfecture le 26/11/2021

Reçu en préfecture le 26/11/2021

Affiché le



ID : 033-243301223-20211125-2021_147-DE

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 (articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale) portant sur l'OPAH III 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, Latitude Nord-Gironde, du Cubzaguais et l'Estuaire, 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.

ARTICLE 8 – DUREE DE L'OPAH

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires et prend effet à compter du 1er janvier 2022.

Au-delà du 31 décembre 2026, les demandes de subvention auprès de l'Anah ne pourront plus bénéficier des avantages de la présente convention et seront instruites par l'Agence ou son représentant dans le département selon les modalités de droit commun.

ARTICLE 9 – REVISION ET/OU RESILIATION DE LA CONVENTION

Envoyé en préfecture le 26/11/2021
Reçu en préfecture le 26/11/2021
Affiché le 
ID : 033-243301223-20211125-2021_147-DE

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 nécessaire, voire la résiliation de la convention. Les modifications ainsi apportées à la convention feront l'objet d'un avenant.

La Préfète de la Région
Nouvelle Aquitaine
Préfète de la Gironde
Délégué de l'Agence dans le
Département

Le Président
de la Communauté de
Communes
de Latitute Nord Gironde

Le Président
du Conseil département de
la Gironde
Délégataire des aides à la
pierre

Fabienne BUCCIO

Eric HAPPERT

Jean-Luc GLEYZE

Le Président
de la Communauté de
Communes
de L'Estuaire

Le Président
de la Communauté de
Communes
de Blaye

Le Président
de la Communauté de
Communes
du Grand Cubzaguais

Lydia HERAUD

Denis BALDES

Valérie GUINAUDIE

Le Directeur Général
de la SACICAP PROCIVIS
Nouvelle Aquitaine

La Directrice
de la CAF de la Gironde

Jean-Pierre MOUCHARD

CHRISTINE MANSIET

En partenariat avec :

- *Le Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine (CRNA), représenté par son Président, **Monsieur Alain ROUSSET***
- *La Mutualité Sociale Agricole (MSA) de la Gironde, dont le siège social est à Bordeaux, 13 rue Ferrère, représentée par sa Directrice, **Madame Madeleine TALAVERA***
- *La Caisse Régionale d'Assurance Retraite et de Santé au travail (CARSAT) Aquitaine, représentée par son directeur, **Monsieur Damien Maurice**,*
- **La FONDATION ABBE PIERRE,**
Ci-après désignée « **FAP** »,
dont le siège est 3-5 rue de Romainville 75019 PARIS, représentée par sa Directrice Générale Adjointe, par délégation du président Laurent DESMARD, **Madame Sonia HURCET**

TABLE DES ANNEXES

Envoyé en préfecture le 26/11/2021

Reçu en préfecture le 26/11/2021

Affiché le

 SLOW

ID : 033-243301223-20211125-2021_147-DE

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

Annexe 2 : Liste des bourgs structurants

Annexe 3 : Missions du suivi-animation dévolues à la Communauté de Communes
Latitude Nord 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

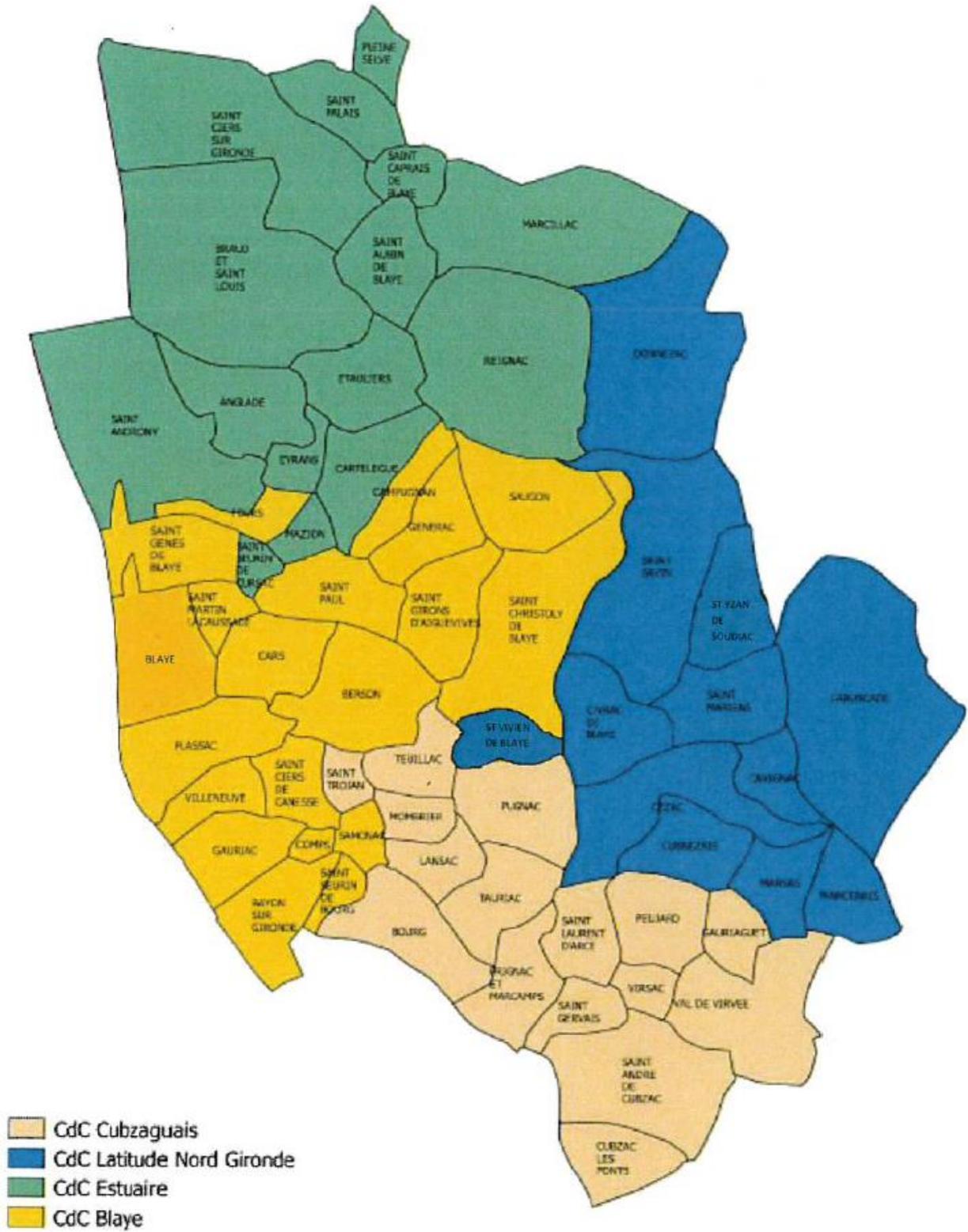
Annexe 1 : Liste et carte des communes concernées par l'OPAH

Population au 1^{er} janvier 2021 – Sources INSEE

Communes	Pop INSEE 2021
Anglade	935
Braud-et-Saint-Louis	1 570
Cartelègue	1 228
Étauliers	1 484
Eyrans	767
Marcillac	3 187
Mazion	531
Pleine-Selve	218
Reignac	1 591
Saint-Androny	548
Saint-Aubin-de-Blaye	870
Saint-Caprais-de-Blaye	1 939
Saint-Ciers-sur-Gironde	3 010
Saint-Palais	500
Saint-Seurin-de-Cursac	770
CC de l'Estuaire	19 148
Bourg	2 259
Cubzac-les-Ponts	2 490
Gauriaguet	1 333
Lansac	720
Mombrier	424
Peujard	2 160
Prignac-et-Marcamps	1 384
Pugnac	2 285
Saint-André-de-Cubzac	12 051
Saint-Gervais	1 892
Saint-Laurent-d'Arce	1 463
Tauriac	1 287
Teuillac	882
Val-de-Virvée	3 535
Virzac	1 102
CC du Cubzaguais	35 267

Communes	Pop INSEE 2021
Cavignac	2 148
Cézac	2 612
Civrac-de-Blaye	861
Cubnezais	1 575
Donnezac	910
Laruscade	2 800
Marcenais	792
Marsas	1 213
Saint-Mariens	1 611
Saint-Savin	3 222
Saint-Yzan-de-Soudiac	354
CC Latitudo Nord Gironde	20 496
Bayon-sur-Gironde	713
Berson	1 807
Blaye	4 821
Campugnan	501
Cars	1 198
Comps	547
Fours	301
Gauriac	737
Générac	537
Plassac	910
Saint-Christoly-de-Blaye	1 939
Saint-Ciers-de-Canesse	803
Saint-Genès-de-Blaye	485
Saint-Girons-d'Aiguevives	943
Saint-Martin-Lacaussade	1 150
Saint-Paul	956
Saint-Seurin-de-Bourg	406
Saint-Trojan	343
Saint-Vivien-de-Blaye	354
Samonac	422
Saugon	480
Villeneuve	396
CC de Blaye	21 286

Carte de la haute Gironde avec les noms des 4 CDC et



Annexe 2 : Liste des bourgs structurants

Dans le cadre de l'OPAH :

- 4 communes sur 62 sont classées comme Bourgs structurants dans le PDH
- 7 communes sur 62 sont classées en zone 2 des loyers et 55 en zone 3 des loyers
- sur 28 des 62 communes, les projets de réhabilitation des logements locatifs sont aidés, sans avis préalable de la CLAH.

Communes	Zone locale loyer	PB	Bourg PDH
Anglade	3		
Braud-et-Saint-Louis	3	X	
Cartelègue	3		
Étauliers	3	X	
Eyrans	3		
Marcillac	3		
Mazion	3		
Pleine-Selve	3		
Reignac	3	X	
Saint-Androny	3		
Saint-Aubin-de-Blaye	3	X	
Saint-Caprais-de-Blaye	3		
Saint-Ciers-sur-Gironde	3	X	X
Saint-Palais	3		
Saint-Seurin-de-Cursac	3	X	
CC de l'Estuaire			
Bourg	3	X	X
Cubzac-les-Ponts	2	X	
Gauriaguet	3	X	
Lansac	3		
Mombrier	3		
Peujard	2	X	
Prignac-et-Marcamps	3	X	
Pugnac	3	X	
Saint-André-de-Cubzac	2	X	X
Saint-Gervais	2	X	
Saint-Laurent-d'Arce	2	X	
Tauriac	3		
Teuillac	3		
Val-de-Virvée	2	X	
Virzac	2	X	
CC du Cubzaguais			

Communes	Zone locale loyer	PB	Bourg PDH
Cavignac	3	X	
Cézac	3		
Civrac-de-Blaye	3		
Cubnezais	3		
Donnezac	3		
Laruscade	3	X	
Marcenais	3		
Marsas	3		
Saint-Mariens	3	X	
Saint-Savin	3	X	
Saint-Yzan-de-Sou-diac	3	X	
CC Latitude Nord Gironde			
Bayon-sur-Gironde	3		
Berson	3	X	
Blaye	3	X	X
Campugnan	3		
Cars	3	X	
Comps	3		
Fours	3		
Gauriac	3	X	
Générac	3		
Plassac	3		
Saint-Christoly-de-Blaye	3	X	
Saint-Ciers-de-Cannesse	3		
Saint-Genès-de-Blaye	3		
Saint-Girons-d'Aiguesvives	3		
Saint-Martin-Lacaussade	3	X	
Saint-Paul	3		
Saint-Seurin-de-Bourg	3		
Saint-Trojan	3		
Saint-Vivien-de-Blaye	3		
Samonac	3		
Saugon	3		
Villeneuve	3		
CC de Blaye			

Phase de coordination des actions et des intervenants :

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

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

- Réception 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 Président de chaque CdC
- Envoi du courrier de décision de principe d'octroi de la subvention
- Réception 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 chaque CdC
- 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
- Suivi financier du fonds des subventions 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.

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, des demandes de subventions des propriétaires qui seront opérateur

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 chaque CDC
- En lien avec le Maître d'ouvrage, 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 chaque CDC
- En lien avec le Maître d'ouvrage, suivi des tableaux de bords de consommation des crédits pour les différentes catégories de subvention

Annexe 4 : Missions du suivi-animation dévo

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 (cf. détaillé à l'article 6), 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 générale ne devra pas représenter plus d'un tiers du coût global de l'offre.

- *L'accompagnement des propriétaires dans leurs projets de réhabilitation 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 de La Haute Gironde, afin de ne pas être redondant.

Avec le Chargé de mission habitat de la CDC Latitude Nord Gironde, le titulaire disposera d'un appui local.

5-1-Animation générale

5-1-1 Missions principales

- **Information et communication**

Il s'agit, en lien avec la CDC Latitude Nord Gironde et le prestataire de la plateforme SARE/ICARE, notamment d'organiser la diffusion de l'information, la mobilisation des différents publics ciblés (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 du territoire, plaquettes synthétiques, organisation de visites de chantier...). La création de supports de communication (signalétique/panneaux, bâches, kakémonos...) 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, la 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 bâtis font l'objet des objectifs prioritaires assignés à l'OPAH.

5-1-2 Missions complémentaires

- **Accompagnement à la mise en œuvre d'un protocole social**

Avec les partenaires des 4 CDC de La Haute-Gironde, le prestataire retenu devra accompagner les 4 CDC 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'objet 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 signalement,
- l'organisation du dispositif de gestion, de traitement et de suivi des situations.

- **Développement d'un parc locatif à vocation sociale**

- Aide à la première location : Assistance des propriétaires bailleurs ayant réhabilité un logement destiné à la location et des locataires retenus lors de la 1ère mise en location afin de veiller au bon respect des démarches à réaliser, des droits et devoirs des deux parties, notamment pour de jeunes locataires. Dans les cas où cela est possible, le recours aux dispositifs existants sera privilégié (agences immobilières à vocation sociale, CLLAJ).
- Gestion de la connaissance de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux pour faciliter l'accès à ces logements locatifs de populations préalablement ciblées (jeunes, hébergement dans des situations de logements insalubres 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.

5-2- 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 ciblés dans le cadre des objectifs prioritaires assignés à l'OPAH :

- des missions générales et classiques (modalités d'intervention et mobilisation des particuliers et propriétaires, des collectivités locales et de l'ensemble des acteurs du bâtiment, assistance aux particuliers et aux élus, suivi de l'opération (bilans intermédiaires et final)
 - des missions plus spécifiques liées aux caractéristiques et aux objectifs prioritaires du site.
- **Détail des missions générales et classiques Missions d'information, de mobilisation et de prospection**

Il s'agit notamment :

- d'organiser l'information et la mobilisation de l'ensemble des partenaires tels les particuliers, les professionnels de l'immobilier et du bâtiment et les institutionnels (définition, organisation et suivi d'un plan de communication, mise en œuvre de l'accueil du public, etc.)
- de conduire une démarche de prospection qui permettra d'exploiter les éléments de repérage de l'habitat potentiellement indigne réalisé durant la phase d'étude ainsi que les réponses à l'enquête menée auprès de propriétaires d'immeubles vacants désireux d'investir et d'entreprendre des travaux de réhabilitation (démarche à domicile de prospection, prise de contacts avec les propriétaires de logements vacants...).

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

Missions d'assistance

Elles s'articuleront autour du conseil et de l'assistance gratuite auprès des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs dans les domaines technique, architectural, programmatique, financier, social, administratif et juridique.

Il s'agit d'une aide globale à la décision. Le conseil inclut à titre indicatif pour chaque réhabilitation :

- le contact avec le propriétaire, la visite systématique des lieux, la réalisation d'un diagnostic sommaire du bâtiment, 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 éventuelle du conventionnement (dont 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)
- 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. Le propriétaire, maître d'ouvrage, garde la faculté de confier toutes missions de maîtrise d'œuvre à tout homme de l'art ou organisme spécialisé de son choix.

Missions sociales

Il s'agit d'organiser les missions nécessaires à l'atteinte d'objectifs sociaux (réponse et offre de logements tant sur le plan des niveaux de sortie de loyer que des types de logements), adaptés à des populations particulières et « ciblées » avec notamment :

- Pour la résorption de l'insalubrité, du péril et de l'indignité des logements et la lutte contre la précarité énergétique comprenant :
 - **Phase diagnostic** : établissement du rapport technique, social et juridique de la situation et présentation à la commission ad hoc de la Communauté de Communes
 - Organisation de réunion de conciliation à la Mairie du lieu d'implantation de l'immeuble (validation du constat et recensement des intentions des parties) en concertation avec les différents services ou organismes concernés.
 - Orientation de la famille pour mettre en demeure un propriétaire indélicat (saisine de la commission départementale, dépôt de plainte auprès du Tribunal d'instance)
 - **Phase Assistance à la maîtrise d'Ouvrage** :
 - Établissement de la grille insalubrité et données préalables à la prise d'un arrêté d'insalubrité le cas échéant (en accompagnement des services de l'ARS DT33)
 - Accompagnement administratif, technique et financier du propriétaire dans le cadre de la réalisation des travaux

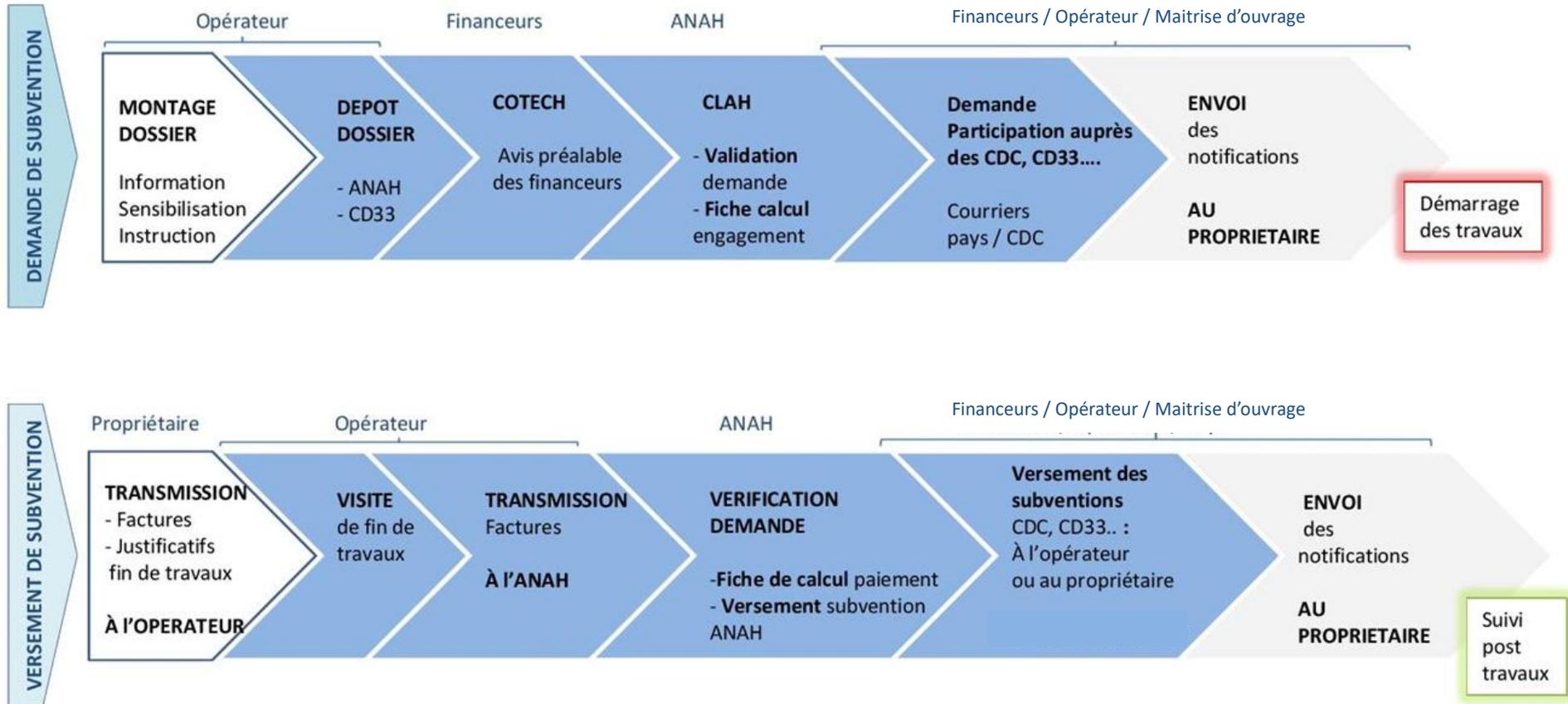
- *Accompagnement social avec les services compétents à l'aval de l'opération de réhabilitation*
 - *Pour cela, la mise en place d'un dispositif de coordination avec l'ensemble des acteurs sociaux du secteur (DDTM, DDCS, ARS DT33, CCAS, CAF, MSA, travailleurs sociaux, etc.) qui sera réalisé en concertation avec le Pays ou les Communautés de communes selon les situations rencontrées.*
- *Pour le développement d'un parc locatif à vocation sociale comprenant :*
 - *Assistance des propriétaires bailleurs ayant réhabilité un logement destiné à la location et des locataires retenus lors de la 1ère mise en location afin de veiller au bon respect des droits et devoirs des deux parties.*
 - *Gestion de la connaissance de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux pour faciliter l'accès à ces logements locatifs de populations préalablement ciblées (jeunes, hébergement dans des situations de logements insalubres ou personnes âgées souhaitant se rapprocher des centres bourgs).*

- **Autres missions plus spécifiques**

En prenant en compte les éléments de contexte local et des spécificités mises en évidence lors de l'étude pré-opérationnelle, le bureau d'études devra proposer à la collectivité publique la mise en œuvre d'actions plus spécifiques, telles :

- *La mise en œuvre d'étude (s) de pré-faisabilité pour la définition des actions d'accompagnement publiques (définition de projets urbains, aménagements de bourgs et places ...)*
- *La réalisation d'études spécifiques sur le bâti communal afin de favoriser la réhabilitation d'immeubles destinés à accueillir des logements locatifs à vocation sociale*
- *La coordination du dispositif de lutte contre le « mal logement » dans le cadre du respect du décret relatif aux caractéristiques d'un logement décent, d'une situation éventuelle de péril (ordinaire ou imminent) ou d'insalubrité*
- *Volet Lutte contre la Précarité Énergétique avec une phase diagnostic : pour des familles signalées, dans le cadre des Centres d'Action Sociale, des fonds d'impayés d'énergie, de signalement de travailleurs sociaux..., établissement d'un diagnostic thermique ayant pour vocation d'identifier les performances énergétiques du logement et de ses équipements*
- *La gestion de Fonds sous Mandat pour les situations de sortie d'insalubrité 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.*

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 (Ingénierie et Subventions aux propriétaires) par année

	Exercice 1	Exercice 2	Exercice 3	Exercice 4	Exercice 5	Total
CC Estuaire - Ingénierie	16 750 €	16 750 €	16 750 €	16 750 €	16 750 €	83 750 €
CC Estuaire- Subventions (1)	20 853 €	20 853 €	20 853 €	20 853 €	20 853 €	104 265 €
Total – CCE	37 603 €	188 015 €				
CC Blaye - Ingénierie	16 750 €	16 750 €	16 750 €	16 750 €	16 750 €	83 750 €
CC Blaye - Subventions (1)	26 443 €	26 443 €	26 443 €	26 443 €	26 443 €	132 215 €
Total – CC Blaye	43 193 €	215 965 €				
CC Latitude Nord Gironde Ingénierie	16 750 €	16 750 €	16 750 €	16 750 €	16 750 €	83 750 €
CC Latitude Nord Subventions (1)	24 037 €	24 037 €	24 037 €	24 037 €	24 037 €	120 185 €
Total – CC Latitude Nord Gironde	40 787 €	203 935 €				
CC Cubzaguais - Ingénierie	16 750 €	16 750 €	16 750 €	16 750 €	16 750 €	83 750 €
CC Cubzaguais Subventions (1)	41 167 €	41 167 €	41 167 €	41 167 €	41 167 €	205 835 €
Total – CC Cubzaguais	57 917 €	289 585 €				
Total Haute Gironde	179 500 €	897 500 €				

(1) Subvention propriétaire occupant (insalubrité + précarité énergétique) + Subvention logements locatifs, estimé à partir de la relative des logements potentiellement indignes sur chaque CDC (Source : FILOCOM 2021 (classement 6, 7 et 8))

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 sortie d'insalubrité/péril,
 - Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'économies d'énergie,
 - Typologie des propriétaires occupants (géographique, familiale, socio-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),
 - Comparaison des résultats sur la Haute Gironde avec les précédentes OPAH 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.
- **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.

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 5 années de l'opération seront établis par l'équipe opérationnelle.

Ils seront adressés par le Président de la CDC Latitude Nord Gironde à la Préfète de la Gironde, Déléguée de l'Agence dans le Département.

Cette dernière le portera à la connaissance de :

- la CLAH
- la Déléguée de l'Agence en Région Nouvelle Aquitaine.

Annexe 8 : régime des aides de l'Anah

1- le régime d'intervention de l'Anah

A réactualiser en tant que de besoin

Sachant que c'est le régime applicable à la date de dépôt du dossier à l'Anah qui s'applique, au 1er janvier 2021, le régime d'aides aux travaux est le suivant :

1 Propriétaires Occupants

Propriétaires occupants	PO très modeste	PHM Sérénité 35 %	PHM Précarité énergétique GFà E	PHM Basse Conso GC à BA	PO modeste	PHM Sérénité 35 %	PHM précarité énergétique GFà E	PHM Basse Conso GC à BA
Type d'intervention	Plafonds de travaux subventionnables HT 50 000 €							
Travaux : Insalubrité (0,30) – Pêril - Forte dégradation (0,55)	50%	20% travaux 3 000 €	1 500 €	1 500 €	50%	20% travaux 2 000 €	1 500 €	1 500 €
Type d'intervention	Plafonds de travaux subventionnables HT 30 000 €							
Travaux : Sérénité - Sortie de précarité énergétique - Basse consommation - gain énergétique de 35%	50 %	20% travaux 3 000 €	1 500 €	1 500 €	35 %	20% travaux 2 000 €	1 500 €	1 500 €
Type d'intervention	Plafonds de travaux subventionnables HT 20 000 €							
Travaux sécurité, salubrité	50 %				35 %			
Travaux pour l'autonomie de la personne	50 %				35 %			
Autres Travaux Assainissement Parties communes en copropriétés fragiles	35 %				20 %			

Aides de l'Anah PO - Ravalement de façades - au 1 ^{er} janvier 2021				
ACV – ORT valant OPAH RU ORI– OPAH RU ORI - OPAH avec volet RU ORI				
Types de travaux	Plafond de travaux	Taux de subvention	Subvention	Aide collectivité
Travaux de ravalement de façades	5 000,00 €	25%	1 250 €	10 % / 500€ minimum

2- propriétaires bailleurs

Propriétaires bailleurs	Taux de subvention	Prime réduction loyer (1)	Prime réservation logement (2)	PHM gain 35%	PHM gain 35 % sortie précarité énergétique	PIL (3)	Durée minimale convention
Type d'intervention	1000€ HT/ M² / 80m²						
Travaux : Insalubrité 0,30 - Péril - Forte Dégradation 0,55	35%	150€ HT/ M ² / 80m ²	2 000 € ou 4 000 €	1 500 €	2 000 €	1 000 €	9 ans LI et LCS 12 ans LCTS
Type d'intervention	750€ HT/ M² / 80m²						
Travaux : sécurité salubrité	35%						9 ans LI et LCS
Travaux : autonomie de la personne							
Travaux : amélioration énergétique gain énergétique de 35%	25%	150€ HT/ M ² / 80m ²	2 000€ ou 4 000€ /logement	1 500 €	2 000 €	1 000 €	12 ans LCTS
Travaux : dégradation moyenne 0,35							
Travaux : infraction au RSD - non décence							
Travaux de transformation d'usage							

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

- 1 sur les communes où le marché local locatif est tendu, soit un écart de 5€/m² entre le loyer libre local de marché de référence et le loyer social plafond national :
 - 1.1 seules les zones 1, 2 et 2bis et 3 entrent dans cette catégorie pour les logements de moins de 65m²
 - 1.2 seule la zone 1 pour les logements compris entre 65 et 90m²
 - 1.3 quand le logement est conventionné en loyer social ou très social
 - 1.4 à concurrence du triple de l'aide apportée par une collectivité locale ou un EPCI, dans la limite du plafond de 12 000 €
- 2 à compter du 1er janvier 2017, en accompagnement de la politique du Département, sur les 35 communes identifiées dans le PDH comme centralités en zone rurale, l'Anah attribue à titre dérogatoire la PRL à tous les logements locatifs conventionnés en LCS et LCTS, quelle que soit la taille du logement.

(2) La prime de réservation du logement est attribuée :

- quand le logement est conventionné en LCTS
 - sur demande du propriétaire bailleur
- .1 après attribution à un locataire DALO, contingent prioritaire, PDAHLPD ou LHI par une commission ad hoc coanimée par le CD 33 et l'État (DRJSCS DL33)
 - .2 2 000€ en secteur non tendu / 4 000 € en secteur tendu

(3) La Prime d'intermédiation locative est attribuée :

- 1 Depuis le 30 septembre 2015, l'Anah a mis en place une Prime en faveur de l'Intermédiation Locative (PIL) d'un montant de 1 000 € par logement.
- 2 Cette prime, dans sa phase expérimentale, au départ, était attribuée :
 - .1 aux propriétaires-bailleurs
 - .2 qui concluent une convention à loyer social ou très social, avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah,
 - .3 sous condition du recours, pour une durée de 3 ans au moins, à un dispositif d'intermédiation locative via un organisme agréé en vue de favoriser l'insertion sociale de ménages en difficulté, notamment ceux bénéficiant d'une protection internationale au titre du droit d'asile (réfugiés statutaires).
- 3 Depuis le 1er février 2017, cette prime n'est plus expérimentale avec la mise en place du régime fiscal Cosse en remplacement du régime fiscal Borloo ancien au 1er février 2017, et s'applique dans les mêmes conditions.
- 4 En 2018, la PIL ne pouvait plus être accordée en zone C, soit la majorité des communes de Gironde

Aides de l'Anah PB - Ravalement de façades - au 1^{er} janvier 2021				
ACV – ORT valant OPAH RU ORI– OPAH RU ORI - OPAH avec volet RU ORI				
Types de travaux	Plafond de travaux	Taux de subvention	Subvention	Aide collectivité
Travaux de ravalement de façades	5 000,00 €	25%	1 250 €	10 % / 500€ minimum

3- Copropriétés Ma Prime Renov'Copro, Fragiles et Dégradées

En 2011, en 2017, puis depuis le 1^{er} janvier 2021, le régime de l'Anah a été adapté concernant les aides à destination :

- des copropriétés dégradées ou fragiles, concernant les travaux sur parties communes
- les ravalements de façades et la création de locaux communs par transformation d'usage d'un local.

Aides de l'Anah en copropriété MaPrimeRénov'Copro en diffus au 1 ^{er} janvier 2021					
Types de travaux	Plafond de travaux	Taux de subvention	Majoration taux de subvention	PHM Passoire énergétique G/F avant E/A	PHM Basse consommation G/C avantage B/A après
Travaux d'amélioration énergétique Gain énergétique 35 %	15 000 € / lot	25%	non	500 € / lot	500 € / lot

Aides de l'Anah en copropriété fragile en diffus au 1 ^{er} janvier 2021					
Types de travaux	Plafond de travaux	Taux de subvention	Majoration taux de subvention	PHM Sérénité	Majoration PHM
Travaux d'amélioration énergétique Gain énergétique 35 %	15 000 € / lot	25%	non	3 000 € / lot	+ 500 € / lot si aide collectivité 500 €
Critères de priorité					
- Niveau énergétique avant travaux de G à D - Taux d'impayés de charges de copropriété à 8 % du budget voté					

Aides de l'Anah en OPAH copropriété en difficultés au 1 ^{er} janvier 2021					
Copropriété en difficultés	Plafond de travaux	Taux de subvention	Majoration taux de subvention	PHM	Majoration PHM
Travaux d'amélioration énergétique et autres (grille < à 0,55) Gain énergétique 35 %	150 000 € / bâtiment + 15 000 € / lot	35%	non	3 000 € / lot	+ 500 € / lot si
Travaux suite à dégradation lourde (Grille à 0,55)					

Travaux suite à désordres structurels importants	Pas de plafonds de travaux	50%	+ 5 %	aide collectivité de 5 % cumul possible	aide collectivité 500 €
Travaux énergétiques Gain énergétique supérieur à 50 %					

Aides de l'Anah en copropriété				
Ravalement de façades				
ACV – ORT valant OPAH RU ORI– OPAH RU ORI - OPAH avec volet RU ORI				
au 1^{er} janvier 2021				
Types de travaux	Plafond de travaux	Taux de subvention	Subvention	Aide collectivité
Travaux de ravalement de façades	5 000 € / lot ou tantièmes	25%	1 250 €	10 % / 500€ minimum

Aides de l'Anah en copropriété				
Transformation d'un local en local à usage collectif				
ACV – ORT valant OPAH RU ORI– OPAH RU ORI - OPAH avec volet RU ORI				
au 1^{er} janvier 2021				
Types de travaux	Plafond de travaux	Taux de subvention	Subvention	Aide collectivité
Travaux d'un local en local à usage collectif	50 000 €	25 %	12 500 €	10 % / 5 000 € au moins

2- Les ressources des locataires en 2021

A réactualiser chaque année

A compter du 1er janvier 2021, les plafonds de référence sont ceux de l'année N-1, à compter de la date d'effet du bail pour les locataires

Les plafonds applicables concernant les ressources des locataires de logements conventionnés Anah :

- LCS et LCTS ont été fixés par arrêté du 24 décembre 2020
- LI ont été fixés par l'instruction fiscale du 8 avril 2021

Ces plafonds sont les suivants (exprimés en €) :

Catégorie de ménages	arrêté 24/12/20	arrêté 24/12/20	Instruction fiscale* du 08/04/2020 Zone B1	Instruction fiscale* du 08/04/2020 Zone B2	Instruction fiscale* du 08/04/2020 Zone C
	PLAI Anah loyer très social LCTS avec et sans travaux subventionnés	PLUS Anah loyer social LCS avec et sans travaux subventionnés	Anah loyer Intermédiaire LI conventionné avec et sans travaux subventionnés	Anah loyer Intermédiaire LI conventionné avec et sans travaux subventionnés	Anah loyer Intermédiaire LI Avec et sans travaux subventionnés
Cat 1	11 531 €	20 966 €	31 280 €	28 152 €	28 152 €
Cat 2	16 800 €	27 998 €	41 772 €	37 594 €	37 594 €
Cat 3	20 203 €	33 670 €	50 233 €	45 210 €	45 210 €
Cat 4	22 479 €	40 648 €	60 643 €	54 579 €	54 579 €
Cat 5	26 300 €	47 818 €	71 340 €	64 206 €	64 206 €
Cat 6	29 641 €	53 891 €	80 399 €	72 359 €	72 359 €
Cat 7	3 306€	6 011 €	8 969 €	8 070 €	8 070 €

- L'instruction fiscale : pour les conventions Anah à loyer intermédiaire conclues (accordées) à compter du 1er 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 Duflot/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'impôt de l'avant dernière année précédant la signature du bail, soit en 2018 l'avis d'imposition 2017 sur les revenus perçus en 2016.
- L'arrêté du 2 juillet 1987, modifié par l'arrêté du 3 décembre 2007, définit les différentes catégories de ménage :
 - conjoint : personne vivant en concubinage avec le candidat locataire et, nouveauté, le partenaire lié à celui-ci par pacte de solidarité et cosignataires du bail
 - couple : personnes mariées, personnes vivant en concubinage ou liées par un pacte civil solidarité. Les couples de concubins et les couples de partenaires pacsés sont donc assimilés aux couples mariés et peuvent être considérés comme entrant dans la catégorie "jeune ménage", lorsque la somme des âges révolus des deux conjoints le composant est au plus égale à 55 ans
 - personnes à charge : Enfants à charge (au sens de l'arrêté du 29.7.87) qui n'ont pas établi une déclaration au titre de l'impôt sur le revenu en leur nom propre et Ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.
- Ces plafonds sont révisés annuellement au 1er janvier de chaque année en fonction de l'évolution du salaire minimum de croissance visé à l'article L.421-2 du Code du Travail.
- Ces plafonds de ressources s'appliquent aux logements faisant l'objet d'un conventionnement avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah.
- Les catégories :
 - Cat 1 : Personne seule
 - Cat 2 : 2 personnes à l'exclusion des jeunes ménages
 - Cat 3 : 3 personnes, ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou 1 jeune ménage
 - Cat 4 : 4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge
 - Cat 5 : 5 personnes, ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge
 - Cat 6 : 6 personnes, ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge
 - Cat 7 : majoration par personne supplémentaire.

3- Les ressources des propriétaires occupants en 2021

A réactualiser chaque année

Les plafonds de ressources des propriétaires occupants applicables aux demandes de subvention pour la réhabilitation de leur logement applicables à compter du 1er janvier 2021, en Gironde sont les suivants, identiques à ceux de 2020 :

Nombre de personnes composant le ménage	Propriétaires très modestes CD33	Propriétaires très modestes Anah	Propriétaires modestes Anah	Propriétaires modestes + 30% CARTTE
1	11 478,00 €	14 879 €	19 074 €	24 796 €
2	16 723 €	21 760 €	27 896 €	36 265 €
3	20 110 €	26 170 €	33 547 €	43 611 €
4	22 376 €	30 572 €	39 192 €	50 950 €
5	26 180 €	34 993 €	44 860 €	58 318 €
Par personne supplémentaire	3 291 €	4 412 €	5 651 €	7 346 €

- *L'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Anah prévoit la révision, au 1er janvier de chaque année, des plafonds de ressources annuelles applicables aux personnes visées aux 2° et 3° du I de l'article R.321-12 du CCH (propriétaires-occupants et personnes assurant la charge des travaux)*
- *Ces plafonds de ressources sont révisés annuellement au 1er janvier de chaque année en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation hors tabac*
- *depuis la réforme fiscale de prélèvement à la source à compter du 1er janvier 2019, à compter du 1er janvier 2018 ces plafonds de ressources sont ceux de l'année N-1.*

4- Les Plafonds de loyers des logements locatifs conventionnés avec l'Anah avec ou sans travaux subventionnés en 2017

Les plafonds de loyers locatifs privés conventionnés avec l'Anah avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah sont définis chaque année au niveau national et adaptés au contexte local.

En Gironde, ils sont modulés en fonction de :

- la tension du marché : zones 1, 2B, 2C, 3 et 4 de loyers locaux
- la taille des logements : <65m², 65-90m², >90m².

Dans le cadre de l'OPAH (cf tableau annexe 2) :

- 4 communes sur 62 sont classées comme Bourgs structurants dans le PDH
- 7 communes sur 62 sont classées en zone 2 des loyers et 55 en zone 3 des loyers
- sur 28 communes sur 62, les projets de réhabilitation des logements locatifs sont aidés, sans avis préalable de la CLAH.

Le décret du 5 mai modifie les plafonds nationaux et donc locaux de loyers avec une mise en œuvre sur le territoire du CD33 à partir du 27 novembre 2017.

Ainsi, depuis la CLAH du CD33 du 7 septembre 2020, les plafonds locaux de loyers applicables sur la Gironde, hors Bordeaux Métropole, sont les suivants :

• Loyer intermédiaire :

Les plafonds de loyer intermédiaire sont identiques pour le CST et le CAT .

	Zone 1	Zone 2 B 4 communes Agglomération Bergerac 4 communes en B2 arrêté du 29 avril 2009 8 communes en B2 arrêté du 1er août 2014	Zone 2 C 27 communes en C	Zone 3	Zone 4
Catégorie 1 <65m ²	10 en B1 8,65 en B2	8,65	7,95	7,95	LI impossible
Catégorie 2 65-90m ²	8,10	7,65	7,35	6,80	LI impossible
Catégorie 3 >90m ²	6,90	6,40	6,40	6,00	LI impossible

- **Loyer social :**

Les plafonds de loyer social sont identiques pour le CST et le CAT.

Pour autant, seul le CAT permet de déclencher une Prime de Réduction de Loyer (PRL), dont les conditions sont les suivantes :

- Depuis 2011, l'Anah déclenche pour les 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 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.
- **En Gironde :**
 - seules les zones 1, 2B, 2C et 3 entrent dans cette catégorie pour les logements de moins de 65m²
 - seule la zone 1 pour les logements de plus de 65 m²
 - pour les autres zones et tailles de logements, à compter du 1er janvier 2017, en accompagnement de la politique du Département, sur les 35 communes identifiées dans le PDH comme centralités en zone rurale, l'Anah attribue à titre dérogatoire la PRL à tous les logements locatifs conventionnés en LCS et LCTS, quelle que soit la taille du logement.

	Zone 1				Zone 2 B 4 communes Agglomération Bergerac 4 communes en B2 arrêté du 29 avril 2009 8 communes en B2 arrêté du 1er août 2014	Zone 2 C 27 communes en C	Zone 3	Zone 4
	B1		B2 BxM	B1 B2 CD33				
	Bordeaux	BxM						
Catégorie 1 <65m ²	7,50	7,00	6,90	7,00	6,90	5,70	5,70	5,60
	Prime réduction loyer				Prime réduction loyer	Prime réduction loyer	Prime réduction loyer	
Catégorie 2 65-90m ²	6,70	6,50	6,50	6,50	6,50	5,70	5,70	5,60
	Prime réduction loyer				Prime réduction loyer 35 centralités PDH	Prime réduction loyer 35 centralités PDH	Prime réduction loyer 35 centralités PDH	
Catégorie 3 >90m ²	6,10				5,95	5,70	5,70	5,60
	Prime réduction loyer				Prime réduction loyer 35 centralités PDH	Prime réduction loyer 35 centralités PDH	Prime réduction loyer 35 centralités PDH	

• Loyer très social :

Les plafonds de loyer social sont identiques pour le CST et le CAT.

Pour autant, seul le CAT permet de déclencher une Prime de Réduction de Loyer (PRL), dont les conditions sont les suivantes :

- depuis 2011, l'Anah déclenche pour les 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 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

En Gironde :

- seules les zones 1, 2B, 2C et 3 entrent dans cette catégorie pour les logements de moins de 65m²
- seule la zone 1 pour les logements de plus de 65 m²
- pour les autres zones et tailles de logements, à compter du 1er janvier 2017, en accompagnement de la politique du Département, sur les 35 communes identifiées dans le PDH comme centralités en zone rurale, l'Anah attribue à titre dérogatoire la PRL à tous les logements locatifs conventionnés en LCS et LCTS, quelle que soit la taille du logement.

	Zone 1				Zone 2 B 4 communes Agglomération Bergerac 4 communes en B2 arrêté du 29 avril 2009 8 communes en B2 arrêté du 1er août 2014	Zone 2 C 27 communes en C	Zone 3	Zone 4
	B1		B2	B1 B2				
	Bordeaux	BxM	BxM	CD33				
Catégorie 1 <65m²	6,00	6,00	5,80	6,00	5,80	5,10	5,10	5,00
	Prime réduction loyer				Prime réduction loyer	Prime réduction loyer	Prime réduction loyer	
Catégorie 2 65-90m²	5,95	5,95	5,75	5,95	5,75	5,00	4,95	4,95
	Prime réduction loyer				Prime réduction loyer 35 centralités PDH	Prime réduction loyer 35 centralités PDH	Prime réduction loyer 35 centralités PDH	
Catégorie 3 >90m²	5,90	5,90	5,70	5,90	5,70	5,00	4,95	4,95
	Prime réduction loyer				Prime réduction loyer 35 centralités PDH	Prime réduction loyer 35 centralités PDH	Prime réduction loyer 35 centralités PDH	