



## Grand Cubzaguais Communauté de Communes

Convention de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat  
Renouvellement Urbain  
– Opération de Restauration Immobilière (OPAH-RU-ORI)

**Communes de Saint-André-de-Cubzac et de Bourg-sur-Gironde  
2024-2029**

**Convention N° :**

**Date de la signature de la convention**

La présente convention est établie :

## **ENTRE**

**Grand Cubzaguais Communauté de Communes**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par sa Présidente Valérie GUINAUDIE

## **ET**

**L'État**, représenté par M. Etienne GUYOT, Préfet de la Région Nouvelle Aquitaine, Préfet du département de la Gironde, Déléguée de l'Agence dans le département.

**L'Agence Nationale de l'Habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris,

Représentée en application de la convention de délégation des aides à la pierre par le Président du Département de la Gironde, Monsieur Jean-Luc GLEYZE, et dénommée ci-après « Anah »,

**Le Département de la Gironde**, délégataire des aides à la pierre, dénommé ci-après « CD33 », Représenté par le Président du Département, Monsieur Jean-Luc GLEYZE,

**La commune de Saint-André-de-Cubzac,**

Représentée par sa Maire, Célia MONSEIGNE

**La commune de Bourg-sur-Gironde,**

Représentée par son Maire, Pierre JOLY

**La Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété Nouvelle Aquitaine dénommée « PROCIVIS Nouvelle Aquitaine »,**

Représentée par son Directeur Général Délégué, Monsieur Jean-Pierre MOUCHARD.

**La Caisse d'Allocations Familiales de la Gironde dénommée ci-après « CAF »,**

Représentée par sa Directrice, Madame Christine MANSIET.

**La Banque des Territoires, groupe Caisse des dépôts et consignations,**

Représentée par son Directeur Délégué Bordeaux, Monsieur Rémi HEURLIN .

**La Fondation Abbé Pierre, dénommée ci-après « FAP »,**

Représentée par sa Présidente Madame Marie-Hélène LE NEDIC, , par délégation à la Déléguée générale adjointe, ayant pouvoir à cet effet, Madame Sonia HURCET.

## **AUXQUELS SONT ASSOCIES**

**Le Conseil Régional Nouvelle Aquitaine, dénommé ci-après « CRNA »,**

Représenté par son Président, Monsieur Alain ROUSSET.

**La Mutualité Sociale Agricole de la Gironde, dénommée ci-après « MSA »,**

Représentée par son Directeur, Monsieur Daniel ABALEA

## **VISAS**

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), actant la volonté du Département d'adapter les actions aux besoins des territoires en contribuant à la réalisation des projets d'habitat et d'urbanisme des communes et des EPCI, signé le 17 mars 2016 jusqu'au 31 décembre 2020. Il a été prorogé pour réaliser l'évaluation et la mise en révision jusqu'au 31 décembre 2022 et est en cours de renouvellement pour la période 2023-2028, Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté de mars 2017 à mars 2023 et prorogé d'un an jusqu'en mars 2024,

Vu la convention de délégation de compétence du 22/12/20 pour une durée de six ans, pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2025 conclue entre le délégataire [le Département de la Gironde] et l'Anah et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du code de la construction et de l'habitation

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé 2020-2025 du 22/12/20 conclue entre le Département de la Gironde, délégataire et l'Anah (en délégation de compétence)

Vu la délibération du Conseil Départemental de la Gironde adoptant le Règlement d'Intervention sur la politique de l'habitat en date du 18 décembre 2006 et les délibérations subséquentes modifiant le dit Règlement, et notamment celles en date du 22 décembre 2022,

Vu la convention passée le 15 janvier 2015 entre la Région Aquitaine et les SACICAP PROCIVIS Nouvelle Aquitaine, portant création de la CARTTE (Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition Energétique), 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 au 1er janvier 2023,

Vu la délibération prescrivant l'élaboration d'un PLH de la Communauté de Communes en date du 26 juin 2021,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par Grand Cubzaguais Communauté de Communes et la commune de Saint-André-de-Cubzac le 6 décembre 2022 puis par avenant la commune de Bourg-sur-Gironde le 16 mai 2023,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du ..., autorisant la signature de la présente convention,

**Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Saint André de Cubzac, en date du xxx,**

**Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Bourg sur Gironde, en date du xxx,**

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la Gironde en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 10 octobre 2023,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la région (DREAL), en date du XXX,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du 01 / 11 / 2023 au 30 / 11 / 2023 à Grand Cubzaguais Communauté de Communes, Saint-André-de-Cubzac et Bourg-sur-Gironde. en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

**Il a été exposé ce qui suit :**

## Table des matières

<u>PREAMBULE.....</u>	<u>6</u>
<u>CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION.....</u>	<u>11</u>
<u>Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....</u>	<u>11</u>
<u>1.1. Dénomination de l'opération.....</u>	<u>11</u>
<u>1.2. Périmètre et champs d'intervention.....</u>	<u>11</u>
<u>CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION.....</u>	<u>13</u>
<u>Article 2 – Enjeux.....</u>	<u>13</u>
<u>CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION.....</u>	<u>22</u>
<u>Objectifs quantitatifs.....</u>	<u>23</u>
<u>Article 3 – Volets d'action.....</u>	<u>26</u>
<u>3.1. Volet urbain.....</u>	<u>26</u>
<u>3.2. Volet foncier.....</u>	<u>27</u>
<u>3.3. Volet immobilier.....</u>	<u>28</u>
<u>3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....</u>	<u>32</u>
<u>3.5. Volet copropriété en difficulté.....</u>	<u>34</u>
<u>3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....</u>	<u>36</u>
<u>3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....</u>	<u>37</u>
<u>3.8 Volet social.....</u>	<u>38</u>
<u>3.9. Volet patrimonial et environnemental.....</u>	<u>41</u>
<u>3.10. Volet économique et développement territorial.....</u>	<u>43</u>
<u>Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....</u>	<u>45</u>
<u>Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....</u>	<u>48</u>
<u>Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....</u>	<u>48</u>
<u>5.1. Financements de l'Anah.....</u>	<u>48</u>
<u>5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....</u>	<u>48</u>
<u>5.3. Financements du Conseil Départemental.....</u>	<u>50</u>
<u>Article 6 – Engagements complémentaires.....</u>	<u>51</u>
<u>Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....</u>	<u>52</u>
<u>Article 7 – Conduite de l'opération.....</u>	<u>52</u>
<u>7.1. Pilotage de l'opération.....</u>	<u>52</u>
<u>7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....</u>	<u>52</u>
<u>7.1.2. Instances de pilotage.....</u>	<u>52</u>
<u>7.2. Suivi-animation de l'opération.....</u>	<u>53</u>
<u>7.2.1. Équipe de suivi-animation.....</u>	<u>53</u>
<u>7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....</u>	<u>54</u>

<a href="#">-Volet « veille et accompagnement des copropriétés ».....</a>	<a href="#">56</a>
<a href="#">7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....</a>	<a href="#">57</a>
<a href="#">7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....</a>	<a href="#">57</a>
<a href="#">7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....</a>	<a href="#">57</a>
<a href="#">7.3.2. Bilans et évaluation finale.....</a>	<a href="#">57</a>
<a href="#">CHAPITRE VI – COMMUNICATION.....</a>	<a href="#">59</a>
<a href="#">Article 8 - Communication.....</a>	<a href="#">59</a>
<a href="#">CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION.....</a>	<a href="#">61</a>
<a href="#">Article 9 - Durée de la convention.....</a>	<a href="#">61</a>
<a href="#">Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....</a>	<a href="#">61</a>
<a href="#">Article 11 – Transmission de la convention.....</a>	<a href="#">61</a>

## **ANNEXES**

- 1. Périmètres d'intervention**
- 2. Régime d'intervention de l'ANAH**
- 3. Plafonds de ressources**
- 4. Plafonds de loyers des logements locatifs conventionnés avec l'Anah avec ou sans travaux subventionnés en 2023**
- 5. Fiches-actions de la convention cadre valant ORT : commune de Saint-André -de-Cubzac**
- 6. Fiches-actions de la convention cadre valant ORT : commune de Bourg-sur Gironde**

## Présentation du territoire, contexte socio-géographique

Le Grand Cubzaguais Communauté de Communes est un territoire issu de l'extension de la Communauté de Communes du Cubzaguais à huit communes de la Communauté de Communes de Bourg, dissoute, le 1er janvier 2017. Il comprend 16 communes et environ 35 000 habitants. Situé en Haute Gironde, le territoire constitue l'entrée nord de la métropole bordelaise, à l'interface avec le blayais à l'Ouest, le Libournais à l'Est et la Charente au Nord.

L'armature urbaine du territoire est composée :

- d'un cœur urbain (Saint-André-de-Cubzac), qui fait face à une très forte croissance démographique et une pression foncière importante du fait de son positionnement métropolitain
- de pôles de proximité (Bourg, Pugnac, Peujard et Cubzac-Les-Ponts), qui concentrent les services, équipements et commerces de proximité et qui ont été ciblés dans le SCoT comme communes où cibler le développement
- de communes relais (Val-de-Virvée, Saint-Gervais, Saint-Laurent-d'Arce, Prignac-et-Marcamps, Tauriac, Gauriaguet et Virsac), qui font également face à une forte pression foncière du fait de leur positionnement le long de la RN10
- de communes rurales (Teuillac, Lansac, Mombrier et Saint-Trojan), qui connaissent une croissance démographique plus modérée



Nom de la commune	Population municipale	Population comptée à part	Population totale DGF
Saint-André-de-Cubzac	12 372	181	12 553
Val de Virvée	3 621	42	3 663
Cubzac-les-Ponts	2 501	26	2 527
Pugnac	2 325	33	2 358
Bourg	2 278	38	2 316
Peujard	2 148	28	2 176
Saint-Gervais	1 905	20	1 925
Prignac et Marcamps	1 374	29	1 403
Saint-Laurent-d'Arce	1 484	28	1 512
Tauriac	1 297	21	1 318
Gauriaguet	1 382	15	1 397
Virzac	1 112	5	1 117
Teuillac	880	9	889
Lansac	701	10	711
Mombrier	429	8	437
Saint Trojan	355	9	364
Total	36 164	502	36 666

Le territoire se caractérise par une variété de morphologies urbaines et d'habitat. Un tissu urbain relativement dense avec une part importante de logements anciens est présent dans les centres-bourgs et dans le centre-ville de Saint-André-de-Cubzac. La commune de Bourg se caractérise par un centre ancien particulièrement minéral, dense et faisant face à un taux de vacance de logements et de commerces important.

Les constructions plus récentes sont nombreuses à Saint-André-de-Cubzac, dans les pôles de proximité et dans les communes relais situées le long de la RN10. A l'image du phénomène de périurbanisation en cours à l'échelle nationale, ces constructions ont parfois mal été intégrées au tissu urbain existant, au paysage et à l'environnement.

Ces logements récents forment un parc de logement relativement standardisé : maisons individuelles, de grande taille, occupées par leurs propriétaires. Cette offre répond mal aux besoins des habitants dont les profils sont diversifiés : jeunes, familles monoparentales, personnes âgées, etc.

La communauté de communes est fortement attractive pour les populations mais également pour les entreprises. L'axe RN10 est très favorable à l'implantation d'activités artisanales, commerciales et de petites industries. Les activités agricoles et notamment viticoles sont également implantées historiquement sur le territoire.

Les habitants du Grand Cubzaguais sont relativement plus touchés par les difficultés économiques : taux de chômage de longue durée, plus forte représentation d'ouvriers et d'employés, déplacements domicile-travail longs. Le développement du marché de l'emploi local est identifié comme un enjeu majeur pour le territoire.

### **Zoom sur Saint-André-de-Cubzac et Bourg-sur-Gironde**

Saint-André-de-Cubzac exerce un rôle de centralité sur un bassin de vie d'environ 38 000 habitants qui s'étend sur 18 communes situées entre le Grand Cubzaguais et le Fronsadais (arrondissement de Libourne). La commune de Bourg est le relais de cette influence pour l'espace de vie du Bourgeois. Les deux communes présentent deux situations très différentes, dans de nombreux domaines, ce qui les positionnent en complémentarité.

Le binôme Saint-André-de-Cubzac/Bourg trouve toute sa pertinence en terme de centralité par le fait que ces deux communes ont historiquement polarisé le développement territorial de deux intercommunalités

(Communautés de Communes du Cubzaguais et de Bourg). Elles font face au double défi de redynamiser leur centre bourg et de limiter la périurbanisation alentour chacune avec leur singularité : polarité urbaine pour Saint-André-de-Cubzac, tourisme et patrimoine pour Bourg.

Les situations démographiques des deux communes sont très contrastées. Bourg comptait 2243 habitants en 2017. La commune est relativement enclavée et ne dispose pas d'une offre de transports en commun et d'accès routiers multiples. A l'inverse, la situation géographique privilégiée de Saint-André-de-Cubzac couplée à une rapide accessibilité via les réseaux routiers existants (A10 et N10) et les transports en commun (TER et lignes de bus) font de la commune un secteur particulièrement attractif, aussi bien sur le plan résidentiel qu'économique. La ville subit en effet depuis quelques décennies une forte pression de l'agglomération bordelaise qui se reporte de plus en plus sur les pôles secondaires du département dont Saint-André-de-Cubzac fait partie. Cependant, l'aire d'influence du bassin de vie de la commune ne dépend pas uniquement de la métropole mais s'étend aussi jusqu'au Blayais. Saint-André-de-Cubzac comptait 12 051 habitants en 2017. La population communale, plutôt jeune et en augmentation due au solde migratoire positif, est en hausse constante depuis les années 1970.

## **Politique de l'habitat sur le territoire, PLH et OPAH Haute Gironde**

### Programme Local de l'Habitat

L'élaboration d'un programme local de l'habitat (PLH) a été lancée en juin 2021. Le PLH permettra de préciser la compréhension des marchés du logement privé et public et de fixer des orientations pour le territoire. Il mettra en place des outils pour encourager la production de logements et pour la rénovation du parc existant, en cohérence avec les objectifs du projet de territoire « Petites Villes de Demain » (PVD).

### Une OPAH-RU / ORI en renfort de l'OPAH de droit commun existante

La vacance restant fortement présente notamment dans les centre-bourgs, l'OPAH-RU / ORI permettra de se concentrer sur les pôles de centralité : l'OPAH de Renouvellement Urbain traitera des périmètres spécifiques que sont les périmètres confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux, nécessitant, en sus des incitations et du programme d'actions d'accompagnement propres à l'OPAH Haute Gironde, la mise en place de dispositifs d'intervention lourds. (cf Périmètres d'intervention)

Ces dispositifs feront, notamment, appel à des interventions foncières et immobilières et à des outils incitatifs, curatifs et coercitifs de droit public (traitement de l'insalubrité, démolitions, actions foncières, sous déclaration d'utilité publique (DUP) ou non...), en appui du projet urbain et social volontariste.

### L'enjeu particulier de l'Habitat

Les deux communes de Saint-André-de-Cubzac et de Bourg-sur-Gironde se rejoignent avec des difficultés à assurer l'attractivité du tissu urbain ancien. Bourg souffre d'un accroissement de la vacance résidentielle au sein de son centre-ville historique. La commune possède 16,7 % de logements vacants, expliquée par l'ancienneté du parc de logements, principalement dans le centre-bourg (21.8% des logements du périmètre de la pré-étude OPAH RU / ORI concentrée sur le centre historique sont vacants en 2022) en raison de la vétusté du parc bâti, de l'inconfort thermique des logements et de l'inadaptation aux besoins. La commune est aussi l'une de celle dont le parc de logements est le plus ancien sur le territoire intercommunal. Saint-André-de-Cubzac comptait 5302 logements en 2017. La ville concentre plus de 20 % des logements collectifs du territoire du Grand Cubzaguais. Saint-André-de-Cubzac concentre également plus de 60 % de l'offre sociale de la communauté de communes. Elle possède aussi 5,2 % de logements vacants en 2017, qui pourraient en partie être mobilisés pour revitaliser le centre-ville. Des efforts ont été réalisés ces dernières années pour augmenter et diversifier l'offre de logements (notamment sociaux), mais le besoin reste important et provoque une certaine tension sur le marché de l'immobilier. Ce besoin porte à la fois sur le logement social (des demandes restent encore actuellement non satisfaites), et sur le logement privé, en particulier pour de petits logements car la commune compte une part importante de personnes seules. L'urbanisation de la ZAC Bois Milon, dont la première tranche a été achevée en 2020, constitue une

opportunité majeure pour développer et diversifier le parc de logements communal. Dans un contexte de raréfaction de l'offre foncière, l'habitat groupé et le petit collectif offrent un compromis intéressant entre un niveau de densité urbaine et une utilisation de l'espace maîtrisée. Par ailleurs, la commune est nouvellement soumise à la loi SRU et devra produire 25% de logements sociaux d'ici à 2037.

Mise en place du Service commun intercommunal de lutte contre le mal logement, avec un socle de base de lutte contre l'habitat indigne, le permis de louer et le permis de diviser : ajouter un chapitre ? J'ai vu que c'était évoqué plus loin  
ICARE à l'échelle de la Haute Gironde ?

### **Programme national Petites Villes de demain**

En 2020, deux communes du territoire ont été labélisées « Petites Villes de Demain » (PVD) : Bourg-sur-Gironde et Saint-André-de-Cubzac.

Le programme PVD, lancé par le Gouvernement le 1<sup>er</sup> octobre 2020, a pour objectif de conforter le rôle majeur des petites villes dans la transition écologique et l'équilibre territorial afin d'améliorer le cadre de vie en milieu rural et hors métropoles.

C'est dans ce cadre que les communes concernées par le programme souhaitent mettre en place cette OPAH de Renouvellement Urbain (OPAH RU), avec Opération de Restauration Immobilière (OPAH ORI) sur les pôles de centralité, en complément de l'OPAH intercommunale « classique ».

Ce dispositif permettra, au même titre que l'actuelle opération OPAH intercommunale, d'octroyer des subventions aux propriétaires occupants et bailleurs afin qu'ils puissent réaliser des travaux de rénovation de leur logement.

### **Une OPAH-RU / ORI sur le territoire : stratégie retenue et articulations avec d'autres dispositifs (PVD, ORT)**

Par le biais du programme Petites Villes de demain, Grand Cubzaguais Communauté de Communes, les communes de Saint-André-de-Cubzac et de Bourg-sur-Gironde ont mis à l'étude des projets de revitalisation à l'échelle de leurs communes respectives et se sont dotées d'une convention cadre valant Opération de Revitalisation du Territoire. Celle-ci a mis en exergue des problématiques évidentes sur le thème de l'habitat ancien et de son devenir. Une étude pré opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat a été réalisée afin de poser un diagnostic complet sur le territoire de ces deux communes et pouvoir aboutir à une stratégie d'intervention.

La stratégie retenue a été développée sous 3 actions :

- un dispositif incitatif : un accompagnement global avec des subventions travaux
- un dispositif de lutte contre l'habitat indigne par un accompagnement aux procédures administratives : péril, RSD avec des travaux d'office sur les logements insalubres ou dangereux
- un dispositif coercitif par le biais d'Opération de Restauration Immobilière ou tout autre dispositif, le plus pertinent à utiliser (RHI, abandon manifeste, THIRORI), selon les situations repérées

Par ailleurs, une veille et un approfondissement des connaissances sur les copropriétés sera engagé avec un accompagnement à l'immatriculation des copropriétés

**À l'issue de ce constat il a été convenu ce qui suit :**

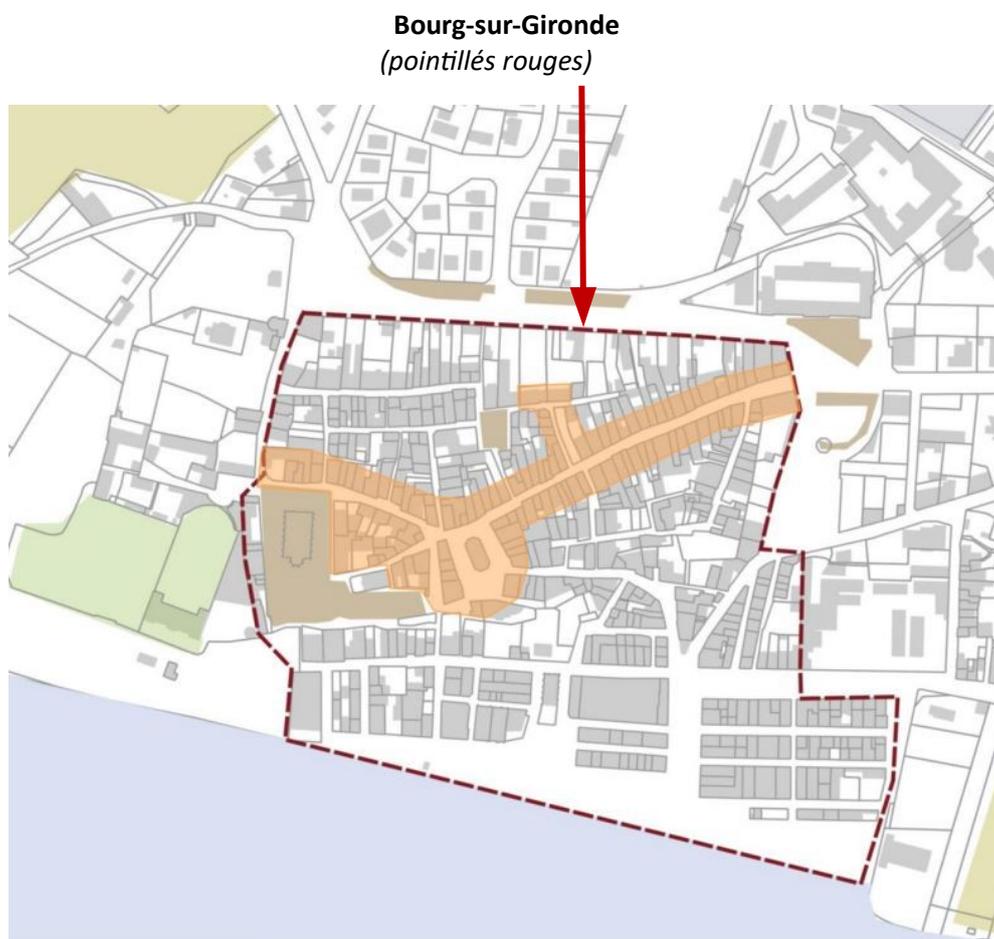
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

Suite à la conclusion d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU sur deux communes du territoire, Saint-André-de-Cubzac et de Bourg-sur-Gironde, Grand Cubzaguais Communauté de Communes, l'État et l'Anah décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat avec renouvellement urbain dans les centres bourgs de Saint-André-de-Cubzac et de Bourg-sur-Gironde.

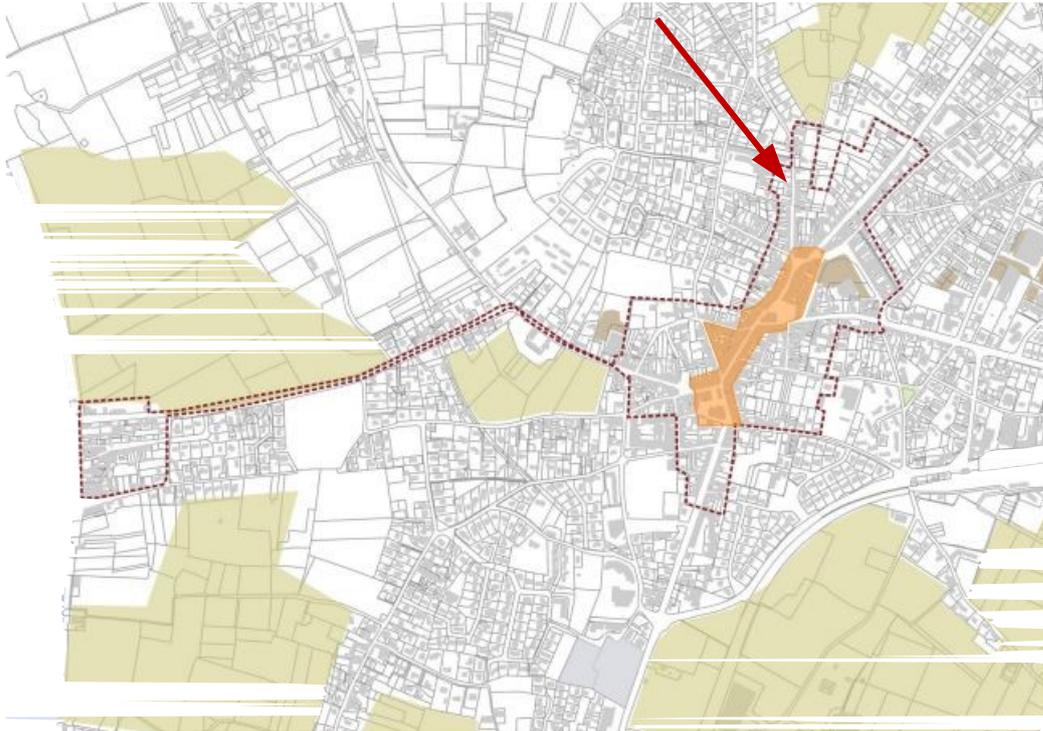
1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :



*Limites bordant le périmètre : Allée Daleau (Nord), place de l'Eperon, Rue des Douves, Cours de l'Abbaye, Rue Paul Guiard, Quai Jean Bart, Quai des Verreries, Quai des Chantiers, le long de la piscine intercommunale, le long du Musée Poignant, Rue Neuve*

**Saint-André-de-Cubzac**  
(pointillés rouges)



*Route de Plagne, Port de Plagne, Chemin de la Cale du S, D669, Rue Robillard, Rue Nationale, Rue de la Tour du Pin, Rue de la Dauge, Rue Louis Michel, Rue de Fonboudeau, D670, Rue Henri Grouès, Rue Peychaud, Rue Perret, D669E4*

### Article 2 – Enjeux

Grand Cubzaguais Communautés de communes, Saint-André-de-Cubzac et Bourg-sur-Gironde souhaitent mettre en œuvre une politique volontariste de revitalisation de leurs centres bourgs et d'amélioration des conditions d'habitat sur leur territoire. L'étude pré-opérationnelle OPAH-RU / ORI a permis de confirmer les difficultés rencontrées afin d'intervenir de façon ciblée dans le cadre de l'OPAH-RU-ORI multisite.

#### Les cibles de la stratégie habitat

Les enjeux de l'opération sont multiples et concernent des publics cibles :

- les **propriétaires occupants** qui ont des revenus plus faibles sur la commune de Bourg, constituent une part moindre dans les centralités mais dont le besoin d'accompagnement au regard du parc ancien est avéré
- les **propriétaires** bailleurs, les centralités ayant en majorité un public locataire avec un enjeu de rénovation énergétique fort (rénovation thermique, loi climat et résilience) et de nombreux cas de biens vacants
- les **séniors** dont l'enjeu est ici le maintien à domicile
- les **investisseurs** qui pourraient avoir accès à un potentiel conséquent d'immeubles vacants à rénover dans un marché immobilier attractif
- les **familles** qui investissent la commune de Saint-André-de-Cubzac notamment et à qui il faut pouvoir proposer des logements rénovés adaptés

## Les constats et les enjeux de l'opération spécifiques à chaque commune

### Commune de Saint-André-de-Cubzac

(Tableau issu de l'étude pré opérationnelle SEGAT - 2023)

CONSTATS	ENJEUX
Une croissance de population marquée par l'arrivée de nouveaux ménages et notamment des familles	Développer le parc de logements pour répondre aux attentes de la population et attirer les familles dans le centre-ville
Un parc ancien composé de maisons de petite et moyenne taille	Améliorer la qualité du parc ancien au niveau thermique et adapter les logements
Une vacance concentrée dans le centre-ville et une vacance structurelle qui concerne les logements peu adaptés (maisons de petite taille)	Réinvestir le parc vacant pour remettre des logements sur le marché et développer les outils coercitifs sur les immeubles considérés comme des points durs
Des copropriétés de petite taille, dont la plupart ne sont pas immatriculées	Repérer les copropriétés fragiles pour développer des mesures d'accompagnement
Une tension sur la demande de logement social et une commune soumise à la loi SRU	Produire du logement conventionné pour participer à la production de logement social Produire du logement public social via l'acquisition-amélioration en mobilisant les bailleurs sociaux
Un axe principal très routier, la rue nationale, qui longe trois polarités historiques (la place de l'église, la place de la mairie et de champs de foire) présentant de la dégradation et de la vacance de logement et commerciale	Secteur de l'hypercentre à valoriser au niveau urbain (requalification des espaces publics, voie routière), habitat (concentration de dégradation et de vacance structurelle) et commerciale (améliorer lisibilité et visibilité de l'offre, harmoniser les devantures commerciales)
Des conditions d'habitabilité difficile dans le secteur Nord	Travailler sur l'aménagement de la départementale pour améliorer les conditions d'habitabilité

## Commune de Bourg-sur-Gironde

(Tableau issu de l'étude pré opérationnelle SEGAT - 2023)

Constats	Enjeux
Une population âgée qui continue de croître	Proposer du logement adapter aux personnes âgées et adapter les logements
Un parc très ancien	Améliorer la qualité du parc ancien au niveau thermique
<b>Une forte vacance concentrée dans le centre historique et une vacance structurelle non négligeable</b>	<b>Réinvestir le parc vacant pour remettre des logements sur le marché et développer les outils coercitifs sur les immeubles considérés comme des points durs</b>
Des copropriétés de petite taille, dont la plupart ne sont pas immatriculées	Repérer les copropriétés fragiles pour développer des mesures d'accompagnement (phase 2)
Une tension sur la demande de logement social	Produire du logement conventionné pour participer à la production de logement social Produire du logement public social via l'acquisition-amélioration en mobilisant les bailleurs sociaux
<b>Un centre historique fortement marquée par la dégradation</b>	<b>Lutter contre l'habitat indigne et traiter la dégradation des logements et façades et développer des outils coercitifs le cas échéant</b>
Des espaces publics à requalifier	Travailler sur la requalification des espaces publics notamment sur les secteurs de l'axe historique (entrée de ville et place de la Libération) et la Ville basse Centralité
Un centre marqué par une rupture naturelle : une ville haute et basse	Valoriser les liaisons urbaines notamment sur le Secteur Est, interface de la ville haute et basse

## **Les axes d'intervention de l'opération**

### Axe 1 : accompagner les propriétaires à la transition écologique

Les centres des communes de Bourg et Saint-André-de-Cubzac présentent un parc de logements ancien. Sur la commune de Saint-André-de-Cubzac, les logements du centre-ville sont à près de 50% d'époque de construction ancienne (avant 1945). 60,6% ont été construits avant les premières réglementations thermiques, c'est-à-dire 1974. Sur la commune de Bourg, et son centre historique, le constat est renforcé : 76% des logements datent d'avant 1945 et 84% d'avant 1974. Ces logements anciens présentent donc des caractéristiques d'origine en matière d'isolation et d'économies d'énergies quasi inexistantes (étiquette G ou F) et constituent en ce sens potentiellement des « passoires thermiques ».

Compte tenu de la hausse du prix des énergies, de la baisse du pouvoir d'achat, et des préoccupations environnementales de plus en plus prégnantes, l'enjeu de la maîtrise des consommations d'énergie répond à un double défi :

- la maîtrise des charges de chauffage, pour les locataires aux faibles revenus comme pour les propriétaires occupants modestes ;
- la limitation des émissions de dioxyde de carbone, principales responsables de l'effet de serre et de la dégradation de la qualité de l'air.

**Il s'agit ainsi de mettre en place un dispositif de financement adapté et incitatif.**

#### *Objectifs*

- *Accompagner les ménages modestes dans l'amélioration énergétique des logements*
- *Améliorer les conditions de vie des ménages*
- *Lutter contre la précarité énergétique des logements*
- *Proposer des logements de qualité à la location*

### Axe 2 : améliorer le parc privé existant

#### **- Privilégier la reconquête du parc vacant dans les centralités**

Une action sur l'ancien est primordiale et notamment sur le parc vacant qui représente un gisement non négligeable sur les périmètres d'études. La commune de Bourg est confrontée à une problématique de vacance importante, constat qui est renforcé dans son centre historique. En 2021, ce sont près de 22% des logements du centre historique qui sont vacants (LOVAC 2021), ce qui représente un volume de 133 logements. La vacance structurelle, c'est-à-dire de longue durée, représente 55 logements, soit 41% des logements vacants du centre historique. Sur la commune de Saint-André-de-Cubzac, et son centre-ville, le taux de vacance atteint 16% (soit 195 logements en 2021), taux plus élevé que celui à l'échelle communal, ce qui montre une problématique de vacance renforcée dans le centre-ville. Le potentiel de remobilisation des logements est donc important sur les territoires.

#### *Objectifs*

*Inciter les propriétaires occupants à mettre leur logement aux normes de salubrité et de sécurité*

- *Lutter contre l'habitat indigne*
- *Remobiliser le parc vacant pour proposer des logements locatifs à vocation sociale*

#### - **Produire des logements locatifs conventionnés**

La production sociale privée est également un levier pour accélérer le rattrapage de production des communes SRU déficitaires, comme Saint-André-de-Cubzac, et de façon plus globale un levier pour remettre sur le marché des logements dégradés et vacants, comme sur la commune de Bourg. Les investisseurs privés seront donc incités à réaliser des travaux financés dans le cadre de l'OPAH RU afin d'offrir des logements réhabilités et performants sur le plan énergétique. La typologie du parc de logements locatifs et son occupation sont particulièrement propices à l'amélioration thermique des logements. Sur ce volet, le conventionnement est obligatoire pour bénéficier des financements. Parallèlement, le recours à l'intermédiation locative sera encouragé dans un souci de mixité sociale

D'autre part, le dispositif « Denormandie » permet aux futurs propriétaires bailleurs de bénéficier d'une défiscalisation lorsqu'ils rénovent un logement dans un quartier ancien dégradé. Il s'agit également d'un moyen pour les collectivités locales d'associer les investisseurs privés à l'amélioration de l'habitat insalubre. L'aide fiscale porte sur les travaux de rénovation effectués dans le bien avec pour objectif, à terme, d'avoir un parc de logements de meilleure qualité, dans la continuité du plan national de lutte contre le logement insalubre, et d'améliorer l'attractivité dans les centres des villes moyennes.

#### *Objectifs*

- *Inciter les propriétaires bailleurs à mettre leur logement aux normes de salubrité et de sécurité, et de réglementation thermique (cf. Loi climat et résilience)*
- *Lutter contre l'habitat indigne*
- *Maintenir des ménages dans des logements décents*
- *Proposer des logements de qualité à la location*
- *Remettre sur le marché des logements vacants*
- *Participer à la production de logements « sociaux » (LOC 2 et LOC 3 retenu dans le calcul SRU)*

#### • **Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé**

L'ancienneté du parc de logement, le faible niveau de revenu des ménages, ou encore le manque de confort dans certains logements privés (locatifs ou occupés par leur propriétaire), sont autant d'éléments qui permettent de soupçonner l'existence de logements insalubres. L'insalubrité qualifie une situation extrême et les critères utilisés dans la grille de classification des logements sont sélectifs. Si les situations d'inconfort sont assez fréquentes, les cas d'insalubrité sont, en revanche, plus rares. Bien qu'elles soient difficiles à détecter, il est important de pouvoir traiter ces situations et accompagner. Afin d'apporter un soutien financier aux propriétaires occupants en situation de mal logement ou de grande précarité énergétique mais aussi aux propriétaires bailleurs pour remettre sur le marché leur logement vacant et dégradé.

#### *Objectifs*

- *Inciter les propriétaires occupants à mettre leur logement aux normes de salubrité et de sécurité*
- *Lutter contre l'habitat indigne*

- *Maintenir des ménages dans des logements décents*
- *Proposer des logements de qualité à la location*
- *Remettre sur le marché des logements vacants*

- **Adapter les logements à la perte de mobilité et au handicap**

Avec le vieillissement de la population, l'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées, afin notamment de prendre en compte leur souhait de maintien à domicile, est devenue incontournable. La question du reste à charge est souvent déterminante pour que les personnes concrétisent leur projet. Les caisses de retraite peuvent être sollicitées, mais en l'absence de leur intervention, le projet a plus de difficultés à aboutir. Une aide de la collectivité dans ces cas précis peut être décisive. Pour les situations de personnes isolées ou de logements trop coûteux à adapter, il importera de pouvoir offrir, dans la mesure du possible, un autre choix de logement adapté proche des services.

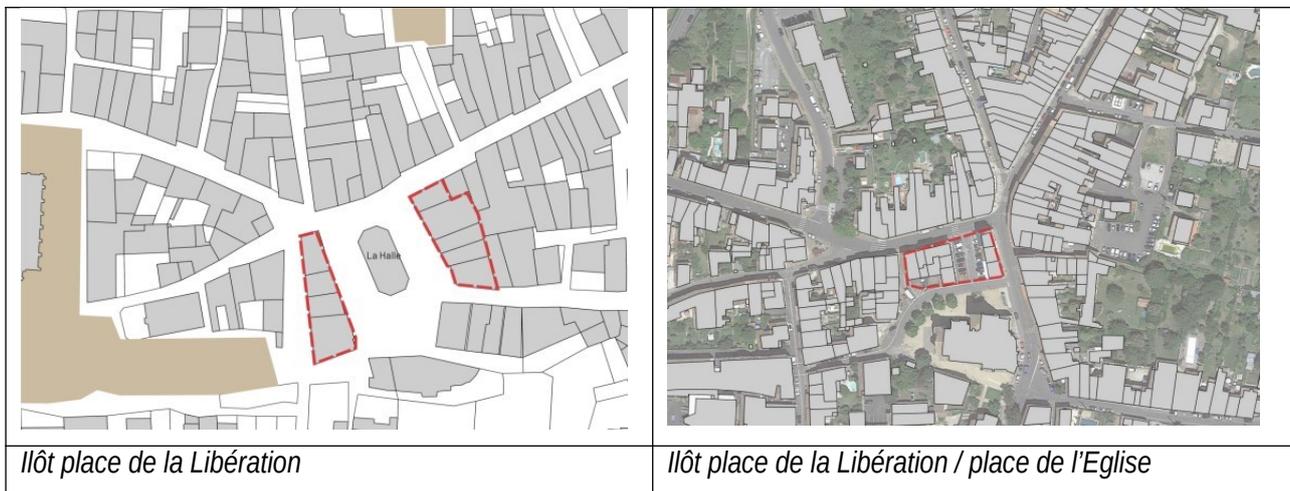
*Objectifs*

- *Adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques des personnes en perte d'autonomie*
- *Réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne*
- *Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées*
- *Anticiper la perte d'autonomie liée au vieillissement*

Axe 3 :

- **Mener des études d'ilôts à enjeux prioritaires**

Commune de Bourg-sur-Gironde	Commune de Saint-André-de-Cubzac
	
Ilôt « entrée de ville Nord – Rue Valentin Bernard	Ilôt place Raoul Larche



- **Mener des Opérations de Restauration Immobilière**

Le seul volet incitatif de l'OPAH-RU de Bourg et Saint-André-de-Cubzac ne suffira pas pour mener à bien une politique active de réhabilitation lourde des immeubles dégradés. Aussi, l'OPAH-RU est couplée à une Opération de Restauration Immobilière (ORI) en complément des mesures de polices prises le cas échéant, pour mener à bien des réhabilitations requalifiantes et pérennes. L'ORI a pour objectif d'obliger les propriétaires à réaliser des travaux de réhabilitation globale pour répondre aux exigences actuelles et améliorer l'habitabilité du bâti. Cette obligation est déclarée d'utilité publique à la suite d'une étude préalable transmise au préfet et soumise à enquête publique. Des immeubles ont été identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle. La liste des immeubles à étudier dans le cadre des ORI est susceptible d'évoluer en fonction des signalements liés à la lutte contre l'habitat indigne, de la veille foncière et du travail de suivi-animation de terrain de l'OPAH-RU

- *Commune de Bourg-sur-Gironde : 3 immeubles ont été pré-repérés lors de l'étude pré-opérationnelle, en concertation avec les élus de la commune :*

- *le 2 rue du 4 septembre*
- *le 4/6 rue du 4 septembre*
- *le 2 rue Valentin Bernard*

- *Commune de Saint-André-de-Cubzac : 4 immeubles ont été pré-repérés lors de la pré-étude opérationnelle, en concertation avec les élus de la commune :*

- *104 rue Nationale*
- *5 rue du Commandant Cousteau*
- *6 rue Nationale*
- *20 rue Nationale*

Le démarrage effectif d'ORI est à envisager dès l'année 2 de la présente convention, l'année 1 étant consacrée à stabiliser la liste des immeubles, à visiter les immeubles pour en réaliser un diagnostic technique, social et juridique, définir la nature des prescriptions de travaux et lancer la procédure administrative. L'année 1 permettra également de travailler aux partenariats opérationnels pour parer à

l'éventuelle non-réalisation des travaux dans le délai fixé (concession d'aménagement, EPF, montage d'opération avec les bailleurs sociaux)

- **Mettre en valeur le patrimoine bâti et renforcer l'attractivité pour une action d'embellissement des façades et des devantures commerciales**

Les centres anciens de Bourg et Saint-André-de-Cubzac possèdent un patrimoine architectural riche, comprenant des monuments classés. Dans ce cadre, l'OPAH-RU aura pour objectif de préserver et d'améliorer le patrimoine privé en favorisant les réhabilitations de qualité et de participer à l'attractivité du parcours marchand avec une action sur les devantures commerciales. En lien avec le service Urbanisme de la commune, l'opérateur veillera à :

- Sensibiliser les artisans et les maîtres d'ouvrages locaux
- Préconiser et conseiller quant aux travaux nécessaires à la conservation et la restauration des éléments remarquables
- Faire réaliser et mobiliser les aides spécifiques aux travaux

Les communes de Bourg et Saint-André-de-Cubzac porteront une Opération façades et devanture commerciale, dont les aides viendront en complément des aides aux travaux de l'OPAH-RU.

Le périmètre de ces opérations communales sera restreint (cf carte page 33 – périmètre d'animation renforcée)

#### Axe 4 : Approfondir les connaissances sur les copropriétés

L'étude a identifié des copropriétés sur le périmètre de l'opération. La majorité d'entre elles ont moins de 5 lots et très peu sont immatriculées. Dans le cadre des missions de communication et de prospection du dispositif, l'opérateur aura comme rôle de rencontrer les conseils syndicaux pour les informer sur les obligations à respecter en copropriétés. Le cas échéant, et au regard de ses premiers contacts, l'opérateur identifiera les copropriétés potentiellement en difficulté. Si besoin, un diagnostic multicritère sera réalisé par l'opérateur pour enclencher un suivi de la copropriété.

### Objectifs qualitatifs

L'OPAH-RU / ORIétant sollicitée dans la continuité de l'OPAH de Haute Gironde, elle s'attachera à réduire les situations d'habitat indigne et d'indécence à travers la réalisation des objectifs qualitatifs suivants :

- **La lutte contre l'habitat Indigne**  
*Une mise aux normes générales du logement*
- **La lutte contre la précarité énergétique, par la réalisation d'économies d'énergies dans le logement.**  
Le volet Énergie de l'OPAH, consistera à établir des diagnostics de performances énergétiques (DPE) et de préconiser les travaux à réaliser. Des visites après-travaux seront réalisés en cas de précarité énergétique.  
Lorsqu'il y aura travaux d'économie d'énergie, le prestataire devra prendre en charge l'audit énergétique réglementaire
- **L'adaptation des logements au handicap ou aux personnes âgées** (afin de permettre le maintien à domicile et l'accessibilité à des espaces collectifs).  
*L'amélioration du confort dans le logement de ses occupants, en matière d'adaptation du logement à l'autonomie de la personne et/ou son état de santé ;*
- **Le développement d'une offre de logements conventionnés dans les centres-bourgs**, permettant la résorption de la vacance pour créer une offre de logements plus diversifiée répondant aux différents parcours résidentiels (jeunes, familles monoparentales...) dans un contexte de nécessité d'une moindre consommation foncière.  
*Le développement du parc locatif à loyer maîtrisé dans les centralités, et en particulier à destination des jeunes, en s'appuyant notamment sur la résorption de la vacance.*
- **L'incitation à la réhabilitation de logements vacants** dans les principales centralités du territoire.
- **L'amélioration du confort des logements occupés** pour maintenir les habitants dans de bonnes conditions
- **La requalification d'offre de logements locatifs** : des logements de qualité à loyers et charges maîtrisés pour conforter le rôle social du parc privé et favoriser la solvabilité des ménages
- **La valorisation du bâti** et le renforcement de l'attractivité au travers de la rénovation de façades et de devantures commerciales
- **Le confortement de l'attractivité des centre-bourgs** par l'affirmation des pôles principaux du territoire, le développement d'une offre diversifiée répondant aux différents cycles des parcours résidentiels de manière articulée à l'échelle de l'ensemble du territoire et la limitation de la balance coûts-avantages aujourd'hui en faveur du résidentiel récent en extension urbaine afin de lever les freins à l'acquisition-amélioration en centre-bourg

Le prestataire veillera à animer l'opération dans laquelle :

- Les dossiers seront simplifiés au maximum (restreindre, dans la mesure du possible, les documents à remplir)
- La communication sera adaptée au contexte local ;
- Un partenariat fort sera tissé entre les élus et les acteurs de terrain (associations à vocation sociale et artisans notamment) ;

- Un accompagnement personnalisé sera mis en place pour les propriétaires. Les diagnostics et le travail de terrain ont permis d'identifier des thématiques communes et des secteurs à enjeux nécessitant des actions particulières. Ainsi, le volet renouvellement urbain (RU) à géométrie variable et multi-sites comprendra deux catégories d'actions : celles qui pourront bénéficier à l'ensemble des communes concernées par l'OPAH-RU / ORI et celles spécifiques à chaque Communauté de Communes.

## Objectifs quantitatifs

Au regard des enjeux du diagnostic et des axes d'intervention du dispositif, les objectifs quantitatifs sur la commune de Bourg sont les suivants :

### Propriétaires Occupants

<b>Travaux de lutte contre l'habitat indigne, dégradation lourde</b>	<b>8</b>
<i>Dont PO Modestes</i>	2
<i>Dont PO Très Modestes</i>	2
<i>Dont PO PLAI</i>	4
<b>Travaux d'autonomie</b>	<b>8</b>
<i>Dont PO Modestes</i>	3
<i>Dont PO Très Modestes</i>	2
<i>Dont PO PLAI</i>	3
<b>Travaux de lutte contre la précarité énergétique</b>	<b>12</b>
<i>Dont PO Modestes</i>	4
<i>Dont PO Très Modestes</i>	4
<i>Dont PO PLAI</i>	4
<b>Travaux de Sécurité et de Salubrité de l'Habitat</b>	<b>2</b>
<i>Dont PO Modestes</i>	1
<i>Dont PO Très Modestes</i>	1
<i>Dont PO PLAI</i>	0
<b>TOTAL logements PO</b>	<b>30</b>

### Propriétaires Bailleurs

<b>Travaux de lutte contre l'habitat indigne, dégradation lourde</b>	<b>15</b>
<i>Dont LOC 1</i>	6
<i>Dont LOC 2</i>	7
<i>Dont LOC 3</i>	2
<b>Travaux logement moyennement dégradé</b>	<b>8</b>
<i>Dont LOC 1</i>	2
<i>Dont LOC 2</i>	5
<i>Dont LOC 3</i>	1
<b>Travaux de lutte contre la précarité énergétique</b>	<b>5</b>
<i>Dont LOC 1</i>	2
<i>Dont LOC 2</i>	2
<i>Dont LOC 3</i>	1
<b>Travaux de Sécurité et de Salubrité de l'Habitat</b>	<b>2</b>
<i>Dont LOC 1</i>	0
<i>Dont LOC 2</i>	1
<i>Dont LOC 3</i>	1
<b>TOTAL logements PB</b>	

Au regard des enjeux du diagnostic et des axes d'intervention du dispositif, les objectifs quantitatifs sur la commune de Saint-André-de-Cubzac sont les suivants :

#### **Propriétaires Occupants**

<b>Travaux de lutte contre l'habitat indigne, dégradation lourde</b>	<b>10</b>
<i>Dont PO Modestes</i>	5
<i>Dont PO Très Modestes</i>	3
<i>Dont PO PLAI</i>	2
<b>Travaux d'autonomie</b>	<b>8</b>
<i>Dont PO Modestes</i>	4
<i>Dont PO Très Modestes</i>	3
<i>Dont PO PLAI</i>	1
<b>Travaux de lutte contre la précarité énergétique</b>	<b>30</b>
<i>Dont PO Modestes</i>	14
<i>Dont PO Très Modestes</i>	12
<i>Dont PO PLAI</i>	4
<b>Travaux de Sécurité et de Salubrité de l'Habitat</b>	<b>2</b>
<i>Dont PO Modestes</i>	0
<i>Dont PO Très Modestes</i>	1
<i>Dont PO PLAI</i>	1
<b>TOTAL logements PO</b>	<b>50</b>

#### **Propriétaires Bailleurs**

<b>Travaux de lutte contre l'habitat indigne, dégradation lourde</b>	<b>18</b>
<i>Dont LOC 1</i>	6
<i>Dont LOC 2</i>	9
<i>Dont LOC 3</i>	3
<b>Travaux logement moyennement dégradé</b>	<b>15</b>
<i>Dont LOC 1</i>	5
<i>Dont LOC 2</i>	8
<i>Dont LOC 3</i>	2
<b>Travaux de lutte contre la précarité énergétique</b>	<b>15</b>
<i>Dont LOC 1</i>	5
<i>Dont LOC 2</i>	9
<i>Dont LOC 3</i>	1
<b>Travaux de Sécurité et de Salubrité de l'Habitat</b>	<b>2</b>
<i>Dont LOC 1</i>	0
<i>Dont LOC 2</i>	1
<i>Dont LOC 3</i>	1
<b>TOTAL logements PB</b>	<b>50</b>

#### 3.1.1 Descriptif du dispositif

Grand Cubzaguais Communauté de Communes et les 2 communes de l'OPAH-RU-ORI, se sont engagés dans une démarche d'Opération de Revitalisation du Territoire, définissant un cadre d'intervention en matière de renouvellement urbain.

Les plans d'actions élaborés concourent à permettre un réinvestissement de l'habitat en centre-bourg, par une réflexion sur les aménagements des espaces publics.

Le volet urbain peut ainsi être décliné selon les thématiques suivantes :

- **le réaménagement ou la création d'espaces publics**

Saint-André-de-Cubzac (SADC) :

Par la réalisation des travaux de réaménagement de la place Raoul Larche, du cours Clemenceau (ORT – fiche action 19), et de la place du Champ de Foire (ORT – fiche action 20)

Bourg-sur-Gironde (BSG) :

Par la mise en scène de la nouvelle entrée de ville, l'aménagement de l'espace public des Allées Daleau (ORT – fiche action A1)

Par l'aménagement de la rue Couzinet en entrée piétonne végétalisée (ORT – fiche action A9)

Par le repérage des immeubles, îlots et parcelles avec une mutabilité intéressante (ORT – fiche action 12)

Par l'aménagement de petits jardins de proximité et îlots de fraîcheur

- **le renforcement des équipements et services (publics ou privés) de proximité**

SADC :

Par la réalisation d'un pôle numérique et culturel en centre-ville (ORT – fiche action 28)

Par l'implantation d'une microfolie (ORT – fiche action 29)

BSG :

Par la rénovation énergétique de la mairie (ORT – fiche action B1)

Par l'agrandissement de la bibliothèque municipale (ORT – fiche action B3)

- **les aménagements liés aux déplacements urbains**

*(reconfiguration de la voirie, stationnement, dessertes par des transports collectifs, « zone 30 », mise en accessibilité PMR)*

SADC :

Par la recomposition de l'espace public marchand et marchable (ORT – fiche action 13)

Par l'aménagement de pistes cyclables (ORT – fiche action 16)

Par la mise à jour des plans de déplacement et de stationnement (ORT – fiche action 18)

BSG :

Par le renforcement des liaisons cyclables et des voies piétonnes ( ORT - fiche action A3)

### **3.1.2 Objectifs**

La description des actions, le calendrier prévisionnel et les indicateurs de résultat sont indiqués sur chaque fiche action de la convention cadre valant ORT annexées à la présente convention.

### 3.2.1 Descriptif du dispositif

L'ORT a permis de définir un certain nombre de parcelles, d'ilôts ou immeubles :

- dont la réhabilitation doit être programmée
- dont la mutabilité pourrait être intéressante (démolitions à réaliser pour aménager des jardins, ilôts de fraîcheur, reconversion en espace public et/ou poches de stationnement à proximité d'habitations, etc...)
- dont le devenir dans le PLU doit être révisée afin de correspondre aux nouvelles attentes en terme de densification, de renouvellement urbain et/ou de renaturation.

Les collectivités locales ont mis en place des outils pour maîtriser les fonciers devenus stratégiques :

- L'EPFNA accompagne les collectivités de Nouvelle-Aquitaine dans leurs politiques foncières et projets d'aménagement, par la réalisation d'acquisitions de fonciers, assiette des projets. A ce titre, une convention-cadre a été signée entre Grand Cubzaguais Communauté de Communes (G3C) et l'EPFNA en 2018 pour définir les objectifs de G3C et assister les communes dans leurs ambitions de Renouvellement Urbain. Cette convention va être renouvelée à échéance.

Des conventions opérationnelles d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg ont été signées entre G3C, les communes (Saint-André-de-Cubzac et Bourg-sur-Gironde) et l'EPFNA pour donner délégation à l'EPFNA d'exercer le droit de préemption urbain (DPU) sur les parcelles ciblées. La convention de Bourg-sur-Gironde devenue obsolète est en cours de modification afin de mettre en adéquation celle-ci avec le périmètre et les fonciers stratégiques révélés par l'ORT.

La présente convention définit le programme d'actions de maîtrise foncière suivant :

- Mettre en place une veille sur le périmètre proposé ;
- Réaliser des études complémentaires à la demande des communes (études de faisabilité) ;
- Accompagner les collectivités dans la réalisation des dispositifs curatifs ;
  - Réalisation d'études d'ilôts
  - Calibrage des opérations pour déterminer le choix des immeubles à cibler par une mesure coercitive.
- Accompagner les communes dans la réalisation des dispositifs coercitifs ;
  - Recommandation de l'outil coercitif le plus pertinent à utiliser (ORI, RHI, abandon manifeste, THIRORI) selon les situations repérées et conduite de l'opération (rédaction dossier DUP et de l'enquête publique, accompagnement aux demandes de subvention).

#### Opération de Restauration Immobilière prévus sur les 2 communes :

- *Bourg-sur-Gironde : 3 immeubles ont été pré-repérés lors de l'étude pré-opérationnelle, en concertation avec les élus de la commune :*

- *le 2 rue du 4 septembre*

- *le 4/6 rue du 4 septembre*

- *le 2 rue Valentin Bernard*

- *Saint-André-de-Cubzac : 4 immeubles ont été pré-repérés lors de la pré-étude opérationnelle, en concertation avec les élus de la commune :*

- 104 rue Nationale

-5 rue du Commandant Cousteau

- 6 rue Nationale

- 20 rue Nationale

### 3.2.2 Objectifs

<b>Objectifs sur 5 ans</b>	<b>Indicateurs de résultats et de suivi sur 5 ans</b>
Réalisation d'études d'ilôts à raison de 2 par commune - 4 études d'ilôts	Nombre d'étude d'ilôts lancées annuellement Avancement des études lancées Aboutissement à des opérations d'amélioration de l'habitat Evaluation annuelle
Réalisation d'études de faisabilité - nombre non défini, à la demande	Nombre d'études de faisabilité réalisées Concrétisation par des opérations d'amélioration de l'habitat Evaluation annuelle
Réalisation d'ORI, RHI, THIRORI, abandon manifeste : - 6 ORI - 1 abandon manifeste - 1 RHI	Nombre de procédures mises en place Avancement des procédures lancées Evaluation annuelle

#### 3.3.1 Descriptif du dispositif

Grand Cubzaguais Communauté de Communes s'est engagé dans une politique habitat construite initialement sur l'aide aux travaux de rénovation et l'accompagnement social des résidents les plus fragiles. Conscient des enjeux pour son territoire, la collectivité a souhaité muscler son intervention, afin de s'assurer de disposer d'un parc en logements de qualité (création d'un service de lutte contre le mal logement avec obligation de Permis de Louer et de permis de diviser en janvier 2023)

En effet, les communes « centres » du territoire concentrent de nombreuses problématiques, telles que le « mal logement », la vacance élevée des logements, des difficultés sociales et la dispersion de la population en périphérie de bourg. En effet, la population se désintéresse des logements en centre-bourgs, en raison de leur détérioration significative, ou inadaptation à leurs besoins. Cela occasionne une hausse de la vacance et des tensions sur le marché immobilier local.

#### **Création d'une offre locative sociale : développement et diversification du parc locatif social**

L'OPAH-RU-ORI doit permettre d'assurer la production d'un parc locatif à loyer maîtrisé, voire conventionné.

Ces logements locatifs à loyer maîtrisé seront principalement développés dans le cadre de la rénovation du parc immobilier actuellement vacant, ce qui contribuera à répondre aux besoins en logements sociaux répondant aux différents parcours résidentiels (jeunes, familles monoparentales, personnes isolées...).

#### **Remise sur le marché de logements vacants : mise en place d'une « prime logements vacants »**

Une prime a été décidée par la commune de Bourg-sur-Gironde afin d'encourager à la rénovation de logements vacants.

Le prestataire en charge de la mission sera amené à informer le public sur les modalités de mobilisation de ces aides et d'accompagner les porteurs de projet pour la constitution des demandes de financement et des déclarations d'urbanisme si besoin. Le prestataire devra aussi s'assurer que les biens éligibles à ces primes communales répondent aux critères de dignité et présentent des performances énergétiques adaptées à leur occupation actuelles et/ou future.

#### **Traitement des rez de chaussée et des logements aux étages : pour les propriétaires d'immeubles comprenant des commerces vacants au rez de chaussée**

La question du logement et/ou de l'immeuble vacant rejoint régulièrement la problématique des commerces vacants en rez de chaussée. Il est demandé au prestataire lors du diagnostic préalable à la réalisation de travaux de se positionner sur la possibilité de l'immeuble à rendre les logements situés aux étages indépendants du commerce en rez de chaussée (intégration d'une nouvelle porte d'accès dans la devanture commerciale avec solution adaptée au contexte patrimonial, prescriptions associées, déplacement d'un escalier, etc...)

L'étude de faisabilité devra systématiquement prévoir cette recherche d'indépendance afin de permettre l'autonomie du commerce par rapport aux étages et inversement. Lorsque les règlements d'urbanisme l'autorisent, en dehors des linéaires commerciaux

identifiés, il est également demandé au prestataire d'accompagner le propriétaire dans le changement de destination d'un commerce en logement par la réalisation d'une étude de faisabilité en ce sens si cette solution est adaptée.

## Mise en œuvre de périmètre d'expérimentation

### Un périmètre d'animation renforcée

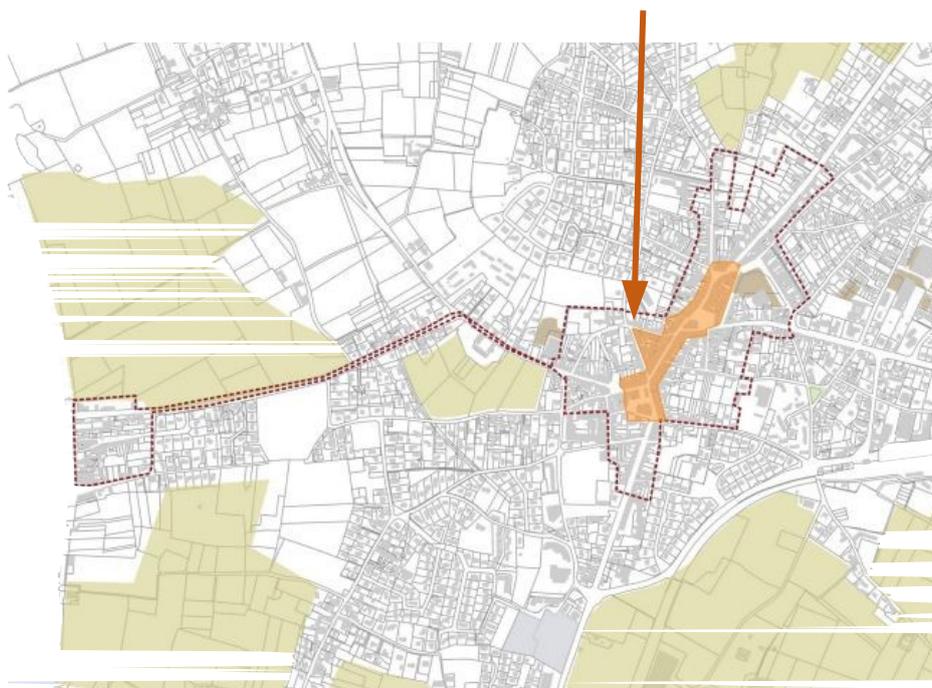
Une animation renforcée sur les périmètres prioritaires définis suivants a été décidée afin d'encourager propriétaires occupants et propriétaires bailleurs à améliorer leur(s) logement(s).

Cette action devra prévoir à minima l'envoi d'un courrier à l'ensemble des propriétaires, la rencontre des propriétaires et des actions d'informations ciblées.

Des outils d'animation renforcée seront prévus et les moyens humains et techniques mobilisés pour les mettre en place seront renforcés.

### **Saint-André-de-Cubzac**

Périmètre prioritaire de Saint-André-de-Cubzac (zone orangée)



### **Bourg-sur-Gironde**

## Périmètre prioritaire de Bourg-sur-Gironde (zone orangée)



### Traitement des façades extérieures

L'étude pré opérationnelle a identifié des secteurs prioritaires pour la réhabilitation et l'embellissement des façades pour lesquels il est attendu du prestataire une démarche spécifique permettant d'affiner la connaissance des situations et d'inciter les propriétaires d'immeuble à s'engager dans un processus de requalification.

Une prime « façade » conditionnée notamment à la rénovation énergétique globale du logement ou immeuble et à l'obtention d'autorisation d'urbanisme associés a été souhaitée sur les 2 communes.

Dans ce cadre, le prestataire sera chargé d'informer sur les modalités de mobilisation des aides apportées (subventions et primes communales « façade » sous conditions) et d'accompagner les porteurs de projets pour la constitution des demandes de financement et des autorisations d'urbanisme.

### Traitement des devantures commerciales

Par ailleurs, ce même secteur s'est retrouvé prioritaire s'agissant de l'état de ses devantures commerciales.

Une prime « devantures commerciales » conditionnée notamment à l'obtention d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France a été souhaitée sur les 2 communes.

### **3.3.2 Objectifs**

#### **Développement et diversification du parc locatif social :**

Sur la commune de Saint-André-de-Cubzac, l'objectif à atteindre de logements conventionnés est le suivant :

Objectifs sur 5 ans	Indicateurs de résultats et de suivi sur 5 ans
LOC 1 : 26 logements	Evaluation annuelle : nombre de logements LOC 1
LOC 2 : 42 logements	Evaluation annuelle : nombre de logements LOC 2
LOC 3 : 12 logements	Evaluation annuelle : nombre de logements LOC 3

Sur la commune de Bourg-sur-Gironde, l'objectif à atteindre de logements conventionnés est le suivant :

Objectifs sur 5 ans	Indicateurs de résultats et de suivi sur 5 ans
LOC 1 : 10 logements	Evaluation annuelle : nombre de logements LOC 1
LOC 2 : 15 logements	Evaluation annuelle : nombre de logements LOC 2
LOC 3 : 5 logements	Evaluation annuelle : nombre de logements LOC 3

#### Remise sur le marché de logements vacants : mise en place d'une « prime logements vacants »

Sur la commune de Bourg-sur-Gironde

Objectifs sur 5 ans	Indicateurs de résultats et de suivi sur 5 ans
Prime logements vacants : 22 dossiers sur 5 ans	Evaluation annuelle : nombre de dossiers

#### Mise en œuvre de périmètres d'expérimentation

##### Traitement des façades extérieures

Sur la commune de Saint-André-de-Cubzac

Objectifs sur 5 ans	Indicateurs de résultats et de suivi sur 5 ans
Prime façade : 10 dossiers sur 5 ans	Evaluation annuelle : nombre de dossiers

Sur la commune de Bourg-sur-Gironde

Objectifs sur 5 ans	Indicateurs de résultats et de suivi sur 5 ans
Prime façade : 10 dossiers sur 5 ans	Evaluation annuelle : nombre de dossiers

##### Traitement de devantures commerciales

Sur la commune de Saint-André-de-Cubzac

Objectifs sur 5 ans	Indicateurs de résultats et de suivi sur 5 ans
Prime devanture commerciale : 15 dossiers sur 5 ans	Evaluation annuelle : nombre de dossiers

Sur la commune de Bourg-sur-Gironde

Objectifs sur 5 ans	Indicateurs de résultats et de suivi sur 5 ans
Prime devanture commerciale : 8 dossiers sur 5 ans	Evaluation annuelle : nombre de dossiers

## 3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

### 3.4.1. Descriptif du dispositif

Grand Cubzaguais Communauté de Communes est fortement engagé dans la lutte contre l'habitat indigne et le mal logement. A cet effet, elle est signataire du contrat local de santé (avec volet « Habitats favorables à la santé ») et partenaire active du protocole social de lutte contre le mal logement en Haute-Gironde. De manière opérationnelle, le Grand Cubzaguais s'est dotée depuis janvier 2023 d'un service lutte contre le mal logement avec une chargée de mission dédiée à la prise en charge des situations de mal logement, mais aussi à la mise en œuvre du permis de louer et du permis de diviser.

#### Appui aux communes et acteurs locaux dans la lutte contre l'habitat indigne

Le service lutte contre le mal logement vient en appui de l'ensemble des maires de la Communauté de Communes dans l'application de leurs prérogatives (insalubrité, gestion de situation de péril, infraction au RSD). Il convient également de renforcer le repérage des situations de mal logement par la sensibilisation d'un réseau local (associations caritatives, services à domicile, travailleurs sociaux...) et du grand public. L'équipe veillera notamment au déploiement de l'utilisation de la plateforme de repérage HISTOLOGE à l'échelle du territoire communautaire, en lien avec le PDLHIm133. Pour les situations les plus complexes, le partenariat « décence » mis en place avec les organismes sociaux (CAF et MSA) permettra si nécessaire d'activer la conservation des aides au logement de propriétaires indécents.

#### Permis de Louer

En prévention d'une dégradation des situations, Grand Cubzaguais Communauté de Communes s'est également dotée d'un dispositif de suivi des locations et s'assure de la conformité des logements avant leur mise à disposition sur le marché. Le Permis de louer est ainsi décliné sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU-ORI.

#### Permis de diviser

Ce dispositif a pour objectif de développer des conditions de logements, adaptées aux familles en maintenant une diversité de l'offre locative en centre-ville. Les centres-villes et centre-bourg du Cubzaguais intéressant de plus en plus les investisseurs qui scindent les immeubles en plusieurs petits lots, il est important de conserver une maîtrise de l'offre de son territoire et de la place que prennent les véhicules.

### 3.4.2 Objectifs

Objectifs sur 5 ans	Indicateurs de résultats et de suivi sur 5 ans
Permis de diviser	Evaluation annuelle : nombre de dossiers acceptés/refusés
Permis de louer	Evaluation annuelle : nombre de dossiers acceptés/refusés
Repérage, suivi et traitement des situations d'habitat indigne	Evaluation annuelle : nombre de situations traitées

### 3.5. Volet copropriété en difficulté

#### 3.5.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré opérationnelle a permis de repérer un certain nombre de copropriétés de fait et de copropriétés établies dont les caractéristiques doivent être approfondies : il s'agit à minima de 6 copropriétés pour la commune de Bourg-sur-Gironde et de 10 copropriétés pour la commune de Saint-André-de-Cubzac.

*Commune de Bourg : tableau de synthèse des copropriétés (6U)*

Adresse	Nombre de lots	Occupation	Gestion
9004 place de la Libération	4 logements	3 locataires 1 vacant	Non immatriculée
1 place Eugène Marchal	4 logements	2 PO 2 locataires	Non immatriculée
9 rue Valentin Bernard	3 logements	2 PO 1 locataires	Non immatriculée
4 rue Riveraine	4 logements	2 PO 1 locataire 1 occupation à titre gratuit	Non immatriculée
1 rue Franklin	2 logements	2 PO	Non immatriculée
3 rue des Religieuses	2 logements	2 PO	Non immatriculée

*Commune de Saint-André-de-Cubzac : tableau de synthèse des copropriétés (10U)*

Adresse	Nombre de lots	Occupation	Gestion
14 cours Georges Clémenceau	8 logements	7 locataires 1 vacant	Non immatriculée
38 rue Émile Dantagnan			
8 allée du Champ de Foire/187 rue Nationale	7 logements	7 locataires	Non immatriculée
37 avenue de la Gare	57 lots : • 4 bureaux/commerces • 11 logements • 42 stationnements	2 PO 8 locataires 1 vacant	Copropriété immatriculée Syndic professionnel Tx d'impayés < 1%
18 chemin de la Cabeyre	9 lots : • 5 logements • 4 stationnements	4 locataires 1 PO	Copropriété immatriculée Syndic bénévole Pas d'impayés
26 B impasse Robillard	2 logements	1 PO 1 locataire	Copropriété non immatriculée
4 rue du Collège	14 lots : • 5 logements • 9 stationnements	4 locataires 1 PO	Copropriété immatriculée Syndic non renseigné Pas d'impayés
37 rue du Commandant Cousteau	29 lots : • 10 logements • 19 stationnements	3 PO 3 locataires	Copropriété immatriculée Syndic professionnel Taux d'impayés : 35% 3 copropriétaires débiteurs de plus de 300€
111 rue Nationale	19 lots : • 1 bureaux/commerce • 7 logements • 11 stationnements	3 vacants 2 PO 2 locataires	Copropriété immatriculée syndic non renseigné Pas d'impayés
10 rue Coureau	3 lots: • 3 logements	1 PO 1 Locataire 1 vacant	Copropriété immatriculée Syndic non renseigné

Le diagnostic a mis en exergue des états de bâtis vétustes avec des problématiques de façade, de menuiseries, de fissures et d'infiltrations.

### 3.5.2. Objectifs

En complément du repérage précédent, l'action sera poursuivie et suite à la réalisation d'un diagnostic

multicritères, une proposition d'outils spécifiques sera mis à disposition des propriétaires afin qu'ils puissent bénéficier des aides et prestations spécifiques aux copropriétés dans le cadre d'une OPAH-RU / ORI pour les travaux d'amélioration des logements.

Une campagne d'accompagnement sera alors proposée pour l'immatriculation des copropriétés de fait et un accompagnement leur sera proposé.

Il sera défini un plan d'action comportant :

- identification et mobilisation des partenaires ;
- accompagnement social individuel ;
- assistance juridique, administrative et technique ;
- redressement de la gestion financière ;
- mise en place du portage ciblé (mobilisation de bailleurs) ;
- information et formation des copropriétaires et du conseil syndical ;
- mise en œuvre d'action de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP).

A la suite du diagnostic multicritères, il pourra être rédigé un avenant « volet copropriété très dégradé » afin que les propriétaires puissent bénéficier d'aides spécifiques aux copropriétés.

## 3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

### 3.6.1 Descriptif du dispositif

Grand Cubzaguais Communauté de Communes a souhaité mettre en place des outils permettant d'accompagner, d'inciter les propriétaires bailleurs ou occupants éligibles aux aides de l'Anah ou non, dans l'amélioration énergétique de leur logement (plateforme de rénovation énergétique ICARE, « Allo Habitat »).

Au-delà des aides, Grand Cubzaguais met à disposition des propriétaires un accompagnement technique par la création du service de lutte contre le mal logement incluant les situations de précarité énergétique. Ils ont vocation à accompagner les propriétaires vers un projet global et pérenne, le plus efficient possible en tenant compte de leurs ressources.

Ce volet de lutte pour la rénovation énergétique et contre la précarité énergétique passe par :

- Le repérage des situations de précarité énergétiques (prospection) qui sera réalisé par le prestataire de l'OPAH-RU-ORI en lien avec les travailleurs sociaux ;
- L'accompagnement de l'ensemble des propriétaires occupants et propriétaires bailleurs (conseils aux travaux). Le prestataire de l'OPAH-RU-ORI en sera chargé en collaboration avec ICARE (Info Energie) et SLIME (Département 33) ;
- Les recommandations de bonnes pratiques (matériaux + pratiques). Le prestataire en articulation avec ICARE (Info Energie), le SLIME et le CAUE, les prodiguera ;
- L'analyse technique et financière des projets. Elle sera effectuée par le Prestataire ;
- Le montage et suivi des dossiers Anah. Il sera effectué par le Prestataire ;
- La sensibilisation des propriétaires au développement d'un parc locatif à vocation sociale et mise en relation avec les publics cibles (les jeunes, les publics fragiles). Cette mission sera effectuée par le prestataire de l'OPAH-RU-ORI et les structures d'accompagnement des publics ;
- Des actions de communication auprès de propriétaires, des élus et des professionnels du bâtiment et de l'immobilier. Le prestataire de l'OPAH-RU-ORI collaborera avec ICARE et les techniciens du Grand Cubzaguais et de son CIAS, pour mener à bien ces actions de communication ;
- Des visites post-travaux pour le cas des propriétaires relevant de la précarité énergétique. Elles seront effectuées par le prestataire de l'OPAH-RU-ORI.

Les communes attendent de leur prestataire suivi-animation de l'OPAH-RU-ORI un véritable travail de terrain. Pour mener à bien les missions qui lui seront confiées, il sera amené à collaborer avec les équipes internes de l'intercommunalité et du CIAS et plus étroitement, les partenaires pour les missions de sensibilisation et d'information.

De son côté, l'équipe CIAS pourra accompagner sur la durée les locataires et les propriétaires occupants dans la gestion budgétaire de leurs charges liées à l'occupation de leur logement.

### 3.6.2 Objectifs

Sur la commune de Saint-André-de-Cubzac

Objectifs sur 5 ans	Indicateurs de résultats et de suivi sur 5 ans
Propriétaires Occupants : 30 dossiers « lutte contre la précarité énergétique » sur 5 ans	Evaluation annuelle : nombre de dossiers
Propriétaires Bailleurs : 15 dossiers « lutte contre la précarité énergétique » sur 5 ans	Evaluation annuelle : nombre de dossiers

Sur la commune de Bourg-sur-Gironde

<b>Objectifs sur 5 ans</b>	<b>Indicateurs de résultats et de suivi sur 5 ans</b>
Propriétaires Occupants : 12 dossiers « lutte contre la précarité énergétique » sur 5 ans	Evaluation annuelle : nombre de dossiers
Propriétaires Bailleurs : 5 dossiers « lutte contre la précarité énergétique » sur 5 ans	Evaluation annuelle : nombre de dossiers

## 3.7 Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

### 3.7.1 Descriptif du dispositif

Grand Cubzaguais Communauté de Communes a souhaité, à travers la mise en place du dispositif OPAH-RU-ORI, assurer la réalisation de travaux sur les logements permettant le maintien à domicile des personnes âgées, à mobilité réduite ou des personnes handicapées. Il s'agit de promouvoir l'autonomie en offrant les conditions requises au maintien à domicile. Ce dispositif permettra aux personnes concernées de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie ou de leur handicap sur la vie quotidienne.

Dans le cadre de l'OPAH Haute Gironde, les organismes sociaux et de retraite (CARSAT, CAF, MSA, CPAM) sont déjà mobilisés en ce sens.

D'autre part, l'aide offerte par l'équipe administrative de France services pour le montage des dossiers et le travail de repérage avec les services à domicile réalisé par le CIAS et ses partenaires sont essentiels à la promotion de l'autonomie de la personne dans l'habitat.

### 3.7.2 Objectifs

Sur la commune de Saint-André-de-Cubzac

Objectifs sur 5 ans	Indicateurs de résultats et de suivi sur 5 ans
Propriétaires Occupants : 8 dossiers « autonomie de la personne » sur 5 ans	Evaluation annuelle : nombre de dossiers

Sur la commune de Bourg-sur-Gironde

Objectifs sur 5 ans	Indicateurs de résultats et de suivi sur 5 ans
Propriétaires Occupants : 8 dossiers « lutte contre la précarité énergétique » sur 5 ans	Evaluation annuelle : nombre de dossiers

### 3.8.1 Descriptif du dispositif

*Ce volet est lié en particulier à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. À ce titre, il est impératif pour l'ensemble des opérations programmées, avec pour objectif l'accompagnement et le maintien des résidents actuels du périmètre de l'opération. Il doit comporter toutes les mesures d'ordre social nécessaires afin de s'assurer que les actions urbaines et immobilières menées seront effectivement engagées sans nuire aux résidents du secteur, dans le respect de leur droit d'occupation :*

- mesures de relogement définitif ou d'hébergement temporaire ;
- mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté, mise en contact avec les services sociaux de proximité ;
- mobilisation des dispositifs existants dans le PDALHPD ;
- mesures propres aux copropriétaires en difficulté ;
- mobilisation du FSL ;
- offre de logements adaptés aux publics spécifiques ;
- mesure d'accompagnement du financement du reste à charge pour les ménages les plus précaires : prêts bancaires (prêt avance rénovation, éco prêt MPR,...), aides des partenaires (notamment caisses de retraites), etc.

*Ce volet devra signaler les divers programmes mis en place par les partenaires ou par d'autres organismes et devra s'articuler avec eux.*

*Les modalités de travail et de coordination des acteurs impliqués seront décrites.*

Le Grand Cubzaguais CC (G3C) a délibéré en juin 2023 pour prendre la compétence « action sociale d'intérêt communautaire ». Cela implique une modification des statuts de la collectivité (Dans un premier temps, acceptation ou refus des communes de cette nouvelle compétence et dans un second temps, notification par le Préfecture des nouveaux statuts actualisés).

L'action sociale du Grand Cubzaguais serait géré par le Service Intercommunal Action Sociale (SIAS), service de la Communauté de Communes (à la différence d'un CIAS qui a une autonomie juridique et financière).

L'objectif du SIAS du Grand Cubzaguais est de travailler avec l'ensemble des 16 communes du territoire en développant avec elles une intervention globale et territorialisée dont la finalité sera la lutte contre toutes les formes d'exclusion et l'amélioration des conditions de vie des habitants de G3C en lien avec les services du Département et l'ensemble des partenaires du social. Agissant en proximité, observant et analysant la demande sociale sur son territoire, le SIAS construira une réponse adaptée dans les domaines d'action de :

- L'accès aux droits et accompagnement social (animation Espace France Service, recrutement d'un travailleur social pour accompagner les usagers et habitants du territoire)
- La prévention santé et accès aux soins (co-pilotage du Contrat Local de Santé - CLS),
- L'accès et le maintien dans un logement digne et adapté (mise à l'abri et relais de dispositifs pour les logements temporaires, pilotage de la lutte contre le mal logement et suivi du dispositif permis de louer),
- L'action en faveur des personnes âgées et en situation de handicap (programme Bien Vieillir, Comité de pilotage local Autisme).

L'approche intercommunale en matière d'action sociale vise donc une intervention intégrée prenant en compte l'environnement social de vie des personnes accompagnées. Aussi le suivi des situations identifiées dans le cadre de l'OPAH RU ORI pourra être coordonné par le SIAS, en lien avec le prestataire en charge de l'animation du dispositif. Il devra permettre l'activation d'une offre partenariale existante, l'identification de réponses nouvelles à déployer si nécessaire, et s'inscrira dans les dispositifs contractuels : Contrat Local de Santé (CLS), Protocole social mal logement, Convention Territoriale Globale CAF.

L'intervention déclinée dans ce volet social est liée en particulier à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, ou encore l'autonomie et le maintien à domicile. Il s'agit de s'assurer que les actions urbaines et immobilières menées seront engagées sans nuire aux résidents du secteur, dans le respect de leur droit d'occupation.

On retrouve ainsi :

- Les mesures de sensibilisation/information et d'aides aux démarches administratives

Le SIAS est localisé dans les locaux de la Maison des Services au Publics (MSP) dans lequel se trouve aussi l'Espace France Service de Blaye (EFS) situé en périphérie du périmètre OPAH-RU-ORI de la ville-centre. Le projet France Services du Grand Cubzaguais est porté par le Grand Cubzaguais CdC en lien avec le SIAS. Les conseillers France Services proposeront aux propriétaires et locataires accueil, écoute, information, orientation et accès aux droits (accompagnement aux démarches en ligne) en réponse à leurs besoins (logement, budget, autonomie...). Les demandes plus complexes pourront être orientées vers les permanences des partenaires présents au sein de l'EFS : CPAM, CAF, CARSAT, autres caisses de retraite, ADIL, CAUE, OPAH/OPAH-RU-ORI, ICARE (Info Energie) ... En outre, sont également situés au sein de l'EFS du Grand Cubzaguais les services communautaires d'aménagement du territoire et de l'habitat (PLUI-H, PVD, Permis de louer et mal logement, Développement territorial) constituant un véritable guichet Habitat.

- Les mesures de repérage et d'identification des situations fragiles

Dans le cadre des orientations prises par le Grand Cubzaguais (projet de territoire, CTG), il convient de conforter le maillage d'un réseau local d'acteurs du repérage (élus locaux, associations caritatives, services à domicile, travailleurs sociaux...). Des rencontres de présentation du dispositif d'animation OPAH-RU-ORI et des actions de sensibilisation/formation des partenaires seront proposées sur la durée du programme. Il s'agira d'identifier les enjeux et problématiques liées au mal logement et à l'autonomie/maintien à domicile des personnes, et de faire connaître les réponses proposées à activer ou vers qui orienter : guichet Habitat, plateforme HISTOLOGE.

- Les mesures de relogement définitif ou d'hébergement temporaire à activer dans le cadre de situations d'habitat indigne

Le territoire pouvant être confronté à des besoins d'urgence, le Grand Cubzaguais CC, via son SIAS, pourra proposer dans le cadre de la mise à l'abri, des aides facultatives pour le financement de nuitées/semaines de gîtes/hôtels en vue de répondre aux besoins d'hébergement d'urgence. Selon les situations identifiées, les réponses adaptées seront mobilisées afin de faciliter les démarches de relogement temporaire ou définitif des personnes en situation de mal logement.

- Les mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté, avec mise en relation avec les services sociaux de proximité

Le SIAS prendra les dispositions nécessaires pour informer les usagers de la nature et de l'étendue de leurs droits et pour les aider, le cas échéant par un accompagnement personnalisé, à accomplir les démarches administratives ou sociales nécessaires à leur mise en œuvre dans les délais les plus rapides (en matière de santé, de logement, de mobilité, d'insertion socio-professionnelle, de justice, de gestion budgétaire...). Pour les personnes et situations relevant de partenaires autres, le SIAS en lien avec l'EFS assurera la mise en relation pour une prise en charge adaptée vers les services concernés.

Le SIAS et les MDS assureront un accompagnement social dans le cadre de la polyvalence de secteur :

- En proposant une aide et un accompagnement dans les problématiques d'accès et de maintien dans le logement conformément au PDALHPD et à la charte de prévention des expulsions : offre de rencontre aux ménages en difficultés de paiement du loyer, suite aux saisines du FSL par les bailleurs, suite aux assignations, et au moment du concours de la force publique dans les situations d'expulsions locatives,
- En aidant les personnes confrontées à la précarité notamment au travers des dispositifs tels que le FSL ou par les aides alimentaires et financières de partenaires ou des communes (CCAS), mais aussi des mesures d'accompagnement du financement du reste à charge pour les ménages les plus précaires,
- Instruction des demandes d'aide sociale facultative pour les personnes en situation de précarité (aides alimentaires et financières).
- Les mesures incitatives auprès des propriétaires pour l'accès et le maintien dans un logement digne et adapté

Le Grand Cubzaguais CC participe financièrement au Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) et aux dispositifs de sous-location mis en œuvre dans ce cadre pour les jeunes ou par le MODIL PRADO en direction du public adulte. L'ensemble du parc locatif, notamment privé, est mobilisable et la mise en relation entre les bailleurs et ces structures d'accompagnement des publics fragiles doit être renforcée. Une sensibilisation adaptée des bailleurs sur les avantages à conventionner, mais aussi des objectifs en droit de réservation sont à travailler.

Concernant les situations de mal logement repérées, l'accompagnement par le travailleur social du SIAS pourra conduire, si nécessaire, à la conservation des aides au logement par les organismes sociaux, sur la base d'un rapport technique confirmant la situation d'indécence, afin de contraindre les propriétaires indécents à l'action.

### 3.8.2 Objectifs

*La description des actions sera accompagnée d'objectifs mesurables. Sur la base de ces objectifs et du calendrier prévisionnel de réalisation, des indicateurs de résultats et de suivi seront élaborés afin d'évaluer le programme.*

### 3.9.1 Descriptif du dispositif

Ce volet prévoit les conditions concrètes de prise en compte des enjeux patrimoniaux du quartier et de la qualité architecturale du bâti, qui contribuent à la pérennité de la réhabilitation.

#### **La préservation du cadre de vie face aux défis environnementaux**

Le territoire du Grand Cubzaguais dispose de marqueurs identitaires forts, participant à la renommée et à la qualité de son cadre de vie (patrimoine bâti, naturel, agricole et viticole).

Le réchauffement climatique est lourd de conséquences sur le cadre de vie ; le volet environnemental devient une composante incontournable des opérations d'aménagement du territoire.

Dès 2020, le territoire a adopté un Plan Climat Air Energie Territorial, au service de l'aménagement durable du territoire, afin de rendre le territoire plus résilient face aux bouleversements, auxquels il sera confronté.

Grand Cubzaguais a affirmé dans son Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Développement Durable l'ambition de valoriser les atouts de son territoire et de l'engager dans les transitions en réponse aux défis de demain. La formalisation de ce projet politique a impliqué une réflexion sur la manière de vivre sur le territoire pour les années à venir. Il s'attachera à répondre aux enjeux climatiques à l'échelle intercommunale, tout en préservant les atouts du territoire.

#### **L'habitabilité future des centres-bourgs face aux règlements et aux risques**

La conduite de projets en milieu urbain est aiguillée par la prise en compte concomitante et complexe d'obligations et enjeux pluriels.

Doivent être systématiquement intégrés :

- L'encadrement réglementaire des documents d'urbanisme : les documents actuellement en application et les futures révisions des PLU des deux communes
- les prescriptions assurant une préservation du patrimoine historique bâti et naturel (périmètres de protection de 500 m autour des monuments inscrits ou classés, patrimoine paysager remarquable)
- La prise en compte des risques notamment en zones rouges et bleus du Plan de Prévention des Risques liés aux Inondation (PPRI) auxquelles les ports des 2 communes sont confrontés (Port de Plagne à Saint-André-de-Cubzac et Port de Bourg)
- L'habitabilité pérenne des centres-bourgs face au changement climatique (ex : projets de renaturation d'espaces urbains)

Pour répondre à l'ensemble de ces impératifs, le rôle de conseil de l'Etat et du CAUE est essentiel. Les périmètres de protection localisés en cœur de bourg, sont de fait soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Par ailleurs, les services de la DRAC et ceux du CAUE, partenaires de l'ORT, peuvent être saisis pour accompagner les collectivités dans la réalisation de leurs projets, en respect des règlements en vigueur et des nouveaux enjeux environnementaux.

#### **La révision des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des 2 communes concernées par l'OPAH-RU / ORI**

Les communes de Bourg-sur-Gironde et de Saint-André-de-Cubzac sont sur le point de réviser leurs PLU respectifs (date d'élaboration prévisionnel 2024-2026) : le prestataire devra se tenir informé des grandes

orientations fixées par les PLU notamment en terme de linéaires commerciaux, de zones spécifiques conditionnant des typologies d'habitat, de préservation de l'environnement et du patrimoine, de réservation d'espaces naturels et de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager.

### **La mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable pour la commune de Bourg-sur-Gironde : initier un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)**

Parallèlement à la révision du PLU, en lien avec la DRAC et l'Architecte des Bâtiments de France, la commune s'est engagée dans la concrétisation d'un Site Patrimonial Remarquable dont le périmètre sera fixé en cohérence avec le secteur OPAH-RU / ORI et le périmètre d'intervention de l'ORT eu qui donnera lieu à échéance à un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine : il permettra de créer le cadre propice à la pérennité de la réhabilitation entre autres, par la désignation de méthodes qualitatives de rénovation du bâti.

### **Les retombées indirectes de la préservation des patrimoines naturels ou bâtis**

L'embellissement et l'adaptation du patrimoine aux défis futurs sont, par ailleurs, des composantes des politiques culturelles et touristiques du territoire.

L'amélioration de leur image et de leur qualité permettra d'envisager :

- Leur utilisation comme support de projets à dimension sociale
- Des retombées économiques liées à l'augmentation de la fréquentation des espaces centraux et à l'installation de nouvelles activités économiques

Dans la dynamique des enjeux précédemment énoncés, l'ORT a inscrit les actions suivantes :

#### Saint-André-de-Cubzac

Fiche action 21 Elaborer un atlas de la biodiversité

Fiche action 22 Elaborer un plan paysage

Fiche action 5 Réviser le PLU

#### Bourg-sur-Gironde

Fiche action A11 Embellir les façades et les devantures commerciales dans un secteur prioritaire

Fiche action A14 Aménager de petits jardins de proximité et îlots de fraîcheur

Fiche action A15 Inciter à la mise en valeur des jardins privés existants

Fiche action A16 Réviser le PLU

Fiche action C3a Poursuivre et encourager les actions de mise en valeur du territoire et du patrimoine par la création d'un site patrimonial remarquable

### **3.9.2 Objectifs**

Chaque année, un bilan sera proposé afin de faire le point sur les actions qui ont pu aboutir à la concrétisation des projets : avancement de la révision des PLU, nombre de projets urbains type îlot de fraîcheur, jardins de proximité ou renaturation d'espaces publics sur les 2 communes, avancement de la démarche de création d'un SPR , nombre de façades restaurées et de devantures commerciales remises en valeur.

## 3.10. Volet économique et développement territorial

### 3.10.1 Descriptif du dispositif

Grand Cubzaguais Communauté de Communes poursuit, à travers son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), sa volonté de favoriser la qualité de vie de sa population tout en contribuant au développement économique du territoire. Des orientations telles que « favoriser le non-déplacement » ont pour corollaire de sauvegarder les espaces de consommation de proximité, en limitant l'usage de la voiture, et par voie de conséquence en limitant l'émission des gaz à effets de serre. Cela se traduit par une préservation du bassin de commerces et services en centre-ville.

En vue d'assurer à sa population l'accès aux services et commerces de proximité, les communes de Saint-André-de-Cubzac et de Bourg-sur-Gironde ont souhaité par le biais de la révision des PLU faciliter les implantations commerciales en centre-ville par la définition de linéaires commerciaux, permettant de préserver du changement de destination certains linéaires importants, de limiter l'étalement des commerces dans des zones moins fréquentées, de veiller sur les locaux stratégiques, de conserver les activités uniques de centres-bourgs et de pérenniser l'activité et le développement de supports à destination des porteurs de projets en vue de les orienter.

Par ailleurs, la mise en place d'une prime « devanture commerciale » permettra de revaloriser les commerces de centre-ville.

L'intercommunalité a quant à elle défini une stratégie de développement de la ZAC Parc d'Aquitaine afin d'accueillir une offre complémentaire de services à celle du centre-ville par le développement d'une zone industrielle et artisanale, sans implantation possible de commerces de proximité présents dans le centre-ville de Saint-André-de-Cubzac.

De manière indirecte, l'OPAH-RU-ORI, par la dynamique qu'elle va créer, va générer un volume de travaux pour les entreprises locales du bâtiment.

L'accompagnement proposé dans le cadre de l'OPAH-RU-ORI s'articulera avec celui de la Plateforme de Rénovation Energétique de l'Habitat ICARE en direction du petit tertiaire privé et sur le photovoltaïque.

### 3.10.2 Objectifs

Chaque année, un bilan sera proposé afin de faire le point sur les actions qui ont pu aboutir à la concrétisation des projets : avancement de la révision des PLU (linéaires commerciaux).

#### Traitement de devantures commerciales

Sur la commune de Saint-André-de-Cubzac

Objectifs sur 5 ans	Indicateurs de résultats et de suivi sur 5 ans
Prime devanture commerciale : 15 dossiers sur 5 ans	Evaluation annuelle : nombre de dossiers

Sur la commune de Bourg-sur-Gironde

Objectifs sur 5 ans	Indicateurs de résultats et de suivi sur 5 ans
Prime devanture commerciale : 8 dossiers sur 5 ans	Evaluation annuelle : nombre de dossiers



## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs globaux sont évalués à 160 logements minimum, répartis comme suit :

- 80 logements occupés par leur propriétaire
- 80 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Sur les deux communes et pendant les 5 années du dispositif, les objectifs sont les suivants :

### Propriétaires Occupants

<b>Travaux de lutte contre l'habitat indigne, dégradation lourde</b>	<b>18</b>
<i>Dont PO Modestes</i>	7
<i>Dont PO Très Modestes</i>	5
<i>Dont PO PLAI</i>	6
<b>Travaux d'autonomie</b>	<b>16</b>
<i>Dont PO Modestes</i>	7
<i>Dont PO Très Modestes</i>	5
<i>Dont PO PLAI</i>	4
<b>Travaux de lutte contre la précarité énergétique</b>	<b>42</b>
<i>Dont PO Modestes</i>	18
<i>Dont PO Très Modestes</i>	16
<i>Dont PO PLAI</i>	8
<b>Travaux de Sécurité et de Salubrité de l'Habitat</b>	<b>4</b>
<i>Dont PO Modestes</i>	1
<i>Dont PO Très Modestes</i>	2
<i>Dont PO PLAI</i>	1
<b>TOTAL logements PO</b>	<b>80</b>

### Propriétaires Bailleurs

<b>Travaux de lutte contre l'habitat indigne, dégradation lourde</b>	<b>33</b>
<i>Dont LOC 1</i>	12
<i>Dont LOC 2</i>	16
<i>Dont LOC 3</i>	5
<b>Travaux logement moyennement dégradé</b>	<b>23</b>
<i>Dont LOC 1</i>	7
<i>Dont LOC 2</i>	13
<i>Dont LOC 3</i>	3
<b>Travaux de lutte contre la précarité énergétique</b>	<b>20</b>
<i>Dont LOC 1</i>	7
<i>Dont LOC 2</i>	11
<i>Dont LOC 3</i>	2
<b>Travaux de Sécurité et de Salubrité de l'Habitat</b>	<b>4</b>
<i>Dont LOC 1</i>	0
<i>Dont LOC 2</i>	2
<i>Dont LOC 3</i>	2
<b>TOTAL logements PB</b>	<b>80</b>

### Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements bénéficiant de l'aide MPR Sérénité » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	TOTAL
<b>Nombre de logements PO*</b>	16	16	16	16	16	<b>80</b>
Dont TD*	3	3	4	4	4	18
Dont MaPrimeRénov' Sérénité*	8	8	8	8	8	42
Dont autonomie*	3	3	3	3	4	16
Dont LHI	0	1	1	1	1	4
<b>Nombre de logements PB*</b>	16	16	16	16	16	<b>80</b>
Dont LTD	5	7	7	7	7	33
Dont logements moyennement dégradés	3	5	5	5	5	23
Dont MaPrimeRénov' Sérénité	4	4	4	4	4	20
Dont SSH	0	1	1	1	1	4
Nombre de logements financés au titre du DIIF (le cas échéant)						
			non évalué à ce stade			
Nombre de logements financés au titre de la VIR (le cas échéant)						
Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété*						
dont autres Copropriétés						
dont copropriétés fragiles			non évalué à ce stade			
Nombre de logements en copropriétés en difficulté (le cas échéant)						
non évalué à ce stade						
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés</b>						
<b>Loc'Avantages</b>						
Dont loyer intermédiaire Loc'1	5	5	5	5	5	<b>26</b>
Dont loyer conventionné social Loc'2	8	8	8	8	8	<b>42</b>
Dont loyer conventionné très social Loc'3	2	2	2	2	2	<b>12</b>

\* Ces champs devront être renseignés dans contrat Anah

## CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES

### Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Le suivi-animation de l'OPAH RU ORI de la CCB sera assuré par le prestataire de service qui sera retenu dans le cadre d'un marché public de fournitures courantes et de services.

Le coût global du suivi animation de l'OPAH RU ORI pour 5 ans est estimé à 770 000 € HT (soit 154 000 € HT par an) maximum, soit 924 000 € TTC (soit 184 800 € TTC par an).

Financeurs	Par Année	Total 5 ans
Part fixe maxi (50% du HT)	77 000 €	385 000 €
Ecrêté		
Dont Part fixe	77 000 €	385 000 €
PO/an : 3.6 LHI 1 450 € / 8.4 E 600 € / 3.2 A 300€/ 0.8 SSH 300 € PO 5 ans : 18 LHI 1 450 € / 42 E 600 € / 16 A 300€/ 4 SSH 300 €	11 460 €	57 300 €
PB/an : 6.6 LTD 840€ / 4.6 DM 300 € / 4 E 600 € / 0.8 SSH 300 € 8.4 LCS/LOC2 330 € - 2.4 LCTS / LOC3 660 € PB 5 ans : 33 LTD 840 € / 23 DM 300 € / 15 E 600 € / 4 SSH 300 € 42 LCS/LOC2 330 € - 12 LCTS / LOC3 660 €	13 920 €	69 600 €
Dont part variable	25 380 €	126 900 €
<b>TOTAL ANAH</b>	<b>102 380 €</b>	<b>511 900 €</b>
Dossiers Anah : 32 dossiers/an et 160 dossiers/5ans x 200 €	6 400 €	32 000 €
Dossiers CD 33 : 7.6 dossiers/an et 38 dossiers/5 ans x 300 €	2 280 €	11 400 €
<b>TOTAL CD 33</b>	<b>8 680 €</b>	<b>43 400 €</b>
<b>TOTAL CRNA</b>	<b>10 000 €</b>	<b>50 000 €</b>
<b>Sous-total partenaires (80% maximum du TTC)</b>	<b>121 060 €</b>	<b>605 300 €</b>
Participation de la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais (20% minimum du TTC)	63 740 €	318 700 €
<b>Total HT</b>	<b>154 000 €</b>	<b>770 000 €</b>
<b>Total TTC</b>	<b>184 800 €</b>	<b>924 000 €</b>

## 5.1. Financements de l'Anah

### 5.1.1. Financements de l'Anah au suivi animation

L'Anah peut, en cas de baisse de financement d'un des partenaires financeurs, faire évoluer ses aides qui sont écrêtées au niveau de la part variable, dans la limite des 80 % du montant de suivi-animation TTC.

La part fixe peut être amenée à évoluer en fonction de la réactualisation du marché public de fournitures courantes et de services et du plan de financement proposé par le maître d'ouvrage lors de sa demande de financement annuelle.

Au titre de la présente convention, la subvention de l'Anah au titre du suivi-animation sera :

- D'une part fixe calculée sur la base d'un taux de 50 % de subvention de suivi-animation calculée sur une assiette annuelle maximum subventionnable de 250 000 € HT soit 125 000 € par an et 625 000 € pour 5 ans.
- D'une part variable calculée sur la base des objectifs de l'OPAH de la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais concernant la réhabilitation des logements occupés par leurs propriétaires et les logements de propriétaires bailleurs.
  - 32 par an pour 16 PO et 16 PB
  - 160 pour 5 ans pour 80 PO et 80 PB
- **Pour les Propriétaires Occupants : 11 460 €/an et 57 300 €/5 ans**

Propriétaires occupants	Prime	Objectifs /an	Objectifs/5 ans	Total/an	Total/5 ans
Travaux lourds, sortie d'insalubrité, péril	1 450 €	3.6	18	5 220 €	26 100 €
Rénovation Énergétique	600 €	8.4	42	5 040 €	25 200 €
Autonomie de la personne	300 €	3.2	16	960 €	4 800 €
Sécurité Salubrité Habitat	300 €	0.8	4	240 €	1 200 €
<b>Total</b>		<b>16</b>	<b>80</b>	<b>11 460 €</b>	<b>57 300 €</b>

- **Pour les Propriétaires Bailleurs : 13 920 €/an et 69 600 €/5 ans**

Propriétaires bailleurs	Prime	Objectifs /an	Objectifs 5 ans	Total / an	Total 5 ans
Travaux lourds, logement indigne ou très dégradé	840 €	6.6	33	5 544 €	27 720 €

Rénovation énergétique	600 €	4	20	2 400 €	12 000 €
Dégradation moyenne	300 €	4.6	23	1 380 €	6 900 €
Sécurité Salubrité Habitat	300 €	0.8	4	240 €	1 200 €
Sous total		16	80	9 564 €	47 820 €
• Dont prime complémentaire LCS en secteur tendu / LOC2	330 €	8.4	42	2 772 €	13 860 €
• Dont prime complémentaire LCTS en secteur tendu / LOC 3	660 €	2.4	12	1 584 €	7 920 €
Sous total		11	54	4 356 €	21 780 €
Total		16	80	13 920 €	69 600 €

Soit une subvention globale ingénierie de l'Anah (parts fixe et variable) de 102 380 €/an et 511 900 €/5 ans.

## 5.1.2 Financements de l'Anah aux travaux

### 5.1.2.1 Priorités d'intervention

Au titre de la convention, 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'Actions du Département en vigueur, le régime d'aide en vigueur à la date de dépôt du dossier de demande de subvention (cf. régime d'aide réactualisé en annexe), et réserve pour cela une enveloppe de crédits maximale pour chaque année de l'OPAH de :

- **890 080 € par an** pour 33 logements et **4 324 400 € pour les 5 ans** pour 160 logements de propriétaires occupants et propriétaires bailleurs décomposés comme suit :
- 16 logements et **325 240 €/an** soit 80 logements et **1 626 200 €/5 ans** pour les propriétaires occupants
- 16 logements et **564 840 €/an** soit 80 logements et **2 698 200 €/5 ans** pour les propriétaires bailleurs

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, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

- **Concernant les aides aux propriétaires occupants :**

Objectifs	Objectifs annuels	Objectifs 5 ans	Plafond Dépense subven- tionnable	%	Subvention référence	Total annuel	Total 5 ans
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	3.6	18	60 000 € HT	60%	36 000 €	129 600 €	648 000 €
Projet de travaux pour l'autonomie de la personne	3.2 (1.4 M et 1.8 TM)	16 (7 M et 9 TM)	20 000 € HT	50% TM 35% M	10 000 € TM 7 000 € M	27 800 €	139 000 €
Projet de travaux de rénovation énergétique	8.4 (3.6 M et 4.8 TM)	42 (18 M et 24 TM)	37 000 € HT	50% TM 35% M	22 200 € 14 800 €	159 840 €	799 200 €
Projet de travaux pour la sécurité et la salubrité	0.8 (0.2 M et 0.6 TM)	4 (1 M et 3 TM)	20 000 € HT	50 % TM et M	10 000 €	8 000 €	40 000 €
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>80</b>				<b>325 240 €</b>	<b>1 626 200 €</b>

- **Concernant les aides aux propriétaires bailleurs :**

Objectifs	Objec- tifs an- nuels	Objectifs 5/ans	Plafond Dépense subven- tionnable	%	Subven- tion réfé- rence	Total annuel	Total 5/ans
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	6.6	33	1250 €/m <sup>2</sup> pla- fonné à 80 m <sup>2</sup>	45%	45 000 €	297 000 €	1 485 000 €
Projet de travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé	4.6	23	900 €/m <sup>2</sup>	35 %	25 200 €	115 920 €	579 600 €

Objectifs	Objectifs annuels	Objectifs 5/ans	Plafond Dépense subventionnable	%	Subvention référence	Total annuel	Total 5/ans
Projet de travaux de rénovation énergétique	4	20	900 €/m <sup>2</sup> plafonné à 80 m <sup>2</sup>	35%	25 200 €	100 800 €	504 000 €
Projet de travaux pour la sécurité et la salubrité	0.8	4	900 €/m <sup>2</sup> plafonné à 80 m <sup>2</sup>	45%	32 400 €	25 920 €	129 600 €
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>80</b>				<b>539 640 €</b>	<b>2 698 200 €</b>

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement travaux de l'Anah pour l'opération sont de **864 880 €/an et de 4 324 400 €/5 ans**.

### Synthèse des engagements financiers

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement l'Anah pour l'opération sont de **4 836 300 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	967 260 €	967 260 €	967 260 €	967 260 €	967 260 €	4 836 300 €
dont ingénierie	102 380 €	102 380 €	102 380 €	102 380 €	102 380 €	511 900 €
dont aides aux travaux	864 880 €	864 880 €	864 880 €	864 880 €	864 880 €	4 324 400 €

Le montant de la subvention de référence résulte du produit du plafond maximum de travaux recevables et du taux maximum d'intervention pour chaque type de projet. Il représente donc un maximum d'intervention hors prime à date d'écriture de la convention.

## 5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

### 5.2.1. Règles d'application

Les collectivités ont décidé la répartition suivante sur l'autofinancement, déduction faite des subventions de l'Anah et du Département pour l'ingénierie :

- Grand Cubzaguais Communauté de Communes prend en charge 50% du financement du prestataire qui sera chargé du suivi-animation de l'opération,
- les 50% complémentaires sont portés par les communes de Saint-André-de-Cubzac et

de Bourg-sur-Gironde au prorata du nombre de dossiers par commune

Le subventionnement des travaux est porté exclusivement par les communes de Saint-André-de-Cubzac et de Bourg-sur-Gironde au prorata du nombre de dossiers, déduction faite des subventions de l'Anah et du Département.

Les communes ont décidé d'intervenir sur leur territoire respectif à hauteur du règlement suivant :

- *concernant les propriétaires occupants*

Thématique	Plafond de travaux	Taux de subvention/Prime	Plafond de l'aide communale
Travaux lourds, logements indignes et très dégradés	60 000 €	10%	6 000 €
Lutte contre la précarité énergétique	37 000 €	800 €	
Sécurité et la Salubrité de l'Habitat	20 000 €	10%	2 000 €
Autonomie	20 000 €	700 €	

- *concernant les propriétaires bailleurs*

Travaux lourds, logements indignes et très dégradés	LOC 2	7%, plafonnée à 5 600 €
	LOC 3	8,5%, plafonné à 6 800 €
Logement moyennement dégradé	LOC 2	7%, plafonnée à 4 200 €
	LOC 3	10%, plafonnée à 6 000 €
Lutte contre la précarité énergétique	LOC 2	7%, plafonnée à 2 100 €
	LOC 3	8,5%, plafonnée à 2 550 €
Sécurité et Salubrité de l'Habitat	LOC 2	7%, plafonnée à 2 800 €
	LOC 3	8,5%, 3 400 €

- *concernant les primes communales*

	Bourg	Saint-André-de-Cubzac
Prime devanture commerciale	15%, plafonnée à 1 500 €	
Prime Façade	20%, plafonnée à 4 000 €	
Prime vacance	1 500 €/logt	-

## 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **863 800 €**, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels	172 760€	172 760€	172 760€	172 760€	172 760€	<b>863 800€</b>
Dont aides aux travaux <i>répartis</i> - SADC - BSG	109 020€	109 020€	109 020€	109 020€	109 020€	<b>545 100€</b>  300 150€ 244 950€
Dont aides à l'ingénierie <i>répartis</i> - G3C - SADC - BSG	63 740€	63 740€	63 740€	63 740€	63 740€	<b>318 700 €</b>  159 350€ 95 610€ 63 740€

## 5.3. Financements du Conseil Départemental

### 5.3.1 Règles d'application

#### Les conditions d'éligibilité et le régime des aides pour les travaux

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.

TYPES D'INTERVENTION	AIDE DEPARTEMENTALE
<b>Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</b>	Plafond : 60 000 € HT Taux de subvention : 25 % Montant maximal : 15 000 €
<b>Projet de travaux de rénovation énergétique « Ma Prime Renov Sérénité »</b>	Plafond : 37 000 € HT Taux de subvention : 12 % Montant maximal : 4 440 €
<b>Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat</b>	Plafond : 20 000 € HT Taux de subvention : 25 % Montant maximal : 5 000 €
<b>Travaux pour l'autonomie de la personne</b>	Plafond : 20 000 € HT Taux de subvention : 25 % Montant maximal : 5 000 €
<b>Autres travaux dont travaux d'assainissement non collectif (ANC)</b>	Hors ANC : plafond 20 000 € HT Taux de subvention : 10 % montant max. 2 000 € ANC Subvention de 150 € pour toute opération qui n'aurait aucun autre financement CD 33
<b>Dossiers orientés par un opérateur du Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'énergie (SLIME 33)</b>	Subvention de 250 € forfaitaire sur présentation de la fich du SLIME
<b>Propriétaires occupants dont le domicile est situé sur un territoire non couvert par un</b>	Subvention de 500 € forfaitaire pour tout PO sous plafond PLAII dont le dossier est monté par un

<b>programme animé</b>	« accompagnateur France Rénov » sur un territoire non couvert par un programme animé
------------------------	--

### 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 la présente convention en direction des Propriétaires Bailleurs éligibles aux aides du Conseil Départemental de la Gironde, sont les suivantes :

<b>TYPES D'INTERVENTION</b>	<b>AIDE DEPARTEMENTALE</b>
<b>Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</b>	Plafond : 100 000 € HT (1 250 €/ m <sup>2</sup> * 80 m <sup>2</sup> ) Taux de subvention : 12 % Montant maximal : 12 000 €
<b>Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat</b>	Plafond : 72 000 € HT (900 €/ m <sup>2</sup> * 80 m <sup>2</sup> ) Taux de subvention : 12 % Montant maximal : 8 640 €
<b>Travaux pour l'autonomie de la personne</b>	
<b>Travaux pour réhabiliter un logement dégradé</b>	Plafond : 72 000 € HT (900 €/ m <sup>2</sup> * 80 m <sup>2</sup> ) Taux de subvention : 8 % Montant maximal : 5 760 €
<b>Travaux de rénovation énergétique permettant un gain de 35 %</b>	
<b>Travaux suite à une procédure de RSD</b>	
<b>Travaux de transformation d'usage</b>	
<b>Prime Habiter mieux</b>  <b>Dossiers orientés par un opérateur du Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'énergie (SLIME 33)</b>	Subvention de 250 € forfaitaire Sur présentation de la fich du SLIME
<b>Prime Centre-Bourg des Communes Structurantes (CBCS)</b>  <b>Communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU</b>	Subvention forfaitaire de 4 000 €/logement  (cf listes des commune en annexe du Règlement Intérieur du CD 33 susceptible d'évoluer en cours d'année)

<b>Communes relevant du dispositif Petites Villes de Demain PVD ou ACV</b>	
<b>Propriétaires bailleurs dont le logement conventionné LOC 3 est situé sur un territoire non couvert par un programme animé</b>	Subvention de 500 € forfaitaire pour tout PB dont le dossier est monté par un « accompagnateur France Rénov » sur un territoire non couvert par un programme animé

### 5.3.2 Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles susceptibles d'être accordées par le Département de la Gironde, pour toute la durée de l'OPAH-Habitat Durable de la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais, 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 Permanence
- Des enveloppes budgétaires disponibles

A la date de signature de la présente convention, les engagements financiers prévisionnels sont les suivants :

#### Les aides aux Propriétaires Occupants :

Travaux éligibles	Objectifs annuels	Objectifs 5 ans	Taux de subvention et Plafonds	Subvention référence	Enveloppe de subvention prévisionnelle	
					Par an	5 ans
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	2.2	11	Plafond : 60 000 € HT Taux de subvention : 25 %	15 000 €	33 000€	165 000€
Projet de travaux de rénovation énergétique « Ma Prime Rénov Sérénité »	1.6	8	Plafond : 37 000 € HT Taux de subvention : 12 %	4 440 €	7 104 €	35 520 €
Travaux pour l'autonomie de la personne	0.8	4	Plafond : 20 000 € HT Taux de subvention : 25 %	5 000 €	4 000 €	20 000€
Travaux pour la Sécurité et la Salubrité	0.6	3	Plafond : 20 000 € HT Taux de	5 000 €	3 000€	15 000€

			subvention : 25%			
<b>TOTAL</b>	5.2	<b>26</b>			47 104 €	<b>235 520 €</b>

Les aides aux Propriétaires Bailleurs :

Travaux éligibles	Objectifs annuels	Objectifs sur 5 ans	Taux de subvention Plafonds	Subvention de référence	Enveloppe de subvention prévisionnelle	
					Total par an	Total 5 ans
<b>Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</b>	1	<b>5</b>	Plafond : 100 000 € HT (1 250 €/ m <sup>2</sup> * 80 m <sup>2</sup> ) Taux de subvention : 12 %	12 000€	12 000€	<b>60 000 €</b>
<b>Performance énergétique (gain 35%)</b>	0.4	<b>2</b>	Plafond : 72 000€ HT (900 €/ m <sup>2</sup> * 80 m <sup>2</sup> ) Taux de subvention 8%	5 760 €	2 304 €	<b>11 520 €</b>
<b>Logement moyennement dégradé</b>	0.6	<b>3</b>	Plafond : 72 000€ HT (900 €/ m <sup>2</sup> * 80 m <sup>2</sup> ) Taux de subvention 8%	5 760 €	3 456 €	<b>17 280 €</b>
<b>Sécurité et Salubrité de l'Habitat</b>	0.4	<b>2</b>	Plafond : 72 000€ HT (900 €/ m <sup>2</sup> * 80 m <sup>2</sup> ) Taux de subvention 12 %	8 640 €	3 456 €	<b>17 280 €</b>
<b>Sous total</b>	2.4	<b>12</b>			21 216 €	<b>106 080 €</b>
<b>Prime Centre-Bourg des Communes Structurantes (CBCS) Communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU</b>	1.2	<b>6</b>	Subvention forfaitaire de 4 000 €/logement	4 000 €	4 800 €	<b>24 000 €</b>
<b>Sous total</b>	1.2	<b>6</b>			4 800 €	<b>24 000 €</b>
<b>TOTAL</b>	3.6	<b>18</b>			<b>26 016 €</b>	<b>130 080 €</b>

soit un montant total d'aides Propriétaires Occupants de 47 104 €/an et de 235 520 €/5ans (26 dossiers) et pour les Propriétaires Bailleurs de 26 016 €/an et de 130 080€/5ans (18 dossiers).

### 5.3.2. Montants prévisionnels du Conseil Départemental

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Conseil Départemental à l'opération est de 396 320 €, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels	81 800 €	81 800 €	81 800 €	81 800 €	81 800 €	<b>409 000 €</b>
dont aides aux travaux	73 120 €	73 120 €	73 120 €	73 120 €	73 120 €	<b>365 600 €</b>
dont aides à l'ingénierie :	8 680 €	8 680 €	8 680 €	8 680 €	8 680 €	<b>43 400 €</b>

## Article 6 – Engagements complémentaires

### 6.1. La participation financière de la Caisse d'Allocations Familiales de la Gironde

Dans le cadre de ses missions Logement-Habitat en faveur des familles allocataires, la CAF de la Gironde peut être amenée à accompagner les propriétaires occupants modestes et très modestes, et 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 :

#### 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.

#### 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<sup>er</sup> 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.

## **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-RU-ORI, 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](mailto: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.

### **Relais de communication et appui technique pour la mise en place d'une prospection ciblée :**

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-RU-ORI.

Par ailleurs, la CAF constituera un relais de communication grâce à la mise à disposition de supports de communication de l'OPAH-RU-ORI 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-RU-ORI.

## **6.2. La participation financière de Procivis Nouvelle 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-RU-ORI, 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.

## **Financement du reste à charge pour les propriétaires 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-RU-ORI (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.

### **Financement d'avances de SUBVENTIONS PAR la CARTTE**

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 (CARTTE).

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 CARTTE 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 CARTTE directement à l'opérateur*
- *Opérateur sans mandat de gestion de fonds : nécessité d'une subrogation des droits du propriétaire occupant au profit de la CARTTE et versement directement aux artisans réalisant les travaux*
- *Artisans labellisés RGE (à l'exception des travaux induits)*

### **Préfinancement des subventions de l'Anah dédiées aux copropriétés fragiles et en difficulté**

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.

### ➤ Copropriétés en difficultés

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.**

## **6.3 La participation financière de La Fondation Abbé 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 et non en substitution des aides financières publiques dites de « droit commun », et de prêts travaux quand ils existent (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.

### Article 7 – Conduite de l'opération

#### 7.1. Pilotage de l'opération

##### 7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

##### 7.1.2. Instances de pilotage

###### Comité de pilotage

Un comité de pilotage est constitué et présidé par le/la Président.e de Grand Gubzaguais Communauté de Communes.

Il se compose de représentants :

- d'un représentant désigné par le prestataire retenu
- de l'Etat (DDTM de la Gironde)
- de l'Anah (délégation locale de l'Anah de la Gironde)
- du Conseil Départemental de la Gironde
- des communes de Bourg et Saint André de Cubzac
- de la CAF de la Gironde
- de la MSA de la Gironde
- de Procivis Nouvelle Aquitaine
- de la Région Nouvelle Aquitaine
- de la Fondation Abbé Pierre

Sont également associé en tant que de besoin :

- l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine
- Le CAUE
- L'ADIL 33
- L'ARS Aquitaine (DT33)
- Le GIP FSL 33
- Le CILSO

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

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

- de choisir les situations identifiées à traiter en fonction des priorités et d'assurer le suivi de chaque dossier ;
- de valider les bilans d'étape et le bilan final des dispositifs ;
- de participer à l'évolution des dispositifs ;
- d'apporter des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.

#### Comité technique

Un comité technique est constitué et présidé par le/la Présidente de Grand Gubzaguais Communauté de Communes ou son représentant. Il se compose, en tant que de besoin en fonction de l'ordre du jour :

- d'un représentant désigné par le prestataire retenu
- des élus des communes concernées
- de l'ARS Aquitaine (DT33)
- de la CAF de la Gironde
- de la MSA de la Gironde
- de la Maison Départementale des Personnes Handicapées.
- de Procivis Nouvelle Aquitaine
- du CILSO.

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

- de choisir les situations identifiées à traiter en fonction des priorités et d'assurer le suivi de chaque dossier ;
- d'étudier les dossiers présentés et les valider préalablement au passage en CLAH ;
- d'analyser et valider les bilans d'étape et le bilan final de l'opération faits par l'opérateur à partir de la méthode d'évaluation définie en annexe 5, 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'opération en vue de les proposer en comité de pilotage.

Pour tous les dossiers de rénovation énergétique ou incluant un volet énergie, l'équipe de suivi-animation adopte les modalités d'accompagnement de "Mon accompagnateur Rénov'" telles qu'énoncées dans le décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022 et l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat. Cet accompagnement comprend a minima

une évaluation de la situation du ménage, un audit énergétique, une préparation du projet de travaux, des conseils au moment de la réalisation des travaux et une aide à la prise en main du logement post-travaux.

### **7.1.3. Comité des financeurs**

Le comité des financeurs est piloté par le Conseil Départemental de la Gironde dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de type 3. Il est composé des représentants du Conseil Départemental de la Gironde, de la CDC Convergence Garonne, de l'opérateur et tout autre technicien représentant les organismes signataires de la convention financière de l'OPAH.

Le comité des financeurs a pour but d'étudier les dossiers présentant des points de blocage ou complexités particulières et de rendre un avis avant leur agrément en Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat.

L'opérateur présente en Comité des financeurs :

- Tous les dossiers de propriétaires bailleurs,
- Les dossiers de propriétaires occupants qui présentent des points de blocage ou complexités particulières.

Il se réunira à l'initiative du Conseil Départemental, de la CDC du Grand Cubzaguais ou de l'opérateur et se tiendra de manière dématérialisée sur une des plages horaires prévues par le Conseil Départemental de la Gironde.

### **7.1.4. Mission du chef de projet Petites Villes de demain**

Le/la chef.fe de projet PVD sera en charge de la coordination de l'opération en ces termes :

- rédaction des conventions du programme
- demande de subvention pour l'ingénierie du suivi-animation de l'OPAH-RU / ORI
- gestion des facturations des marchés d'ingénierie du suivi-animation de l'OPAH-RU / ORI
- organisation et convocation des Comités de Pilotage, des Comités Techniques et des Comités de Suivi sur proposition de calendrier fourni par le prestataire
- suivi de la gestion financière pour les subventions apportées par les partenaires sur les marchés d'ingénierie du suivi-animation de l'OPAH-RU / ORI
- suivi des tableaux de bords des objectifs assignés à l'OPAH-RU / ORI fournis par le prestataire avec les engagements de chaque CDC sur les différentes lignes de crédits
- accompagnement en relais des communes pour la définition des règlements intérieurs rédigés par le prestataire

Les prestations non listées ci-dessus et constituant le suivi-animation d'une OPAH-RU / ORI seront à la charge du prestataire du marché.

### 7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le prestataire sera retenu conformément au Code des Marchés Publics.

Le maître d'ouvrage est en cours de consultation.

Pour le suivi animation, le prestataire devra posséder les compétences suivantes :

- compétences techniques et architecturales en intervention sur bâtiments existants (domaines de la réhabilitation lourde, de l'énergie, du maintien à domicile) et capacité à prescrire des travaux durables d'amélioration et à les chiffrer,
- compétences sociales pour le suivi et l'orientation des ménages en difficulté ou à revenus modestes, et capacité à établir un diagnostic social des occupants,
- compétences administratives pour le montage des dossiers de demande de subvention,
- compétences financières, juridiques et fiscales pour l'accompagnement spécifique des propriétaires bailleurs,
- compétences en matière d'urbanisme et capacité à établir une analyse foncière et à estimer le coût public des opérations d'ensemble,
- compétences juridiques et capacité à proposer un montage juridique opérationnel,
- compétences en communication, concertation et en animation de partenariats et capacité à échanger avec les acteurs locaux (artisans, professionnels de l'immobilier, acteurs sociaux...),
- capacités pédagogiques pour communiquer et informer les propriétaires sur les dispositifs et les actions à engager.

### 7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

#### - Missions de suivi animation

Le suivi-animation de l'OPAH sera assuré intégralement par le titulaire. Il assurera les missions générales et classiques confiées à un opérateur chargé de l'animation d'une OPAH-RU / ORI (plan de communication et de prospection en collaboration avec son.s.a animateur.trice de l'OPAH-RU / ORI, coanimation des divers comités, conseil aux propriétaires occupants et bailleurs, aux collectivités désireuses de se lancer dans des opérations coercitives, accompagnement technique et administratif au montage de dossier de demande de subventions, suivi post-travaux, bilans et évaluation ...),

Il mettra à disposition sur le territoire un.e animateur.trice de l'OPAH-RU / ORI, qui assurera l'animation de proximité du dispositif (prospection et sensibilisation, suivi administratif et financier, communication, animation du réseau d'acteurs... / détail des missions assurées par l'animateur.trice OPAH-RU / ORI – *annexe 3*).

Cette « équipe opérationnelle », sera chargée d'assurer le suivi général de l'OPAH-RU / ORI et l'accompagnement (administratif, social, technique, financier...) des propriétaires occupants et bailleurs dans leurs projets.

Plus particulièrement, le prestataire retenu dans le cadre du présent marché devra réaliser les missions

suivantes :

- L'animation générale de l'opération. Ce volet comprend le dispositif d'information, de communication et de prospection de l'opération avec son animateur/animatrice de l'OPAH-RU / ORI ainsi que le dispositif de suivi et d'évaluation de l'opération
- L'animation de missions complémentaires (volet copropriété)
- 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

### **Volet travaux d'amélioration du logement**

**Ce module d'accompagnement concerne les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants** Il inclut à titre indicatif les missions suivantes pour chaque réhabilitation le contact avec le propriétaire ;

- la visite systématique des lieux, visite d'éligibilité au programme qui devra être réalisée dans le mois suivant le premier contact avec le ménage;
- la réalisation d'un diagnostic technique du bâtiment ;
- l'établissement de la grille d'évaluation de la dégradation du bâtiment accompagné d'un reportage photographique pour illustrer les dysfonctionnements observés ;
- la réalisation d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) avant et après travaux pour les dossiers comprenant des travaux de performance énergétique ou d'un audit énergétique selon la nouvelle réglementation ;
- une (ou des) étude(s) de faisabilité avec esquisses afin de définir des programmes de travaux ;
- une identification et une évaluation des coûts des travaux ;
- une estimation des loyers et des aides au logement ;
- l'approfondissement de la situation sociale et financière du porteur de projet ;
- la participation à la mise en place du conventionnement (dont l'élaboration de la convention pour le compte du propriétaire) ;
- l'établissement d'un montage financier prévisionnel incluant les subventions potentielles ;
- 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 ;

En complément des missions ci-dessus, le prestataire réalisera :

- le conseil dans l'analyse des devis en conformité avec les programmes de travaux définis
- l'accompagnement des propriétaires occupants, bailleurs et investisseurs pour constituer les dossiers administratifs d'autorisation de travaux si nécessaire (déclaration préalable, permis de construire, permis de démolir, ...)

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

- Pour les personnes à mobilité réduite et présentant un handicap justifié

Il sera réalisé également un diagnostic « Accessibilité ». L'opérateur en présentera le contenu, les modalités et le coût dans son offre

- Pour les dossiers « Précarité Energétique »

Le prestataire devra réaliser une visite post-travaux 6 mois après la réalisation des travaux afin de sensibiliser les ménages aux éco-gestes. Il s'agit de mieux informer les ménages sur les économies qu'ils peuvent réaliser par une politique active et ciblée, et ainsi limiter « l'effet rebond ». Cette visite devra faire l'objet d'un compte rendu synthétique afin d'analyser la différence entre les objectifs prévisionnels et la consommation réelle en matière d'économies d'énergie.

- Pour les propriétaires occupants très modestes

Une vigilance sera particulièrement demandée sur les dossiers de PO très modestes ou pour toute personne fragile ou éloignée des nouvelles technologies. Un accompagnement spécifique devra être proposé. De plus, une information précise sur les modalités d'avance de subventions devra être délivrée.

- Pour les propriétaires bailleurs

Le profil et les objectifs des investisseurs devront être appréhendés pour apporter un accompagnement adapté. La visite visera à définir le coefficient de dégradation du bien, l'estimation du coût des travaux et financements mobilisables, une évaluation de la consommation énergétique et de l'étiquette projetées après travaux. L'opérateur estimera les montants de subventions et loyers associés selon les différentes hypothèses envisageables. Ces estimatifs seront dressés au logement afin de permettre à ses interlocuteurs d'arbitrer des choix visant une mixité au sein des immeubles. Le recours au conventionnement sera proposé. Il sera possible de mettre en lien les propriétaires bailleurs avec certains partenaires locaux en recherche de logements avec l'appui des services sociaux et des collectivités (associations CLLAJ, Modil Prado, APAFED, etc ...)

Un rapport de visite et d'aide à la décision sera remis à l'acquéreur ou au propriétaire bailleur et transmis à la Communauté de Communes concernée

- Pour les propriétaires d'immeubles comprenant des commerces vacants au rez de chaussée

Il est demandé au prestataire lors du diagnostic préalable à la réalisation de travaux de se positionner sur la possibilité de l'immeuble à rendre les logements situés aux étages indépendants du commerce en rez de chaussée (intégration d'une nouvelle porte d'accès dans la devanture commerciale avec solution adaptée au contexte patrimonial, prescriptions associées, déplacement d'un escalier, etc...)

- Pour l'éligibilité aux primes communales

Le prestataire devra accompagner à la rédaction des règlements d'intervention nécessaires au conditionnement des 3 primes communales identifiées : prime « façade », prime « logement vacant », prime « devanture commerciale »

### **Volet « veille et accompagnement des copropriétés »**

Le prestataire aura pour mission de repérer les copropriétés établies et les copropriétés de fait et d'approfondir les connaissances sur celles-ci. Une campagne d'accompagnement sera alors proposée pour l'immatriculation des copropriétés de fait. Suite à la réalisation d'un diagnostic multicritères, une proposition d'outils spécifiques sera mis à leur disposition afin qu'ils puissent bénéficier des aides et prestations spécifiques aux copropriétés dans le cadre d'une OPAH-RU / ORI pour les travaux d'amélioration des logements.

## **Constitution et analyse des indicateurs de résultats : évaluation annuelle (cf chapitre 7.3.2)**

### **7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

Dans le cadre de sa mission, le prestataire devra régulièrement rendre compte aux Communautés de Communes, aux communes et aux partenaires financiers du déroulement et de l'avancement de l'opération. Le pilotage de l'opération se décline en différentes instances de réflexions, de contrôle et de validation :

- un suivi mensuel par Communauté de Communes
- des comités techniques par Communauté de Communes
- un comité de pilotage sous forme de revue de projets.

Le prestataire sera en charge de l'animation des comités techniques et comités de pilotage.

Ces réunions permettront aussi de faire part des difficultés rencontrées et de préparer les comités techniques et de pilotage.

## **7.3 Évaluation et suivi des actions engagées**

### **7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs**

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

### **7.3.2. Bilans et évaluation finale**

Bilans annuels

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Le bilan des actions engagées sur l'année écoulée devra intégrer :

- les éléments de communication et de repérage mis en œuvre et une évaluation de leur efficacité ainsi que les actions d'animation
- les différents éléments d'analyse permettant une appréciation des effets de l'OPAH-RU du point de vue environnemental, social, économique, immobilier...,
- le bilan au regard des objectifs qualitatifs et quantitatifs (nombre, type de dossiers, localisation...)
- le profil des ménages (PO, PB et occupants des logements réhabilités)
- impact sur la vacance
- le suivi des indicateurs
- l'impact sur le secteur du bâtiment (entreprises locales...)
- les difficultés rencontrées au cours de l'année d'animation, les points de blocage, et les propositions pour y remédier,
  - Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif, coût et financement, impact sur le cadre de vie et la vie sociale,
  - Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif, état d'avancement du dossier, coût et plan de financement prévisionnels.
- les propositions pour le plan de communication de l'année à venir

#### Evaluation finale

Sur la base des critères précisés pour les évaluations annuelles, le bilan final fera l'évaluation complète de l'opération et de son impact.

Le rapport d'évaluation comprendra ainsi les éléments suivants :

- rappel des objectifs quantitatifs et qualitatifs
- exposition des moyens mis en œuvre pour les atteindre
- présentation des résultats obtenus au regard des objectifs
- analyse des difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat, coordination du projet et des acteurs, problèmes techniques, déroulement des chantiers ...
- recensement des solutions mises en œuvre
- synthèse de l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale
- bilan et analyse des projets n'ayant pas abouti
- bilan des actions conduites par les partenaires dans le cadre de l'OPAH RU

L'évaluation finale intégrera également des propositions d'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

## CHAPITRE VI – COMMUNICATION

### Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'Opah / PIG.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

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 au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

## **CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION**

### **Article 9 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01/02/2024, date de prise d'effet postérieure à la signature de la convention et ce jusqu'au 31/01/2029.

### **Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention**

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

### **Article 11 – Transmission de la convention**

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, au porteur associé du programme SARE, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en xx exemplaires à xx, le xx

Le Préfet de la Région  
Nouvelle Aquitaine  
Préfet de la Gironde,  
Délégué de l'Anah  
dans le Département

**Etienne GUYOT**

La Présidente  
de la Communauté de  
Communes

**Valérie GUINAUDIE**

Le Président  
du Conseil Départemental  
de la Gironde  
Délégué des aides à la  
pierre représentant de l'Anah

**Jean-Luc GLEYZE**

Le Maire  
de Saint-André-de-Cubzac

**Célia MONSEIGNE**

Le Maire  
de Bourg-sur-Gironde

**Pierre JOLY**

La Fondation Abbé Pierre  
Par délégation à la Déléguée  
Générale Adjointe

**Sonia HURCET**

Le Directeur Général  
de PROCIVIS  
Nouvelle-Aquitaine

**Jean-Pierre MOUCHARD**

La Directrice générale  
de la CAF de la Gironde

**Christine MANSIET**

## ANNEXE 1 Périmètres d'intervention

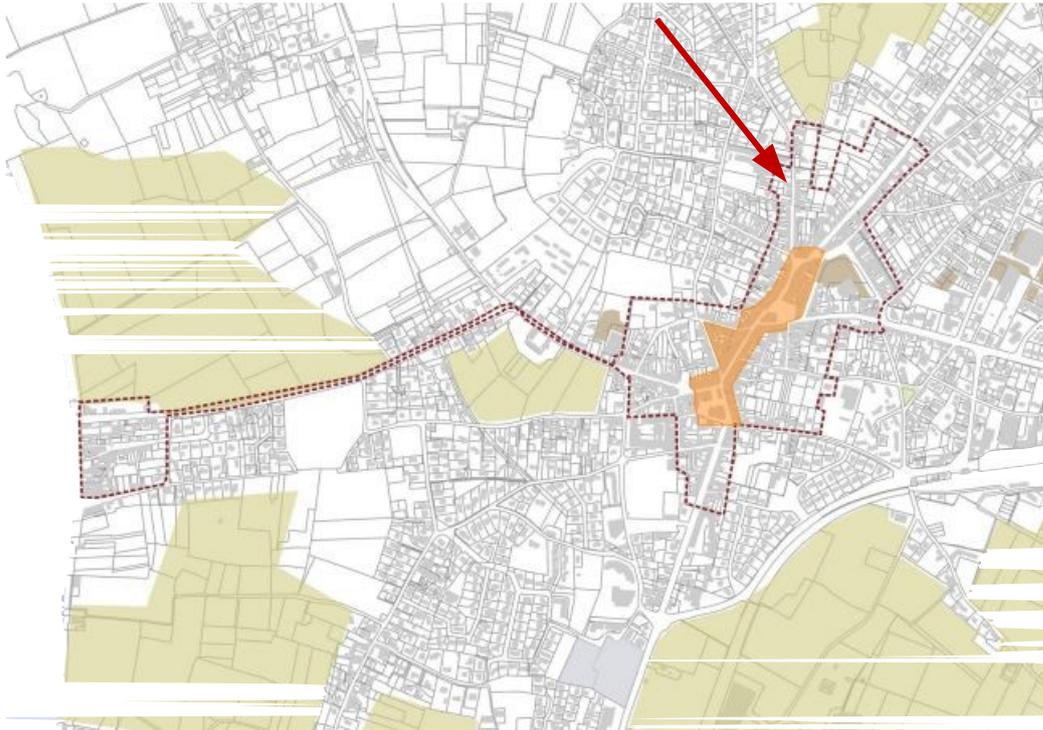
---

**Bourg-sur-Gironde**  
(pointillés rouges)



*Limites bordant le périmètre : Allée Daleau (Nord), place de l'Eperon, Rue des Douves, Cours de l'Abbaye, Rue Paul Guiard, Quai Jean Bart, Quai des Verreries, Quai des Chantiers, le long de la piscine intercommunale, le long du Musée Poignant, Rue Neuve*

**Saint-André-de-Cubzac**  
(pointillés rouges)



*Route de Plagne, Port de Plagne, Chemin de la Cale du S, D669, Rue Robillard, Rue Nationale, Rue de la Tour du Pin, Rue de la Dauge, Rue Louis Michel, Rue de Fonboudeau, D670, Rue Henri Grouès, Rue Peychaud, Rue Perret, D669E4*

A compter du 1er janvier 2011, l'Anah a mis en place un nouveau régime national d'aides, adapté régulièrement, la dernière adaptation remontant au 22 décembre 2022.

Cette dernière réforme conduit à une adaptation du régime des aides au niveau de :

- La prime PHM Sérénité pour les PO qui :
  - Devient au 1er janvier 2022 la prime MPR Sérénité
  - Disparaît pour les PO au 1er juillet 2022, au profit de la valorisation directe des travaux d'amélioration énergétique par :
    - Le propriétaire
    - Via les artisans
    - Via les distributeurs d'énergie
    - Ou toute autre solution mise en place localement
- La composition de la Prime d'Intermédiation Locative (PIL), en conventionnement CST ou CAT, à loyer LCS ou LCTS, en cas d'Intermédiation locative (IML), voire de mandat de gestion à compter du 1er mars 2022
- La durée du conventionnement Anah CST, CAT, LI, LCS, LCTS est harmonisée à 6 ans
- La durée d'occupation en résidence principale par le propriétaire passe de 6 à 3 ans depuis le 2 février 2022
- Ces évolutions seront opérationnelles dès la parution des textes ad hoc (RGA, instructions, décrets, etc....)

A compter du 1er mars 2022 se met en place un nouveau régime de définition des plafonds locaux de loyers libre ou conventionnés en LI, LCS ou LCTS et de déduction fiscale :

Le régime des aides de l'Anah est différent selon que le propriétaire est bailleur ou occupant ou copropriétaire.

Les taux de subvention sont des maximums.

Les membres de la CLAH se réservent le droit de minorer les taux et les montants de subvention.

C'est le régime en vigueur à la date de dépôt du dossier à l'Anah qui s'applique.

Ainsi sur une période de 5 ans d'OPAH le régime peut évoluer.

La présente annexe concerne le régime en vigueur à la date de démarrage de l'OPAH.

Propriétaires Occupants :

- Au 1er janvier 2023, le régime d'aides aux travaux est le suivant :

Propriétaires occupants	PO très modeste	PO modeste	Prime Sortie de passoires thermiques (étiquettes F ou G à E)	Prime Bâtiments basse consommation (étiquette C ou + à A ou B)
Type d'intervention	Plafonds de travaux subventionnables HT 60 000 €*			
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	60 %*	60 %*	1 500 €	1 500 €

Type d'intervention	Plafonds de travaux subventionnables HT 37 000 €*			
Travaux De travaux de rénovation énergétique « ma prime rénov sérénité (gain énergétique de 35%)	60 %*	40 %*	1 500 €	1 500 €
Type d'intervention	Plafonds de travaux subventionnables HT 20 000 €			
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	50 %	50 %		
Travaux pour l'autonomie de la personne	50 %	35 %		
Autres Travaux : Assainissement Parties communes en copropriétés fragiles	35 %	20 %		

Attention : La prime PHM Sérénité, devenue au 1er janvier 2022 la prime MPR Sérénité, a été supprimée depuis le 1er juillet 2022 pour les propriétaires occupants, au profit de la valorisation directe des travaux d'amélioration énergétique par :

- Le propriétaire
- Via les artisans
- Via les distributeurs d'énergie
- Ou tout autre solution mise en place localement

\* Le Département, délégataire des aides à la pierre de type 3, depuis le 1er janvier 2023, a décidé de majorer les plafonds et les taux de subvention selon les éléments mentionnés dans le tableau.

Propriétaires bailleurs

- Au 1er janvier 2023, le régime d'aides aux travaux est le suivant :

Propriétaires bailleurs	Taux de subvention	Prime de réduction de loyer	Prime réservation logement – publics prioritaires	Prime d'intermédiation Locative	Prime Habiter Mieux si gain 35%	Durée minimale convention
		(1)		(3)	(4)	(5)

			(2)			
Type d'intervention	1 250 € HT*/ M <sup>2</sup> plafonné à 80 m <sup>2</sup>					
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	45 %*	150 € HT maximum / M <sup>2</sup> plafonné à 80 m <sup>2</sup>	2 000 € ou 4 000 € en secteur tendu	1 000 €	1 500 €/logement 2000 € si prime de passoires thermiques	6 ans LOC 1, 2 et 3
Type d'intervention	900 € HT*/M <sup>2</sup> plafonné à 80 m <sup>2</sup>					
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	45 %*	150 € HT maximum / M <sup>2</sup> plafonné à 80 m <sup>2</sup>	2 000 € ou 4 000 € en secteur tendu	1 000 €	1 500 €/logement 2000 € si prime de passoires thermiques	6 ans LOC 1, 2 et et CAT et CST
Travaux pour l'autonomie de la personne	45 %*					
Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé	35 %*					
Travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement	35 %*					
Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence	35 %*					
Travaux de transformation d'usage	35 %*					

(1) La prime de réduction de loyer est attribuée dans le cas d'un logement faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.321-8 du CCH (secteurs social ou très social) et situé en secteur tendu, sous réserve de la participation d'un ou plusieurs co-financeurs :

Cette prime de réduction de loyer peut être octroyée lorsque sont respectées les conditions cumulatives

suivantes :

- Le logement fait l'objet d'une convention en application de l'article L321-8 du CCH (secteurs social ou très social)
- Le logement subventionné est situé dans un secteur de tension du marché, défini par un écart supérieur à 5 € mensuels par m<sup>2</sup> de surface habitable entre le loyer de marché et le niveau du loyer social défini annuellement, pour chaque zone, par circulaire du ministre en charge du logement
- Une aide est attribuée pour le même projet de travaux, par le ou les co-financeurs suivants : la commune, l'établissement public de coopération intercommunale, le Département, la région.

Le montant de la prime ainsi octroyée est égal au minimum à la plus petite des deux valeurs suivantes :

- Le triple de la participation totale des co-financeurs,
- 150 € par m<sup>2</sup> de surface habitable dite fiscale, telle que définie à l'article R.321-27 du CCH, dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement.

(2) La prime de réservation de logement au profit de publics prioritaires, est attribuée :

- Quand le logement financé n'est pas occupé et fait l'objet d'une convention à loyer très social (LOC 3) – article L.321-8 du CCH
- Avant l'engagement de la subvention, les services compétents du Préfet, attestent qu'il existe sur le territoire un besoin d'attribution d'un tel logement à un ménage ou une personne prioritaire relevant des dispositifs DALO (ménages reconnus prioritaires par la commission), PDALHPD (autres ménages prioritaires) ou de lutte contre l'habitat indigne (ménage en situation d'habitat indigne nécessitant un relogement) et indiquent les coordonnées de l'interlocuteur auquel le bailleur devra s'adresser en vue de l'attribution du logement
- Avant validation de la convention, les services compétents du Préfet, à la demande du service instructeur, attestent que l'attributaire du logement relève des dispositifs précités. A défaut l'octroi de la prime est annulé et l'aide recalculée en conséquence.
- Le montant de la prime de 2 000 € en secteur non tendu est doublé lorsque le logement est situé en secteur tendu.

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

Le 30 septembre 2015, l'Anah a mis en place la prime d'intermédiation locative à titre expérimental et depuis le 1er février 2017, cette prime est active en lien avec le régime fiscal Cosse en remplacement du régime fiscal Borloo ancien.

La prime d'intermédiation locative (PIL) d'un montant de 1 000 € par logement est attribuée aux propriétaires bailleurs visés au 1<sup>o</sup> du I de l'article R.321-12 du code de la construction et de l'habitation, qui concluent une convention à loyer social ou très social par l'intermédiaire d'un dispositif d'intermédiation locative en vue de favoriser l'insertion sociale de ménages en difficulté, notamment ceux bénéficiant d'une protection internationale au titre de l'asile. La prime d'intermédiation locative peut être cumulée avec :

- Une prime de 1 000 € en cas de mandat de gestion
- Et une prime de 1 000 € si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>

Ce dispositif s'applique au conventionnement avec ou sans travaux financés par l'Anah. Les conditions d'octroi de la PIL sont définies par délibérations du Conseil d'Administration en application de l'article R.321-6 du code de la construction et de l'habitation (délibération N°2015-29 du 30 septembre 2015 relative au financement d'une prime en faveur de l'intermédiation location. Délibération N°2017-43 du 29 novembre 2017 relative à la prorogation du dispositif de la prime d'intermédiation locative. Depuis 2018, la PIL ne peut plus être accordée en zone C.

(4) Les primes énergie : la prime « Habiter Mieux sérénité » et la Prime « Passoire Energétique » sont

cumulables si les conditions sont remplies

(5) la durée du conventionnement :

- En Conventionnement Avec Travaux (CAT), Conventionnement Sans Travaux (CST), LOC 1, LOC 2 et LOC 3, la durée du conventionnement est ramenée à 6 ans depuis le 1er mars 2022.

### Annexe 3 - Plafond de ressource des Propriétaires Occupants et des Locataires en 2023

Chaque année, les plafonds de ressources des propriétaires occupants et des locataires entrant dans un logement locatif privé à loyer maîtrisé sont réactualisés.

Les plafonds de référence sont ceux de l'année N-1, à compter :

- Du dépôt du dossier pour les propriétaires occupants
- De la date d'effet du bail pour les locataires

#### Locataires

Les plafonds applicables concernant les ressources des locataires de logements conventionnés Anah LCS et LCTS sont fixés par arrêté et par instruction fiscale pour les logements conventionnés Anah en loyer intermédiaire.

Pour l'année 2023, à compter du 1er mars 2023 ils seront définis en parallèle de la mise en place du nouveau système de fixation des plafonds de loyers conventionnés avec l'Anah.

En attendant, nous retenons ceux fixés par l'arrêté du 27 décembre 2022 pour les loyers LCS et LCTS et par l'instruction fiscale du 19 mai 2022 pour les loyers LI.

Ces plafonds sont les suivants (exprimés en €)

Catégorie de ménages	Arrêté 27/12/2022	Arrêté 27/12/2022	Instruction fiscale du 19/05/2022 Zone B1	Instruction fiscale du 19/05/2022 Zone B2	Instruction fiscale* du 19/05/2022 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	12 032 €	21 878 €	32 084 €	28 876 €	28 876 €
Cat 2	17 531 €	29 217 €	42 846 €	38 560 €	38 560 €
Cat 3	21 082 €	35 135 €	51 524 €	46 372 €	46 372 €
Cat 4	23 457 €	42 417 €	62 202 €	55 982 €	55 982 €
Cat 5	27 445 €	49 898 €	73 173 €	65 856 €	65 856 €
Cat 6	30 930 €	56 236 €	82 465 €	74 219 €	74 219 €
Cat 7	3 449 €	6 273 €	9 200 €	8 277 €	

- 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

8

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 2023 l'avis d'imposition 2022 sur les revenus perçus en 2021.
- L'arrêté du 2 juillet 1987, modifié par l'arrêté du 3 décembre 2007, définit les différentes catégories de ménage :
  - o Conjoint : personne ne vivant en concubinage avec le candidat locataire et, nouveauté, le partenaire lié à celui-ci par pacte de solidarité et cosignataires du bail
  - o 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
  - o 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 :
  - o Cat 1 : Personne seule
  - o Cat 2 : 2 personnes à l'exclusion des jeunes ménage
  - o Cat 3 : 3 personnes, ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou 1 jeune ménage
  - o Cat 4 : 4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge
  - o Cat 5 : 5 personnes, ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge
  - o Cat 6 : 6 personnes, ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge
  - o Cat 7 : majoration par personne supplémentaire.

### Propriétaires occupants

Les plafonds de ressources des propriétaires occupants applicables aux demandes de subvention pour la réhabilitation de leur logement sont définis par la circulaire du 9 décembre 2022 pour les PO modestes et très modestes et par arrêté du 27 décembre 2022 pour les Propriétaires Occupants sous plafond PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration - RFR des locataires en logement locatif public social).

Ils sont réactualisés chaque année.

Les plafonds de ressources pour les PO sont en 2023 les suivants :

Nombre de personnes composant le ménage	Propriétaires très modestes CD33 2023	Propriétaires très modestes Anah	Propriétaires modestes Anah	Propriétaires modestes + 30% CARTTE
1	12 032 €	16 229 €	20 805 €	27 047 €
2	17 531 €	23 734 €	30 427 €	39 555 €
3	21 082 €	28 545 €	36 591 €	47 568 €
4	23 457 €	33 346 €	42 748 €	55 572 €
5	27 445 €	38 168 €	48 930 €	63 609 €

6	30 930 €			
Par personne supplémentaire	3 449 €	4 813 €	6 165 €	8 015 €

- 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.

#### Annexe 4

## Plafonds de loyers des logements locatifs conventionnés avec l'Anah avec ou sans travaux subventionnés en 2023

Le régime fiscal associé au conventionnement Anah se nomme « Loc'Avantages ».

Il offre une réduction d'impôt selon les modalités suivantes :

Niveau de loyer	Taux de réduction d'impôt sans IML	Taux de réduction d'impôt avec IML
Loc 1 (intermédiaire)	15,00 %	20,00 %
Loc 2 (social)	35,00 %	40,00 %
Loc 3 (très social)	/	65,00 %

Le niveau de loyer Loc 3 implique forcément de passer par de l'intermédiation locative (IML).

Concernant les plafonds locaux de loyers, ils sont définis au niveau national, pour chaque commune, à partir d'un loyer de référence du marché calculé sur la base de données récoltées dans une étude nationale.

Les différents niveaux de loyers conventionnés avec l'Anah sont ensuite calculés en appliquant une décote par rapport au loyer de référence de marché retenu, à savoir :

- -15 % pour les logements conventionnés en loyer intermédiaire
- -30 % pour les logements conventionnés en loyer social
- -45 % pour les logements conventionnés en loyer très social

Ainsi, les plafonds locaux de loyers 2023 par commune sur la CDC Convergence Garonne sont :

Commune	Loyer LI	Loyer LCS	Loyer LCTS	Loyer Marché
Saint-André-de-Cubzac	8,69 €	7,15 €	5,62 €	10,22 €
Bourg-sur-Gironde	8,45 €	6,96 €	5,46 €	9,94 €

Ces valeurs sont actualisées chaque année.

À ce niveau de loyer en €/m<sup>2</sup>, on applique la surface habitable fiscale du logement et un coefficient multiplicateur ( $0,7 + 19 / \text{surface du logement}$ , plafonné à 1,20) pour obtenir par produit le loyer maximum pratiqué.

Chacun peut connaître ce loyer maximum pratiqué par le biais de la plateforme [monprojet.anah.gouv.fr](https://monprojet.anah.gouv.fr).

Les primes d'intermédiation locative et de réservation de logement sont accessibles quelle que soit la commune si les critères associés sont respectés.