



CONVENTION DE FINANCEMENT

PROGRAMME SOCIAL THEMATIQUE DE LA GIRONDE

en faveur du logement des personnes défavorisées

ANNÉE 2011

PARTENAIRES ASSOCIES AU TITRE DE PROGRAMMES ANIMES

PROGRAMMES ANIMES EN COURS

<p align="center">OPAH développement durable du syndicat inter-territorial du pays du haut entre deux mers</p>		<p align="center">PIG CUB Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat</p> <p align="center">Jusqu'au 29 mai 2011</p>
---	--	---

NOUVEAUX PROGRAMMES ANIMES PREVUS EN 2011

<p align="center">OPAH Pays de la Haute Gironde</p>	<p align="center">OPAH CDC du Créonnais</p>	<p align="center">OPAH des Communautés de communes de Castillon / Pujols et du Pays Foyen</p>
	<p align="center">OPAHRU/ PNRQAD avec volet hôtel meublé Ville de Bordeaux</p>	

POUR INFORMATION PROGRAMMES ANIMES EN PROJET

CUB

<p align="center">OPAH Copropriétés dégradées Le Burck Villes de Mérignac et Pessac Etude 2010/2011</p>	<p align="center">PIG communautaire CUB Evaluation 2011</p>	<p align="center">OPAH Centre historique et Quais Ville de Lormont Etude 2011</p>
--	--	--

HORS CUB

<p align="center">OPAH de la CDC de Monstesquieu Etude 2011</p>		<p align="center">OPAH/PIG Pays du Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre CDC COBAS COBAN Val de l'Eyre Etude 2010/2011</p>
--	--	---

ENTRE :

- ◆ **Le Département de la Gironde, maître d'ouvrage de l'opération**
Représenté par Monsieur le Président du Conseil Général,
Habilité par délibération du 11 juillet 2008.
- ◆ **L'ÉTAT,**
Représenté par Monsieur le Préfet de la Région Aquitaine, Préfet de la Gironde
- ◆ **L'Agence nationale de l'habitat,**
Dénommée ci-après « Anah »,
Etablissement public à caractère administratif,
Dont le siège social est à Paris 8, avenue de l'Opéra,

Représentée hors territoire délégué par le délégué de l'Anah dans le département de la Gironde,
Agissant dans le cadre des articles R-321-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.
Habilitée par décision du 11 janvier 2010

Représenté, en territoire délégué,
en application de la convention de délégation de compétence de gestion des aides à la pierre en date du
19 juillet 2010 par **la Communauté Urbaine de Bordeaux,**
Représentée par Monsieur le Président de la CUB,
Habilitée par délibération du 25 juin 2010

- ◆ **La Communauté Urbaine de Bordeaux,**
Dénommée ci-après « CUB »
Représentée par Monsieur le Président de la CUB,
Habilité par délibération du 25 juin 2010

ET

- ◆ **Le Comité interprofessionnel du Logement du Sud Ouest**
Dénommé ci-après « CILSO »
Dont le siège social est à Bordeaux, 110 avenue de la Jallère
Représenté par son Président.
- ◆ **La Caisse d'Allocations Familiales,**
Dénommée ci-après « CAF »,
Dont le siège social est à BORDEAUX, rue du Docteur Gabriel Péry,
Représentée par son Directeur Général.
- ◆ **La Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété de la Gironde,**
Dénommée ci-après « SACICAP de la Gironde »,
Dont le siège social est à BORDEAUX ,110 avenue de la Jallère,
Représenté par son Directeur Général.
- ◆ **La Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété les Prévoyants ,**
Dénommée ci-après « SACICAP PROCIVIS les Prévoyants »,
Dont le siège social est à Bordeaux, 13 cours du 30 juillet,
Représenté par son Directeur Général

VISA

VU le Code de la Construction et de l'Habitat et notamment les Articles R 303-1, L 321-1 et suivants, et R 321-1 et suivants.

VU la Loi du 29 juillet 1998 relative à la Lutte contre les Exclusions.

VU la Loi du 5 mars 2007 instituant le Droit au Logement Opposable.

VU la Loi du 25 mars 2009 relative à la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion.

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

VU la convention Etat – Anah du 14 juillet 2010 relatif au programme « rénovation thermique des logements privés » au titre des investissements d'avenir,

VU l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART),

VU l'instruction de la directrice générale de l'Anah en date du 8 octobre 2010 relative aux aides du FART pouvant être octroyées en complément des aides de l'Anah,

VU les délibérations de la Communauté Urbaine de Bordeaux du 25 juin 2010 concernant la prise de délégation de compétence de gestion des aides à la pierre déléguées par l'Etat et l'Anah,

VU la délibération du 18 décembre 2006 relatives à la politique départementale de l'habitat et les délibérations subséquentes modifiant le règlement d'intervention,

VU le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées de la Gironde 2008-2010.

VU la convention de délégation de compétence de gestion des aides à la pierre et la convention de gestion des aides à l'habitat privé, en date du 19 juillet 2010,

VU la délibération du Conseil Général du 11 juillet 2008,

VU la Convention du Programme Social Thématique 2009 du 16 juillet 2009,

VU la Convention du Programme Social Thématique 2010 du 08 septembre 2010,

VU l'avis des commissions locales d'amélioration de l'habitat consultatives des 6 avril 2011 hors territoire délégué et 25 mai 2011 en territoire délégué

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'INTERVENTION

La présente convention a pour objet de mettre en oeuvre sur l'ensemble du territoire de la Gironde le Programme Social Thématique.

Elle fixe les conditions dans lesquelles sont instruites et engagées, pour l'année 2011 les aides destinées au suivi animation, à l'amélioration des logements du parc privé et à la gestion locative dans le cadre du Programme Social Thématique.

L'attribution de ces aides financières est notamment subordonnée au respect de l'engagement des bénéficiaires, propriétaires bailleurs privés et propriétaires occupants, vis à vis de chaque signataire de la présente convention.

La présente convention vaut protocole territorial temporaire, permettant en attendant la signature du Contrat Local d'Engagement de la Gironde dans lequel il sera intégré dès sa signature, d'engager les crédits du programme « Habiter Mieux » sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées, tant que le contrat local d'engagement n'est pas signé.

Les conditions d'accès et les modalités de mises en oeuvre décrites dans la convention d'opération programmée correspondent à celles définies dans la convention Etat/Anah du 14 juillet 2010 et l'arrêté du 6 septembre 2010 susvisés.

ARTICLE 2 : OBJECTIFS DU PROGRAMME ANIME

Le Plan Départemental des Personnes Défavorisées, ci-après désigné « PDALPD », co-animé par l'Etat et le Conseil Général, a pour objet de proposer des solutions aux situations de mal logement, toujours plus nombreuses et aggravées par le développement de la précarité et par un marché de l'habitat de plus en plus fermé aux ménages à ressources modestes.

Le Plan 2008-2011, mis en oeuvre depuis le 7 février 2008, définit 3 axes opérationnels :

- ◆ Développer l'offre de logement pour les publics du Plan ;
- ◆ Améliorer les conditions d'habitat des ménages défavorisés ;
- ◆ Renforcer et développer les aides et les services aux personnes.

Un avenant de prorogation de 3 ans du PDALPD, soit jusqu'en 2014, est en préparation afin de permettre la poursuite de certaines actions prioritaires non encore achevées, telle le PST.

Le parc privé constitue une offre complémentaire au parc locatif social public, lorsque la maîtrise des loyers, la qualité des logements et la gestion locative sont assurées (Axe 1). Il s'agit dans ce cadre également de contribuer en priorité à la revitalisation dans les centres bourgs et centres villes dans un objectif de développement durable et de mixité des opérations.

De plus, une action prioritaire a été décidée pour lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique par l'assainissement du parc de logements repérés comme indignes (insalubres, en péril, en infraction au Règlement Sanitaire Départemental ou indécents) et la réduction du nombre de logements dégradés, ces deux types de logement entraînant des surconsommations de charge d'énergie et d'eau (axe 2).

Projet définitif au 02 août 2011

Par ailleurs, l'adaptation des logements favorisant le maintien à domicile des propriétaires occupants ou locataires, constitue une action prioritaire, complémentaire à la politique départementale en faveur des personnes âgées ou handicapées.

Pour répondre à ces objectifs, les partenaires du Plan mobilisent le Programme Social Thématique, ci-après désigné « PST ».

Ce programme mobilise des aides en faveur :

- ◆ **des propriétaires bailleurs privés** acceptant de s'engager à louer leur logement à des ménages de condition très modeste.

Pour l'Anah, depuis 2009, confirmée en 2011, les priorités d'intervention sont le traitement des logements locatifs indignes et très dégradés, les logements dont les occupants sont en précarité énergétique et nécessitent une amélioration de la performance énergétique, dans un souci au delà de la maîtrise des loyers, de maîtrise des charges, ou encore des logements qui nécessitent soit une adaptation aux handicaps des locataires ou une amélioration du confort.

L'accès ou le maintien dans un logement amélioré dans le cadre de ce protocole, conventionné en loyer très social, répondant aux critères des aides attribuées par l'Anah, est subordonné à un Revenu Fiscal de Référence (RFR) défini par arrêté ministériel du 29 juillet 1987 portant sur les plafonds de ressources des locataires de logements sociaux publics et privés, réactualisé chaque année. Ces plafonds de ressources (jointés en annexe) applicables en 2011 sont définis par arrêté du 28 décembre 2010.

En outre, en cas d'intervention du CILSO, les personnes ou ménages respecteront également les conditions fixées pour l'attribution d'un logement financé par des fonds issus de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction.

- ◆ **et des propriétaires occupants** de condition très modeste, dont les logements sont soit indignes, soit très dégradés, soit ne disposent pas d'un des trois éléments de confort, soit nécessitent une amélioration de la performance énergétique leurs occupants étant en précarité énergétique ou des adaptations liées à leur grand âge ou à un handicap.

L'accès aux aides des différents partenaires financiers, répondant aux critères des aides attribuées par l'Anah, est réservé aux propriétaires occupants dont le revenu fiscal de référence en année N-2 de dépôt du dossier, est défini par arrêté du 31 décembre 2001 et réactualisé chaque année. Ces plafonds de ressources (jointés en annexe) applicables en 2011 sont définis par circulaire de l'Anah du 26 novembre 2010.

ARTICLE 2-1 : OBJECTIFS QUANTITATIFS

2-1-1 OBJECTIFS GENERAUX

- ◆ Les objectifs quantitatifs sont évalués à **223 logements minimum – non compris ceux des programmes d'OPAH et PIG en vigueur en 2011, répartis** comme suit :
 - ◆ **161 logements occupés par leur propriétaire,**
 - ◆ **62 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.**

◆ Les objectifs inscrits dans les conventions d'OPAH ou de PIG en vigueur ou en cours de négociation en 2011 sont précisés dans le tableau ci-dessous :

Répartition des objectifs	Propriétaires occupants		Propriétaires bailleurs		Commentaires
	2011	Réalisé 2010	2011	Réalisé 2010	
Département Hors CUB Hors périmètre délégué					
Territoires hors programmes animé convention PST	135	48	45	60	180 logements
Territoires en programmes animés hors convention PST	116	27	49	9	165 logements
Programmes en cours	45	25	24	4	
OPAH DD Pays Haut Entre Deux Mers	45	25	24	4	
Anciens programmes		2		5	
PIG de la COBAS		1		2	
PIG de Castillon Pujols - Pays Foyen		1		3	
Nouveaux Programmes	71	0	25	0	
OPAH Pays de Haute Gironde	35		11		Engagement 2011
OPAH CDC Castillon-Pujols Pays-Foyen	15		7		Engagement 2011
OPAH CDC du Créonnais	21		7		Engagement 2011
Sous Total Territoires non délégués	251	102	94	78	297 logements

**Objectifs prévisionnels annuels pris en compte*

Répartition des objectifs	Propriétaires occupants		Propriétaires bailleurs		Commentaires :
	2011	Réalisé 2010	2011	Réalisé 2010	
CUB périmètre délégué					

Territoire hors programme animé convention PST (1)	26	0	17	0	43 logements
--	----	---	----	---	--------------

Territoire en programme animé hors convention PST	38	19	31	33	69 logements
<i>Programmes en cours</i>	19	19	13	33	
PIG CUB (1)	19**	19	13**	33	Terminé le 29 mai 2011
<i>Nouveaux Programmes</i>	19	0	18	0	
OPAH RU HM de Bordeaux	19		18		Engagement 2011

Sous total territoires délégués	64	19	48	33	112 logements
--	-----------	-----------	-----------	-----------	----------------------

***Objectifs prévisionnels annuels pris en compte sauf sur la CUB**

(1) chiffres au prorata temporis des objectifs annuels du PIG de la CUB : 5 mois au titre du PIG de la CUB et 7 mois au titre du PST

Répartition des objectifs	Propriétaires occupants		Propriétaires bailleurs		Commentaires :
	2011	Réalisé 2010	2011	Réalisé 2010	
Total Territoires hors programme animé convention PST	161	48	62	60	223 logements
Total Territoires en programme animé hors convention PST	154	46	80	42	234 logements
Total Départemental	315	94	142	102	457 logements

2-1-2 LES OBJECTIFS DE RESORPTION DE SITUATIONS RELEVANT DE L'HABITAT INDIGNE (HORS PROGRAMMES ANIMES)

A titre indicatif, ces objectifs sont fixés à :

◆ pour les **logements locatifs**, le nombre de logements réhabilités (sortie de non décence, d'insalubrité ou éradication du plomb dans les peintures) est fixé à :

◆ **15** en sortie d'insalubrité, dégradation lourde

Projet définitif au 02 août 2011

- ◆ 15 en éradication du plomb

- ◆ pour les **logements de propriétaires occupants**, le nombre de logements réhabilités (sortie de non décence, d'insalubrité ou éradication du plomb dans les peintures) est fixé à :

- ◆ 30 en sortie d'insalubrité, dégradation lourde

- ◆ 10 en éradication du plomb

2-1-3 LES OBJECTIFS DE TRAITEMENT DE LA PRECARITE ET DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES LOGEMENTS (HORS PROGRAMMES ANIMES)

A titre indicatif, ces objectifs sont fixés à :

- ◆ pour les **logements locatifs**, le nombre de logements réhabilités est fixé à 10

- ◆ pour les **logements de propriétaires occupants**, le nombre de logements est fixé à 80.

Cet objectif sera porté par l'ensemble des partenaires dans le présent programme et dans la limite des objectifs affichés par l'ensemble des partenaires du PDALPD.

2-1-4 LES OBJECTIFS D'ADAPTATION AU HANDICAP ET AU VIEILLISSEMENT (HORS PROGRAMMES ANIMES)

A titre indicatif, ces objectifs sont fixés à :

- ◆ pour les **logements locatifs**, le nombre de logements adaptés est fixé à 10

- ◆ pour les logements de **propriétaires occupants**, le nombre de logements adaptés est fixé à 45

2-2 LES OBJECTIFS DU VOLET ENERGIE ET DU PROGRAMME HABITER MIEUX

Les actions de maîtrise des charges locatives, de lutte contre la précarité énergétique et d'incitation à l'amélioration de la performance énergétique des logements constituent le volet énergie du présent programme et pour ce qui en relève du Programme Habiter Mieux.

Les objectifs du volet énergie sont :

- ◆ d'analyser et de traiter de façon optimale au plan énergétique, tous les logements pour lesquels un dossier est présenté,

- ◆ de mobiliser les acteurs et financeurs pour le repérage et le traitement des situations de précarité énergétique,

- ◆ de favoriser les projets durables de réhabilitations avec l'ambition d'atteindre l'étiquette énergie C après travaux pour les logements locatifs, en accompagnant les propriétaires occupants pour que ce niveau de performance soit atteint à terme pour leur logement et dans la mesure du possible permette un gain énergétique de 25% au moins après travaux afin d'être éligible à l'Aide de Solidarité Ecologique (ASE) versée dans le cadre du Programme Habiter Mieux,

- ◆ de favoriser la réalisation de travaux ayant un impact fort et structurel sur la réduction de la facture énergétique,
- ◆ de favoriser la diffusion des systèmes de chauffage et de production d'eau chaude mettant en œuvre les énergies renouvelables, dans la perspective de l'augmentation du coût des énergies fossiles et pour contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique.

Les actions de repérage ou de traitement des situations de précarité énergétique ou d'amélioration significative de la performance énergétique des logements, développées dans les programmes d'OPAH ou de PIG, peuvent mobiliser le dispositif financier de la présente convention lorsque les bénéficiaires respectent toutes les conditions de recevabilité et que les projets reçoivent un avis favorable des financeurs du PST.

Le volet énergie du programme comprend une action de maîtrise des charges locatives, du coût de l'énergie, de l'eau et de valorisation des énergies renouvelables. Dans le cadre du PST départemental et pour chaque opération animée, les opérateurs développeront le partenariat avec le FSL afin de tenter d'améliorer les logements générant des impayés d'énergie conséquents et récurrents ne relevant pas d'un problème de comportement du ménage.

ARTICLE 3 : PERIMETRE GEOGRAPHIQUE DU PROGRAMME

Le périmètre de la présente convention couvre l'ensemble du territoire départemental en différenciant :

- ◆ le territoire hors Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) avec :
 - ◆ les territoires couverts par une convention de programme animé d'OPAH ou de PIG en vigueur au 1^{er} janvier 2011 ou qui entrera en vigueur au cours de l'année 2011
 - ◆ les territoires non couverts par une convention de programme animé d'OPAH ou de PIG au cours de l'année 2011.
- ◆ le territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), régi par une convention de délégation de compétence en matière de gestion des aides à la pierre :
 - ◆ les territoires couverts par une convention de programme animé d'OPAH ou de PIG en vigueur au 1^{er} janvier 2011 ou qui entrera en vigueur au cours de l'année 2011
 - ◆ les territoires non couverts par une convention de programme animé d'OPAH ou de PIG au cours de l'année 2011.

ARTICLE 4 : SUIVI-ANIMATION DU PROGRAMME

4-I - LE SUIVI ANIMATION COMPREND LES MISSIONS SUIVANTES :

4-11 RECHERCHE DE SOLUTIONS EN VUE DE :

- ◆ maintenir, par amélioration du logement existant, les propriétaires occupants ou les locataires, en sélectionnant les cas les plus difficiles qui ne peuvent être traités que par le concours simultané de l'aide apportée par plusieurs partenaires financiers.
- ◆ loger ou reloger dans des logements vacants du parc privé, réhabilités selon les exigences du présent programme.

4-12 ASSISTANCE AUX PROPRIETAIRES OCCUPANTS OU BAILLEURS POUR LE MONTAGE TECHNIQUE, FINANCIER ET JURIDIQUE DES OPERATIONS A SAVOIR :

◆ ETUDE DE FAISABILITE DES PROJETS :

- ◆ diagnostics techniques du bâti avec dans tous les cas celui de performance énergétique du logement et, le cas échéant, proposition de sortie d'insalubrité, traitement du plomb dans les peintures, et ou adaptation au vieillissement ou handicap.
- ◆ définition des travaux.
- ◆ établissement des plans de financements et information sur les avantages fiscaux immobiliers mobilisables notamment dans le cadre de la loi DALO.

◆ PRESENTATION AU COMITE DES FINANCEURS, DECRIT CI-APRES, DES DOSSIERS DE DEMANDE DE FINANCEMENT EN VUE DE LA MOBILISATION DES SUBVENTIONS ET DES FINANCEMENTS DE :

- ◆ l'Anah
- ◆ du Conseil Général et de la la caisse auxiliaire des prêts du département (CADPI)
- ◆ de tous les autres partenaires potentiels, notamment : le C.I.L.S.O., la Caisse des Dépôts et Consignations, la CAF et la CMSA, la S.A.C.I.C.A.P. de la Gironde, la S.A.C.I.C.A.P. les Prévoyants, du Fonds Solidarité Habitat (FSH).

◆ RECHERCHE DE MAITRES D'ŒUVRE (ARCHITECTES, ENTREPRISES, ARTISANS...).

Les équipes opérationnelles ne pourront assurer la maîtrise d'œuvre qu'en cas de travaux urgents à réaliser et après avoir constaté la carence de l'initiative privée ou lorsque les procédures de sortie de péril ou d'insalubrité avec maîtrise d'œuvre obligatoire seront engagées.

◆ RECHERCHER DES MOYENS DE SOLVABILISATION NECESSAIRES A L'ACCES ET/OU MAINTIEN DES PERSONNES PAR LE RECOURS :

- ◆ au Fonds de Solidarité Logement (FSL)
- ◆ ou à l'avance LOCA-PASS (1% logement) pour les salariés.
- ◆ ou la Garantie des Risques Locatifs (G.R.L.).

◆ REALISATION DE LA PREMIERE MISE EN LOCATION DES LOGEMENTS REHABILITES.

Une convention ad hoc entre le propriétaire bailleur et les partenaires financiers déterminera les conditions d'attribution des logements et de présentation des locataires au propriétaire, ou à défaut au gestionnaire.

L'équipe opérationnelle procède, dans le cadre de la première mise en location, aux démarches suivantes :

- ◆ Etat des lieux d'entrée du logement,
- ◆ Préparation et dépôt des dossiers d'aide personnalisée au logement (APL),
- ◆ Rédaction du bail,

- ◆ Montage du dossier FSL.
- ◆ INFORMATION DES PROPRIETAIRES SUR LA REGLEMENTATION, LES CONTRATS DE LOCATION ET LES DIFFERENTS DISPOSITIFS DE GESTION LOCATIVE.
- ◆ MISE EN LIEN AVEC LES ORGANISMES CONCOURRANT A LA DEFINITION ET A LA MISE EN OEUVRE DES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL : M.D.S.I, F.S.L ou tout autre structure spécialisée.
- ◆ ÉTABLISSEMENT ET PRESENTATION DES RAPPORTS D'AVANCEMENT ET DE SYNTHESE.
- ◆ ALIMENTATION D'UNE BASE DE DONNEES « LOGEMENTS ADAPTES » DANS LE CADRE DU POLE RESSOURCE HABITAT ADAPTE.

4-13 ASSISTANCE SPECIFIQUE SOCIALE, TECHNIQUE, FINANCIERE ET JURIDIQUE AUX PROPRIETAIRES OCCUPANTS ELIGIBLES AU PROGRAMME HABITER MIEUX :

En complément des missions définies ci-dessus, l'opérateur assurera :

- ◆ la mobilisation et la coordination des acteurs intervenants dans la mise en oeuvre du Programme Habiter Mieux
- ◆ la réalisation pour chaque propriétaire occupant éligible, une de synthèse de présentation de chaque dossier, complétée un an après la réalisation des travaux, d'une analyse sur la réalité du gain énergétique de 25%.

4-2- LE SUIVI ET L'ANIMATION SONT CONFIES :

4-21 HORS DES TERRITOIRES COUVERTS PAR UNE OPERATION CONTRACTUELLE (OPAH ET PIG)

- ◆ à l'association PACT Habitat et Développement de la Gironde
211 Cours de la Somme 33800 BORDEAUX
- ◆ Le montant de la mission de suivi-animation qui comprend les rémunérations (salaires brut et charges salariales) des personnes spécifiquement dédiées à la conduite de ce suivi-animation s'élève à **263 943€** maximum

4-22 POUR LES TERRITOIRES COUVERTS PAR UNE OPERATION CONTRACTUELLE (OPAH, OPAH-RR ET PIG)

- ◆ aux équipes chargées du suivi animation des OPAH et PIG dont les conventions sont ou entrent en vigueur au cours de l'année
- ◆ Les objectifs et la programmation financière dédiés aux dossiers s'inscrivant dans le Programme Social Thématique, sont inclus dans chaque convention de chaque programme animé en vigueur en 2011.
- ◆ Le suivi animation des programmes d'OPAH et de PIG comprend l'animation du volet PST.

5- LES PRINCIPES REGISSANT LE MONTAGE DES DOSSIERS D'AMELIORATION

5-1- LES DOSSIERS DES PROPRIETAIRES BAILLEURS

5-1-1 UN LOYER ET DES CHARGES MAITRISES POUR LE LOCATAIRE

5-1-1-1 LA RECHERCHE D'UNE ADEQUATION SURFACE / TYPOLOGIE OPTIMALE

La recherche d'une adéquation optimale entre surface et typologies des logements concourt à une solvabilisation maximale des locataires par l'APL ainsi qu'à une maîtrise des charges d'énergie.

Dans cette optique, les projets de logements dont la surface habitable avec annexes dépasse les niveaux ci-dessous :

- ◆ T2 : 60 m²
- ◆ T3 : 80 m²
- ◆ -T4 : 110 m²
- ◆ T5 : 130 m²,

devront faire l'objet d'une communication dès les premières rencontres avec le propriétaire auprès des partenaires du PST pour avis préalable, avant le dépôt du dossier de demande de financement, afin d'éviter le risque de rejet en commission pour ce motif .

5-1-1-2 - UNE PERFORMANCE ENERGETIQUE MAXIMALE APRES TRAVAUX

Tout dossier de réhabilitation de propriétaire bailleur doit comprendre :

- ◆ Une **évaluation énergétique avant travaux** indiquant les **préconisations de travaux nécessaires et les devis adéquats, pour atteindre un niveau de performance au moins égal au niveau C du Diagnostic de Performance Energétique (« DPE »)** prévu par l'arrêté du ministre du logement du 15 septembre 2006,
- ◆ Une **évaluation énergétique après travaux permettant d'attester du respect d'un niveau de performance énergétique au moins égal au niveau C**

Des dérogations à ce principe d'atteinte du niveau de performance C, pourront être tolérées au cas par cas, en particulier dans deux hypothèses :

A- DEROGATION FONDEE SUR UNE DIMINUTION DU NIVEAU DE CONSOMMATION REELLE :

En principe, les DPE fondés sur un relevé des consommations réelles ne peuvent pas être utilisées comme évaluations énergétiques par l'Anah notamment pour prétendre au bénéfice d'une aide qui ne se déclenche désormais que si le DPE après travaux est à minima en classe D.

Toutefois, lorsque des locataires déjà en place sont maintenus dans les lieux, l'évaluation énergétique sur la base des consommations réelles pourra justifier le projet des travaux de plus-value énergétique sans respecter l'atteinte de l'étiquette C d'un DPE conventionnel, lorsque :

- ◆ la réduction des dépenses d'énergie, calculée après travaux, sera au moins égale à 20% par rapport au montant des dépenses d'énergie avant travaux.
- ◆ et le DPE calculé de façon conventionnelle sera obligatoirement a minima en classe D.

B- DEROGATION FONDEE SUR LE MODE DE CHAUFFAGE RETENU :

Pour les logements d'une **surface habitable à chauffer inférieure ou égale à 70m²**, compte tenu du caractère conventionnel de la méthode de calcul des consommations énergétiques, les projets d'installation d'un système de chauffage électrique, ou au bois (central ou non), pourront être proposés par les équipes d'animation.

Ces dossiers seront examinés au cas par cas. En toute hypothèse, le DPE après travaux calculé de façon conventionnelle sera obligatoirement a minima de classe D.

5-1-2- UN LOGEMENT DE QUALITE, LOCALISE A PROXIMITE DES CENTRES BOURGS DANS UN ENVIRONNEMENT SOCIAL DIVERSIFIE

Les dossiers présentés devront mentionner le degré de proximité des centres bourgs, commerces, services et équipements publics, ainsi que l'existence d'une offre locative sociale ou très sociale à l'échelle de l'immeuble ou de l'îlot en zone urbaine, du quartier ou de la commune en zone rurale.

Devront être communiqués aux financeurs dès les premiers contacts avec le propriétaire pour avis préalable, avant même le dépôt des dossiers de financement :

- ◆ Les projets éloignés des centralités, commerces, services et équipements publics, nécessitant l'usage d'un véhicule.
- ◆ Les projets de type 4 et plus en zone rurale ne comportant pas de jardin.
- ◆ Les projets entraînant la création de plusieurs LCTS ou LCS sur un même site.

5-2- LES DOSSIERS DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Tout dossier de réhabilitation doit comprendre :

- ◆ Une **évaluation énergétique avant travaux** indiquant les **préconisations de travaux nécessaires, assorties des devis ou chiffrage correspondants adéquats, pour atteindre :**
 - ◆ un **niveau de performance au moins égal au niveau C du Diagnostic de Performance Energétique (« DPE »)** prévu par l'arrêté du ministre du logement du 15 septembre 2006
 - ◆ un **gain énergétique après travaux au moins égal à 25%, calculé par Diagnostic de Performance Energétique (« DPE »)** prévu par l'arrêté du ministre du logement du 15 septembre 2006

L'atteinte du niveau C du DPE, et/ou selon les cas, du gain énergétique de 25%, n'est requise que lorsqu'elle se situe en adéquation avec les capacités financières du propriétaire occupant.

Dans l'hypothèse où ce dernier ne bénéficierait pas d'un niveau de ressources suffisant pour financer l'ensemble des travaux prescrits en vue de l'atteinte du niveau C du DPE et/ou selon les cas, du gain énergétique de 25%, l'opérateur devra en expliciter les raisons au sein du dossier, et sélectionner les travaux à réaliser en priorité.

Dans ce cas, le chiffrage de chaque type de travaux assorti du gain énergétique correspondant constituera un support pédagogique permettant au propriétaire, à l'opérateur et aux partenaires du PST de déterminer ou de valider les travaux à effectuer en priorité pour diminuer sensiblement le niveau de consommation énergétique et de charges d'énergie du logement.

Il permettra également de déterminer le contenu et l'ordre des travaux à effectuer ultérieurement pour atteindre le niveau C du DPE et/ou selon les cas, du gain énergétique de 25%.

- ◆ Une **évaluation énergétique après travaux permettant d'attester du respect :**

- ◆ du niveau de performance énergétique affiché au moment du dépôt du dossier
- ◆ d'un gain énergétique de 25% après travaux s'il y a lieu

ARTICLE 6 – ACTION SPECIFIQUE DE PROLONGATION DES CONVENTIONNEMENTS ETAT SIGNEES DANS LE CADRE DES « LOGEMENTS PST » SUCCESSIFS JUSQU'EN OCTOBRE 2006

Trois logements bénéficiant d'un conventionnement Etat très social, arrivant à échéance le 30 juin 2011, feront l'objet d'un diagnostic, en vue de faire des travaux prioritaires et lourds de réhabilitation (en aucun cas d'entretien courant habituellement à la charge du propriétaire) et de prolonger le conventionnement, auquel il a été mis fin avec l'Etat, par un conventionnement Anah de niveau très social.

Ce diagnostic comprend :

- ◆ un état sommaire du niveau de confort du logement et de son adaptation au regard de la famille occupante.
- ◆ un état des projets du locataire et du propriétaire bailleur et de la capacité et volonté de ce dernier à poursuivre le conventionnement et à réaliser les travaux prioritaires de réhabilitation.

ARTICLE 7 – GESTION LOCATIVE

- ◆ La gestion locative des logements réhabilités sera effectuée, selon le cas, par :
 - ◆ le propriétaire bailleur à titre personnel ou représenté par un mandataire
 - ◆ le propriétaire bailleur représenté par une structure associative, de type AIVS ou SIRES, lui permettant d'assurer une gestion locative adaptée. Dans cette hypothèse le coût de la gestion locative est aidé par le Conseil général dans les conditions fixées par son règlement d'intervention.
 - ◆ Le preneur, s'il est fait usage d'un bail à réhabilitation.
- ◆ Pour les relocations, le propriétaire bailleur, ou son mandataire, s'adresse au Conseil général de la Gironde animateur de la commission de pré attribution du Plan pour que des candidatures lui soient présentées.
- ◆ Lorsque le propriétaire bailleur a souscrit un engagement avec l'Etat au titre de la loi DALO, les conventions prévues au présent article le précisent.

ARTICLE 8 – ACCOMPAGNEMENT SOCIAL ET SUIVI DES DOSSIERS PST

- ◆ La réussite des actions entreprises dans le cadre de la présente convention, qui tendent à promouvoir l'insertion par le logement des personnes en difficulté, est subordonnée pour une partie du public à la mise en place d'un accompagnement social allant de l'aide à la gestion du logement, à un suivi social des personnes.
- ◆ Lorsque la situation exige un accompagnement social, l'obtention de l'adhésion de la famille à cet accompagnement reste un pré-requis. C'est le travailleur social, qui présente la candidature à la commission

de pré-attribution chargée de proposer des candidats au bailleur, qui détermine si l'accompagnement social est nécessaire.

- ◆ La nature des mesures à mettre en œuvre, doit répondre aux objectifs généraux suivants :
 - ◆ favoriser l'adaptation des personnes au logement, à l'utilisation des équipements et des parties communes.
 - ◆ garantir la bonne gestion d'un budget logement
 - ◆ favoriser la médiation, le cas échéant, avec le propriétaire bailleur et les démarches administratives avec les institutions.

ARTICLE 9 – COMITES DE PILOTAGE ET DE SUIVI TECHNIQUE

ARTICLE 9 – 1 COMITE DE PILOTAGE

- ◆ Un comité de pilotage est constitué.
- ◆ Il est co-présidé par le président du Conseil Général ou son représentant et par le Délégué de l'Agence dans le département ou son représentant.
- ◆ Il est composé des représentants des partenaires financeurs suivants :
 - ◆ L'Etat, Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde (DDTM), Service de l'Habitat, Logement et Construction Durable
 - ◆ L'Anah, délégation locale de la Gironde, DDTM de la Gironde
 - ◆ le Conseil Général de la Gironde, Pôle Urbanisme Habitat et Logement Social
 - ◆ la CUB, Direction de l'Habitat
 - ◆ la CAF de la Gironde, CMSA
 - ◆ le CILSO et tout autre organisme, représentant d'Action Logement, collecteur du 1% logement intervenant sur le territoire du département.
 - ◆ la SACICAP de la Gironde
 - ◆ la SACICAP PROCIVIS les Prévoyants
 - ◆ la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)
 - ◆ le CIFSO, gestionnaire du F.S.H
 - ◆ La Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) de la Gironde et l'ADIL peuvent participer en qualité d'experts aux travaux de ce comité.
- ◆ Il se réunit une à deux fois par an pour :
 - ◆ Suivre la réalisation des objectifs de la présente convention et avoir une présentation des objectifs inscrits dans chaque volet PST de chaque programme animé en cours sur la Gironde.

- ◆ Valider en tant que de besoin les rapports intermédiaires trimestriels et annuels et le rapport final, présenté par l'équipe opérationnelle du PST et chaque équipe opérationnelle des programmes animés en cours.
- ◆ Le Conseil Général de la Gironde, maître d'ouvrage, assure le secrétariat du comité de pilotage.
- ◆ L'Etat, Direction Départementale des Territoires et de la Mer, et le Conseil Général, Pôle Urbanisme Habitat et Logement Social, rendent compte de la réalisation du PST auprès du bureau et des groupes techniques de travail du PDALPD.

ARTICLE 9 – 2 COMITE DE SUIVI TECHNIQUE

- ◆ Un comité de suivi technique des dossiers éligibles au présent programme, dénommé "Comité des Financeurs", est constitué.
- ◆ Il est co-présidé par les représentants du Conseil Général et du Délégué de l'Agence dans le département, DDTM de la Gironde
- ◆ Il est composé de techniciens s représentants des partenaires financeurs suivants :
 - ◆ L'Etat, Direction DDTM la Gironde, Service de l'Habitat, Logement et Construction Durable, Unité Amélioration de l'Habitat Ancien,
 - ◆ L'Anah, délégation locale de la Gironde, DDTM de la Gironde
 - ◆ le Conseil Général de la Gironde, Pôle Urbanisme Habitat et Logement Social
 - ◆ la CUB, Direction de l'Habitat
 - ◆ la CAF de la Gironde, CMSA
 - ◆ le CILSO et tout autre organisme, représentant d'Action Logement, collecteur du 1% logement intervenant sur le territoire du département.
 - ◆ la SACICAP de la Gironde
 - ◆ la SACICAP PROCIVIS les Prévoyants
 - ◆ la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)
 - ◆ le CIFSO, gestionnaire du F.S.H
 - ◆ La DDCS de la Gironde et l'ADIL peuvent participer en qualité d'experts aux travaux de ce comité.
- ◆ Il se réunit mensuellement pour examiner les dossiers présentés par l'équipe opérationnelle du PST, et être informé des dossiers présentés en comité technique de suivi de chaque programme animé en cours sur le territoire de la Gironde.
- ◆ Il donne un avis sur chaque dossier éligible au PST, permettant une instruction concertée par l'ensemble des financeurs. Son avis ne préjuge en rien des décisions prises respectivement par chaque financeur.

- ◆ Il donne un avis de principe sur les dossiers éligibles aux prêts du Fonds Solidarité Habitat, qui sera un préalable à l'instruction technique et financière ensuite réalisée par le CIFSO. Ce dernier étant seul habilité à délivrer une décision d'octroi de prêt.

ARTICLE 10 – ÉVALUATION DE LA MISSION

La réalisation de la mission des équipes opérationnelles est suivie par :

- ◆ le comité de pilotage du PST au moins une fois par an
- ◆ le comité de pilotage du PDALPD

A partir des indicateurs suivants :

- ◆ l'évaluation des besoins à partir du fichier de demande de logement géré par le Conseil Général dans le cadre de sa commission de pré-attribution,
- ◆ le nombre et le type des logements améliorés, leur localisation, la superficie, leur statut (vacant ou occupé) et leurs bénéficiaires,
- ◆ la nature des travaux réalisés en identifiant spécifiquement ceux exécutés dans le cadre de traitement de l'indignité, de sortie d'insalubrité, d'éradication du Plomb /de fin accessibilité au plomb, de traitement de la précarité énergétique et d'adaptation du logement pour personnes âgées ou handicapées, leur montant, le montage financier de l'opération ,
- ◆ le montant des loyers avant et après réhabilitation dans le cas où les logements sont occupés ainsi que le montant des loyers libres dans le secteur,
- ◆ l'analyse de l'amélioration des performances énergétiques,
- ◆ l'évaluation des opérations n'ayant pas abouti (caractéristiques, motifs de non concrétisation),
- ◆ le nombre de dossiers en cours de négociation (localisation, type de logement, bénéficiaires potentiels).

Un bilan de réalisation du Programme est présenté au comité de pilotage, en janvier de l'année N+1 au plus tard.

L'équipe d'animation dédiée au PST sur la période de la convention, produira dans ce cadre un rapport sur la réalisation de sa mission, conformément à ses engagements contractuels.

Ces différents rapports seront adressés aux différents partenaires du PST.

ARTICLE 11 – ENGAGEMENTS DU CONSEIL GENERAL DE LA GIRONDE

Le Conseil Général de la Gironde s'engage dans la limite de ses dotations budgétaires annuelles.

11-1 FINANCEMENT DU SUIVI-ANIMATION

- ◆ Le Conseil Général finance, en tant que maître d'ouvrage, l'équipe opérationnelle au titre de la présente convention **2011, à hauteur de 263 943€ maximum**, en fonction de la réalisation des objectifs tels que prévus dans le marché public de prestations correspondant.
- ◆ Il dépose auprès de l'Anah et de tout financeur du suivi-animation du PST les demandes de financements adéquates

11-2 FINANCEMENT DES OPERATIONS

Le Conseil Général peut accorder des subventions, pour les propriétaires privés, selon les dispositions de son règlement général d'intervention en vigueur à la date du dépôt de la demande de subvention, et dans la limite des dotations budgétaires annuelles.

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

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

11-2-1 POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Le Conseil Général pourra :

- ◆ financer tous les types de travaux déclarés éligibles aux subventions de l'Anah, par le versement d'une subvention complémentaire à celle apportée par l'Anah ou sur crédits délégués de l'Anah à la CUB, **de 35% plafonnée à 1 524 € par logement**, et sans pouvoir excéder le montant de la subvention de base,
- ◆ verser, dans le cadre des dossiers éligibles au régime majoré de l'Anah, une **subvention de 35% plafonnée à 10 500 € maximum par logement**, complémentaire à la subvention apportée par l'Anah ou sur crédits délégués de l'Anah par la CUB.
- ◆ **Les aides mentionnées ci-dessous permettront de déclencher l'ASE majorée et seront a minima de 500€**

11-2-2 POUR LES PROPRIETAIRES BAILLEURS

Le Conseil Général de la Gironde s'engage à financer tous les travaux éligibles aux aides de l'ANAH, par le versement d'une **subvention** complémentaire à la subvention de l'Anah ou sur crédits délégués de l'Anah par la CUB selon les dispositions de son règlement d'intervention en vigueur à la date du dépôt de la demande de subvention et dans la limite des enveloppes budgétaires disponibles.

A titre indicatif, les modalités de financement en direction des opérations de logements locatifs PST en vigueur à

la date de signature de la présente convention sont les suivantes :

- ◆ pour les **travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé**:

		Taux de subvention CG	Montant de travaux subventionnable HT
Régime majoré Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	Insalubrité	15%	1000€ HT/ M2 (dans la limite de 80m2)
	Péril		
	"forte dégradation"		

- ◆ pour les **autres projets de travaux d'amélioration du logement** :

		Taux de subvention CG	Montant de travaux subventionnable HT
Régime de base Autres projets de travaux d'amélioration du logement	Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat	15%	500€ HT/ M2 (dans la limite de 80m2)
	Travaux pour l'autonomie de la personne		
	Travaux pour réhabiliter un logement en dégradation moyenne	15%	
	Travaux de transformation d'usage		

Les subventions du Conseil Général sont assorties d'une contre partie de réservation de 12 ans pour les publics du PDALPD. Les modalités de mise en œuvre de ces réservations sont définies dans les conventions de financement signées par les propriétaires bailleurs.

11-3 FINANCEMENT DES FRAIS DE GESTION LOCATIVE

Le Conseil Général subventionne les frais de gestion locative supportée par les bailleurs qui contractualisent avec le S.I.R.E.S. ou l'AIVS Prado Gironde Habitat.

L'aide est dégressive sur 3 ans et est réactivée à chaque remise en location :

- ◆ 100% des frais de gestion pour la première année de location
- ◆ 50 % des frais de gestion pour la deuxième année de location
- ◆ 25 %des frais de gestion pour la troisième année de location.

Pour l'année 2011, le budget consacré à cette aide s'élève à 15 000 €.

ARTICLE 12 – ENGAGEMENTS DE L'ETAT ET PROGRAMME HABITER MIEUX

L'Etat s'engage dans la limite des ses moyens et de ses dotations budgétaires annuelles.

Les crédits du Fond d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Anah pour le compte de l'Etat dans le cadre du Programme Habiter Mieux.

Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par l'arrêté du 6 septembre 2010 relatifs au règlement des aides FART.

A - FINANCEMENT DU SUIVI ANIMATION

Le nouveau régime des aides de l'Anah, applicable à compter du 1er janvier 2011 prévoit un financement du suivi-animation selon deux règles :

- ◆ **Financement d'une part fixe** sur les crédits de l'Anah (articles 13-1 et 14-11)
- ◆ **Financement d'une part variable, définie à partir des objectifs de réalisation de dossiers de propriétaires occupants :**
 - ◆ A ce titre, il est prévu, au delà du financement Anah (articles 13-1 et 14-11), le **financement au titre du Programme Habiter Mieux, du suivi-animation** par versement en secteur programmé d'une **subvention forfaitaire de 300€ par dossier déposé et engagé répondant aux conditions d'éligibilités de ce programme.**
 - ◆ Dans ce cadre, **l'Anah réserve pour le compte de l'Etat une enveloppe de 24 000 € maximum pour 80 dossiers** de propriétaires occupants affichant un gain énergétique de 25% au moins après travaux

Le tableau ci-après récapitule la répartition en secteur délégué et hors secteur délégué des crédits réservés par l'Etat et l'Anah gestionnaire de ces crédits, pour le PST :

	Territoire délégué	Hors territoire délégué	Total
Nombre de dossiers	13	67	80
%	16%	84%	
Enveloppe financière maximale réservée	3 900 €	20 100 €	24 000 €

B - FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REHABILITATION DES LOGEMENTS DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS CONDUISANT A UN GAIN ENERGETIQUE DE 25%

L'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides FART, prévoit le versement d'une **subvention forfaitaire de 1 100€ de base** pouvant être **majorée à hauteur de 1 600€ maximum**, pour chaque dossier éligible à l'Anah, dont les travaux conduisent à un gain énergétique de 25% au moins après travaux.

Les aides du Conseil Général présentées à l'article 11-2-1, d'un minimum de 500€ permettent le déclenchement de l'ASE majorée.

l'Anah, pour le compte de l'Etat, réserve une enveloppe de crédits de 128 000 € maximum pour 80 dossiers de propriétaires occupants répondant aux conditions d'éligibilités du Programme Habiter Mieux et du PST.

Le tableau ci-après récapitule la répartition en secteur délégué et hors secteur délégué des crédits réservés par l'Etat et l'Anah gestionnaire de ces crédits, pour le PST :

	Territoire délégué	Hors territoire délégué	Total
Nombre de dossiers	13	67	80
%	16%	84%	
Enveloppe financière maximale réservée	20 800 €	107 200 €	128 000 €

ARTICLE 13 – ENGAGEMENTS DE L'ANAH

Les engagements de l'Anah s'appliquent, au titre du présent article, au département de la Gironde, exclusion faite du territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux, territoire délégué.

Sous réserve des délégations d'engagement qui lui seront allouées, ces crédits sont réservés par la délégation locale de l'Anah, pendant la durée de validité de la présente convention.

13 - 1 FINANCEMENT DU SUIVI-ANIMATION

A titre exceptionnel, cette année le PST s'applique avec la fin du PIG de la CUB le 29 mai 2011 sur le territoire délégué.

Le Conseil Général déposera une seule demande de subvention au titre du suivi-animation de l'opération auprès de la délégation locale de l'Anah de la Gironde, qui la traitera selon les objectifs assignés à chaque territoire, en territoire délégué et hors territoire délégué. **La subvention globale à demander s'élève à 113 800 € maximum, hors Programme Habiter Mieux.** Un tableau récapitule le financement global.

Le présent article présente le financement du suivi-animation **hors territoire délégué**, soit une **subvention de 82 300 € maximum**.

L'Anah s'engage à financer le suivi-animation du présent programme au titre de ses crédits ingénierie en complément de l'enveloppe de **20 100 €** évoquée à l'article 12-2-B **hors territoire délégué du Programme Habiter Mieux**, sous réserve du bilan annuel qui devra montrer que les moyens nécessaires pour atteindre les objectifs assignés à la mission de suivi-animation ont bien été mis en œuvre

Cette enveloppe globale de **82 300 € maximum**, s'établit selon deux règles :

- ◆ **Une part fixe**, calculée sur la base du coût du suivi-animation hors taxes, de 35%, plafonné à 250 000 € annuellement, qui, rapportée au secteur hors territoire délégué, s'élève à **63 000 € maximum**,
- ◆ **Une part variable**, calculée sur les objectifs de dossiers de propriétaires occupants déposés et engagés, de sortie d'indignité lourd ou non et d'adaptation du logement d'un montant global de **19 300 € maximum**
 - ◆ **Sortie d'indignité demandant un suivi particulièrement lourd** : 4 en objectif, soit sur la base d'une **subvention forfaitaire de 1 300 €**, une enveloppe réservée de **5 200 € maximum**
 - ◆ **Sortie d'indignité ne demandant pas un suivi lourd** : 15 en objectif, soit sur la base d'une **subvention forfaitaire de 300 €**, une enveloppe réservée de **4 500 € maximum**
 - ◆ **Adaptation du logement aux handicaps des occupants** : 32 en objectifs, soit sur la base d'une **subvention forfaitaire de 300 €**, une enveloppe réservée de **9 600 € maximum**

Le tableau récapitule le financement de la CUB délégataire en territoire délégué et de l'Anah hors territoire délégué sur le suivi- animation du PST

	Territoire délégué		Hors territoire délégué		Total
Nombre de dossiers	43		180		223
PO	26		135		161
PB	17		45		45
%	28%		72%		
Enveloppe financière maximale	31 500 €		82 300 €		113 800 €
Part fixe	24 500 €		63 000 €		87 500 €
Part Variable	7 000 €		19 300 €		26 300 €
<i>dont PO LHI lourd</i>	1	1 300 €	4	5 200 €	6 500 €
<i>dont PO LHI</i>	6	1 800 €	15	4 500 €	6 300 €
<i>dont PO adaptation</i>	13	3 900 €	32	9 600 €	13 500 €

13- 2 FINANCEMENT DES TRAVAUX

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

- ◆ la réglementation de l'Anah, issue du Code de la Construction et de l'Habitation et de son Règlement Général d'administration dénommé « RGA » de l'Anah,
- ◆ des décisions du Conseil d'administration de l'Anah,
- ◆ des instructions de la Directrice Générale de l'Anah,
- ◆ des dispositions inscrites dans les conventions particulières,
- ◆ du contenu des Programmes d'Action 2011 hors secteur délégué,

en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès de la délégation locale de l'Anah.

Les taux de subvention applicables au montant des travaux retenus dans le calcul de la subvention sont des maximums.

Les commissions locales d'amélioration de l'habitat (CLAH) consultatives et décisionnelles émettent un avis ou décident, en fonction des dossiers, du taux et du montant de la subvention.

En 2011, avec le nouveau régime des aides de l'Anah, et le recentrage des priorités de l'Anah, les projets de réhabilitations de logements privés seront traités par ordre de priorité et en fonction de l'enveloppe disponible, comme suit :

- ◆ les projets de réhabilitation de logements indignes et fortement dégradés
- ◆ les projets de réhabilitation de logements en précarité énergétique conduisant à une amélioration de la performance énergétique et une maîtrise des charges d'énergie notamment
- ◆ les projets de réhabilitation de logements permettant grâce à des travaux d'adaptation, de maintenir à domicile des personnes handicapées et à mobilité réduite
- ◆ les autres projets de réhabilitation ne relevant pas de ces 4 thèmes

13-2-1 POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

L'Anah s'engage à :

- ◆ à accorder en priorité des subventions et **réserve pour cela un crédit de 694 000 €** maximum correspondant à un objectif de **135 logements** traités au titre de la présente convention, sachant que au titre des programmes animés en vigueur ou en cours de préparation l'Anah s'est engagée sur des enveloppes complémentaires.

Cette enveloppe se décline par objectif de la façon suivante :

	objectifs	<i>Subvention maximale</i>	Subvention moyenne	Enveloppe prévisionnelle maximale
Régime majoré				
insalubrité, péril, indignité	4	25 000 €	20 000 €	80 000 €
« forte dégradation »	7	25 000 €	15 000 €	105 000 €
<i>sous-total</i>	11			185 000 €
Régime de base				
insalubrité, péril, indignité ponctuel	12	10 000 €	5 000 €	60 000 €
Adaptation du logement	38	10 000 €	5 000 €	190 000 €
Autres travaux « dégradation moyenne »	74	7000 €	3 500 €	259 000 €
<i>sous-total</i>	124			509 000 €
Total	135			694 000 €

Les règles de financement des travaux de réhabilitation de logements par des propriétaires occupants en vigueur au moment de la signature de la présente convention, sont définies en annexes 1 et 2.

13- 2-2 POUR LES PROPRIETAIRES BAILLEURS

L'Anah s'engage à :

- ◆ à accorder en priorité des subventions et **réserve pour cela un crédit de 685 000 €** maximum correspondant à un objectif de **45 logements locatifs conventionnés très social** traités au titre de la présente convention, sachant qu'au titre des programmes animés en vigueur ou en cours de préparation l'Anah s'est engagée sur des enveloppes complémentaires.

Cette enveloppe se décline par objectif de la façon suivante :

	objectifs	<i>Subvention maximale</i>	Subvention moyenne	Enveloppe prévisionnelle maximale
Régime majoré				
insalubrité, péril, indignité	7	28 000 €	15 000 €	105 000 €
« forte dégradation »	15	28 000 €	20 000 €	300 000 €
<i>sous-total</i>	22			405 000 €

Régime de base				
insalubrité, péril, indignité ponctuel	7	14 000 €	10 000 €	70 000 €
Adaptation du logement	7	14 000 €	10 000 €	70 000 €
Autres travaux « dégradation moyenne »	9	10 000 €	10 000 €	90 000 €
<i>sous-total</i>	23			230 000 €
Total	45			635 000 €
<i>Prime de réduction de loyer très social</i>	5	8 000 €		40 000 €
<i>Prime réservation</i>	5	2 000 €		10 000 €
Total général				685 000 €

Les règles de financement des travaux de réhabilitation de logements par des propriétaires occupants en vigueur au moment de la signature de la présente convention, sont définies en annexes 1 et 2.

Pour les logements conventionnés, l'Anah s'engage à :

- ◆ **Permettre le conventionnement des logements et le versement de l'aide personnalisée au logement (APL) aux locataires, et/ou sous-locataires relevant de la catégorie visée à l'article 2 de la présente convention.**
- ◆ **Pour l'ensemble des logements ou immeubles financés dans le cadre du présent dispositif, à vérifier que la durée du conventionnement entre le bailleur et l'Anah, prévu à l'article L321-8 du CCH, est de 12 ans minimum, compte tenu du taux d'intervention des partenaires publics.**
- ◆ **Contrôler le respect des plafonds de loyers de logements locatifs conventionnés en très social (annexe 4), sans dérogation possible, tels que définis par la CLAH consultative hors territoire délégué du 6 avril 2011 et dans le Programmes d'Actions 2011.**
- ◆ **En outre, pour les logements de plus de 90 m² ou les logements dont la surface est en inadéquation avec la typologie, de veiller à ce que le montant des loyers soit négocié avec le propriétaire bailleur à un niveau compatible avec les ressources des ménages relevant du Programme social thématique.**
- ◆ **A mettre à disposition de l'UESL « Action Logement » les logements locatifs faisant l'objet :**
 - ◆ **soit d'une réservation obligatoire de 1 logement sur 5, quand ils sont inclus dans un programme de 5 logements et plus bénéficiant de subvention de l'Anah,**
 - ◆ **soit d'une réservation facultative, sur proposition du propriétaire –bailleur.**

ARTICLE 14 – ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

La Communauté Urbaine de Bordeaux s'engage, sous réserve de ses dotations budgétaires annuelles et des délégations de crédits Anah annuelles, à réserver les crédits nécessaires pendant la durée de validité de la présente convention.

14 - 1 SUR LES CREDITS DELEGUES DE L'ANAH

Les engagements de la CUB délégataire, s'appliquent, au titre du présent article, au seul territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux, territoire délégué.

Sous réserve des délégations d'engagement qui lui seront allouées, ces crédits sont réservés par la CUB délégataire, pendant la durée de validité de la présente convention.

14 - 11 FINANCEMENT DU SUIVI-ANIMATION

Avec la fin du PiG de la CUB le 29 mai 2011 le PST s'applique sur le territoire délégué du 30 mai 2011 au 31 décembre 2011.

Le PST s'étendra à l'ensemble du territoire de la CUB et ce, jusqu'à la mise en place d'un programme animé communautaire.

Le Conseil Général déposera une seule demande de subvention au titre du suivi-animation de l'opération auprès de la délégation locale de l'Anah de la Gironde qui la traitera selon les objectifs assignés à chaque territoire, en territoire délégué et hors territoire délégué. **La subvention globale à demander s'élève à 113 800 € maximum hors Programme Habiter Mieux.** Un tableau récapitule le financement global.

Le présent article présente le financement du suivi-animation en territoire délégué, soit une enveloppe de 31 500 € maximum.

La CUB délégataire s'engage à financer le suivi-animation du présent programme au titre de ses crédits ingénierie, en complément de l'enveloppe de **3 900 €** évoquée à l'article 12-2-B en territoire délégué du **Programme Habiter Mieux**, sous réserve du bilan annuel qui devra montrer que les moyens nécessaires pour atteindre les objectifs assignés à la mission de suivi-animation ont bien été mis en œuvre.

L'enveloppe de 31 500 € maximum se répartie entre :

- ◆ **Une part fixe**, calculée sur la base du coût du suivi-animation hors taxes, de 35%, plafonné à 250 000 € annuellement, qui, rapportée au secteur en territoire délégué, s'élève à **24 500 € maximum**
- ◆ **Une part variable**, calculée sur les objectifs de dossiers de propriétaires occupants déposés et engagés, de sortie d'indignité lourd ou non et d'adaptation du logement d'un montant global de **7 000 € maximum**
 - ◆ **Sortie d'indignité demandant un suivi particulièrement lourd** : 1 en objectif, soit sur la base d'une **subvention forfaitaire de 1 300 €, une enveloppe réservée de 1 300 € maximum**
 - ◆ **Sortie d'indignité ne demandant pas un suivi lourd** : 6 en objectif, soit sur la base d'une **subvention forfaitaire de 300 €, une enveloppe réservée de 1 800 € maximum**
 - ◆ **Adaptation du logement aux handicaps des occupants** : 13 en objectifs, soit sur la base d'une **subvention forfaitaire de 300 €, une enveloppe réservée de 3 900 € maximum**

Le tableau récapitule le financement de la CUB délégataire en territoire délégué et de l'Anah hors territoire délégué, sur le suivi- animation du PST

	Territoire délégué		Hors territoire délégué		Total
Nombre de dossiers	43		180		223
PO	26		135		161
PB	17		45		45
%	28%		72%		
Enveloppe financière maximale	31 500 €		82 300 €		113 800 €
Part fixe	24 500 €		63 000 €		87 500 €
Part Variable	7 000 €		19 300 €		26 300 €
<i>dont PO LHI lourd</i>	1	1 300 €	4	5 200 €	6 500 €
<i>dont PO LHI</i>	6	1 800 €	15	4 500 €	6 300 €
<i>dont PO adaptation</i>	13	3 900 €	32	9 600 €	13 500 €

14- 12 FINANCEMENT DES TRAVAUX

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

- ◆ la réglementation de l'Anah, issue du Code de la Construction et de l'Habitation et de son Règlement Général d'administration dénommé « RGA » de l'Anah,
- ◆ des décisions du Conseil d'administration de l'Anah,
- ◆ des instructions de la Directrice Générale de l'Anah,
- ◆ des dispositions inscrites dans les conventions particulières,
- ◆ du contenu des Programmes d'Actions 2011 en secteur délégué,

en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès de la délégation locale de l'Anah.

Les taux de subvention applicables au montant des travaux retenus dans le calcul de la subvention sont des maximums.

Les commissions locales d'amélioration de l'habitat (CLAH) consultatives et décisionnelles émettent un avis ou décident, en fonction des dossiers, du taux et du montant de la subvention.

En 2011, avec le nouveau régime des aides de l'Anah, et le recentrage des priorités de l'Anah, les projets de réhabilitations de logements privés seront traités par ordre de priorité et en fonction de l'enveloppe disponible, comme suit :

- ◆ les projets de réhabilitation de logements indignes et fortement dégradés
- ◆ les projets de réhabilitation de logements en précarité énergétique conduisant à une amélioration de la performance énergétique et une maîtrise des charges d'énergie notamment
- ◆ les projets de réhabilitation de logements permettant grâce à des travaux d'adaptation, de maintenir à domicile des personnes handicapées et à mobilité réduite
- ◆ les autres projets de réhabilitation ne relevant pas de ces 3 thèmes

14 -12-1 POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

La CUB délégataire s'engage à réserver des crédits délégués par l'Anah.

Pour cela, la CUB délégataire **réserve une enveloppe de crédits de 157 000 € maximum** correspondant à un objectif de **26 logements** traités au titre de la présente convention, sachant qu'au titre des programmes animés en vigueur ou en cours de préparation, la CUB délégataire s'est engagée sur des enveloppes complémentaires.

Cette enveloppe se décline par objectif de la façon suivante :

	objectifs	Subvention maximale	Subvention moyenne	Enveloppe prévisionnelle maximale
Régime majoré				
insalubrité, péril, indignité	1	25 000 €	20 000 €	20 000 €
« forte dégradation »	3	25 000 €	15 000 €	45 000 €
<i>sous-total</i>	<i>4</i>			<i>65 000 €</i>
Régime de base				
insalubrité, péril, indignité ponctuel	3	10 000 €	5 000 €	15 000 €
Adaptation du logement	7	10 000 €	5 000 €	35 000 €
Autres travaux « dégradation moyenne »	12	7000 €	3 500 €	42 000 €
<i>sous-total</i>	<i>22</i>			<i>92 000 €</i>
Total	26			157 000 €

Les règles de financement des travaux de réhabilitation de logements par des propriétaires occupants en vigueur au moment de la signature de la présente convention, sont définies en annexes 1 et 2.

14- 12-2 POUR LES PROPRIETAIRES BAILLEURS

La CUB délégataire s'engage à réserver des crédits délégués par l'Anah.

Pour ce faire, la CUB délégataire **réserve une enveloppe de crédits de 285 000 € maximum** correspondant à un objectif de **17 logements locatifs conventionnés très sociaux traités** au titre de la présente convention, sachant qu'au titre des programmes animés en vigueur ou en cours de préparation, la CUB délégataire s'est engagée sur des enveloppes complémentaires.

Cette enveloppe se décline par objectif de la façon suivante :

	objectifs	Subvention maximale	Subvention moyenne	Enveloppe prévisionnelle maximale
Régime majoré				
insalubrité, péril, indignité	3	28 000 €	15 000 €	45 000 €
« forte dégradation »	5	28 000 €	20 000 €	100 000 €
<i>sous-total</i>	8			145 000 €
Régime de base				
insalubrité, péril, indignité ponctuel	3	14 000 €	10 000 €	30 000 €
Adaptation du logement	3	14 000 €	10 000 €	30 000 €
Autres travaux « dégradation moyenne »	3	10 000 €	10 000 €	30 000 €
<i>sous-total</i>	9			90 000 €
Total	17			235 000 €
<i>Prime de réduction de loyer très social</i>	5	8 000 €		40 000 €
<i>Prime réservation</i>	5	2 000 €		10 000 €
Total général				285 000 €

Les règles de financement des travaux de réhabilitation de logements par des propriétaires occupants en vigueur au moment de la signature de la présente convention, sont définies en annexes 1 et 2.

Pour les logements conventionnés, la CUB délégataire s'engage à :

- ◆ **Permettre le conventionnement des logements et le versement de l'aide personnalisée** au logement (APL) aux locataires, et/ou sous-locataires relevant de la catégorie visée à l'article 2 de la présente convention.
- ◆ Pour l'ensemble des logements ou immeubles financés dans le cadre du présent dispositif, à **vérifier que la durée du conventionnement entre le bailleur et l'Anah**, prévu à l'article L321-8 du CCH, est **de 12 ans minimum**, compte tenu du taux d'intervention des partenaires publics.
- ◆ **Contrôler le respect des plafonds de loyers de logement locatifs conventionnés en très social (annexe 4), sans dérogation possible**, tels que définis par la CLAH consultative du territoire délégué du 25 mai 2011 et dans le Programme d'Actions 2011.
- ◆ En outre, pour les **logements de plus de 90 m² ou les logements dont la surface est en inadéquation avec la typologie**, de **veiller à ce que le montant des loyers soit négocié** avec le propriétaire bailleur à un niveau compatible avec les ressources des ménages relevant du Programme social thématique.
- ◆ **A mettre à disposition de l'UESL « Action Logement » les logements locatifs faisant l'objet :**
 - ◆ soit d'une réservation obligatoire de 1 logement sur 5, quand ils sont inclus dans un programme de 5 logements et plus bénéficiant de subvention de l'Anah,
 - ◆ soit d'une réservation facultative, sur proposition du propriétaire –bailleur.

14 - 2 SUR LES CREDITS PROPRES DE LA CUB

Le PST s'applique désormais, avec la fin du PIG de la CUB le 29 mai 2011, sur l'ensemble du territoire communautaire, jusqu'à la mise en place d'un nouveau programme animé intercommunal.

Cette année la Communauté Urbaine de Bordeaux s'engage donc, sur ses crédits propres et dans la limite de son enveloppe annuelle, à mettre en œuvre son régime d'aides dans le cadre du PST prolongeant sur son territoire le volet PST du PIG communautaire.

Ces dotations sont fongibles, sans réservation possible d'enveloppes spécifiques en fonction des types d'interventions

Les modalités d'intervention de la CUB sont les suivantes :

◆ Pour les propriétaires bailleurs :

◆ une **aide à hauteur de 10%, plafonnée à 3 500 €**, en complément de la subvention accordée sur crédits de l'Anah pour les travaux de réhabilitation de logements conventionnés très sociaux. Cette aide est accordée dans le cadre de la politique de la CUB visant à la maîtrise des loyers et au développement des loyers conventionnés sur son territoire. Cette aide peut être valorisée par l'Anah au titre de la prime de réduction de loyer.

◆ **Une prime forfaitaire de 2 500 € par logement pour la remise sur le marché de logements vacants de plus de 12 mois.**

◆ **Une prime forfaitaire de 2 500 € par logement pour les travaux de réhabilitation de logements en sortie d'insalubrité**

◆ Pour les propriétaires occupants :

◆ **Une prime forfaitaire de 2 500 € par logement pour les travaux de réhabilitation de logements en sortie d'insalubrité**

ARTICLE 15 – CONCOURS DES AUTRES COLLECTIVITES LOCALES

Des dispositifs particuliers de financements complémentaires apportés par d'autres collectivités locales peuvent être mis en place, notamment sur des secteurs où des tensions locatives seraient constatées, après recueil d'un diagnostic et une analyse partagée par l'Etat, l'Anah, le Département et la CUB.

Différentes conventions et protocoles sont en en vigueur en 2011.

Parmi ces conventions, deux portent sur des programmes animés qui ont chacun un volet PST comprenant des objectifs et des enveloppes financières dédiés :

◆ Le PIG communautaire « de lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable » de la Communauté Urbaine de Bordeaux, en vigueur jusqu'au 29 mai 2011.

◆ L'OPAH-DD du Pays de l'entre deux mers, en vigueur depuis le 10 juillet 2009 jusqu'au 9 juillet 2014

Au delà, différentes conventions de programmes animés sont en cours de préparation, avec une signature prévue en 2011 :

- ◆ Hors territoire délégué :
 - ◆ OPAH du Pays de Haute Gironde
 - ◆ OPAH de la CDC du Créonnais
 - ◆ OPAH des CDC de Castillon Pujols – Pays Foyen
- ◆ En territoire délégué :
 - ◆ L'OPAH RU – HM de la Ville de Bordeaux sur le périmètre du PNRQAD

D'autres programmes animés sont en préparation mais pas assez avancés pour faire l'objet d'un lancement en 2011 (OPAH de la CDC de Montesquieu, OPAH-RU centre historique et quais de Lormont, OPAH en copropriétés dégradées du Burck à Mérignac, etc...).

ARTICLE 16 – ENGAGEMENTS DU CILSO

Parallèlement au financement du budget national de l'ANAH par les associés collecteurs de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction, **le CILSO s'engage**, sur le département de la Gironde, en application de la Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, de l'article R.313-20-2 II du CCH et de la recommandation de l'UESL du 2 décembre 2009, à :

- ◆ Investir une partie des Fonds de la Participation des Employeurs, **soit une enveloppe de 144 000 €** sous forme de **prêts correspondant à 10 logements environ**.
- ◆ Les fonds ainsi réservés devront être engagés avant le 30 novembre 2011. Passé ce délai, le CILSO se réserve la possibilité d'arrêter d'autres investissements.
- ◆ **Ces prêts sont accordés** pour financer les travaux de réhabilitation de **logements locatifs privés conventionnés très sociaux destinés à l'accueil des populations ayant des difficultés particulières**.
- ◆ En accord avec l'Anah, le Conseil Général et la CUB, pour les logements de plus de 90 m², le CILSO demande que le montant des loyers soit négocié avec le propriétaire bailleur à un niveau compatible avec les ressources de ménages du PDALPD.
- ◆ Chaque dossier fera l'objet d'une décision d'attribution du Comité financier du CILSO après examen du dossier du propriétaire bailleur.
- ◆ En contrepartie du financement apporté par le CILSO, celui-ci sera co-réservataire des logements avec les autres collectivités ayant apporté une subvention dans l'opération. Le CILSO entend participer ainsi à la création de logements sociaux sur les bassins d'emploi du département afin de faciliter l'accès au logement à des salariés du secteur privé disposant de revenus très modestes.

ARTICLE 17 – ENGAGEMENTS DE LA CAF

Dans le cadre de son action sociale en direction des familles allocataires, la CAF s'engage à co-financer des projets d'amélioration du logement.

17 -1 POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS ALLOCATAIRES CAF AU TITRE DES PRESTATIONS FAMILIALES

Dans la limite de son budget consacré à l'amélioration de l'habitat, la participation financière de la CAF s'élève :

- ◆ **5.076 € maximum par famille sous forme de prêt pour la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat,**
- ◆ **770 € maximum, sous forme de subvention, pour les travaux permettant des économies d'énergie.**

17 -2 POUR LES PROPRIETAIRES BAILLEURS

Pour favoriser la création de logements familiaux, la CAF de la Gironde co-finance des opérations d'amélioration ou de création de logements locatifs **dans la limite d'une enveloppe de 16.000 €.**

Cette aide se fera sous la forme d'une **subvention et/ou d'un prêt de 1500 € à 7622 € maximum par logement** en complément des subventions de l'Anah ou de la CUB et du Conseil général.

En contrepartie, le propriétaire bailleur s'engage contractuellement à louer ou relouer les logements à **des familles allocataires ayant au moins 3 enfants à charge et en difficulté.**

Pour favoriser l'intégration des familles dans le logement et l'environnement des familles concernées, la CAF par le biais de ses unités territoriales, propose si nécessaire un accompagnement social de ces familles pendant les 6 premiers mois éventuellement renouvelables.

Dans tous les cas, ces aides financières feront l'objet d'une décision d'attribution par la Commission des Aides individuelles de la CAF après examen et propositions du Comité des Financeurs.

Les conditions d'ouverture des droits aux aides CAF sont communiquées en début d'année aux opérateurs.

ARTICLE 18 – ENGAGEMENTS DE LA SACICAP DE LA GIRONDE

Dans le cadre de ses Missions Sociales, la S.A.C.I.C.A.P. de la Gironde a décidé de consacrer, en complément des aides existantes, une **enveloppe annuelle maximale de 200.000 €** (hors OPAH DD sur le territoire du SIPHEM), en faveur de la réhabilitation du logement des propriétaires occupants en difficulté.

Ces aides pourront être octroyées dans les contextes suivants :

- ◆ pour des **travaux de sortie d'insalubrité**, elle accorde une subvention de **4000€ par logement.**
- ◆ pour les propriétaires occupants **retraités salariés du régime agricole**, elle accorde une subvention de **1500€ par logement.**
- ◆ pour les propriétaires occupants **réalisant des travaux d'adaptation** dans leur logement tels que définis dans l'instruction I-2004-01 du 9 avril 2004 du Directeur Général de l'Anah, elle accorde une subvention aux propriétaires occupants au taux de **30% pour un montant plafonné à 3000€ par logement.**

- ◆ pour les **travaux de lutte contre la précarité énergétique**, elle accorde une subvention au taux de **30% pour un montant plafonné à 4000 € par logement**. Sur ce registre, l'intervention de la SACICAP de la Gironde se fera dans une **enveloppe annuelle maximale de 100 000 €**.

Cette subvention dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique prendra immédiatement fin à l'entrée en vigueur du contrat local d'engagement. Elle sera exclusivement remplacée par les conditions d'intervention déterminées dans le CLE en accompagnement du Programme National « Habiter Mieux ».

L'ensemble de ces aides font l'objet d'une décision d'attribution après examen des projets par le comité des Financeurs et sont complémentaires à celles de l'Anah et de la CUB.

ARTICLE 19 – ENGAGEMENTS DE LA SACICAP DES PREVOYANTS

ARTICLE 19-1 CADRE GENERAL

La SACICAP PROCIVIS les Prévoyants intervient sur l'ensemble du Département de la Gironde en faveur des propriétaires occupants ayant des revenus modestes depuis 2003 selon des conventions d'intervention signées avec les partenaires locaux.

Dans le cadre de la présente Convention, la SACICAP PROCIVIS les Prévoyants s'engage à **favoriser le financement de projets d'accès à la propriété ou de maintien au logement des propriétaires occupants ayant des revenus modestes**.

Son engagement est fondé sur 3 critères fondamentaux : un accompagnement social, financier et technique.

Son intervention est réalisée sous forme de prêts Missions Sociales sans intérêt en complément des dispositifs existants ou lorsque aucun des dispositifs n'a pu y répondre et sous forme de caisse d'avance des subventions.

Les dossiers sont traités au cas par cas, en fonction des besoins et de la problématique de la famille. Les prêts ouvrent droit à l'allocation logement et peuvent le cas échéant être débloqués pour financer le début des chantiers.

Les conditions de remboursement sont adaptées à la situation particulière de chaque propriétaire occupant et établies à la suite d'une étude budgétaire globale, étant entendu que la SACICAP se réserve le droit d'affecter ou non l'aide dont le montant et les conditions sont également fixés par elle.

Les thématiques abordées :

- ◆ Habitat indigne et sortie d'insalubrité
- ◆ Précarité énergétique
- ◆ Adaptation au vieillissement
- ◆ Adaptation au handicap
- ◆ Sédentarisation des Gens du Voyage...

ARTICLE 19-2 TRAITEMENT SPECIFIQUE :

- ◆ **Lutte contre la Précarité Energétique**

La SACICAP PROCIVIS les Prévoyants intervient en complément des financements engagés dans le cadre du programme « Habiter Mieux ». La SACICAP appliquera les conditions définies dans le Contrat Local d'Engagement qui sera signé sur le Département de la Gironde dans le courant du 2nd semestre 2011.

Elle s'engage dans la limite de l'enveloppe qui sera définie à accorder des prêts Missions Sociales à partir de 4001 € (la SACICAP de la Gironde intervient de 1 000 € à 4 000 €) afin de financer le reste à charge des propriétaires occupants.

◆ **Adaptation du logement au vieillissement et au handicap « léger »**

Sur la ville de Bordeaux, par convention signée en 2009 pour une durée de 3 ans, la SACICAP les Prévoyants accorde une aide financière sous forme de subvention, selon les modalités définies dans l'article 4, aux propriétaires occupants ou accédants, sous conditions de ressources, qui souhaitent réaliser dans leur résidence principale à Bordeaux des travaux d'adaptation à leur mobilité.

La SACICAP prévoit une subvention plafonnée à 3 000 € (sur une enveloppe de 150 000 € sur 3 ans) ainsi que la gestion de la subvention accordée par la Ville de Bordeaux plafonnée à 1000 € (sur une enveloppe de 50 000 € sur 3 ans) par dossier traité et jugé recevable.

ARTICLE 20 – DUREE – REVISION DE LA CONVENTION

ARTICLE 20-1 DUREE

La présente convention prend effet à compter du 1^{er} avril 2011 et prendra fin le 31 décembre 2011

Au titre du Programme Habiter Mieux, le présent protocole territorial temporaire, prendra fin à compter de la signature du Contrat Local d'Engagement de la Gironde dans lequel il sera intégré.

ARTICLE 20-2 REVISION

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat et / ou du Programme le nécessite, des ajustements pourront être réalisés par voie d'avenant.

ARTICLE 21 – COMMUNICATION

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et les opérateurs s'engagent à mettre en œuvre des actions de communications concertées :

- ◆ supports de communication,
- ◆ réunions d'information,
- ◆ visites de sites,
- ◆ reportages,
- ◆ etc.

dans le respect des règles de communication en vigueur dans chaque institution.

ARTICLE 22 – ANNEXES

La présente convention comprend 36 pages et 7 annexes :

- ◆ Annexe 1 : tableaux de synthèse des financements Conseil Général – Anah – CUB (secteurs non délégué et délégué)
- ◆ Annexe 2 : tableau sur le régime général d'intervention de l'Anah
- ◆ Annexe 3 : tableau sur les plafonds de ressources des propriétaires occupants et des locataires éligibles
- ◆ Annexe 4 : tableau sur les plafonds de loyers de logements locatifs conventionnés en loyer très social
- ◆ Annexe 5 : prime de réduction de loyer : logements éligibles par typologie et communes
- ◆ Annexe 6 : Volet énergie du PST.
- ◆ Annexe 7 : Courrier Anah et Conseil Général du 28/04/2008 aux équipes opérationnelles.

FAIT A BORDEAUX, le

2011

<p>Le Préfet de la région Aquitaine Préfet de la Gironde Délégué de l'Agence dans le département</p> <p>Patrick STEFANINI</p>	<p>Le Président du Conseil Général de la Gironde</p> <p>Philippe MADRELLE</p>	
	<p>Le Président de la CUB Délégué des aide à la pierre de l'Anah</p> <p>Vincent FELTESSE</p>	
<p>Le Président du CILSO</p> <p>Jean ROBERT</p>	<p>Le Directeur de la CAF</p> <p>Christophe DEMILLY</p>	
<p>Le Directeur Général de la SACICAP de la Gironde</p> <p>Norbert HIERAMENTE</p>	<p>Le Directeur Général de la SACICAP des Prévoyants</p> <p>André LEGEARD</p>	

ANNEXE 1 : TABLEAUX DE SYNTHÈSE DES FINANCEMENTS - ANAH HORS TERRITOIRE DÉLÉGUÉ ET CUB - ANAH EN TERRITOIRE DÉLÉGUÉ ET CONSEIL GÉNÉRAL DE LA GIRONDE

En référence aux articles concernant les engagements du CG 33, de l'Anah et de la CUB

Propriétaires bailleurs	Taux de subvention Anah CUB délégataire	Taux de subvention CG 33	Taux global	Montant de travaux subventionnable HT	Durée minimale de convention
Type d'intervention	Régime majoré - Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé				
Insalubrité	35% / 28 000 € maximum + prime réduction loyer 8 000€ maximum + prime de réservation de logement Action Logement 2 000 €	15% / 12 000 € maximum	50% / 40 000 € maximum + prime réduction loyer 8 000€ maximum + prime de réservation de logement Action Logement 2 000 €	1000€ HT/ M2 (dans la limite de 80m2)	12 ans
Péril					
"forte dégradation"					
Type d'intervention	Régime de base- Autres projets de travaux d'amélioration du logement				
Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat	35% / 14 000€ maximum + prime de réservation de logement Action Logement	15% / 6 000 € maximum	50% / 20 000 € maximum + prime de réservation de logement Action Logement 2 000 €	500€ HT/ M2 (dans la limite de 80m2)	12 ans
Travaux pour l'autonomie de la personne					
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé	25% / 10 000€ maximum + prime de réservation de logement Action Logement	15% / 6 000 € maximum	40% / 16 000 € maximum + prime de réservation de logement Action Logement 2 000 €		
Travaux de transformation d'usage					

Propriétaires occupants	Taux de subvention Anah CUB délégataire	Taux de subvention CG 33	Taux global / subvention maximale	Montant de travaux subventionnable HT
Type d'intervention	Régime majoré - Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé			
Insalubrité	50% / 25 000€ maximum	35% / 10 500€ maximum	80% / 35 500€	50 000 €
Péril		35% / 10 500€ maximum	80% / 35 500€	
"forte dégradation"		35% / 1 524€ maximum	80% / 16 524 €	
Type d'intervention	Régime de base- Autres projets de travaux d'amélioration du logement			
Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat	50% / 25 000€ maximum	35% / 1 524€ maximum	80% / 16 524 €	20 000 €
Travaux pour l'autonomie de la personne		35% / 1 524€ maximum	80% / 16 524 €	
Autres situations pour PO PST	35% / 7 000€ maximum	35% / 1 524€ maximum	65% / 8 524€	

ANNEXE 2 : REGIME DES AIDES DE L'ANAH

Propriétaires occupants	Revenus très modestes	Revenus modestes	Revenus modestes majorés	Plafonds de travaux
Type d'intervention	Régime majoré - Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé			
Insalubrité, Péril "forte dégradation" (0,55%)	50%	50%	50%	50 000 €
Type d'intervention	Régime de base- Autres projets de travaux d'amélioration du logement			
Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat	50%	50%	50%	20 000 €
Travaux pour l'autonomie de la personne	50%	50%	35%	
Autres Travaux de réhabilitation	35%	20%	20% opah corprietes dégradées et plan de sauvegarde	20 000 €
Type d'intervention	Programme habiter mieux FART et ASE travaux conduisant à 25% de gain énergétiques			
Travaux de performance énergétique	de 1 100 € à 1 600 €	de 1 100 € à 1 600 €	Sans objet	Sans objet

Propriétaires bailleurs	Taux de subvention	Montant de travaux subventionnable HT	Prime de réduction de loyer	Prime à la réservation de logement	Durée minimale de convention
Type d'intervention	Régime majoré - Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé grille à 0,55)				
Insalubrité, Péril, "forte dégradation" (grille 0,55%)	35%	1000€ HT/ M2 / 80m2	100€ HT/ M2 / 80m2	2 000 € / logement	9 ans loyer intermédiaire et social
					12 ans loyer très social
Type d'intervention	Régime de base- Autres projets de travaux d'amélioration du logement et dégradation moyenne (grille à 0.40)				
Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat	35%	500€ HT/ M2 / 80m2	Sans objet	2 000 € / logement	9 ans loyer intermédiaire et social
Travaux pour l'autonomie de la personne					12 ans loyer très social
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé (grille à 0,40)	25%	500€ HT/ M2 / 80m2	Sans objet	2 000 € / logement	9 ans loyer intermédiaire et social
Travaux de transformation d'usage					12 ans loyer très social

ANNEXE 3 : PLAFONDS DE RESSOURCES DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS ET DES LOCATAIRES DANS LE CADRE DU PST (SECTEURS NON DELEGUE ET DELEGUE)

1- les propriétaires occupants

En référence à l'article 2 de la convention, les propriétaires occupants dont le revenu fiscal de référence est inférieur ou égal aux plafonds de ressources précisés ci-après, peuvent bénéficier des aides affichées dans la présente convention.

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MENAGE	PLAFONDS DE RESSOURCES EN ANNEE N-2 PO TRES MODESTES Circulaire de l'Anah du 26 novembre 2010
1	8 737€
2	12 778 €
3	15 366 €
4	17 953 €
5	20 550 €
PAR PERSONNE SUPPLEMENTAIRE	2 587 €

2- les locataires de logements conventionnés en loyer très social

En référence à l'article 2 de la convention, les locataires dont le revenu fiscal de référence est inférieur ou égal aux plafonds de ressources précisés ci-après, peuvent bénéficier de logements conventionnés en loyer très social.

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LEFOYER MENAGE (arrêté du 29 juillet 1987)	arrêté du 28/12/2010 plafonds pour les locataires d'un logement financés en PLAI et en Anah en loyer conventionné très social
1 Personne seule	10 572 €
2 personnes à l'exclusion des jeunes ménages	15 405 €
3 personnes, ou 1 pers. seule avec 1 personne à charge ou jeunes ménages	18 524 €
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge	20 612 €
5 personnes, ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	24 116 €
6 personnes, ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	27 178 €
MAJORATION PAR PERSONNE SUPPLEMENTAIRE	3 031 €

ANNEXE 4 : PLAFONDS DE LOYERS DES LOGEMENTS LOCATIFS CONVENTIONNES EN LOYER TRÈS SOCIAL DANS LE CADRE DU PST (SECTEURS NON DELEGUE ET DELEGUE)

Les plafonds de loyers très sociaux de logements locatifs privés financés dans le cadre du PST sont les suivants :

	Zone 1	Zone 2 b les 4 communes Agglomération de Bergerac + 4 communes (arrêté 29 avril 09)	Zone 2 c les 31 communes de la zone C	Zone 3	Zone 4
Logement inférieur à 65m²	5,46	5,46	4,86	4,86	4,86
Prime réduction loyer					
Logement de plus de 65m² et inférieur à 90m²	5,38	5,38	4,78	4,78	4,78
Prime réduction loyer					
Logement de plus de 90m²	5,38	5,38	4,78	4,78	4,78

ANNEXE 5 : PRIME DE REDUCTION DE LOYER, TAILLE DES LOGEMENTS ET LISTE DES COMMUNES CONCERNEES

En référence aux articles concernant les engagements des partenaires l'Anah et la CUB délégataire et collectivités territoriales

Dans le cadre du nouveau régime des aides de l'Anah, il est possible de déclencher en régime majoré (travaux lourds de sortie d'indignité ou de forte dégradation voir annexe 2) en fonction des financements complémentaires apportés par une collectivité locale ou un EPCI, **une prime de réduction de loyer** quand :

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

Cette prime de réduction de loyer est de 100€ du m² plafonnée à 80m², soit 8 000 € maximum, à concurrence du financement du Conseil général et de la CUB, qui n'apportent une subvention qu'à condition que le propriétaire bailleur accepte de conventionner son logement en loyer très social.

Ainsi les logements, selon leur taille et la zone où ils sont situés, peuvent bénéficier en Gironde de cette prime selon les indications du tableau annexe 4.

La liste détaillée des communes concernées par cette possibilité se décline en 3 zones éligibles :

1 – LISTE DES 63 COMMUNES DE LA GIRONDE EN ZONE 1 CLAH DES 6 AVRIL ET 25 MAI 2011

Les logements conventionnés en loyer social et très social inférieurs à 90M² pourront bénéficier de la prime de réduction de loyer de l'Anah sur les communes suivantes :

52 agglomération bordelaise	EYSINES	SAINT-MEDARD-EN-JALLES
27 CUB	FARGUES-SAINT-HILAIRE	SAINT-SULPICE-ET-CAMEYRAC
AMBARES ET LAGRAVE	FLOIRAC	SAINT-VINCENT-DE-PAUL
AMBES	GRADIGNAN	SALLEBOEUF
ARTIGUES-PRES-BORDEAUX	LE HAILLAN	LE TAILLAN-MEDOC
ARVEYRES	IZON	TALENCE
BASSENS	LATRESNE	TRESSES
BEGLES	LEOGNAN	VAYRES
BLANQUEFORT	LIGNAN-DE-BORDEAUX	VILLENAVE-D'ORNON
BONNETAN	LORMONT	YVRAC
BORDEAUX	MERIGNAC	MARTIGNAS SUR JALLE
BOULIAC	MONTUSSAN	10 du bassin d'Arcachon
LE BOUSCAT	PAREMPUYRE	ANDERNOS LES BAINS
BRUGES	PESSAC	ARCACHON
CADAUJAC	LE PIAN-MEDOC	ARES
CAMBLANES-ET-MEYNAC	POMPIGNAC	AUDENGE
CANEJAN	QUINSAC	BIGANOS
CARBON-BLANC	SAINT AUBIN DE MEDOC	GUJAN MESTRAS
CARIGNAN-DE-BORDEAUX	SAINTE-EULALIE	LANTON
CENAC	SAINT-JEAN-D'ILLAC	LEGE CAP FERRET
CENON	SAINT-LOUBES	LE TEICH

2 – LISTE DES COMMUNES DU DEPARTEMENT DE LA GIRONDE EN ZONE 2 ET 3
CLAH DES 6 AVRIL ET 25 MAI 2011

Les logements conventionnés en loyer social et très social **inférieurs à 65M2** pourront bénéficier de la prime de réduction de loyer de l'Anah, sur les communes suivantes :

Zones 2 et 2bis : 39 communes

31 communes en zone C	LIBOURNE	SALIGNAC
BARON	LOUPES	LA SAUVE
BEYCHAC ET CAILLAU	MADIRAC	VIRSAC
LES BILLAUX	MIOS	MARCHEPRIME
BLESIGNAC	MOULON	
CADARSAC	PEUJARD	8 communes en zone B
CAMARSAC	POMEROL	PINEUILH
CREON	LE POUT	SAINT AVIT SAINT NAZAIRE
CROIGNON	SADIRAC	SAINTE FOY LA GRANDE
CURSAN	SAINT GENES DE LOMBAUD	SAINT PHILIPPE DU SIGNAL
GAURIAGUET	SAINT GERMAIN DU PUCH	AUBIE ET ESPESSAS
GENISSAC	SAINT GERVAIS	CUBZAC LES PONTS
HAUX	SAINT LAURENT D'ARCE	SAINT ANDRE DE CUBZAC
LALANDE DE POMEROL	SAINT LEON	SAINT ANTOINE

Zone 3 : 262 communes

ABZAC	BRANNE	CISSAC MEDOC
ANGLADE	BRAUD ET SAINT LOUIS	CIVRAC DE BLAYE
ARBANATS	BUDOS	COIMERES
ARCINS	CABANAC ET VILLAGRAINS	COMPS
ARSAC	CABARA	COUSTRAS
LES ARTIGUES DE LUSSAC	CADILLAC	CUBNEZAIS
ASQUES	CADILLAC EN FRONSADAIS	CUSSAC FORT MEDOC
AVENSAN	CAMBES	DAIGNAC
AYGUEMORTE LES GRAVES	CAMIAAC ET SAINT DENIS	DARDENAC
LE BARP	CAMPS SUR L'ISLE	DONNEZAC
BARSAC	CAMPUGNAN	DONZAC
BAURECH	CANTENAC	LES EGLISOTTES ET CHALAURES
BAYAS	CAPIAN	ESPIET
BAYON SUR GIRONDE	CARCANS	ETAULIERS
BEAUTIRAN	CARDAN	EYRANS
BEGUEY	CARS	FARGUES
BELIN BELIET	CARTELEGUE	LE FIEU
BELVES DE CASTILLON	CASTELNAU DE MEDOC	FOURS
BERSON	CASTETS EN DORTHE	FRANCS
BIEUJAC	CASTRES GIRONDE	FRONSAC
BLAYE	CAUDROT	GABARNAC
BOMMES	CAVIGNAC	GALGON
BONZAC	CERONS	GARDEGAN ET TOURTIRAC
BOURG	CEZAC	GAURIAC
BRACH	CHAMADELLE	GENERAC
GOURS	PAUILLAC	SAINT HIPPOLYTE
GREZILLAC	LES PEINTURES	SAINT JULIEN BEYCHEVELLE
GUILAC	PERISSAC	SAINT LAURENT MEDOC

GUILLOS	PETIT PALAIS ET CORNEMPS	SAINT LAURENT DES COMBES
GUITRES	LE PIAN SUR GARONNE	SAINT LAURENT DU BOIS
HOURTIN	PLASSAC	SAINT LAURENT DU PLAN
ILLATS	PLEINE SELVE	SAINT LOUBERT
ISLE SAINT GEORGES	PODENSAC	SAINT MACAIRE
JUGAZAN	PORCHERES	SAINT MAGNE
LABARDE	LE PORGE	SAINT MARIENS
LA BREDE	PORTETS	SAINT MARTIAL
LACANAU	PRIGNAC ET MARCAMPES	SAINT MARTIN LACAUSSE
LAGORCE	PUGNAC	SAINT MARTIN DE LAYE
LA LANDE DE FRONSAC	PUISSEGUIN	SAINT MARTIN DE SESCAS
LAMARQUE	PUJOLS SUR CIRON	SAINT MARTIN DU BOIS
LANDIRAS	PUYNORMAND	SAINT MEDARD DE GUIZIERES
LANGOIRAN	REIGNAC	SAINT MEDARD D'EYRANS
LANGON	RIONS	SAINT MICHEL DE FRONSAC
LANSAC	LA RIVIERE	SAINT MICHEL DE RIEUFRET
LAPOUYADE	ROAILLAN	SAINT MORILLON
LAROQUE	SABLONS	SAINT PALAIS
LARUSCADE	SAILLANS	SAINT PARDON DE CONQUES
LEOGEATS	SAINT AIGNAN	SAINT PAUL
LESTIAC SUR GARONNE	SAINT ANDRE DU BOIS	SAINT PEY D'ARMENS
LISTRAC MEDOC	SAINT ANDRONY	SAINT PHILIPPE D'AIGUILLE
LOUPIAC	SAINT ANTOINE SUR L'ISLE	SAINT PIERRE D'AURILLAC
LUDON MEDOC	SAINT AUBIN DE BLAYE	SAINT PIERRE DE MONS
LUGAIGNAC	SAINT AUBIN DE BRANNE	SAINT QUENTIN DE BARON
LUGON ET L'ILE DU CARNAY	SAINT CAPRAIS DE BLAYE	SAINT ROMAIN LA VIRVEE
LUGOS	SAINT CAPRAIS DE BORDEAUX	SAINT SAUVEUR
LUSSAC	SAINT CHRISTOLY DE BLAYE	SAINT SAUVEUR D -PUYNORMAND
MACAU	SAINT CHRISTOPHE DES BARDES	SAINT SAVIN
MARANSIN	SAINT CHRISTOPHE DE DOUBLE	SAINT SELVE
MARCENAIS	SAINT CIBARD	SAINT SEURIN DE BOURG
MARCILLAC	SAINT CIERS D'ABZAC	SAINT SEURIN DE CADOURNE
MARGAUX	SAINT CIERS DE CANESSE	SAINT SEURIN DE CURSAC
MARSAS	SAINT CIERS SUR GIRONDE	SAINT SEURIN SUR L'ISLE
MARTILLAC	SAINTE CROIX DU MONT	SAINT SULPICE DE FALEYRENS
MAZERES	SAINT DENIS DE PILE	SAINTE TERRE
MAZION	SAINT EMILION	SAINT TROJAN
MOMBRIER	SAINT ESTEPHE	SAINT VIVIEN DE BLAYE
MONPRIMBLANC	SAINT ETIENNE DE LISSE	SAINT YZAN DE SOUDIAC
MONTAGNE	SAINTE FOY LA LONGUE	SALAUNES
MOUILLAC	SAINT GENES DE BLAYE	SALLES
MOULIS EN MEDOC	SAINT GENES DE CASTILLON	LES SALLES DE CASTILLON
NAUJAN ET POSTIAC	SAINT GENES DE FRONSAC	SAMONAC
NEAC	SAINT GERMAIN DE GRAVE	SAUCATS
NERIGEAN	SAINT GERMAIN DE LA RIVIERE	SAUGON
OMET	SAINT GIRONS D'AIGUEVIVES	SAUMOS
PAILLET	SAINTE HELENE	SAUTERNES

SAVIGNAC DE L'ISLE	TOULENNE	CASTILLON LA BATAILLE
SEMENS	VERAC	GRIGNOLS
SOUSSANS	VERDELAIS	LESPARRE MEDOC
TABANAC	VERTHEUIL	MONSEGUR
TARNES	VIGNONET	PELLEGRUE
TAURIAC	VILLEGOUGE	LA REOLE
TAYAC	VILLENAVE DE RIONS	SAINT SYMPHORIEN
LE TEMPLE	VILLENEUVE	SAUVETERRE
TEUILLAC	VIRELADE	SOULAC SUR MER
TIZAC DE CURTON	14 communes en zone 4 en 2010	TARGON
TIZAC DE LAPOUYADE	AUROS	VENDAYS MONTALIVET
LE TOURNE	BAZAS	VILLANDRAUT

**3 – LISTE DES COMMUNES DU DEPARTEMENT DE LA GIRONDE EN ZONE 4
CLAH DES 6 AVRIL ET 25 MAI 2011**

Aucun logement locatif, quelque soit sa taille, même conventionné en loyer très social, situé sur les communes classées en zone 4, ne peut bénéficier de cette prime.

LES 178 AUTRES COMMUNES

ANNEXE 6 : VOLET ENERGIE DU PST

1/ Evaluations thermiques basées sur le Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le DPE est un document réalisé par un professionnel qui comporte des informations sur les consommations d'énergie du bâtiment (pour les usages de chauffage, rafraîchissement et service d'eau chaude sanitaire) et sur les émissions de gaz à effet de serre (CO₂) ainsi que les recommandations et préconisations pour réduire cette consommation. Son but est d'informer les futurs propriétaires ou locataires. Les informations sont présentées en reprenant l'étiquette énergie déjà utilisée pour l'électroménager.

Le DPE permet :

- ◆ d'estimer les consommations conventionnelles en énergie des logements et des bâtiments,
- ◆ d'informer les ménages futurs acquéreurs ou occupants sur l'évaluation de la facture de consommation d'énergie et sur l'impact sur l'effet de serre du logement,
- ◆ de limiter l'impact de la hausse des coûts de l'énergie sur le budget des ménages et contribuer à la préservation de l'environnement.

Les consommations indiquées dans le DPE sont conventionnelles et exprimées en kilowatt heure énergie primaire par m² par an (kwh_{ep}/m²/an).

L'énergie primaire prend en compte les pertes énergétiques lors de la transformation de l'énergie, et correspondant à l'énergie achetée au fournisseur d'énergie (que l'on appelle énergie finale) multipliée par un coefficient de 2,58 pour l'électricité, 0,6 pour le bois et 1 pour les autres énergies.

Le coefficient 2,58 pour l'électricité, par exemple, prend en compte la chaleur fournie qui n'est pas utilisée par la centrale électrique et qui est évacuée dans l'environnement (la mer, une rivière,...).

La consommation conventionnelle correspond à une consommation calculée par un spécialiste dans les conditions normales d'utilisation du logement (occupation permanente, température normale, rendement normé des installations de chauffage et d'ECS ...).

Rendu obligatoire pour la mise en location depuis le 1^{er} juillet 2007, le DPE après travaux, n'est donc pas un document spécifiquement demandé aux bailleurs dans le cadre du programme.

Dans le nouveau contexte de l'entrée en vigueur à compter du 1^{er} novembre 2007 de la réglementation thermique des bâtiments existants, le dispositif d'évaluation thermique avant travaux et l'objectif de performance de niveau C à atteindre mis en place dans le PST dès le début d'année 2007, a l'ambition d'informer les propriétaires et vise à les accompagner et les orienter vers la réalisation de travaux d'amélioration et de rénovation performants et durables de leurs logements.

Dans le cadre du PST départemental, pour tous les logements, la mise en œuvre de l'objectif de performance énergétique intervient dans le respect de la réglementation thermique en vigueur applicable aux bâtiments existants, conformément aux articles L111-10 et R131-25 à 30 du code de la construction et de l'habitation.

2/ Démarche des trajectoires optimales d'amélioration énergétique des logements

La démarche consiste à identifier les travaux (ou la combinaison de travaux) de rénovation qui apportent la réduction de déperdition énergétique la plus importante.

Cette approche recherche:

- ◆ la solution optimale, c'est-à-dire la meilleure combinaison possible de travaux à entreprendre, pour réduire au maximum les déperditions énergétiques en fonction du budget mobilisable par le propriétaire,
- ◆ l'approche pédagogique vis-à-vis des propriétaires, ciblée sur la situation à traiter et qui les oriente vers la réalisation de travaux très performants au plan énergétique.

Elle conduit à identifier 3 grandes familles de travaux selon leur impact sur la réduction des dépenses d'énergie (faible – moyenne – élevée) à moduler et combiner selon leurs coûts et le budget disponible.

Le groupe des travaux le plus performant sur la réduction de la facture énergétique a pour dénominateur commun l'isolation des combles perdues ou habitées. Pour un coût de travaux qui peut rester limité, le gain énergétique est optimisé.

Couplée avec l'isolation des murs (parois opaques) voire en sous face (sous sol non isolé et non chauffé...), l'optimum des gains énergétiques est atteint avec, en contre point, un coût de travaux sensiblement plus élevé pour une réalisation de l'isolation de l'intégralité des parois.

Des projets ciblés sur les parois les plus exposées au froid peuvent être toutefois mis en œuvre pour répondre à la limitation du budget consacré à ces travaux.

A noter que ces solutions ne sont pas celles qui sont mises en œuvre spontanément par les particuliers.

Les travaux permettant d'atteindre une réduction moindre de la facture regroupent ceux qui isolent partiellement à moins de 50% les murs ou qui combinent isolation des combles et changement des menuiseries. Ce groupe comprend aussi les travaux d'installation de chaudière très performante (à condensation ou à basse température).

Le dernier groupe est représenté par le simple remplacement des menuiseries qui s'avère souvent très onéreux dans les logements individuels, voire inutile lorsque les menuiseries d'origine sont restées étanches à l'air et aux intempéries, **pour un gain énergétique faible sinon nul.**

Ainsi, la trajectoire optimale d'amélioration énergétique des logements conduit à **traiter par ordre de priorité :**

- ◆ **l'enveloppe du bâti** avec en tout premier lieu, **l'isolation de la toiture** qui est d'un coût abordable et peut être réalisée par un non professionnel. Pour les isolants déjà existants, il convient d'en vérifier l'état (consistance et épaisseur) et proposer de la faire compléter si l'épaisseur est inférieure à 20 cm ou de la faire changer si leur état est visiblement dégradé.

Les **isolants minces** sont à proscrire car pour être efficaces, ils doivent atteindre une certaine épaisseur correspondant de facto à la mise en œuvre d'isolants classiques pour un coût plus élevé; dans certaines situations de contrainte du bâti (combles sous rampant...), ils peuvent toutefois compléter un isolant classique.

L'isolation des murs et des planchers a aussi un effet réducteur important sur la déperdition énergétique. Différentes techniques peuvent être mises en œuvre dans lesquels se distinguent celles réalisées par l'intérieur et celles réalisées par l'extérieur.

Cependant, le coût de l'isolation globale des murs et planchers d'un logement peut être élevé.

Ces travaux doivent être réalisés par un professionnel pour une **prise en compte globale des circulations d'air** (entrées/flux et recyclage/sorties, en conformité avec la réglementation) et de traitement ou de non apparition de ponts thermiques.

Il peut être alors envisagé de réaliser partiellement le projet, et dans la perspective de tranches de travaux, en traitant d'abord les murs exposés au Nord et à l'Est.

L'isolation d'un plancher dont l'état est dégradé doit être aussi étudié à l'occasion d'un projet d'adaptation du logement pour le maintien à domicile.

Il est utile de rappeler que les travaux d'isolation des surfaces peuvent répondre aussi à la problématique de la **suppression du plomb** dans les peintures. L'étude de ce poste de travaux doit intégrer cette dimension plus contraignante pour le propriétaire.

- ◆ L'installation de **systèmes performants de chauffage** et de production d'eau chaude sanitaire.

L'installation d'un système performant de chauffage est à traiter selon l'existence et l'état du chauffage et de production d'eau chaude initial, et selon les types et le coût d'approvisionnement des énergies disponibles pour un logement donné. Par ailleurs, les usages et comportements des

occupants (propriétaire ou locataire) en place sont aussi à prendre en compte.

Trois situations-types se distinguent :

- ◆ pour le logement disposant d'un système de **chauffage central** (gaz, fioul, bois), le remplacement par un appareil plus performant est étudié dans la même gamme d'énergie.
Selon le contexte et l'intérêt du propriétaire, l'étude du changement d'une énergie plus économique ou l'installation d'une pompe à chaleur doit être envisagée.
- ◆ pour le logement disposant d'un **chauffage électrique**, l'étude d'un projet doit porter à la fois sur l'amélioration du dispositif avec la pose de nouveaux convecteurs adaptés et moins consommateurs qui apportent du confort, la mise en place de dispositif de régulation et de programmation et l'examen obligatoire du niveau d'isolation du logement pour atteindre une performance optimale (voir le point précédent).
Selon le contexte et l'intérêt du propriétaire, l'étude d'un couplage avec un autre dispositif d'énergie (insert ou poêle à bois), ou l'installation d'une pompe à chaleur doit être envisagée.
- ◆ pour le logement ne disposant **pas d'un système de chauffage central** ou assimilé, l'étude de l'installation d'un système performant et le plus économe selon le contexte du logement doit être engagée ; elle comprendra des hypothèses d'installation de dispositif mettant en œuvre des énergies renouvelables (bois, pompe à chaleur à capteurs enterrés, solaire...)

◆ L'intervention sur les menuiseries extérieures

Le changement des menuiseries extérieures est le poste des travaux vers lequel se tourne « spontanément » c'est-à-dire avec l'appui du démarchage professionnel et de la publicité, les particuliers. Pourtant, ce type de travaux ne présente qu'un intérêt très faible du point de vue de l'amélioration de la facture énergétique, particulièrement dans les logements anciens dans lesquels la surface vitrée reste souvent limitée par rapport à la surface globale de l'ensemble des parois.

Le changement des menuiseries s'avère nécessaire lorsque celles-ci n'assurent plus leur fonction d'étanchéité à l'air et aux intempéries ; il peut aussi être souhaité par les occupants pour traiter avant tout l'isolation phonique du logement.

Lorsque le changement est envisagé, la pose de menuiseries à double vitrage doit être la règle ; celle-ci peut néanmoins recevoir des exceptions justifiées pour certaines situations par exemple, en milieu peu bruyant, pour des fenêtres de petites surfaces exposées au sud qui assurent en hiver la récupération de l'énergie solaire. A contrario, le remplacement des ouvertures exposées au nord doit être traité de façon optimale.

Dans tous les cas, la pose de volets (classiques ou roulants) isolés doit être proposée et défendue autant pour le confort d'hiver que d'été.

La création de fenêtre de toit doit être découragée pour les propriétaires occupants et être proscrite pour les logements locatifs ; lorsqu'elles existent, leur remplacement pour un produit disposant d'un vitrage et d'un volet isolés de façon performante doit être prévu.

Pour traiter l'amélioration de l'éclairage des pièces de vie, la création ou la modification d'ouverture dans les murs doivent être défendues avec l'argument du confort visuel, thermique autant en hiver qu'en été, de ventilation difficile aussi bien en hiver en raison des intempéries, que l'été en raison de la chaleur nocturne persistante sous les toits.

La création de baies aux surfaces vitrées importantes est une source de confort visuel et pour la luminosité qu'elles apportent.

Celles-ci doivent répondre aux normes d'isolation thermique, disposer d'un ou de volets isolés et être installées en façades ensoleillées des logements, bénéficier d'un auvent pour apporter un confort

optimal (à l'ombre en été et exposées au soleil d'hiver).

Il est utile de rappeler que le changement de menuiserie peut répondre aussi à la problématique de la suppression du plomb dans les peintures. L'étude de ce poste de travaux doit intégrer cette dimension plus contraignante pour le propriétaire.

ANNEXE 7 : COURRIER ANAH / CG DU 28/04/2008 AUX EQUIPES OPERATIONNELLES