



Programme d'Intérêt Général

PROGRAMME SOCIAL THEMATIQUE en faveur du Logement des Personnes Défavorisées

Conseil Général de la Gironde

Convention triennale
2012 – 2013 – 2014

Entre :

- **Le Département de la Gironde, maître d'ouvrage de l'opération**
Représenté par Monsieur le Président du Conseil Général,
Habilité par délibération du 28 novembre 2011.
- **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.
Habilité 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,
Habilité par délibération du 25 juin 2010
- **La Communauté Urbaine de Bordeaux,**
Dénommée ci-après « CUB »
Représentée par Monsieur le Président de la CUB,

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 Mutualité Sociale Agricole de la Gironde,**
Dénommée ci-après « MSA »,
Dont le siège social est à Bordeaux, 13 rue Ferrère,
Représentée par son Directeur.
- **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 le régime des aides de l'Anah adopté par son Conseil d'Administration le 22 septembre 2010,

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

Vu les arrêtés des 6 septembre 2010 et 2 novembre 2011, 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 la convention d'objectifs et de gestion signée entre la CAF et l'Etat 2008-2012,

Vu la convention du 16 avril 2007 et son avenant du 8 décembre 2011 signée entre l'UES-AP et l'Etat,

Vu la réglementation en vigueur d'Action Logement,

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, et la délibération du 17 février 2012 autorisant la signature de la convention triennale PST 2012/2014

Vu la délibération du 18 décembre 2006 relatives à la politique départementale de l'habitat et les délibérations subséquentes modifiant le règlement d'intervention et notamment celle du 19 décembre 2011 majorant les interventions du Conseil Général en direction des propriétaires occupants et bailleurs,

Vu le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées de la Gironde 2008-2011 et son avenant de prorogation 2012-2014.

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 28 novembre 2011,

Vu l'avis des Commissions Locales d'Amélioration de l'Habitat consultatives des 6 décembre 2011 hors territoire délégué et en territoire délégué

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de la convention Et Périmètre d'Intervention

La présente convention a pour objet de mettre en œuvre sur l'ensemble du territoire de la Gironde un Programme d'Intérêt Général dédié depuis plus de 15 ans au logement des personnes défavorisées, dans un parc privé réhabilité, de qualité et adapté. Ce programme s'appelle « Programme Social Thématique ».

Elle fixe les conditions dans lesquelles sont instruites et engagées, pour les années 2012-2014 les aides destinées au suivi animation, à l'amélioration des logements du parc privé et à la gestion locative dans le cadre de ce Programme Social Thématique.

Les interventions de chaque partenaire, peuvent évoluer en fonction des budgets alloués à leur mise en œuvre ou de l'évolution de leur politique en faveur du parc privé très social.

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 complément du Contrat Local d'Engagement de la Gironde, dans lequel il sera intégré, de déclencher l'Aide de Solidarité Ecologique du **Programme « Habiter Mieux »** en faveur des propriétaires occupants très modestes, cibles du présent programme animé, en complément des aides de l'Anah et des autres partenaires.

Les conditions d'accès et les modalités de mises en œuvre de cette aide décrites dans la convention d'opération programmée, correspondent à celles définies dans la convention Etat / Anah du 14 juillet 2010 et aux arrêtés des 6 septembre 2010 et 2 novembre 2011 susvisés.

Article 2 : Objectifs du Programme Animé

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 PDALPD 2008 – 2011 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, a été validé le 5 décembre 2011 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).

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 PDALPD 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 de leurs occupants ou une amélioration du confort.

L'accès ou le maintien dans un **logement amélioré** dans le cadre de ce protocole, **locatif et conventionné par son propriétaire en loyer conventionné très social dit « LTCS »**, n'est destiné qu'aux **personnes locataires ayant un Revenu Fiscal de Référence (RFR) en année N-2 à la date de signature du bail, respectant les plafonds de ressources des locataires de logements sociaux publics et privés**, fixés par arrêté depuis 1987 et réactualisés chaque année.

Ces plafonds de ressources seront annexés dès leur parution à la présente convention. Ceux annexés à ce jour sont ceux de 2012.

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 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, ou une amélioration du confort.

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, correspondant aux plafonds des ressources définis depuis 2001** et réactualisé chaque année.

Ces plafonds de ressources seront annexés dès leur parution à la présente convention. Ceux annexés à ce jour sont ceux de 2012.

Article 2-1 : Les Objectifs Quantitatifs

1/ Les objectifs généraux

Les objectifs quantitatifs triennaux maximum sont évalués entre **150 et 300 logements – non compris ceux des programmes d'OPAH et PIG en vigueur en 2012-2013 et 2014, soit entre 50 et 100 logements par an**, répartis annuellement comme suit :

- entre **120 à 210 logements occupés par leur propriétaire pour les 3 ans de la présente convention, soit entre 40 à 70 logements par an**,

- 30 à 90 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés pour les 3 ans de la présente convention, soit entre 10 à 30 logements locatifs par an.

*Les objectifs inscrits dans les « volets très sociaux dit PST » des conventions de financement d'OPAH ou de PIG en vigueur en 2012, 2013 et 2014 sont précisés dans le tableau en annexe 8.
Ils ne concernent pas la présente convention.*

2/ Les objectifs de résorption de situations relevant de l'habitat indigne

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 **30 en sortie d'insalubrité, de péril, d'indignité, ou de dégradation lourde pour les 3 ans, soit 10 par an**
- 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, de péril, d'indignité, ou de dégradation lourde pour les 3 ans, soit 10 par an**

3/ Les objectifs de traitement de la précarité et de la performance énergétique des logements

A titre indicatif, ces objectifs sont fixés à :

- pour les **logements locatifs**, le nombre de logements réhabilités est fixé à **90 pour les 3 ans, soit 30 par an**, soit la totalité des logements locatifs réhabilités à un niveau de performance énergétique C (sauf dérogations énoncées à l'article 5-2).
- pour les **logements de propriétaires occupants**, le nombre de logements est fixé à **150 pour les 3 ans, soit 50 par an**. Cet objectif s'inscrit dans le cadre du Programme « Habiter Mieux », ce qui signifie que les travaux d'amélioration doivent conduire à un gain énergétique au moins égal à 25% après travaux, au delà de l'objectif d'atteindre un niveau de performance énergétique à C (sauf dérogations énoncées à l'article 5-3).

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.

4/ Les objectifs d'adaptation au handicap et au vieillissement

A titre indicatif, ces objectifs sont fixés à :

- pour les **logements locatifs**, le nombre de logements adaptés à leurs occupants est fixé à **15 pour les 3 ans, soit 5 par an**.
- pour les logements de **propriétaires occupants**, le nombre de logements adaptés est fixé à **105 pour les 3 ans, soit 35 par an**.

5/ Les objectifs du volet énergie

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.

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.

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 de la présente convention l'opérateur développera un 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 : Périmètre géographique du Programme

Le périmètre de la présente convention couvre l'ensemble du territoire départemental, **hors territoire couvert par un programme animé. Dans ce cadre, la présente convention fera l'objet à sa date anniversaire d'un avenant visant à prendre en compte l'évolution des programmes animés en vigueur sur la Gironde, comprenant un volet PST.**

Au delà il faut différencier:

- le territoire hors Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB),
- 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.

Article 4 : Suivi-animation du programme

4-I - Les missions :

Le suivi-animation comprend les missions suivantes :

1/ 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.

2/ Assistance aux propriétaires occupants ou bailleurs pour le montage technique, financier et juridique des opérations à savoir :

- **Etude de faisabilité 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.
- **Présentation au Comité des Financeurs, décrit ci-après, 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 caisse auxiliaire des prêts du département (CADPI)
- La CUB en territoire délégué
- de tous les autres partenaires potentiels, notamment : le CILSO, la Caisse des Dépôts et Consignations, la CAF et la CMSA, la SACICAP de la Gironde, la SACICAP les Prévoyants, du Fonds Solidarité Habitat (FSH).
- **Recherche de maîtres d'œuvre (architectes, entreprises, artisans...)** : l'équipe opérationnelle ne pourra 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.
- **Réalisation de la première mise en location des logements réhabilités** : 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 pourra être amenée à procéder, dans le cadre de la première mise en location, aux démarches suivantes et sur demande expresse du comité des financeurs :
 - 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 propriétaires sur la réglementation.**
- **Mise en lien avec les organismes concourant à la définition et à la mise en œuvre des mesures d'accompagnement social** : MDSI, FSL ou toute autre structure spécialisée.
- **Établissement et présentation des rapports d'avancement et de synthèse.**
- **Alimentation d'une base de données « logements adaptés » dans le cadre du Pôle ressource Habitat adapté.**
- **Alimentation d'un fichier de logements de propriétaires occupants ou de bailleurs constitué des situations repérées et remontées par les partenaires ou par l'opérateur de part ses contacts propres.**
- **Alimentation d'un tableau nécessaire à la constitution de l'observatoire de la délégation de compétence des aides à la pierre, piloté par l'Etat, l'Anah et la CUB**

4-2- Le prestataire en charge du suivi et l'animation :

Le suivi- animation du PIG PST est confié au PACT HD de la Gironde, retenu suite à l'appel d'offre de prestation de service lancé par le Conseil Général de la Gironde, Maître d'Ouvrage.

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 :

- 900 000 € HT (1 076 400 € TTC) pour 3 ans maximum,
- 300 000 € HT (358 800 € TTC) par an maximum.

Article 5- Les principes régissant le montage des dossiers d'amélioration

Article 5-1- les phases de traitement des dossiers

Avant même le montage complet il conviendra de passer par les phases préalables de repérage, de diagnostic et d'avis préalables :

1/ Le repérage

Les partenaires mettront en synergie les moyens dont ils disposent pour proposer des situations à traiter (FSL, CAF, contacts Anah, fichiers des partenaires etc..).

L'opérateur traitera les situations qui émanent du repérage des partenaires de la présente convention, mais pourra également proposer les situations pour lesquelles il aura eu un contact direct.

Toutes ces situations devront être recensées dans un fichier constitué par le maître d'ouvrage et collégialement adopté, qu'il partagera avec les partenaires et qui pourra être exploité à des fins statistiques.

2/ les diagnostics

Les situations ainsi repérées et recensées dans le fichier feront l'objet d'un diagnostic.

L'opérateur devra formaliser ce diagnostic dans le cadre d'une fiche de présentation du projet mentionnant les éléments nécessaires à l'analyse des financeurs. :

- **Pour les dossiers de propriétaires bailleurs, elle comprendra notamment :**
 - la proximité des commerces, services, équipements publics, transports en commun en zone urbaine (TCSP, bus...)
 - l'existence ou non d'un jardin et la proximité d'autres logements PST financés dans le cadre des PST précédents dans un rayon proche,
 - ou tout autre élément susceptible d'éclairer l'analyse des partenaires.

Les partenaires sont favorables au traitement de logements occupés lorsqu'il s'agit de résoudre une situation d'habitat indigne ou de précarité énergétique. A ce titre, l'opérateur informera les partenaires des éléments relatifs à la situation sociale du locataire.

- **Pour les dossiers de propriétaires occupants :**
 - les ressources et le statut de propriété.
 - La proximité des services et équipements
 - et tout élément pouvant éclairer sur la situation sociale afin de pouvoir faire le lien le cas échéant avec les services sociaux ou le CCAS.

Le diagnostic conduira à une visite pour les dossiers de propriétaires bailleurs, afin que l'opérateur établisse l'éligibilité du projet aux aides de l'Anah (grille de dégradation).

Une visite pourra être réalisée pour les dossiers de propriétaires occupants si l'opérateur l'estime nécessaire.

3/ les avis préalables

Sur la base du diagnostic, un avis préalable sera donné en comité des financeurs, en présence de l'opérateur, afin de poursuivre ou non le traitement des dossiers présentés.

L'opérateur sera donc informé très en amont pour chaque dossier des priorités des partenaires du PST, des préconisations qui leurs semblent importantes dans le traitement des situations (loyers, charges, préconisations techniques etc...).

La non éligibilité des dossiers au PST sera motivée.

Les dossiers ainsi hors du champ d'application du programme (non éligibles ou refus du propriétaire) seront recensés dans le fichier précédemment évoqué.

En fonction des conclusions du diagnostic, les situations pourront faire l'objet d'un signalement en direction des autorités compétentes.

Les membres du comité des financeurs s'attacheront au respect des principes d'éligibilité collégialement partagés qui guideront l'action en faveur des propriétaires privés, tant des bailleurs que des propriétaires occupants.

Cette procédure d'avis préalable centralisée en comité des financeurs, s'appliquera également aux dossiers s'inscrivant dans les volets très sociaux dits PST des programmes animés en vigueur. Chaque opérateur de chaque programme animé devra recevoir un avis préalable favorable du comité des financeurs sur chaque dossier de ce type, avant de les présenter en comité technique de suivi du programme animé pour validation.

Article 5-2- les exigences concernant les dossiers des propriétaires bailleurs

1/ Un loyer et des charges maîtrisés pour le locataire

- la recherche d'une adéquation 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,

feront l'objet d'une étude attentive par les partenaires, débouchant sur un avis préalable qui décidera des suites à donner.

L'avis favorable pourra être donné sous réserve d'une négociation du loyer.

- Une performance énergétique maximale après 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 :

- **Dérogation fondée sur une diminution du niveau de consommation réelle :**
En principe, les DPE fondés sur un relevé des consommations réelles ne peuvent pas être utilisés 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 à minima en classe D.
- **Dérogation fondée 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 à minima de classe D.

2/ Un logement de qualité, localisé à proximité des centralités dans un environnement social diversifié

Les dossiers présentés devront mentionner le degré de proximité des commerces, services, équipements publics et transports en commun en zone urbaine (TCSP, bus...), 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.

Article 5-3 Les dossiers des propriétaires occupants

Tout dossier de réhabilitation doit comprendre :

1/ 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%.

2/ 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 spécifique de prolongation des conventionnements Etat signées dans le cadre de programmes précédents

10 logements bénéficiant d'un conventionnement très social, arrivant à échéance pendant la durée de validité du Programme, 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, par un conventionnement Anah de niveau très social.

La mission se déroulera en deux temps :

1/ Volet communication, information, diagnostic

Une liste de logements sélectionnés par les partenaires sera présentée à l'opérateur. Dès lors, l'opérateur engagera les démarches auprès des propriétaires pour les encourager à maintenir leurs engagements.

Un diagnostic de chaque logement sera réalisé.

Il devra notamment permettre de mettre en lumière les immeubles nécessitant des travaux et ceux répondant aux normes d'habitabilité et de décences en vigueur.

Si le logement nécessite des travaux, le propriétaire sera informé des aides qu'il pourra mobiliser en contrepartie d'un conventionnement.

A défaut d'éligibilité aux aides de l'Anah, il sera informé des possibilités de conventionnement sans travaux et des avantages fiscaux assortis, à l'appui d'une simulation fiscale. Le conventionnement sans travaux sera assorti d'une gestion locative AIVS ou SIRES (le choix sera réalisé conformément aux modalités de répartitions géographiques prévues dans leurs conventions de fonctionnement).

L'opérateur devra répondre à toute question que suscitent le déconventionnement et un nouveau conventionnement.

2/ Montage opérationnel

Les dossiers susceptibles d'aboutir à un conventionnement avec travaux, feront l'objet d'un diagnostic présenté en comité des financeurs conformément à la procédure de droit commun, décrite précédemment.

L'opérateur fera apparaître un bilan de l'action dans son bilan annuel.

Une présentation spécifique qui mettra en exergue tant les éléments quantitatifs que qualitatifs, sera réalisé lors du comité de pilotage présentant le bilan annuel.

Il devra notamment mettre en lumière le ressenti des propriétaires bailleurs vis-à-vis du dispositif PST. (Informations, suivi, accompagnement...).

L'opérateur fera apparaître un bilan de l'action dans son bilan annuel global et distinguera le bilan annuel sur le territoire de la CUB et du hors CUB.

Article 7 – Mission spécifique d'évaluation des logements privés conventionnés en loyer très social déjà en service

Le PST départemental existe depuis une quinzaine d'année en Gironde.

Les critères techniques de réhabilitation ont beaucoup évolué et en parallèle, les difficultés sociales des girondins se sont accrues.

La précarité énergétique touche de plus en plus de ménages, ce qui les fragilise encore plus.

C'est pourquoi les partenaires du PST souhaitent connaître l'impact des différentes vagues de réhabilitation qu'ils ont initiées ces dernières années.

A cette fin, les financeurs désigneront une liste de 10 PST par an, toujours sous convention, sur lesquels ils souhaitent un retour d'expérience. Cette liste sera présentée au premier comité des financeurs de l'année. Il sera demandé à

l'opérateur de rencontrer les occupants, afin de réaliser une évaluation énergétique sur la base d'un DPE et de l'étude de leurs consommations et de leurs usages.

Cette étude devra mettre en exergue l'impact de la qualité de réhabilitation sur les charges des ménages, mais aussi l'impact des comportements sur ces mêmes charges.

Le maître d'ouvrage s'engage à prendre contact au préalable avec le référent social de la famille s'il y en a un, afin de faciliter l'action de l'opérateur.

Le cas échéant, si le facteur comportemental influe de manière négative sur la consommation énergétique du logement et donc sur le niveau de charges, les partenaires pourront, en concertation avec le référent social, proposer des mesures pédagogiques en direction de l'occupant pour lui permettre d'améliorer l'usage de son logement.

L'opérateur fera apparaître un bilan de l'action dans son bilan annuel global et distinguera le bilan annuel sur le territoire de la CUB et du hors CUB.

Article 8 – Accompagnement social et suivi des dossiers PST

Article 8-1 Accompagnement social

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 8-2 Suivi des logements locatifs conventionnés en loyer très social dit PST

Une commission de suivi des PST, composée de l'ANAH, de la DDTM, de la CAF, de l'ARS, du FSL, de l'ADIL, du PACT et du CILSO se réunit tous les trois mois.

Elle a pour rôle de faire le lien entre les équipes opérationnelles, les financeurs, les services sociaux, les propriétaires et les locataires, concernant des difficultés rencontrées sur des logements PST.

Elle est ainsi amenée à intervenir sur des problèmes de bâti, d'entretien, d'impayés de loyer, de défaut d'assurances, de comportements, etc....

Le service habitat du Conseil Général est chargé de l'animation et du suivi de cette instance. Toute situation relevant de cette commission doit lui être signalée **le plus rapidement possible** afin qu'il s'en saisisse.

Article 9 – Comités de pilotage et de suivi technique

Article 9 – 1 Comité 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),
- L'Anah, délégation locale de la Gironde, DDTM de la Gironde,
- le Conseil Général de la Gironde, Pôle Urbanisme Habitat et Logement Social,
- la Caisse Auxiliaire des Prêts du Conseil Général de la Gironde,
- 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 FSH,
- 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 Comité 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 représentants les 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, (jusqu'à l'instauration d'un nouveau programme animé communautaire)

- 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 FSH,
- 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 – Evaluation 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 :

- nombre, type et localisation des logements conventionnés
- 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,
- caractéristiques des propriétaires réalisant des opérations (raisons qui les motivent à conventionner leurs logements ou à ne pas conventionner),
- 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.
- impact du programme sur l'économie du bâtiment et notamment l'origine géographiques des artisans par rapport à la localisation des logements,
- bilan des missions spécifiques,

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 Général 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, à hauteur de :

- 900 000 € HT (1 076 400 € TTC) pour 3 ans maximum,
- 300 000 € HT (358 800 € TTC) par an 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 opérations

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

Ces dotations sont 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.

1/ Pour les propriétaires occupants

A titre indicatif, les modalités de financement en direction des propriétaires occupants très modestes en vigueur à la date de signature du présent avenant sont les suivantes, sur la CUB ou hors secteur CUB :

Type de travaux		Conditions	Taux maximaux de subvention
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		Plafonds de travaux Anah : 50 000 € HT Subvention plafonnée à 10 500 € Très modestes (ex TSO)	35 %
Projets de travaux d'amélioration	Pour la mise en sécurité et salubrité de l'habitat	Plafonds de travaux Anah : 20 000 € HT Subvention plafonnée à 4 000 € Très modestes (ex TSO)	35 %
	Pour l'autonomie de la personne		
	Autres travaux		

Les aides de droit commun du Conseil Général de la Gironde en direction des propriétaires occupants très modestes, inscrits au volet très social dit « PST », sont valorisées à hauteur de 500€ minimum dans le cadre du programme « Habiter Mieux » en cas de performance énergétique de 25% et plus après travaux, pour assurer le déclenchement de la majoration de l'aide de solidarité écologique de 1 100€ à 1 600€.

2/ Pour les propriétaires bailleurs

A titre indicatif, les modalités de financement en direction des opérations de logements locatifs sociaux et très sociaux en vigueur à la date de signature de la présente convention sont les suivantes :

• Sur la CUB

Type de travaux		Conditions	Taux maximaux de subvention
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		Plafonds de travaux Anah : 1 000 € HT/m ² dans la limite de 80 000 € par logement	15 %
Projets de travaux d'amélioration	Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat	Plafonds de travaux Anah : 500 € HT/m ² dans la limite de 40 000 € par logement	15 %
	Travaux pour l'autonomie de la personne		
	Travaux pour réhabiliter un logement en dégradation moyenne		
	Travaux de transformation d'usage		

• Hors secteur CUB

Type de travaux		Conditions	Taux maximaux de subvention
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		Plafonds de travaux Anah : 1 000 € HT/m ² dans la limite de 80m ² (80 000 €)	15 % pour les logements < 50m ²
			25 % pour les logements de 50 à 80 m ²
			50 % pour les logements > 80 m ² , plafonné à 25 000 €
Projets de travaux d'amélioration	Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat	Plafonds de travaux Anah : 500 € HT/m ² dans la limite de 80m ² (40 000 €)	15 % pour les logements < 50 m ²
	Travaux pour l'autonomie de la personne		
	Travaux pour réhabiliter un logement en dégradation moyenne		50 % pour les logements > 50 m ²
	Travaux de transformation d'usage		

Les aides de droit commun du Conseil Général de la Gironde en direction des propriétaires bailleurs, conventionnant en loyers très social, portant sur des logements locatifs inférieurs à 65m², situés sur une commune identifiée comme « secteur tendu », visant notamment à la maîtrise et à la réduction des loyers conventionnés locatifs privés, peuvent être valorisées par l'Anah au titre de la prime de réduction de loyer.

Le pourcentage indiqué est applicable au montant HT des travaux dans la limite du plafond indiqué par l'Anah. Les plafonds de travaux, les niveaux de loyers et les conditions de ressources sont ceux actualisés par l'Anah.

Les subventions du Conseil Général sont assorties d'une contrepartie de réservation de 12 ans pour les publics du PDALPD.

A ce titre, les logements réservés font l'objet d'un passage en commission de pré-attribution du PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées).

Lorsqu'un logement est libre, le propriétaire doit en informer le service habitat du Conseil Général, gestionnaire du dispositif, qui lance un appel à candidature en direction des MDSI, de la MSA, de la CAF, du FSL et du CCAS de la commune.

Ces derniers adressent des candidatures de ménages intéressés par le logement et ne dépassant pas les plafonds de ressources en vigueur pour les logements PST.

Les dossiers doivent être montés par un travailleur social.

La commission sélectionne les situations qu'elle juge prioritaire et les transmet au propriétaire. Ce dernier choisit son locataire dans la liste fournie.

Ces modalités d'attribution sont rappelées dans la convention signée avec le propriétaire.

Article 12 – Engagements de l'Etat dans le cadre du Programme Habiter Mieux

L'Etat s'engage dans la limite de 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 les arrêtés des 6 septembre 2010 et 2 novembre 2011 relatifs au règlement des aides FART.

12 - 1 - Financement du suivi animation

Le régime des aides de l'Anah, 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 :**

Au titre de la part variable, 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 27 000€ pour 3 ans, soit 9 000 € par an maximum pour 90 logements pour 3 ans, soit 30 par an, de propriétaires occupants affichant un gain énergétique de 25% au moins après travaux

La présente convention triennale s'applique sur l'ensemble de la Gironde, territoire délégué de la CUB inclus.

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 27 000€ pour trois ans, soit 9 000€ par an maximum, répartis comme suit. Un tableau récapitule le financement global.

Le présent article détaille le financement du suivi-animation sur l'ensemble de la Gironde, au titre des crédits Etat du programme habiter mieux, non délégués à la CUB, délégataire des aides à la pierre.

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

	Territoire délégué de la CUB			Hors territoire délégué de la CUB			Total			
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014	total
Nombre de dossiers	9	9	9	21	21	21	30	30	30	90
%	30%	30%	30%	70%	70%	70%	100%	100%	100%	100%
Enveloppe financière maximale réservée	2 700 €	2 700 €	2 700 €	6 300 €	6 300 €	6 300 €	9 000 €	9 000 €	9 000 €	27 000€

**Le nombre de primes ingénierie est inférieur au nombre de primes travaux parce que les dossiers éligibles au programme habiter mieux peuvent relever des thématiques de traitement de l'habitat indigne ou de l'adaptation du logement et bénéficier à ce titre de primes spécifiques d'ingénierie non cumulables.*

12-2 - Financement des travaux de réhabilitation des logements de propriétaires occupants conduisant à un gain énergétique de 25%

Les arrêtés des 6 septembre 2010 et 2 novembre 2011, relatifs 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.

L'Anah valorise à hauteur de 500 € les aides du Conseil Général présentées à l'article 11-2-1, afin de majorer l'ASE.

L'Anah, pour le compte de l'Etat, réserve une enveloppe de crédits de 240 000€ pour 3 ans, soit 80 000 € par an maximum, pour 150 logements pour 3 ans, soit 50 par an, 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 de la CUB et hors secteur délégué de la CUB des crédits réservés par l'Etat et l'Anah gestionnaire de ces crédits, pour le PST :

	Territoire délégué de la CUB			Hors territoire délégué de la CUB			Total			
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014	total
Nombre de dossiers	15	15	15	35	35	35	50	50	50	150
%	30%	30%	30%	70%	70%	70%	100%	100%	100%	100%
Enveloppe financière maximale réservée	24 000 €	24 000 €	24 000 €	56 000 €	56 000 €	56 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	240 000 €

Article 13 – Engagements de l'Anah hors territoire délégué

13 - 1 FINANCEMENT DU SUIVI-ANIMATION

La présente convention triennale s'applique sur l'ensemble de la Gironde, territoire délégué de la CUB inclus.

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 307 500€ pour 3 ans, soit 102 500€ par an maximum, hors Programme Habiter Mieux.

Le présent article présente le financement du suivi-animation hors territoire délégué, soit une subvention de 214 950€ pour 3 ans, soit 71 650 € par an 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 18 900€ pour 3 ans, soit 6 300€ par an maximum, évoquée à l'article 12-1 hors territoire délégué de la CUB, 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 214 950€ pour 3 ans, soit 71 650 € par an 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, soit 750 000€ pour les 3 ans, qui, rapportée au secteur hors territoire délégué (70%), s'élève à 183 750€ pour 3 ans, soit 61 250€ par an 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 31 200€ pour 3 ans, soit 10 400€ par an maximum.
 - Sortie d'indignité demandant un suivi particulièrement lourd : 6 pour 3 ans, soit 2 par an en objectif, soit sur la base d'une subvention forfaitaire de 1 300 €, une enveloppe réservée de 7 800€ pour 3 ans, soit 2 600€ par an maximum
 - Sortie d'indignité ne demandant pas un suivi lourd : 15 pour 3 ans, soit 5 par an en objectif, soit sur la base d'une subvention forfaitaire de 300€, une enveloppe réservée de 4 500€ pour 3 ans, soit 1 500€ par an maximum

- Adaptation du logement aux handicaps des occupants : 63 pour 3 ans, soit 21 par an en objectifs, soit sur la base d'une subvention forfaitaire de 300€, une enveloppe réservée de 18 900€ pour 3 ans, soit 6 300€ par an maximum

Le tableau récapitule le financement de la CUB délégataire en territoire délégué et de l'Anah hors territoire délégué, sur le suivi- animation de la présente convention triennale :

	Territoire délégué de la CUB			Hors territoire délégué de la CUB			Total			
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014	total
Nombre de dossiers	30	30	30	70	70	70	100	100	100	300
PO	21	21	21	49	49	49	70	70	70	210
PB	9	9	9	21	21	21	30	30	30	90
%	30%	30%	30%	70%	70%	70%	100%	100%	100%	100%
Enveloppe financière maximale réservée	30 850€	30 850€	30 850€	71 650€	71 650€	71 650€	102 500€	102 500€	102 500€	307 500€
Part fixe	26 250€	26 250€	26 250€	61 250€	61 250€	61 250€	87 500€	87 500€	87 500€	262 500€
Part Variable	4 600 €	4 600 €	4 600 €	10 400	10 400	10 400	15 000€	15 000€	15 000€	45 000€
dont PO LHI lourd 3 par an 1 CUB - 2 HCUB	1 300€	1 300€	1 300€	2 600€	2 600€	2 600€	3 900€	3 900€	3 900€	11 800€
dont PO LHI 7 par an 2 CUB - 5 HCUB	600€	600€	600€	1 500€	1 500€	1 500€	2 100€	2 100€	2 100€	6 300€
dont PO adaptation 30 par an 9 CUB - 21 HCUB	2 700€	2 870€	2 700€	6 300€	6 300€	6 300€	9 100€	9 100€	9 100€	27 000€

13- 2 FINANCEMENT DES TRAVAUX

• Priorités d'intervention

Chaque année, l'Anah définit ses priorités d'intervention, son budget et les déclinent localement au travers du Programme d'Actions (PA) qui définit les règles d'attribution des subventions de l'Anah et guide la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH).

Tout en poursuivant l'action engagée depuis 1971, l'Anah a recentré dès 2009 son action autour des 4 priorités suivantes :

- les projets de réhabilitation de logements indignes
- 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 projets de réhabilitation de logements permettant une offre de logement locative supplémentaire à loyer maîtrisé

Les autres projets de réhabilitation ne relevant pas de ces 4 thèmes restent éligibles aux aides de l'ANAH.

Le nouveau régime des aides de l'Anah mis en place en 2011 confirme ces priorités.

• *Les conditions de recevabilité des demandes de subventions*

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent des règles en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès de la délégation locale de l'Anah, à savoir :

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

Les taux de subvention applicables au montant des travaux retenus dans le calcul de la subvention sont des maximums. La Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat se réserve le droit de les réduire selon l'intérêt social, économique et environnemental du projet, en application de son Programme d'Action.

Les commissions locales d'amélioration de l'habitat (CLAH) consultatives et décisionnelles émettent un avis, en fonction des dossiers, concernant le taux et le montant de la subvention à réserver, sur la base duquel le Délégué de l'Agence dans le département agréé les dossiers.

Les travaux subventionnables sont définis au travers d'une liste réactualisée chaque année.

La durée du conventionnement des logements locatifs est fixée à 9 ans minimum pour les logements conventionnés en loyer intermédiaire ou social et de 12 ans pour les logements conventionnés en loyer très social. Il peut être porté à une durée supérieure selon l'importance du projet.

Par ailleurs, conformément à l'article R.321-17 du Code de la Construction et de l'Habitat, le montant de subvention versé par l'Agence sera minoré si la somme de l'aide de l'Anah issue du calcul et d'autres aides publiques dépasse 80 % du coût global TTC de l'opération (sauf dérogation en fonction des ressources du propriétaire).

Les règles d'intervention de l'Anah en vigueur à la date de la signature de la convention sont définies en annexe de la présente convention.

• *Les engagements financiers*

L'Anah s'engage, dans la limite des autorisations d'engagement annuelles notifiées, à accorder prioritairement ses aides selon les conditions déclinées dans son Programme d'Actions en vigueur, et réserve pour cela une **enveloppe de crédits maximale de 1 635 000 € pour les 3 ans soit 545 000 € par an maximum**.

Ces enveloppes annuelles ne sont pas reportables d'une année sur l'autre en cas de non consommation. Ces enveloppes se répartissent de la façon suivante :

1/ pour les propriétaires occupants

L'Anah s'engage à accorder en priorité des subventions et **réserve pour cela une enveloppe de crédit de 960 000 € pour 3 ans, soit 320 000€ par an maximum**, correspondant à un objectif de **147 logements traités sur 3 ans, soit 49 par an** au titre de la présente convention.

• *Les objectifs :*

	Objectifs				Subvention maximale	Subvention référence
	2012	2013	2014	total		
Régime majoré insalubrité, péril, indignité	3	3	3	9	25 000 €	15 000 €
« forte dégradation »	3	3	3	9	25 000 €	20 000€
<i>sous-total</i>	6	6	6	18		
Régime de base insalubrité, péril, indignité ponctuels	3	3	3	9	10 000 €	5 000 €
Adaptation du logement	25	25	25	75	10 000 €	5 000€
Autres travaux « dégradation moyenne »	15	15	15	45	4 000 € / 7000 €	5 000 €
<i>sous-total</i>	43	43	43	129		
Total	49	49	49	147		

• *L'enveloppe*

	Enveloppe prévisionnelle maximale			
	2012	2013	2014	total
Régime majoré insalubrité, péril, indignité	45 000 €	45 000 €	45 000 €	135 000 €
« forte dégradation »	60 000 €	60 000 €	60 000 €	180 000 €
<i>sous-total</i>	105 000 €	105 000 €	105 000 €	315 000 €
Régime de base insalubrité, péril, indignité ponctuels	15 000 €	15 000 €	15 000 €	45 000 €
Adaptation du logement	125 000 €	125 000 €	125 000 €	375 000 €
Autres travaux « dégradation moyenne »	75 000 €	75 000 €	75 000 €	225 000 €
<i>sous-total</i>	215 000 €	215 000 €	215 000 €	645 000€
Total	320 000€	320 000€	320 000€	960 000€

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.

2/ pour les propriétaires bailleurs

L'Anah s'engage à accorder en priorité des subventions et réserve pour cela une enveloppe de crédit de 675 000 € pour 3 ans, soit 225 000€ par an maximum, maximum correspondant à un objectif de 63 logements traités sur 3 ans, soit 21 par an au titre de la présente convention.

• *Les objectifs :*

	Objectifs				Subvention maximale	Subvention référence
	2012	2013	2014	total		
Régime majoré insalubrité, péril, indignité	3	3	3	9	28 000 €	15 000 €
« forte dégradation »	4	4	4	12	28 000 €	20 000€
<i>sous-total</i>	7	7	7	21		
Régime de base						
insalubrité, péril, indignité ponctuels	3	3	3	9	14 000 €	5 000 €
Adaptation du logement	4	4	4	12	14 000 €	5 000€
Autres travaux « dégradation moyenne », dont transformation d'usage	7	7	7	21	10 000 €	5 000 €
<i>sous-total</i>	14	14	14	42		
Total	21	21	21	63		
<i>Prime de réduction de loyer très social</i>	3	3	3	9	8 000 €	
<i>Prime réservation</i>	3	3	3	9	2 000 €	

• *L'enveloppe*

	Enveloppe prévisionnelle maximale			
	2012	2013	2014	total
Régime majoré insalubrité, péril, indignité	45 000 €	45 000 €	45 000 €	135 000 €
« forte dégradation »	80 000 €	80 000 €	80 000 €	240 000 €
<i>sous-total</i>	125 000 €	125 000 €	125 000 €	375 000 €
Régime de base				
insalubrité, péril, indignité ponctuels	15 000 €	15 000 €	15 000 €	45 000 €
Adaptation du logement	20 000 €	20 000 €	20 000 €	80 000 €
Autres travaux « dégradation moyenne » dont transformation d'usage	35 000 €	35 000 €	35 000 €	105 000 €
<i>sous-total</i>	70 000 €	70 000 €	70 000 €	210 000 €
Total	195 000 €	195 000 €	195 000 €	585 000 e
<i>Prime de réduction de loyer très social</i>	24 000 €	24 000 €	24 000 €	72 000 €
<i>Prime réservation</i>	6 000 €	6 000 €	6 000 €	18 000 €
Total général	225 000 €	225 000 €	225 000 €	675 000 €

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, à réserver les crédits nécessaires pendant la durée de validité de la présente convention dans la limite de son enveloppe annuelle disponible concernant ses aides propres et de la dotation budgétaire annuelle déléguées par l'Anah.

ARTICLE 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 chaque année, ces crédits sont réservés par la CUB délégataire, pendant la durée de validité de la présente convention, jusqu'au lancement d'un nouveau programme communautaire sur la CUB.

14 – 1- 1 FINANCEMENT DU SUIVI-ANIMATION

La présente convention triennale s'applique sur l'ensemble de la Gironde, territoire délégué de la CUB inclus, 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 307 500€ pour 3 ans, soit 102 500€ par an maximum, hors Programme Habiter Mieux.

Le présent article présente le financement du suivi-animation en territoire délégué, soit une **subvention de 92 550€ pour 3 ans, soit 30 850€ par an maximum.**

La CUB s'engage, en l'absence d'un programme animé communautaire, à financer le suivi-animation couvrant le territoire de la CUB, soit environ 30% du présent dispositif, au titre de ses crédits Anah ingénierie délégués, en complément de l'enveloppe non déléguée à la CUB, d'un montant de **8 100€ pour 3 ans, soit 2 700€ par an maximum**, évoquée à l'article 12-1 dans le cadre du Programme Habiter Mieux. Cet engagement vaut 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 **92 550€ pour 3 ans, soit 30 850€ par an 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, soit 750 000€ pour les 3 ans, qui, rapportée au secteur en territoire délégué (30%), s'élève à **78 750€ pour 3 ans, soit 26 250€ par an 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 13 800€ pour 3 ans, soit **4 600€ par an maximum**.
 - Sortie d'indignité demandant un suivi particulièrement lourd : 3 pour les 3 ans, soit 1 par an en objectif, soit sur la base d'une subvention forfaitaire de 1 300 €, une enveloppe réservée de 3 900€ pour 3 ans, soit **1 300€ par an maximum**
 - Sortie d'indignité ne demandant pas un suivi lourd : 6 pour les 3 ans, soit 2 par an en objectif, soit sur la base d'une subvention forfaitaire de 300€, une enveloppe réservée de 1 800€ pour 3 ans, soit **600€ par an maximum**
 - Adaptation du logement aux handicaps des occupants : 18 pour les 3 ans, soit 9 par an en objectifs, soit sur la base d'une subvention forfaitaire de 300€, une enveloppe réservée de 8 100€ pour 3 ans, soit **2 700€ par an maximum**

Le tableau récapitule le financement de la CUB délégataire en territoire délégué et de l'Anah hors territoire délégué, sur le suivi- animation de la présente convention triennale : (griser le territoire délégué comme ceci :)

	Territoire délégué de la CUB			Hors territoire délégué de la CUB			Total			
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014	total
Nombre de dossiers	30	30	30	70	70	70	100	100	100	300
PO	21	21	21	49	49	49	70	70	70	210
PB	9	9	9	21	21	21	30	30	30	90
%	30%	30%	30%	70%	70%	70%	100%	100%	100%	100%
Enveloppe financière maximale réservée	30 850€	30 850€	30 850€	71 650€	71 650€	71 650€	102 500€	102 500€	102 500€	307 500€
Part fixe	26 250€	26 250€	26 250€	61 250€	61 250€	61 250€	87 500€	87 500€	87 500€	262 500€
Part Variable	4 600 €	4 600 €	4 600 €	10 400	10 400	10 400	15 000€	15 000€	15 000€	45 000€
dont PO LHI lourd 3 par an 1 CUB - 2 HCUB	1 300€	1 300€	1 300€	2 600€	2 600€	2 600€	3 900€	3 900€	3 900€	11 800€
dont PO LHI 7 par an 2 CUB – 5 HCUB	600€	600€	600€	1 500€	1 500€	1 500€	2 100€	2 100€	2 100€	6 300€
dont PO adaptation 30 par an 9 CUB – 21 HCUB	2 700€	2 870€	2 700€	6 300€	6 300€	6 300€	9 100€	9 100€	9 100€	27 000€

Dès la signature d'un programme animé communautaire sur la CUB, territoire délégué, l'ensemble des crédits délégués à la CUB affectés au suivi animation du PIG PST seront basculés et prélevés hors territoire délégué, la CUB ayant alors à sa charge le suivi animation de son futur dispositif comprenant un volet PST.

14- 1- 2 FINANCEMENT DES TRAVAUX

• *Priorités d'intervention*

Chaque année en territoire délégué, à partir des priorités d'intervention et du budget que l'Anah lui délègue, la CUB délégataire, définit et décline sa politique au travers de son Programme d'Actions (PA), qui définit les règles d'attribution des subventions de l'Anah et guide la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH).

Tout en poursuivant l'action engagée depuis 1971, l'Anah a recentré dès 2009 son action autour des 4 priorités suivantes :

- les projets de réhabilitation de logements indignes
- 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 projets de réhabilitation de logements permettant une offre de logement locative supplémentaire à loyer maîtrisé

Les autres projets de réhabilitation ne relevant pas de ces 4 thèmes restent éligibles aux aides de l'Anah.

Le nouveau régime des aides de l'Anah mis en place en 2011 confirme ces priorités.

La CUB délégataire des aides à la pierre, applique l'ensemble de ces priorités, en complément de la politique qu'elle met en œuvre sur son territoire en faveur du parc privé.

• *Les conditions de recevabilité des demandes de subventions*

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

- la réglementation de l'Anah, issue du Code de la Construction et de l'Habitation et de son Règlement Général d'administration dénommé « RGA » de l'Anah
- des décisions du Conseil d'administration de l'Anah, des instructions de la Directrice Générale de l'Anah
- des dispositions inscrites dans les conventions particulières
- du contenu du Programme d'Actions hors secteur délégué
- en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention 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. La Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat se réserve le droit de les réduire selon l'intérêt social, économique et environnemental du projet, en application de son Programme d'Action.

Les commissions locales d'amélioration de l'habitat (CLAH) consultatives et décisionnelles émettent un avis, en fonction des dossiers, concernant le taux et le montant de la subvention à réserver, sur la base duquel le président de la CUB délégataire agréée les dossiers.

Les travaux subventionnables sont définis au travers d'une liste réactualisée chaque année.

La durée du conventionnement des logements locatifs est fixé à 9 ans minimum pour les logements conventionnés en loyer intermédiaire ou social et de 12 ans pour les logements conventionnés en loyer très social. Il peut être porté à une durée supérieure selon l'importance du projet.

Par ailleurs, conformément à l'article R.321-17 du Code de la Construction et de l'Habitat, le montant de subvention versé par l'Agence sera minoré si la somme de l'aide de l'Anah issue du calcul et d'autres aides publiques dépasse 80 % du coût global TTC de l'opération (sauf dérogation en fonction des ressources des propriétaires).

Les règles d'intervention de l'Anah en vigueur à la date de la signature de la convention sont définies en annexe de la présente convention.

- Les engagements financiers**

La CUB délégataire s'engage, dans la limite des autorisations d'engagement annuelles notifiées, à accorder prioritairement ses aides selon les conditions déclinées dans son Programme d'Actions en vigueur, et réserve pour cela une enveloppe de crédits maximale de 816 000 € pour les 3 ans soit 272 000 € par an maximum.

Ces enveloppes annuelles ne sont pas reportables d'une année sur l'autre en cas de non consommation. Ces enveloppes se répartissent de la façon suivante :

1/ pour les propriétaires occupants

La CUB délégataire s'engage à réserver des crédits délégués par l'Anah, et pour cela réserve une enveloppe de crédit de 465 000 € pour 3 ans, soit 155 000€ par an maximum, correspondant à un objectif de 63 logements traités sur 3 ans, soit 21 par an au titre de la présente convention.

- Les objectifs :**

	Objectifs				Subvention maximale	Subvention référence
	2012	2013	2014	total		
Régime majoré						
insalubrité, péril, indignité	2	2	2	6	25 000 €	15 000 €
« forte dégradation »	2	2	2	6	25 000 €	20 000€
<i>sous-total</i>	4	4	4	12		
Régime de base						
insalubrité, péril, indignité ponctuels	2	2	2	6	10 000 €	5 000 €
Adaptation du logement	10	10	10	30	10 000 €	5 000€
Autres travaux « dégradation moyenne »	5	5	5	5	4 000 € / 7000 €	5 000 €
<i>sous-total</i>	17	17	17	51		
Total	21	21	21	63		

- L'enveloppe**

	Enveloppe prévisionnelle maximale			
	2012	2013	2014	total
Régime majoré				
insalubrité, péril, indignité	30 000 €	30 000 €	30 000 €	90 000 €
« forte dégradation »	40 000 €	40 000 €	40 000 €	120 000 €
<i>sous-total</i>	70 000 €	70 000 €	70 000 €	210 000 €
Régime de base				
insalubrité, péril, indignité ponctuels	10 000 €	10 000 €	10 000 €	30 000 €
Adaptation du logement	50 000 €	50 000 €	50 000 €	150 000 €
Autres travaux « dégradation moyenne »	25 000 €	25 000 €	25 000 €	75 000 €
<i>sous-total</i>	85 000 €	85 000 €	85 000 €	255 000€
Total	155 000€	155 000€	155 000€	465 000€

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.

2/ pour les propriétaires bailleurs

L'Anah s'engage à accorder en priorité des subventions et réserve pour cela une enveloppe de crédit de 351 000 € pour 3 ans, soit 117 000€ par an maximum, maximum correspondant à un objectif de 27 logements traités sur 3 ans, soit 9 par an au titre de la présente convention.

- Les objectifs :**

	Objectifs				Subvention maximale	Subvention référence
	2012	2013	2014	total		
Régime majoré						
insalubrité, péril, indignité	1	1	1	3	28 000 €	15 000 €
« forte dégradation »	2	2	2	6	28 000 €	20 000€
<i>sous-total</i>	3	3	3	9		
Régime de base						
insalubrité, péril, indignité ponctuels	2	2	2	6	14 000 €	5 000 €
Adaptation du logement	1	1	1	3	14 000 €	5 000€
Autres travaux « dégradation moyenne », dont transformation d'usage	3	3	3	9	10 000 €	5 000 €
<i>sous-total</i>	6	6	6	18		
Total	9	9	9	27		
<i>Prime de réduction de loyer très social</i>	3	3	3	9	8 000 €	
<i>Prime réservation</i>	3	3	3	9	2 000 €	

• *L'enveloppe*

	Enveloppe prévisionnelle maximale			
	2012	2013	2014	total
Régime majoré				
insalubrité, péril, indignité	15 000 €	15 000 €	15 000 €	45 000 €
« forte dégradation »	40 000 €	40 000 €	40 000 €	120 000 €
<i>sous-total</i>	55 000 €	55 000 €	55 000 €	165 000 €
Régime de base				
insalubrité, péril, indignité ponctuels	10 000 €	10 000 €	10 000 €	45 000 €
Adaptation du logement	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €
Autres travaux « dégradation moyenne » dont transformation d'usage	15 000 €	15 000 €	15 000 €	45 000 €
<i>sous-total</i>	30 000 €	30 000 €	30 000 €	90 000 €
Total	85 000 €	85 000 €	85 000 €	255 000 €
<i>Prime de réduction de loyer très social</i>	24 000 €	24 000 €	24 000 €	72 000 €
<i>Prime réservation</i>	6 000 €	6 000 €	6 000 €	18 000 €
Total général	117 000 €	117 000 €	117 000 €	351 000 €

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, service instructeur de la CUB, s'engage, dans le cadre de l'instruction 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, 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.
- 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

La présente convention s'applique sur l'ensemble du territoire communautaire, jusqu'à la mise en place d'un nouveau programme animé intercommunal.

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.

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 l'année 2012 :

1/ 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

2/ 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 – 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 pour aider à la production de logements très sociaux par les bailleurs privés.

Pour les années 2012-2014, pour l'ensemble du Département de la Gironde, le CILSO réserve une enveloppe annuelle de 100 000 € maximum, sous forme de prêts au taux de 1%. Cette enveloppe correspond au financement d'environ 7 logements très sociaux.

Les fonds ainsi réservés devront être engagés avant le 30 novembre de chaque année. Passé ce délai, le CILSO se réserve la possibilité d'arrêter d'autres investissements.

Ces prêts sont accordés à des propriétaires bailleurs privés 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 et le Conseil Général, 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 des ménages occupants ces logements.

Chaque dossier fera l'objet d'une décision d'attribution du Comité financier du CILSO après examen du dossier du propriétaire bailleur et en fonction du territoire concerné et des demandes de logements de salariés du secteur privé recensées par le CILSO.

En contrepartie du financement apporté par le CILSO, celui-ci sera co-réservataire du(es) logement(s) financé(s) avec les autres collectivités ayant apporté une subvention dans l'opération. Le CILSO entend participer ainsi à la création de logements très sociaux sur les bassins d'emploi du territoire Girondin afin de faciliter l'accès au logement à des salariés du secteur privé disposant de revenus très modestes.

Ce type de financement est soumis à la réglementation nationale d'Action Logement, ainsi qu'à des conditions d'octroi dans le cadre des contraintes réglementaires et budgétaires annuelles du CILSO. Toute évolution de la réglementation pourrait être susceptible d'entraîner une modification des engagements du CILSO.

Article 16 – 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.

1/ Pour les propriétaires 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 :

- 6067 € maximum par famille sous forme de prêt pour la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat,
- Possibilité d'une subvention complémentaire en fonction du projet de la famille et après évaluation sociale d'un travailleur social de la CAF 33.

2/ Pour les propriétaires 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 23.000 €**.

Cette aide se fera sous la forme d'une **subvention et/ou d'un prêt de 1 500 € à 7 622 € 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 17 – Engagements de la SACICAP de la GIRONDE

Les actions en faveur des propriétaires occupants de la SACICAP de la Gironde se déclinent en deux types d'intervention :

1/ Actions en faveurs des propriétaires occupants réalisant des travaux de sortie d'insalubrité, d'adaptation du logement et aux salariés agricoles

Dans le cadre de ses Missions Sociales, la SACICAP de la Gironde a décidé de consacrer, en complément des aides existantes, une **enveloppe annuelle maximale de 150.000 €** en faveur de la réhabilitation du logement des propriétaires occupants très modestes. Cette enveloppe couvre l'ensemble des programmes animés sur le département de la Gironde (hors OPAH DD sur le territoire du SIPHEM et hors OPAH RU HM sur Bordeaux).

La SACICAP de la Gironde s'engage à accorder une aide financière aux travaux selon les modalités suivantes, dans la limite des enveloppes budgétaires disponibles :

Type de travaux	Conditions	Taux maximum de subvention
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	Plafonds de travaux Anah : 50 000 € HT Subvention plafonnée à 4 000 € PO très Modestes	30% des travaux HT
Projets de travaux pour l'autonomie de la personne (plafond de base) Travaux liés au vieillissement ou au handicap.	Plafonds de travaux Anah : 20 000 € Subvention plafonnée à 2 000 € PO Modestes Subvention plafonnée à 3 000 € PO très Modestes	30% des travaux HT
Retraités Salariés Agricoles	PO très modestes : 1 500 €	Montant forfaitaire

2/ Aides aux propriétaires occupants : travaux d'amélioration de la performance énergétique, notamment pour les personnes en précarité énergétique

Par ailleurs, dans le cadre de ses missions sociales, la SACICAP de la Gironde s'est engagée à accompagner l'Etat et l'Anah dans le cadre de la mise en oeuvre du Programme Habiter Mieux 2011-2016.

Ce programme a pour objectif d'aider les propriétaires occupants modestes et très modestes à réaliser des travaux permettant d'améliorer la performance énergétique de leur logement d'au moins 25%.

Il est mis en oeuvre dans chaque département par le biais d'un Contrat Local d'Engagement ou de protocoles territoriaux. En Gironde, les principaux signataires sont l'Etat, l'Anah, le Conseil général de la Gironde et la CUB.

La SACICAP de la Gironde définira ses modalités d'intervention et son enveloppe financière dans le Contrat Local d'Engagement.

Aussi, les conditions d'intervention de la SACICAP de la Gironde sont destinées exclusivement aux propriétaires occupants sous plafonds de ressources Anah modestes et très modestes réalisant des travaux d'amélioration de la performance énergétique d'au moins 25%.

Ces aides pourront être octroyées sous forme :

- d'**avance** d'une partie des subventions de l'Anah et des collectivités pour les aider au démarrage et à la réalisation des travaux.
- de subvention et/ou de prêt sans intérêts afin de financer le reste à charge des propriétaires occupants.

Enfin, l'ensemble de ces aides font l'objet d'une décision d'attribution après examen et validation des projets par le comité des financeurs du présent programme, en complément des aides apportées par l'Anah, les collectivités et autres partenaires.

L'ensemble de ces financements est soumis à la réglementation nationale définie par convention entre l'Etat et l'UES-AP, ainsi qu'à des conditions d'octroi dans le cadre des contraintes réglementaires et budgétaires annuelles de la SACICAP de la Gironde. Toute évolution de la réglementation pourrait être susceptible d'entraîner une modification des engagements de la SACICAP de la Gironde.

ARTICLE 18 – ENGAGEMENTS DE LA SACICAP DES PREVOYANTS

ARTICLE 18-1 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,
- un accompagnement financier,
- et un accompagnement technique des familles.

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 et l'amélioration de la performance énergétique
- Adaptation au vieillissement
- Adaptation au handicap
- Sédentarisation des Gens du Voyage...

ARTICLE 18-2 TRAITEMENT SPECIFIQUE : LA LUTTE CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE ET L'AMELIORATION DE LA PERFORMACE ENERGETIQUE

La SACICAP PROCIVIS les Prévoyants intervient en complément des financements engagés dans le cadre du programme « Habiter Mieux ».

La SACICAP applique les conditions définies dans le cadre du Contrat Local d'Engagement de la Gironde dès sa signature.

Elle s'engage dans la limite de l'enveloppe qui sera définie à accorder des prêts Missions Sociales à partir de 4 001€, en complément de la SACICAP de la Gironde qui accorde des prêts entre 1 000 € à 4 000 €, afin de financer le reste à charge des propriétaires occupants.

ARTICLE 19 – FINANCEMENTS COMPLEMENTAIRES MOBILISABLES AU TITRE DU MICRO CREDIT

Deux financements complémentaires sont mobilisables dans le cadre de la présente convention :

1/ Mobilisation de la Caisse Auxiliaire des Prêts du Conseil Général (CADPI) :

Le règlement intérieur de la Caisse Auxiliaire Départementale de Prêts Immobiliers (C.A.D.P.I.) exclut par principe le cumul des prêts avec une subvention du Conseil Général. Cependant, dans la pratique ce cumul a été assoupli concernant l'amélioration du logement des propriétaires en difficultés et ce **à titre dérogatoire**.

Depuis la Commission spéciale du 11 septembre 2007, le cumul avec la subvention P.S.T. a été validé pour tous les montants de prêts.

Par ailleurs, le cumul prêt C.A.D.P.I.- prêt F.S.H. - subvention P.S.T. a été accordé sur un dossier de sortie d'insalubrité à la commission spéciale du 8 novembre 2011 (Prêt Habitat Durable de 6 000 €).

Ainsi, les prêts C.A.D.P.I. sont cumulables avec une subvention PST et un prêt FSH du Conseil Général pour le même objet, sous réserve d'un accord formel de la Commission Spéciale Chargée de l'administration de la C.A.D.P.I. .

Chaque dossier doit faire l'objet d'un examen approfondi par les équipes opérationnelles avant présentation devant la Commission Spéciale de la C.A.D.P.I., qui appréciera au cas par cas le bien fondé de l'autorisation de cumul.

2/ Mobilisation du Fonds Solidarité Habitat (FSH) :

Le dispositif de FSH repose sur la signature d'une convention tripartite entre la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC), le CIFSO (Crédit Immobilier de France Sud Ouest) et le Conseil Général.

Il vise à permettre aux propriétaires occupants démunis d'accéder au crédit bancaire dont ils sont parfois exclus : ils peuvent ainsi envisager une remise à niveau de leur habitat dans des conditions compatibles avec leur situation économique.

Le dispositif a été reconduit le 29 décembre 2010, compte tenu d'un contexte propice à l'utilisation plus fréquente du FSH, lié au nombre croissant de programmes animés en préparation sur l'ensemble de la Gironde, et à l'augmentation des aides aux propriétaires occupants dans le cadre du nouveau règlement d'intervention de l'Anah entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011.

La CDC s'est engagée à consentir au CIFSO un prêt maximum de 1 700 000€. Ce prêt est garanti à 100% par le Conseil général de la Gironde.

Par ailleurs, le Conseil Général garantie également les prêts consentis aux particuliers par le CIFSO.

Les équipes opérationnelles auront la charge d'assurer le montage et le suivi des opérations financées en s'appuyant éventuellement sur le service social du Conseil Général.

L'opportunité des dossiers sera validée en comité des financeurs dans le cadre du présent programme ou comité technique de suivi de chaque programme animé.

Le dossier sera ensuite transmis au CIFSO par l'opérateur pour instruction.

ARTICLE 20 – DUREE – REVISION DE LA CONVENTION

ARTICLE 20-1 DUREE

La présente convention prend effet à compter de sa date de signature.

Sa durée de validité est adossée à celle du marché public notifié le 18 février 2012, qui a pour objet de définir les conditions de financement de l'équipe de suivi animation désignée pour la réalisation du Programme Social Thématique départemental. Ce marché est un marché d'un an renouvelable deux fois et pouvant donc aller jusqu'à trois ans maximum.

Si le marché n'est pas reconduit, la convention prendra fin à échéance du marché.

Si le marché est reconduit, la convention continuera à être effective sans qu'il y ait besoin de la renouveler ou de signer un avenant.

La durée de validité de la présente convention ne pourra excéder 3 ans.

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 20-3 COMMUNICATION

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et les opérateurs s'engagent à mettre en œuvre les actions de communications concertées suivantes, dans le respect des règles de communication en vigueur dans chaque institution : supports de communication, d'information de type dépliant, plaquettes, affichage, presse quotidienne..., réunions d'information, visites de chantiers d'opérations importantes, reportages.

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

L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs au PIG PST, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libres de droits.

Article 20-4 Transmission de la présente convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises :

- aux différents signataires,
- ainsi qu'au délégué de l'Agence dans la région,
- et à l'Anah centrale.

ARTICLE 21 – ANNEXES

La présente convention comprend 38 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 : programmes animés en cours ou en préparation contenant un volet très social dit PST

Le Préfet de la région Aquitaine Préfet de la Gironde Délégué de l'Agence dans le département		Le Président du Conseil Général de la Gironde		Le Président de la CUB Délégataire des aides à la pierre de l'Anah	
Patrick STEFANINI		Philippe MADRELLE		Vincent FELTESSE	
Le Président du CILSO		Le Directeur de la CAF de la Gironde		Le Directeur de la MSA de la Gironde	
Jean ROBERT		Christophe DEMILLY		Madeleine TALAVERA	
	Le Directeur Général de la SACICAP de la Gironde		Le Directeur Général de la SACICAP des Prévoyants		
	Alain BROUSSE		André LEGEARD		

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

A réactualiser en tant que de besoin

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 Péril "forte dégradation"	35% 28 000 € maximum + prime réduction loyer 8 000€ maximum + prime de réservation de logement 2 000€	15% 12 000€ maximum – de 50m2	50% 40 000 € maximum – de 50m2 maximum + primes de 8 000€ et 2 000€	1000€ HT/ M2 (dans la limite de 80m2)	12 ans
		25% 20 000 € maximum 50-80 m2	60% / 48 000 € 50-80 m2 + primes de 8 000€ et 2 000€		
		50% 40 000 € maximum 80m2 et +	85% : 68 000 € 80m2 et + + primes de 8 000€ et 2 000€		
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	15% 6 000 € maximum -50m2	50% 20 000 € maximum + prime de 2 000€	500€ HT/ M2 (dans la limite de 80m2)	12 ans
Travaux pour l'autonomie de la personne	+ prime de réservation de logement 2 000 €	50% 20 000€ maximum 80m2 et +	50% 34 000€ maximum 80m2 et + + prime de 2 000€		
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé	25% 10 000€ maximum	15% 6 000 € maximum - de 50m2	40% 16 000 € maximum - de 50m2 + prime 2 000 €		
Travaux de transformation d'usage	+ prime de réservation de logement Action Logement 2 000 €	50% 20 000€ maximum 80m2 et +	50% 30 000€ maximum 80m2 et + + prime de 2 000€		

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€ maximum	50 000 €
Péril		35% 10 500€ maximum	80% 35 500€ maximum	
"forte dégradation"		35% 4 000 € maximum	80% 29 000 €maximum	
Type d'intervention	Régime de base- Autres projets de travaux d'amélioration du logement			
Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat	50% 10 000€ maximum	35% 4 000 € maximum	80% 14 000€ maximum	20 000 €
Travaux pour l'autonomie de la personne		35% 4 000 € maximum	80% 14 000€ maximum	
Autres situations pour PO PST	35% 7 000€ maximum	35% 4 000 € maximum	70% 11 000€ maximum	

ANNEXE 2 : régime des aides de l'Anah applicable à la présente convention

A réactualiser en tant que de besoin

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" (grille 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%	Sans objet	20 000 €
Type d'intervention	Programme habiter mieux FART et ASE travaux conduisant à 25% de gain énergétiques			
Travaux de performance énergétique	1 600 €	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	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	12 ans loyer très social
Travaux pour l'autonomie de la personne					
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé (grille à 0,40)	25%	500€ HT/ M2 / 80m2	Sans objet	2 000 € / logement	12 ans loyer très social
Travaux de transformation d'usage					

ANNEXE 3 : Plafonds de ressources des Propriétaires Occupants et des Locataires dans le cadre du PST (secteurs non délégué et délégué)

A réactualiser chaque année

1- les plafonds de ressources des propriétaires occupants pour 2012

En référence à l'article 2 de la convention, les propriétaires occupants dont le revenu fiscal de référence (année n-2 à la date de dépôt du dossier auprès de l'Anah) 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 ménage	Plafonds de ressources en année N-2 PO très modestes Circulaire de l'Anah du 5 décembre 2011
1	8 934€
2	13 066 €
3	15 712 €
4	18 357 €
5	21 013 €
Par personne supplémentaire	2 642 €

2- - les plafonds de ressources des locataires de logements conventionnés en loyer très social pour 2012

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 le foyer ménage (arrêté du 29 juillet 1987)	arrêté du 22/12/2011 plafonds pour les locataires d'un logement financés en PLAI et en Anah en loyer conventionné très social
1 Personne seule	10 678 €
2 personnes à l'exclusion des jeunes ménages	15 559 €
3 personnes, ou 1 pers. seule avec 1 personne à charge ou jeunes ménages	18 709 €
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge	20 818 €
5 personnes, ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	24 357 €
6 personnes, ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	27 450 €
majoration par personne supplémentaire	3 061 €

ANNEXE 4 : Plafonds de Loyers des logements locatifs conventionnés en loyer très social dans le cadre du PST (secteurs non délégué et délégué) en 2011

A réactualiser chaque année

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	Prime réduction loyer	Prime réduction loyer	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 réduction de loyer, taille des logements et liste des communes concernées

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
AMBARÈS 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	LEGNAN	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	PARÉMPUYRE	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 département 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
BLEIGNAC	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 SEIGNAL
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	COUTRAS
LES ARTIGUES DE LUSSAC	CADILLAC	CUBNEZAIS
ASQUES	CADILLAC EN FRONSADAIS	CUSSAC FORT MEDOC
AVENSAN	CAMBES	DAIGNAC
AYGUEMORTE LES GRAVES	CAMIA 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
GUILLAC	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 MARCAMP	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
MARCENAI	SAINT CIBARD	SAINT SEURIN DE BOURG
MARCILLAC	SAINT CIER D'ABZAC	SAINT SEURIN DE CADOURNE
MARGAUX	SAINT CIER DE CANESSE	SAINT SEURIN DE CURSAC
MARSAS	SAINT CIER SUR GIRONDE	SAINT SEURIN SUR L'ISLE
MARTILLAC	SAINT CROIX DU MONT	SAINT SULPICE DE FALEYRENS
MAZERES	SAINT DENIS DE PILE	SAINT TERRE
MAZION	SAINT EMILION	SAINT TROJAN
MOMBRIER	SAINT ESTEPHE	SAINT VIVIEN DE BLAYE
MONPRIMBLANC	SAINT ETIENNE DE LISSE	SAINT YZAN DE SOUDIAC
MONTAGNE	SAINT 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	SAINT 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 département 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 perdus ou habités. 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 : Programmes animés contenant un « volet très social dit PST » exclusif du présent programme animé

Cette annexe sera réactualisée chaque année à la date anniversaire de la convention afin de prendre en compte l'évolution des programmes animés ayant un « volet social dit PST ».

Programmes animés en cours en 2011

OPAH développement durable du SIPHEM depuis 2009	OPAH Pays de la Haute Gironde Fin 2011	OPAH RU - HM sur le PNRQAD de la ville de Bordeaux
---	--	---

Nouveaux Programmes animés prévus en 2012 - 2014

OPAH de la CDC du Créonnais début 2012	OPAH de la CDC de Montesquieu début 2012	OPAH des CDC de Castillon / Pujols et du Pays Foyen début 2012
OPAH Copropriétés dégradées du Burck des Villes de Mérignac et Pessac	OPAH du Pays des Landes de Gascogne fin 2012	OPAH RU sur le centre historique et les quais de la Ville de Lormont fin 2012
PIG communautaire de la CUB Fin 2012/début 2013	OPAH des CdC du Pays du Médoc 2013 -2014	OPAH de la COBAS/ de la COBAN / de la CDC du Val de l'Eyre ou du Pays du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre fin 2012 – 2013

Répartition des objectifs	Propriétaires occupants			Propriétaires bailleurs		
HORS CUB - hors périmètre délégué	2012	2013	2014	2012	2013	2014
OPAH DD SIPHEM 2009-2014	15	15	15	5	5	5
OPAH Pays de la Haute Gironde en cours 2011-2014	35	40	ND	15	19	ND
OPAH des CDC de Castillon-Pujols et du Pays Foyen 2012-2014	13	15	17	6	6	8
OPAH de la CDC du Créonnais 2012-2014	20	20	20	6	7	7
OPAH de la CDC de Montesquieu 2012-2014	29	29	30	17	17	17
OPAH du Pays des Landes de Gascogne 2012-2017	ND	ND	ND	ND	ND	ND

OPAH des CDC du Pays du Médoc	ND	ND	ND	ND	ND	ND
OPAH du Pays du Bassin d'Arcachon -Val de l'Eyre	ND	ND	ND	ND	ND	ND
SOUS TOTAL	112	119	82	49	54	37

Répartition des objectifs	Propriétaires occupants			Propriétaires bailleurs		
CUB - périmètre délégué	2012	2013	2014	2012	2013	2014
OPAH RU Bordeaux 2011-2016	19	19	19	18	18	18
OPAH copropriété dégradée Hélotropes 2012-2017	ND	ND	ND	ND	ND	ND
OPAH – RU centre et quais de Lormont 2012-2016	ND	ND	ND	ND	ND	ND
PIG communautaire de la CUB 2013-2015	ND	ND	ND	ND	ND	ND
SOUS TOTAL	19	19	19	18	18	18

Répartition des objectifs	Propriétaires occupants			Propriétaires bailleurs		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
<i>Total volet très social dit PST des programmes animés en cours ou en projet</i>	131	138	101	67	72	55