



PROGRAMME D' ACTIONS DU PARC PRIVE

de

LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

2012

EN TERRITOIRE DÉLÉGUÉ

PREAMBULE

En 2006, la Communauté Urbaine de Bordeaux est devenue par voie conventionnelle, délégataire des aides à la pierre de l'Etat et de l'Anah sur son territoire.

Un premier Programme d'Action Territorial (PAT) a été rédigé et actualisé annuellement pour intégrer d'une part, les dispositions législatives et réglementaires nouvellement intervenues et d'autre part, les évolutions dans la conduite des programmes sur le territoire de la CUB et la détermination du niveau des loyers des logements conventionnés sociaux, très sociaux et intermédiaires.

Avec la Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009, le décret « Relance » du 4 septembre 2009, le PAT devient Programme d'Actions (PA). Le nouveau document a été validé pour la CUB, délégataire des aides à la pierre, par la nouvelle Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) consultative du 10 novembre 2009.

Avec le Décret « Gouvernance » du 24 décembre 2009, ce nouveau Programme d'Actions (PA) doit être validé chaque année, afin de définir pour les nouvelles CLAH consultatives et décisionnaires 2012, la politique de l'Anah déclinée en secteur délégué.

Le présent Programme d'Actions a pour objet de situer la politique de l'habitat privé dans le contexte de la CUB et de définir les priorités que la CUB, l'Anah et l'Etat s'assignent d'un point de vue quantitatif et qualitatif pour atteindre les objectifs inscrits au titre de la délégation des aides de la pierre, signée le 19 juillet 2010 pour une période de 6 ans (2010 – 2015).

Ainsi ce document, tout en rappelant la philosophie en matière de politique de l'habitat privé portée par la CUB, l'Anah et l'Etat, présentera les moyens réglementaires mobilisés pour accompagner sa mise en oeuvre concrète.

Ce programme, dont le contenu est défini par le Règlement Général de l'Anah, doit comprendre a minima :

- les priorités d'intervention et les critères de sélectivité des projets ;
- les modalités financières d'intervention ;
- le dispositif relatif aux loyers conventionnés ;
- la politique de contrôle et les actions menées ;
- les conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en oeuvre.

Validé par la CLAH consultative lors de la séance du 15 mars 2012, le présent programme d'actions devient, à compter de cette date, le nouveau document de référence pour la mise en oeuvre de la politique de la Communauté Urbaine de Bordeaux et de l'Anah sur le territoire de l'EPCI.

SOMMAIRE

PARTIE I – PRÉSENTATION GÉNÉRALE

I - Présentation de l'Anah

p7

I-1 Qui peut bénéficier des aides de l'Anah ?

I-2 Pour quels logements ?

I-3 Pour quels travaux ?

I-4 La subvention n'est jamais un droit acquis : la décision est prise au niveau local

I-5 La délégation de l'Anah se décline au niveau du territoire

II - La CUB : délégataire des aides à la pierre

p9

II-1 Présentation de la Communauté Urbaine de Bordeaux

II-2 La CUB délégataire des aides à la Pierre

II-2-1 La délégation des aides à la pierre 2010 - 2015

II-2-2 La convention pour la gestion des aides à l'habitat privé 2010 - 2015

II-2-3 La Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la CUB (CLAH)

III - Le parc privé sur la Communauté Urbaine de Bordeaux

p16

III-1 Etat des lieux du parc privé sur la CUB

III-1-1 Le parc privé en chiffre

III-1-2 le parc privé de la CUB : une fonction menacée

III-2 L'approche des besoins

III-2-1 Le bilan 2011 de l'action de la CUB envers le parc privé

III-2-2 Programmation prévisionnelle 2012 : dotation et objectifs

PARTIE II – LE PROGRAMME D’ACTIONS

I - Les 5 priorités d’intervention de la CUB

p24

I-1 Les priorités de niveau 1

- I-1-1 La lutte contre l’habitat indigne, insalubre et très dégradé
- I-1-2 Amélioration de la performance énergétique des logements et lutte contre la précarité énergétique de leurs occupants
- I-1-3 Le traitement des copropriétés en difficulté

I-2 Les priorités de niveau 2

- I-2-1 Développement d’une offre locative à loyer maîtrisé et lutte contre la vacance
- I-2-2 L’adaptation des logements

II - Le régime financier des aides

p29

II-1 Crédits délégués Anah

II-2 Aides propres de la CUB

II-3 Les propriétaires bailleurs

II-4 Les propriétaires occupants

III – Les critères de sélectivité des dossiers

p33

III-1 Thématique travaux

III-2 Thématique projets

III-3 Thématique adaptations réglementaires locale

IV - La modulation des loyers maîtrisés

p39

IV-1 Définition des zones et des catégories

IV-2 Définition des loyers de marché

IV-3 Définition des loyers plafonds par zone et catégories

IV-4 Le conventionnement sans travaux subventionnés en secteur délégué

IV-5 Le conventionnement avec travaux subventionnés en secteur délégué

V - Les plafonds de ressources des locataires de logements conventionnés Anah avec ou sans travaux subventionnés et les plafonds de ressources des propriétaires occupants *p44*

V-1 Les plafonds de ressources des locataires de logement conventionné Anah avec ou sans travaux subventionnés

V-2 Les plafonds de ressources des propriétaires occupants

VI - Le contrôle des engagements de location et d'occupation *p47*

VI-1 Les principes généraux appliqués jusqu'en 2009

VI-2 La mise en œuvre en 2011

VII - Les fiches de programmes animés opérationnels en 2012 *p49*

VII-1 Les programmes animés actifs

FICHE 1 - Le PIG PST départemental (2012 - 2014)

FICHE 2 - L'OPAH RU Hôtels Meublés de Bordeaux (2011 - 2016)

FICHE 3 - Le programme « Habiter Mieux » (2011 - 2017)

VII-2 Les programmes animés en étude

FICHE 4 - L'OPAH centre historique et des quais de Lormont

VI-3 Les programmes animés en cours de réflexion

FICHE 5 - Le nouveau dispositif communautaire

FICHE 6 - L'OPAH copropriétés du Burck Mérignac et Pessac

VIII – Annexes *p57*

VIII-1 Liste des communes classées en Zone 1

VIII-2 Définitions

PARTIE I – PRÉSENTATION GÉNÉRALE

I - Présentation de l'Anah

L'Agence nationale de l'habitat (Anah), établissement public à caractère administratif de l'Etat créé en 1971, a pour mission la réhabilitation et l'amélioration des logements privés, occupés en résidences principales, construits depuis plus de 15 ans.

I - 1 Qui peut bénéficier des aides de l'Anah ?

- Les **propriétaires-occupants**. Leur niveau de ressources ne doit pas alors dépasser un certain seuil.
- Les **propriétaires qui louent** ou souhaitent louer un bien immobilier en réalisant ou non des travaux.
- Les **syndicats de copropriétaires** pour des travaux sur les parties communes.

A titre exceptionnel, peuvent également bénéficier des aides de l'Anah :

- *Les locataires qui souhaitent réaliser des travaux de mise aux normes de décence de leur logement, en améliorer l'accessibilité ou l'adapter au handicap.*
- *Les communes pour des travaux d'office de sortie d'insalubrité ou de péril.*
- *Les organismes HLM dans le cadre des plans de sauvegarde des copropriétés dégradées et les propriétaires ou gérants d'hôtels meublés.*

I - 2 Pour quels logements ?

- Le logement doit être achevé depuis **au moins 15 ans** à la date où la décision d'accorder la subvention est prise.
- Le logement **ne doit pas avoir fait l'objet d'un autre financement** de l'Etat ou d'un prêt à taux zéro dans les cinq années précédant le dépôt de la demande.

I - 3 Pour quels travaux ?

- Ils doivent être d'un **montant minimum de 1 500 €** ;
- Ils ne doivent **pas être commencés** avant le dépôt de la demande de subvention ;
- Ils doivent être compris dans la **liste des travaux subventionnables**. L'Anah finance les travaux d'amélioration. Ceci exclut aussi bien les travaux d'entretien ou de décoration seuls, que les travaux lourds assimilables à de la construction neuve ou à de l'agrandissement ;
- Ils doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment.

I - 4 La subvention n'est jamais un droit acquis : la décision est prise au niveau local

Pour ce faire :

- Les priorités nationales sont adaptées en fonction des contextes propres à chaque territoire et des moyens disponibles.
- Chaque projet est étudié sous ses différents aspects : social, technique et financier.
- Chaque demande de subvention présentée est instruite par **les délégations locales de l'Anah situées dans chaque département** en application de la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande et en fonction de l'existence ou non d'un programme animé sur le territoire de localisation du logement.
- En session décisionnaire (CLAH décisionnaire) ou consultative (CLAH consultative) chaque demande est proposée pour décision ou avis et décision ensuite.

I - 5 La délégation de l'Anah se décline au niveau du territoire

✓ **Au niveau national /central** avec une Direction Générale, nationale à Paris, composée de différentes directions thématiques et territoriales, dirigée par une directrice générale

✓ **Au niveau régional décliné :**

- au niveau national, au sein de la Direction de l'Action Territoriale (DAT) de l'Anah, par un correspondant Aquitaine,

- au niveau régional au sein de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Aquitaine, service technique du Préfet de région Aquitaine nommé depuis la Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions, « Délégué régional de l'Agence en Aquitaine ».

✓ **Au niveau départemental décliné :**

- une délégation locale de l'Anah de la Gironde, localisée en Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) au sein du Service Habitat Logement Construction Durable, service technique du Préfet de département de la Gironde nommé depuis la Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions, « Délégué de l'Agence dans le département de la Gironde ».

II - La Communauté Urbaine de Bordeaux : délégataire des aides à la pierre

II - 1 Présentation de la Communauté Urbaine de Bordeaux

Forte de 719 223 habitants, la Communauté Urbaine de Bordeaux envisage d'ici 2030 d'accueillir 1 million d'habitants et d'axer cette politique d'accueil en priorité sur le logement aidé où près de 3 600 logements sociaux devront être produits chaque année d'ici 2013.

Le parc privé est l'un des pivots de cette politique qui devra s'asseoir à la fois sur une production neuve de qualité dans les respects des normes Grenelle de l'environnement mais aussi sur la réhabilitation d'un parc existant de qualité qui demandera de la part des acteurs locaux de l'habitat un investissement conséquent.

La CUB a ainsi inscrit depuis 2006 au nombre de ses actions prioritaires les interventions sur le parc privé. La révision du PLH qui devra être intégré dans le PLU communautaire conformément aux lois MOL et Grenelle posera comme enjeu principal de garantir sur son territoire un parc privé de qualité, répondant aux exigences des nouvelles normes de développement durable tout en proposant une offre locative abordable.

C'est pourquoi, la CUB s'est engagée à travailler sur le champ du parc privé depuis 2008 par la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général (PIG), accompagnant ainsi sur l'ensemble de son territoire des actions destinées à la fois à améliorer les logements des propriétaires occupants modestes et à promouvoir du logement locatif privé répondant au mieux aux normes d'habitabilité actuelles et présentant des loyers compatibles avec les ressources du plus grand nombre.

Le PIG (30 mai 2008 – 29 mai 2011), premier dispositif intercommunal, a conduit à la réalisation de **304 logements** à loyers maîtrisés, dont 63 logements à loyers intermédiaires (LI), 185 logements à loyers conventionnés sociaux (LCS), 56 logements à loyers conventionnés très sociaux (LCS) et à la réhabilitation de **98 logements** de propriétaires occupants répondant aux conditions de ressources exigées.

Une évaluation a été engagée dès la fin de ce dispositif afin que la CUB puisse se doter d'un nouveau programme d'accompagnement adapté aux enjeux de son territoire.

En 2012, le parc privé constitue toujours un axe fort d'intervention pour la CUB, avec de nouveaux enjeux comme le traitement des copropriétés dégradées, le début de l'OPAH-RU hôtels meublés de Bordeaux, et la restitution de l'étude pré opérationnelle d'OPAH-RU de Lormont.

II - 2 La CUB délégataire des aides à la Pierre

II - 2 - 1 La délégation des aides à la pierre 2010 - 2015

Rappel du contexte

Le législateur a considéré que l'échelon de l'agglomération dotée d'un programme local de l'habitat (PLH) et d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvés constituait un cadre approprié pour conduire une politique efficace en matière d'habitat et de logement.

Le 31 janvier 2006, la Communauté Urbaine de Bordeaux s'est vue confier sur son territoire, pour une période de trois ans, la délégation de la compétence pour décider de l'attribution des aides à la pierre de l'État et procéder à leur notification aux bénéficiaires. Prorogée d'un an en 2009, cette délégation est arrivée à son terme le 31 décembre 2009. Un rapport d'évaluation a été réalisé par l'État en liaison avec les services de la CUB. Ses conclusions ont notamment permis de faire évoluer d'un commun accord les modalités de mise en œuvre de la délégation.

La première délégation (2006-2009) s'est traduite par des avancées positives en matière de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat par la CUB :

- Un PLH renforcé lors de sa révision en 2007 et toujours en cours de validité,
- La mise en place par la CUB d'un dispositif d'aides mobilisant des enveloppes financières importantes aux côtés de celles de l'État,
- Un dialogue approfondi entre les services communautaires et les communes,
- Des enveloppes financières apportées par l'État et la CUB en forte croissance entre 2006 et 2009 et qui ont permis d'atteindre les objectifs.

La convention des aides à la pierre 2010 - 2015

L'État délègue à la Communauté Urbaine de Bordeaux, pour une durée de 6 ans renouvelable 2010 - 2015, la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques, à l'exception des aides de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux et des logements foyers, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé, de la création et de l'amélioration de places d'hébergement, et pour procéder à leur notification aux bénéficiaires.

Cette délégation a pour objet d'accompagner la mise en œuvre du programme local de l'habitat (PLH) modifié par délibération du Conseil Communautaire du 21 juillet 2007 et en cours de révision, en y intégrant des objectifs de rattrapage en vue d'atteindre les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux fixés par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU).

II - 2 - 2 la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé 2010 – 2015

Objet

Par la convention de délégation de compétence du 19 juillet 2010 conclue entre le délégataire et l'Etat en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du CCH, l'Etat a confié au délégataire pour une durée de six ans renouvelable, l'attribution des aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat privé et leur notification aux bénéficiaires.

Dans ce cadre, les décisions d'attribution par le délégataire des aides en faveur de l'habitat privé sont prises par délégation de l'Anah, en application du programme d'actions et dans la limite des droits à engagement alloués.

La présente convention, conclue en application de l'article L. 321-1-1 du CCH, a pour objet de déterminer les conditions de gestion des aides par l'Anah et de fixer leurs modalités de paiement par l'Agence. Elle prévoit les conditions de gestion par l'Anah des conventions conclues en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 et du formulaire appelé « Engagements du bailleur », lorsque ceux-ci concernent des logements faisant l'objet de travaux subventionnés par l'Anah, sur crédits délégués.

Elle prévoit également la gestion par l'Agence, au nom et pour le compte du délégataire, des aides à l'habitat privé que celui-ci apporte sur son budget propre.

Les objectifs

La qualité du parc privé représente un enjeu important pour l'agglomération. Ce parc de logements joue en effet un rôle fondamental dans le parcours résidentiel de nombreux ménages.

La politique locale de l'habitat privé a pour ambition de mettre en œuvre sur la CUB les grandes priorités nationales définies par l'Etat et l'Anah et présentées notamment pour 2010 dans sa circulaire de programmation de crédits 2010, déclinées en fonction du contexte local, en adéquation avec les objectifs du Programme local de l'Habitat de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Cinq grandes priorités, d'égale valeur, seront mises en œuvre en matière d'aide au parc privé, dans le cadre de la délégation de compétences pour la gestion des aides à la pierre.

Les 3 priorités nationales de l'Anah :

1 - le traitement de l'habitat indigne : mise en décence, mise en sécurité en cas de péril, éradication du plomb, sortie d'insalubrité tant pour les logements des propriétaires occupant que ceux des propriétaires bailleurs

2 - le traitement du parc privé, qu'il soit indigne ou non, pour en améliorer la performance énergétique et tendre ainsi vers les objectifs fixés par le Grenelle de l'Environnement dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique

3 – le traitement des copropriétés dégradées

complétées par les 2 priorités en lien avec les besoins locaux :

4 - la réhabilitation dans le respect de l'objectif de maintien et de développement du parc locatif à loyer maîtrisé, prioritairement social et très social ainsi que la lutte contre la vacance

5 - l'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes handicapées et/ou à mobilité réduite, y compris les personnes âgées, en ciblant les propriétaires occupants modestes et très modestes

Ces priorités sont réadaptées chaque année d'un commun accord par voie d'avenant.

L'ordre de présentation de ces priorités sert de base de gestion des crédits.

II - 2 - 3 La Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la CUB (CLAH)

Les CLAH sous l'autorité du Délégué

La Communauté Urbaine de Bordeaux, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) ainsi que l'ensemble des partenaires associés aux programmes animés en vigueur sur l'ensemble de son territoire, souhaitent mobiliser le parc de logements privés par le développement d'une offre locative privée sociale et poursuivre l'action d'amélioration du logement sur l'ensemble de l'agglomération.

L'Anah attribue des subventions pour les travaux d'amélioration de l'habitat privé effectués par les propriétaires occupants, sous conditions de ressources, par les propriétaires bailleurs et, dans certaines conditions, par les syndicats de copropriétaires ; des aides spécifiques et majorées sont prévues pour la sortie de péril et d'insalubrité, les travaux contre les risques d'intoxication par le plomb.

Une disposition de la loi « relance » prévoit **qu'en délégation de compétences, des décisions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé sont prises par le président de l'autorité délégataire, par délégation de l'Agence nationale de l'habitat**, dans la limite des droits à engagement correspondants, dans le cadre d'un programme d'action fixé après avis d'une commission locale d'amélioration de l'habitat.

Une délégation locale de l'Anah instruit les dossiers au sein de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM).

Les décisions d'attribution des subventions sont prises par les CLAH qui ont pour missions d'octroyer des aides financières aux bailleurs privés et aux propriétaires occupants pour améliorer leur logement (personnes âgées - handicapées...).

L'intérêt pour les familles est d'avoir accès et pouvoir vivre dans un logement décent et de qualité, et adapté au besoin de la personne.

Les CLAH sont régies par les textes fondamentaux suivants : l'article 741 bis du code général des impôts, l'article R 321-9 du code de la construction et de l'habitation et l'arrêté du 8 juin 1990 portant composition de la commission locale d'amélioration de l'habitat.

Le représentant participe à l'examen des dossiers individuels de demande et porte les attentes des familles pour une meilleure prise en compte des besoins en matière d'amélioration du logement.

Le Président de la CUB en tant que représentant de la délégation prend les décisions finales.

Les grandes caractéristiques des CLAH

L'organisation et le fonctionnement des CLAH évoluent régulièrement, au rythme des évolutions réglementaires et législatives.

Suite à la parution du Décret Relance du 4 septembre 2009 en application de la Loi de Mobilisation pour le logement du 25 mars 2009, la CLAH a connu des évolutions toujours d'actualité :

Les compétences des CLAH

Le décret « Relance » définit également les compétences obligatoires (avis sur le Programme d'Actions, le bilan d'activité, le règlement, les recours, les retraits, les reversements et les agréments des aides aux syndicats de copropriétés, aux établissements publics d'aménagement, et des opérations importantes de réhabilitation) **et facultatives de ces nouvelles CLAH.**

Les règlements intérieurs des CLAH doivent préciser ces compétences, sachant que tout ce qui n'est pas soumis à la CLAH pourra être présenté directement après instruction à la signature pour décision du président de la CLAH (une liste des dossiers agréés qui ne seront pas soumis aux CLAH pourrait être remise pour information dans le dossier de chaque CLAH).

La gouvernance

La gouvernance de l'Anah a été modifiée ; **le préfet de région Aquitaine est nommé délégué régional de l'Agence en région Aquitaine.** Les missions territoriales inter-régionales, Aquitaine – Poitou Charentes pour la Gironde sont dissoutes au 31 décembre 2009. Leurs missions sont reprises pour partie par l'Anah centrale, et pour partie par les DREAL.

Dénomination des commissions

Désormais quelque soit le territoire, les commissions s'appellent Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH).

Les nouvelles CLAH ont le seul pouvoir d'émettre un avis et seul le président de chaque CLAH a un pouvoir décisionnaire.

Dans le cadre de la Délégation des Aides à la Pierre, le Président de la CUB a donc un pouvoir décisionnaire sur le territoire de la CUB.

La fréquence des CLAH

Le décret « Relance » prévoit que les CLAH se réunissent au moins tous les trimestres, et plus en tant que de besoin. Le règlement doit préciser la fréquence des futures CLAH. Le décret relance et le règlement intérieur de la CLAH prévoyant la possibilité en cas de besoin de réunir des CLAH exceptionnelles (pour information en 2009, 8 à 10 CLAH et CAH ont été programmées). Ce calendrier doit être maintenu jusqu'à la fin de l'année. Leur fréquence tient compte notamment de la tenue de comités techniques de validation des dossiers par les financeurs dans le cadre des programmes animés en cours : OPAH-RU HM de Bordeaux et PIG/PST Départemental.

Enfin, entre chaque CLAH seront organisées des « sessions décisionnaires » pour les dossiers qui seront présentés directement à la signature pour décision du président de CLAH. Ces sessions devraient se tenir en fonction du nombre de dossier ou selon une cadence à déterminer qui pourrait être à mi distance de deux CLAH.

Modification de la composition des CLAH

Dans chaque instance de l'Anah (conseil d'administration, commission, ...) les collecteurs 1% représentés par l'Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL), engagés contractuellement pour 3 ans à alimenter le budget de l'Anah, auront un représentant de droit (titulaire et suppléant).

Les nouveaux membres doivent être nommés, par décision du président de la CUB, jusqu'à l'échéance du mandat des membres actuels.

Deux grands types de CLAH pour plus de fluidité

Suite à l'évolution du Code de l'Urbanisme et de l'Habitat et notamment des articles R.321-10 (I et II), le règlement général de l'Anah a évolué et permet la constitution de deux types de CLAH :

↳ les CLAH consultatives

Elles correspondent aux « anciennes CLAH » c'est-à-dire qu'elles réunissent l'ensemble des membres de droit des CLAH selon le décret « Relance » pour que chacun des membres de la CLAH représentant les partenaires financiers engagés dans le processus de financement de subventions allouées dans le cadre des programmes animés en cours s'accordent sur l'accord ou non des subventions et ce pour chacun des dossiers présentés.

Les dossiers sont donc examinés et chaque institution vérifie la véracité de sa participation.

Les membres donnent un avis simple concernant l'attribution des subventions.

C'est le Président de la CUB, représentant de la Délégation des aides à la pierre qui donne son accord final de la subvention, ou non.

Les CLAH consultatives sont présidées par le Président de la CUB ou son représentant, Elles concernent les dossiers obligatoires (opérations particulières, recours gracieux...) et les cas facultatifs. Elles doivent se réunir au moins tous les trimestres, et plus si besoin.

• Les dossiers obligatoires :

- demandes concernant l'aide au syndicat avec cumul d'aide individuelle,
- aide des établissements publics d'aménagement intervenant dans le cadre d'un dispositif coordonné et d'un protocole approuvé par le conseil d'administration,
- conventions d'opérations importantes de réhabilitation,
- recours gracieux formés auprès de l'autorité décisionnaire,
- décisions d'annulation, de retrait et reversements de subventions.

• Les dossiers facultatifs :

- Les travaux d'insalubrité et de péril, avec arrêté d'insalubrité ou de péril ou avec rapport d'analyse de l'insalubrité,
- les travaux de copropriété en Plan de Sauvegarde ou en OPAH copropriété dégradée portés par des syndicats de copropriétaires,
- les travaux réalisés par des organismes agréés par le Préfet telles des associations,
- les travaux portant sur des transformations d'usage, d'un bâti à usage autre qu'habitation,
- les travaux de réhabilitation lourde (techniquement et financièrement) engagés par des propriétaires occupants ou des propriétaires bailleurs,
- les travaux portant sur des projets présentant un intérêt économique, social, technique et environnemental spécifique ou majeur,
- les rejets, les prorogations et les avis préalables.

↳ Les CLAH décisionnaires

Elles concernent les dossiers instruits à la Délégation locale de l'Anah pour proposition à la décision du Président et donc sans avis simple de la CLAH.

Donc, entre chaque CLAH consultative pourront être organisées des « sessions décisionnaires » pour les dossiers qui seront présentés directement à la signature du président de la CLAH, sans la présence de l'ensemble des membres de la CLAH consultative.

Ces CLAH décisionnaires concernent les dossiers non obligatoires ou facultatifs sus nommés.

Le président de la CUB, en tant que représentant de la Délégation, prend alors seul la décision d'octroi de la subvention.

Les enjeux pour la CUB

Avec la reprise de la Délégation des Aides à la Pierre pour la période 2010-2015, la CUB poursuit et accélère son objectif de développement ambitieux de logements et ce dans la perspective de soutenir **le projet d'une agglomération millionnaire d'ici 2030.**

Le développement de logements sociaux dans le parc privé participe aux objectifs et actions à porter par la CUB dans les six prochaines années et ce malgré un contexte en mouvance et de lourdes incertitudes pesant sur le devenir du financement du logement social privé notamment.

III - Le parc privé sur la Communauté Urbaine de Bordeaux

III-1- Etat des lieux du parc privé sur la CUB

III -1-1 Le parc privé en chiffre

Le parc locatif privé loge aujourd'hui 35% des ménages de la CUB et 54 % des ménages de la ville de Bordeaux. Il représente 1/3 du parc des résidences principales :

Segmentation du parc de logements de chaque secteur de la CUB par statut d'occupation - 2006

	Propriétaires	Locataires parc libre	Locataires parc HLM	Logés gratuits
CUB	45%	35%	18%	2%
Bordeaux	31%	54%	13%	3%
Secteur Rive Droite	43%	13%	41%	3%
Secteur Sud Ouest	47%	32%	18%	2%
Secteur Sud	55%	23%	20%	2%
Secteur Nord Ouest	62%	22%	14%	3%
Presqu'île d'Ambès	63%	17%	18%	2%
Secteur Ouest	70%	14%	14%	2%

Source : INSEE données RGP 2006

NB : le nombre de logements meublés et le nombre de places en foyer n'apparaissant pas dans les données INSEE RGP 2006, elles n'ont pas été prises en compte dans la segmentation du parc.

Source Adeqation (étude des besoins CUB 2010)

C'est le segment de l'offre qui se développe le plus sur l'agglomération, il joue un rôle indispensable dans la mobilité des ménages.

Croisement entre statuts d'occupation et niveau de ressources des ménages de la CUB en 2007

	< 60 % des plafonds	60 à 100 % des plafonds	> 100 % des plafonds	
Propriétaires	16%	29%	55%	100 %
Locataires parc libre	46%	32%	22%	100 %
Locataires parc HLM	59%	32%	9%	100 %
Autres	37%	34%	28%	100 %
Ensemble	34%	31%	36%	100 %

Source : données FILOCOM 2007

Près de 80 % des ménages présents dans le parc privé ont des revenus inférieurs ou égaux au plafond du PLUS. Mais 46% de ces ménages ont un revenu inférieur à 60% du plafond PLUS.

En raison de cette faiblesse de ressources, l'accèsion à la propriété est de plus en plus difficile pour eux, et les contraint pour certains à s'éloigner de plus en plus du cœur de l'agglomération pour pouvoir accéder à la propriété.

Mouvement d'ensemble des loyers en 2010 (source enquête loyers 2011 – Aurba)

Evolution d'ensemble des loyers par agglomération

	Aix	Besançon	Bordeaux	Brest	Grenoble	Lille
Surface moyenne (m ²)	60	59	61	63	63	63
Loyer au 1.01.10 (€/m ²)	11,6	8,1	8,9	7,0	9,5	8,2
Loyer au 1.01.11 (€/m ²)	11,8	8,2	9,0	7,1	9,6	8,4
Evolution (%)	+ 1,5	+0,5	+ 1,6	+ 0,2	+ 0,6	+ 1,5

	Lyon	Nancy	Rennes	Strasbourg	Toulouse	Total
Surface moyenne (m ²)	65	60	59	68	62	63
Loyer au 1.01.10 (€/m ²)	9,1	7,8	9,0	8,2	8,9	8,8
Loyer au 1.01.11 (€/m ²)	9,2	7,8	9,0	8,2	9,0	8,9
Evolution (%)	+ 1,0	+ 0,5	+ 0,0	+ 0,6	+ 0,9	+ 0,9

Source : données OLAP mai 2011

Sur les onze agglomérations étudiées, le loyer moyen de l'ensemble des logements en service, s'établit au 1er janvier 2011 à 557€ pour 63 m², soit 8,9€/m², en progression de +0,9%, ou encore de 0,1€/m², par rapport au loyer des mêmes logements un an plus tôt (552€ soit 8,8€/m²).

Evolution d'ensemble des loyers de 2003 à 2010

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Surface moyenne (m ²)	63	63	63	63	63	62	63	63
Loyer au 1.01.10 (€/m ²)	6,7	6,9	7,2	7,7	8,2	8,5	8,6	8,8
Loyer au 1.01.11 (€/m ²)	6,9	7,2	7,6	7,9	8,4	8,6	8,8	8,9
Evolution (%)	+ 3,4	+ 3,8	+ 4,6	+ 3,0	+ 2,8	+ 2,1	+ 2,0	+ 0,9

Source : données OLAP mai 2011

En 2010, les loyers continuent donc à progresser, mais la hausse observée est légèrement inférieure à celle de 2009 en raison d'un tassement de la hausse appliquée à la fois aux loyers des locataires en place et lors des changements de locataires.

L'évolution en 2010 des loyers du parc privé dans la CUB (source enquête loyers 2011 – Aurba)

Selon les résultats de l'enquête, le loyer moyen dans le parc locatif privé de la Communauté Urbaine de Bordeaux est évalué à 9,0€ par m² au 1er janvier 2011, soit un loyer mensuel de 551€ hors charges pour un logement d'une superficie moyenne de 61 m².

L'agglomération bordelaise se situe toujours, avec ce prix moyen du m², dans la moyenne haute des loyers pratiqués dans les agglomérations de province, puisqu'en 4ème position ex aequo avec Toulouse et Rennes (au lieu de la 5ème position l'an passé). Elle se trouve ainsi, entre le groupe de tête présentant habituellement les loyers les plus élevés au m² (11,8€/m² à Aix-en-Provence, 9,6€/m² à Grenoble, 9,2€/m² à Lyon) et le groupe des villes où les loyers au m² restent systématiquement les plus faibles (8,2€/m² à Besançon, 7,8€/m² à Nancy et 7,1€/m² à Brest).

Le niveau de loyer moyen de 9,0€/m², observé pour la CUB au 1er janvier 2011, reste donc très proche de celui de l'ensemble des agglomérations, soit 8,9€/m² (début 2010 le loyer moyen était de 8,9€/m² dans la CUB pour 8,8€/m² dans les 11 villes de province).

Quant au loyer moyen de relocation, le montant observé dans la CUB est en baisse et identique à celui observé sur les onze villes de province : 9,7€/m² (il était de 9,9€/m² en 2010). Ainsi l'agglomération de Bordeaux est passée au 4ème rang derrière Aix, Grenoble et Lyon (au lieu du 3ème rang l'an passé à égalité avec Toulouse). Toutefois les variations observées pour ces loyers de marché ne changent pas fondamentalement la hiérarchie notée depuis des années entre les agglomérations.

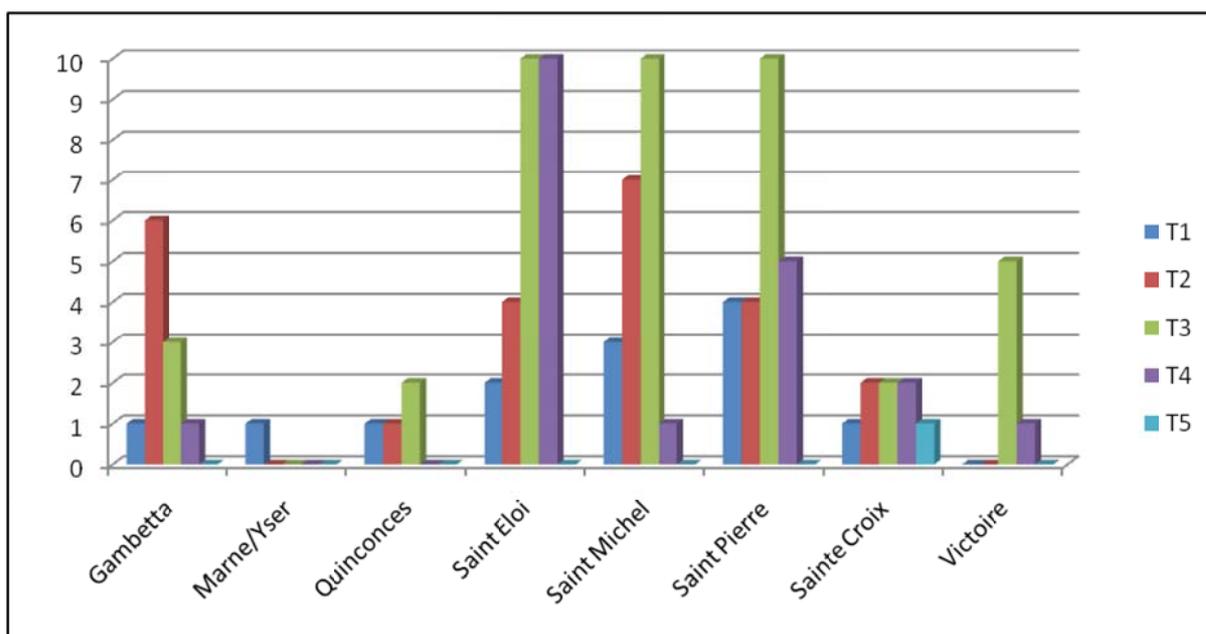


➔ Analyse du marché locatif en secteur OPAH RU HM du PNRQAD de Bordeaux (source In Cité)

L'opérateur en charge de la mise en œuvre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Rénovation Urbaine Hôtels Meublés (OPAH RU HM) du Programme National des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) lancée le 24 octobre 2011 a effectué une analyse spécifique sur le territoire de l'OPAH-RU HM correspondant au secteur historique de la ville centre.

Synthétiquement, cette étude reprend la répartition des logements en loyers maîtrisés issus de l'OPAH-RU 2011-2017 ou du PIG 2008-2011 sur ce territoire en se basant sur un échantillon de 100 logements. Cette étude illustre cette répartition par quartier et par typologie de logement :

Graphique de synthèse de la répartition des logements en loyer libre par quartier



Par la suite, cette analyse compare le prix au m² des loyers libres sur le secteur ainsi que les prix au m² des loyers conventionnés réalisés dans le cadre de la convention OPAH RU HM 2011-2017 et du PIG de la CUB 2008-2011 pour les logements ayant eu une réhabilitation en classifiant les logements en trois grands types :

- les logements inférieurs à 65 m²
 - o **la médiane des loyers libres est de 14,12 €/m²**
 - o le loyer intermédiaire moyen est de 9,98 €/m²
 - o **le loyer conventionné social dérogatoire (LCS D) moyen est de 7,39 €/m²**
 - o le loyer conventionné social (LCS) moyen est de 5,62 €/m²
 - o le loyer conventionné très social (LCTS) moyen est de 5,46 €/m²
- les logements entre 65 m² et 90 m²
 - o la médiane des loyers libres est de 12 €/m²
 - o le loyer intermédiaire moyen est de 8,08 €/m²
 - o le loyer conventionné social dérogatoire (LCS D) moyen est de 6,70 €/m²
 - o le loyer conventionné social (LCS) moyen est de 5,62 €/m²
 - o le loyer conventionné très social (LCTS) moyen est de 5,38 €/m²
- les logements supérieurs à 90 m²
 - o la médiane des loyers libres est de 11,27 €/m²
 - o le loyer intermédiaire moyen est de 6,89 €/m²
 - o le loyer conventionné social dérogatoire (LCS D) moyen est de 6,08 €/m²
 - o le loyer conventionné social (LCS) moyen est de 5,62 €/m²
 - o le loyer conventionné très social (LCTS) moyen est de 5,38 €/m²

Par la suite, en comparant les données recensées par l'analyse d'In Cité et en les croisant avec l'enquête loyer annuelle de l'A Urba (septembre 2011) reprenant l'évolution des loyers dans le parc locatif privé de la CUB incluant tous les types de loyers dont le loyer à la relocation et le loyer sans travaux, il en ressort que pour le secteur historique :

- le niveau de loyer moyen par typologie est supérieur sur le périmètre de l'OPAH-RU HM de Bordeaux par rapport au reste de l'agglomération

Source	Typologie	Superficie	Loyer moyen	Prix moyen du m ²
A Urba	T1	30	373	12,6
In Cité	T1	29	453	17,6
A Urba	T2	45	463	10,2
In Cité	T2	45	573	13,7
A Urba	T3	-	-	-
In Cité	T3	72	800	11,8
A Urba	T4	101	734	7,3
In Cité	T4	100	1080	11,6

- le centre historique, et particulièrement le périmètre couvert par l'OPAH-RU HM, a un loyer moyen estimable à 13 €/m²

Source	Secteur	Superficie moyenne	Loyer moyen	
A'Urba	Bordeaux centre	62 m ²	557 €/logement	9 €/m ²
InCité	OPAH RU HM	65 m ²	745 €/logement	13 €/m ²

Le périmètre de l'OPAH RU HM du centre historique de Bordeaux rejoint les prix de l'hyper centre toulousain,

derrière Lyon et Aix en Provence.

III-1-2 Le parc privé de la CUB : une fonction menacée

Le parc conventionné privé reste faible au regard du potentiel existant. Avec une production annuelle Anah moyenne de 100 logements à loyer maîtrisé et une centaine de «déconventionnement» depuis l'existence du conventionnement, la part de logements conventionnés dans le parc privé reste marginale au regard des 103 600 logements locatifs du parc privé.

Le plan de cohésion sociale (PCS) fixait en 2005 un objectif de 373 logements à loyer maîtrisé à remettre chaque année sur le marché, objectif très ambitieux dans un contexte de forte poussée démographique liée aux apports extérieurs et la pression des produits de Robien (du neuf à prix parfois équivalents à ceux du parc ancien privé). Une forme de rattrapage s'est opérée.

C'est pourquoi, il s'avère encore aujourd'hui nécessaire d'accompagner fortement la production de logements à loyer maîtrisé en développant au niveau local des outils répondant au mieux aux attentes du territoire et à ses contraintes.

→ La persistance d'un parc privé dégradé et potentiellement indigne

Avec un parc locatif privé qui représente 35% (voir ci-dessus) des résidences principales de l'agglomération et 55 % sur Bordeaux, la CUB dispose d'un patrimoine qui participe à l'accueil des ménages aux revenus modestes.

Ce parc locatif privé important sur la CUB fait fonction, par les caractéristiques du public accueilli (comme nous l'avons vu précédemment) de parc social de fait.

→ Un gisement important de logements anciens sur la CUB (34,3 % construits avant 1948) avec :

- Logements vacants privés : 21 939 dont **4 325** logements vacants de longue durée en 2005 (> 3 ans),
- Logement de qualité médiocre : 2,7 % (classement cadastral 7 et 8), représentant environ 9 500 logements en 2005,
- Logements privés potentiellement indigne (extrait du Parc Privé Potentiellement Indigne - Filocom 2003) : 22 898 dont 15 321 Propriétaires Bailleurs.
- des loyers du parc privé en très forte hausse : un prix moyen à 7,3 €/m², soit 62% au dessus du loyer plafond en PLUS,
- des locataires très modestes : 62 % sont en deçà du plafond PLUS (30 % de PO non imposables en 2005 représentant 41 000 ménages),
- ¼ des propriétaires occupants disposent de revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS,
- des locataires majoritaires (deux fois plus nombreux que les propriétaires occupants) dans l'occupation des logements de classe 7 et 8 (qui ne disposent pas des trois éléments de confort de base – sanitaire, chauffage et salle de bain - Filocom 2003)

Il convient par ailleurs de noter qu'au regard des demandes de logements sociaux analysées par l'observatoire de la demande très sociale mis en place dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, 7% des demandeurs invoquent l'insalubrité de leur logement et 13% des signes manifestes d'inconfort.

III - 2 L'approche des besoins

Au titre du présent Programme d'Actions, sont présentés :

- le **bilan d'activité la CUB pour l'année 2011**, présenté à la première CLAH consultative organisée le 15 mars 2012
- la **programmation 2012** : dotation prévisionnelle de base et objectifs prioritaires.

III - 2-1 Le bilan 2011 de l'action de la CUB sur le parc privé

Les engagements de l'Etat

La délégation des aides à la pierre a été relancée en 2010 pour une période de 6 ans, sur la base d'une convention de délégation signée le 29 juillet 2010. Ce document cadre est réactualisé chaque année par voie d'avenant.

Ce document indique les objectifs partagés, et les moyens prévisionnels confiés par l'Etat à la CUB pour réaliser les objectifs pour l'année 2012. Ils se déclinent ainsi pour le parc privé : **24 millions d'euros pour le parc privé soit environ 4,8 millions d'euros par an (article 2.1.2).**

Ces moyens prévisionnels annuels sont ouverts "dans la limite des dotations annuelles ouvertes par l'Anah", et sont annuellement validés par avenant à la délégation.

Le bilan parc privé 2011

La production réalisée (nombre de logements agréés)

	<i>Rappel nombre de logements agréés en 2010</i>	Nombre de logements agréés en 2011
Propriétaires occupants	138	115
Propriétaires bailleurs	131	70
<i>dont loyers intermédiaire</i>	<i>22</i>	<i>15</i>
<i>dont loyers sociaux</i>	<i>63</i>	<i>45</i>
<i>dont loyers très sociaux</i>	<i>33</i>	<i>10</i>
Total logements agréés propriétaires occupants et bailleurs	269	185

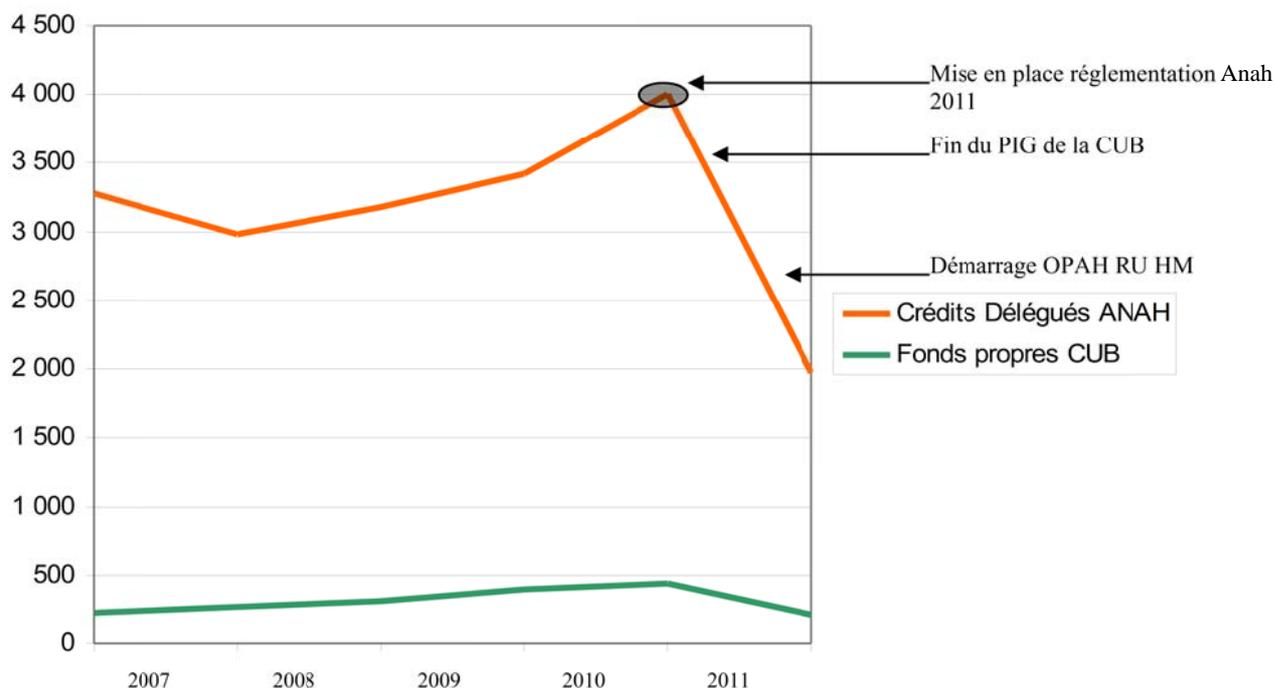
La production réalisée par programmes

	Rappel nombre de logements agréés en 2010		Nombre de logements agréés en 2011			
	PIG de la CUB	Secteur Diffus	PIG de la CUB	PIG PST Départemental	OPAH-RU HM bordeaux	Secteur Diffus
Propriétaires occupants	138	-	58	17	3	37
Propriétaires bailleurs	118	-	51	7	11	1
Dossiers à l'immeuble	13	-	-	-	-	-
Total des logements agréés par programmes	269	-	109	24	14	38
Total des logements agréés	269		185			

Les financements mobilisés (crédits délégués à la CUB et aides propres CUB)

Crédits	Rappel dotation 2010	Consommation 2010 (travaux et ingénierie)	Dotation 2011	Consommation 2011 (travaux et ingénierie)
Crédits délégués à la CUB	4 006 000 €	4 005 799 € (soit 99,99 % de la dotation)	3 020 602 €	1 972 724 € (soit 65,3 % de la dotation)
Aides propres CUB	450 000 €	439 121 € (soit 97,6 % de la dotation)	468 000 €	205 831 € (soit 43,9 % de la dotation)

Graphique de l'évolution des crédits affectés au parc privé de 2006 à 2011



L'ingénierie (financement d'études et de suivi animation des études)

Programme	Territoire	Maître d'ouvrage	Ingénierie	Subventions
PIG	CUB	CUB	Evaluation PIG 2008 -2011	17 625 €
OPAH RU	Commune	Ville de Bordeaux	Suivi animation	104 900 €
OPAH	Commune	Ville de Lormont	Etude pré opérationnelle	21 880 €
PIG PST	CUB	Conseil Général	Suivi animation	62 350 €
Total				206 755 €

III – 2-2 Programmation prévisionnelle 2012 : dotations et objectifs

Le Comité Régional de l'Habitat (CRH) qui s'est tenu le 6 mars 2012, a annoncé les **objectifs et enveloppes régionales prévisionnelles déléguées par l'Anah et dans le cadre du Programme Habiter Mieux** :

● **2 631 229 € euros de crédits délégués de l'Anah** (contre 2,69 M€ en 2010 et 1,97 M€ en 2011) soit une dotation ouverte de 2 368 106 € cumulée à une réserve régionale de 10% soit 263 123 €.

L'enveloppe fongible de la CUB se décline de la façon suivante :

► Enveloppe ingénierie prévisionnelle : 263 350 €

► Enveloppe travaux prévisionnelle :

Objectifs	PB		PO	
	nombre	Enveloppe	nombre	enveloppe
Habitat indigne	17	397 290 €	2	35 600 €
Logements très dégradés	40	818 600 €	6	90 000 €
Logements dégradés	68	646 000 €	-	-
Autonomie	-	-	23	82 800 €
PO Energie	-	-	216	561 600 €
Total objectif / enveloppe	125	1 861 890 €	247	770 000 €

● **une enveloppe maximale de 496 800 € de crédits délégués par l'Etat à l'Anah dans le cadre du Programme Habiter Mieux pour financer 216 logements.** Ces crédits seront délégués dossier par dossier :

- en diffus, dès signature du Contrat Local d'Engagement mettant en œuvre le Programme Habiter Mieux,
- en programmes animés, dès signature de la convention de financement valant Protocole Territorial.

PARTIE II – LE PROGRAMME D’ACTIONS

I - Les 5 Priorités d’intervention de la CUB

Chronologie des étapes de l’engagement de la CUB :

Depuis 2005, l’Anah et la CUB mettent en oeuvre les priorités nationales de l’Etat définies dans le cadre de son Plan de Cohésion Sociale.

L’année 2009 a été marquée par l’arrivée de nouvelles priorités liées à la mise en oeuvre du Plan de Relance de l’Etat et l’affirmation des priorités de l’Anah engagées en 2007 et 2008.

L’année 2010 marque un tournant dans la politique engagée par l’Etat et l’Anah avec notamment un renversement de l’ordre des priorités thématiques et territoriales.

L’année 2011 confirme cette évolution, affichée désormais au travers du nouveau régime des aides.

Les priorités de la CUB sont la déclinaison des priorités nationales de l’Etat et l’Anah adaptées au contexte du territoire du délégataire.

Elles servent de guide pour l’instruction des dossiers de demande de subvention, afin d’une part d’en définir leur éligibilité et, en cas d’enveloppe financière limitée par rapport aux besoins, de ne proposer à l’agrément que des dossiers correspondant à ces priorités.

Dans un souci de continuité de l’action, les priorités de la CUB sont reprises chaque année et repositionnées en fonction des nouvelles priorités introduites.

Les nouvelles priorités 2012 s’inscrivent dans le cadre recentré du nouveau régime d’aides de l’Anah adopté par le conseil d’administration de l’Anah du 13 Décembre 2011 et annoncé dans le cadre de la circulaire de programmation du 20 janvier 2012. Elles sont désormais axées sur :

- **La lutte contre l’habitat indigne et très dégradé ;**
- **L’amélioration de la performance énergétique des logements et lutte contre la précarité énergétique de leurs occupants ;**
- **Le traitement des copropriétés en difficulté**

Ces 3 priorités seront de niveau 1 ; mais en parallèle et en continuité de l’action menée jusque là à l’échelle communautaire, la CUB délégataire affiche **2 priorités de niveau 2 :**

- **La réhabilitation dans le respect de l’objectif de maintien et le développement du parc locatif à loyer maîtrisé, prioritairement social et très social ainsi que la lutte contre la vacance ;**
- **L’adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes handicapées et/ou à mobilité réduite, y compris les personnes âgées, en ciblant les propriétaires occupants modestes et très modestes.**

A noter :

- les dispositions relatives aux priorités d’intervention, aux critères de sélectivité des projets et aux modalités financières d’intervention du présent programme d’action s’appliquent aux décisions prises après sa parution, pour les dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2012.

- Au vu du contexte budgétaire, la délégation locale de l’Anah afin de respecter ses engagements, aidera en priorité les projets d’amélioration de logement situés dans les programmes animés quelque soit la thématique traitée. Par contre, seuls ceux répondant à ces

priorités seront retenus en diffus conformément aux critères de sélectivités évoqués en point 1-1 de la partie II du présent programme d'actions.

I - 1 Les Priorités de niveau 1

I - 1-1 Priorité 1 : La lutte contre l'habitat indigne, insalubre et très dégradé PO et PB en contrepartie de loyers et de charges maîtrisés

- Travaux de réhabilitation de logements appartenant à des PO et des PB, permettant une sortie d'indignité, d'insalubrité ou de péril, après constat (PV de visite, grille d'insalubrité, arrêté, etc...) de risque pour la santé et la sécurité des occupants ;
- Travaux de réhabilitation de logements appartenant à des PO ou des PB, permettant le traitement des éléments où la présence de plomb a été détectée (PV de visite, grille d'insalubrité, diagnostic réalisé par un opérateur agréé, arrêté, etc...).

Le traitement des demandes de subvention de PO s'inscrivant dans cette problématique, sera adapté afin de tenir compte notamment des conditions de ressources du PO, de sa capacité et de son engagement à traiter même de façon échelonnée dans le temps l'indignité de son logement, avec en priorité absolue la réalisation des travaux d'urgence mettant en danger sa santé ou sa sécurité.

Les demandes de subvention concernant cette priorité 1 seront prioritaires quand elles seront présentées par :

- Un PO modeste ou très modeste
- Un PB réalisant des travaux dans le cadre d'opérations programmées de lutte contre l'habitat indigne.
- Un Syndicat de copropriétaires réalisant ces travaux dans le cadre d'opérations de rénovation de copropriétés dégradées : OPAH et Plan local de sauvegarde

I - 1-2 Priorité 2 : Amélioration de la performance énergétique des logements et lutte contre la précarité énergétique de leurs occupants

- Travaux de réhabilitation de logements permettant d'améliorer la performance énergétique du logement, de le sortir de la précarité énergétique prioritairement ceux classés en étiquette Energie F ou G avant travaux, de diminuer de façon significative les charges d'énergie (gain énergétique de 25 % au moins), sur la base du Diagnostic de Performance Energétique.

Cette priorité s'inscrit dans le cadre du Programme Habiter Mieux dédié aux PO modestes et très modestes. Cependant cette priorité sera aussi mise en œuvre pour les dossiers de PO modestes dits majorés et les PB.

I - 1-3 Priorité 3 : Le traitement des copropriétés en difficultés

Seules les copropriétés (quelle que soit leur taille), ayant fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle sous maîtrise d'ouvrage publique et d'un programme animé avec un opérateur spécialisé dans le traitement de ce type de dossier, pourront bénéficier d'aides de l'Anah.

I - 2 Les Priorités de niveau 2

I - 2-1 Priorité 1 : Développement d'une offre locative à loyer maîtrisé et lutte contre la vacance

*L'ensemble des logements locatifs devra répondre au principe de l'éco-conditionnalité.
Les travaux de réhabilitation de ces logements devront permettre une diminution significative de charges d'énergie, calculée sur la base du Diagnostic de Performance Energétique.
Le niveau de performance énergétique exigé après travaux est fixé a minima au niveau D, et à C en cas de conventionnement à loyer très social.*

- Travaux de réhabilitation de logements locatifs, conventionnés avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah, avec engagement spécifique du bailleur d'accueillir des populations cibles du PDALP et ou faisant des demandes au titre du DALO, situés dans des programmes animés.
- Travaux de réhabilitation de logements locatifs conventionnés en loyer très social avec travaux subventionnés par l'Anah s'inscrivant dans le PIG dit Programme Social Thématique (PST) en vigueur au moment du dépôt de la demande.
- Travaux de réhabilitation de logements locatifs conventionnés en loyer social et très social avec travaux subventionnés par l'Anah, s'inscrivant dans les OPAH et PIG en vigueur sur le territoire.
- Travaux de réhabilitation de logements « locatifs » gérés par des organismes agréés pour la mise à disposition de logements pour les personnes défavorisées et ménages prioritaires désignés par la commission de médiation (DALO).
- Travaux de réhabilitation de logements conventionnés en loyer intermédiaire avec travaux subventionnés par l'Anah, s'inscrivant dans les OPAH et PIG en vigueur sur le territoire.
- Travaux de réhabilitation de logements conventionnés en loyer intermédiaire, social ou très social, avec réalisation de travaux subventionnés par l'Anah d'accessibilité et d'adaptation du logement au handicap.
- Travaux de réhabilitation de logements conventionnés en loyer intermédiaire, social ou très social, subventionnés par l'Anah qui entrent dans les priorités telles qu'énoncées cités ci-dessus, sont éligibles même si les logements sont situés hors secteurs programmés.
- Travaux de sortie de vacance de plus de deux ans.

Les logements locatifs en loyer libre ne sont pas subventionnés.

Les logements locatifs en loyer maîtrisé, ne présentant pas de dégradation moyenne ou forte, ou n'étant pas insalubres, en péril, ou indignes (non décence et infraction au règlement sanitaire départemental) ou ne faisant pas l'objet de travaux d'adaptation justifiés ne sont pas subventionnés.

Ils pourront être orientés vers du conventionnement sans travaux subventionnés par l'Anah.

I - 2-2 Priorité 2 : Adaptation des logements aux handicaps et à la mobilité réduite de leurs occupants, propriétaires ou locataires

■ Travaux pour l'autonomie de la personne permettant d'adapter le logement et les accès au logement aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement. La perte d'autonomie doit être justifiée pour pouvoir prétendre à une aide de l'Agence et la nécessité des travaux doit être préalablement démontrée par le demandeur.

II - Le régime financier des aides

II - 1 Crédits Délégés Anah

Depuis le 1er janvier 2011, l'Anah a mis en place un nouveau régime national d'aides.

La CUB, délégataire des aides de l'Anah sur son territoire a décidé d'appliquer ce régime national en territoire délégué avec une dérogation concernant la mise en œuvre de la prime de réduction de loyers sur le secteur de l'OPAH-RU HM du PNRQAD de Bordeaux pour les logements inférieurs à 65 m² conventionnés en social dérogatoire en se basant sur l'analyse des loyers dans ce secteur particulier de l'agglomération (voir page 20 et 21 l'analyse du marché locatif en secteur OPAH-RU HM du PNRQAD) et ce en complément de la règle de base concernant le social et très social.

Ce régime est différent selon que le propriétaire est bailleur ou occupant.

Les taux indiqués sont des maximums.

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

II - 2 Aides propres de la CUB

Pour l'année 2012, la CUB souhaite, pour l'octroi de ses aides propres, apporter les modifications suivantes :

- donner une définition à la notion de propriétaire occupant pour éviter des effets d'aubaine comme vu en comité technique OPAH-RU HM de Bordeaux : « un propriétaire occupant est au moins depuis un an dans son logement »

- continuer à intervenir sur la vacance en octroyant la prime vacance pour la vacance structurelle de plus de 2 ans contre 1 an antérieurement et en majorant cette prime à 3000 € contre 2500 € antérieurement. Ceci constitue un geste fort de la CUB qui considère qu'il n'est pas tolérable de continuer à voir autant de logements vacants dans un contexte de crise du logement.

- majorer la prime de sortie d'insalubrité initialement de 2500 € à 3000 € pour favoriser la sortie de dossiers difficiles

- la CUB propose de dé plafonner ses aides en s'alignant sur le montant de travaux maximal subventionnable de l'Anah ce qui entraîne la possibilité de varier les aides de la façon suivante :

- logements très sociaux : taux maximum de 10% du montant des travaux subventionnables Anah soit de 4000 € à 8000 € maximum contre 3500 € antérieurement (les dossiers peuvent être financés jusqu'à 60% avec les 3 financeurs principaux Anah/CUB/CG ;

- logements sociaux : taux maximum de 5% du montant des travaux subventionnables Anah soit de 2000 € à 4000 € maximum par dossier contre 3500 € antérieurement.

Le but est ici de venir réduire le reste à charge des propriétaires concernés.

- majorer la prime ASE (Aide de Solidarité Ecologique) dans le cadre du programme Habiter mieux et de la signature de Contrat Local d'Engagement (CLE) :

En accompagnement de la politique engagée par l'Etat et l'Anah cette année, et dans le cadre du Programme « Habiter Mieux », la CUB souhaite aider les propriétaires occupants modestes et très modestes, avec pour objectif d'améliorer la performance énergétique des logements dis « énergivores », ou dont les occupants sont en précarité énergétique. La CUB décide de contribuer ainsi à cette thématique selon les conditions suivantes :

- attribution aux seuls propriétaires occupants modestes, et très modestes ne bénéficiant pas du PIG PST (les PO très modestes bénéficiant du PIG PST du Conseil Général qui abonde la prime déclenchant la majoration de l'ASE) et hors OPAH-RU HM de Bordeaux ou programmes animés ;
- réalisation de travaux de performance énergétique permettant un gain énergétique de 25% au moins après travaux ;
- cette contribution prendra la forme d'une prime complémentaire forfaitaire de 500 € permettant de déclencher la majoration de l'Aide de Solidarité Ecologique (ASE) de 1 600 € à 2 100 €, soit un total de 2 600 € de prime.

Cette action de la CUB est en cohérence avec les actions développées par le CG 33 dans son règlement d'intervention, et dans le cadre de son Programme d'Intérêt Général Programme Social Thématique (PIG - PST), qui prévoit de venir abonder les 500 € nécessaires à la majoration de la prime Etat sur l'ensemble de son territoire départemental. Le public bénéficiaire de cette aide complémentaire du CG 33 est constitué de ménages très modestes, mais exclut les ménages modestes.

Cette complémentarité d'actions permet alors de traiter équitablement les ménages modestes et très modestes sur l'ensemble du territoire de la CUB.

En 2012, la CUB souhaite axer fortement sa politique d'aide en faveur notamment du logement social et très social, ainsi que sur la sortie d'insalubrité et la lutte contre la vacance.

II - 3 Régime d'aide pour les propriétaires bailleurs

Propriétaires bailleurs	Taux de subvention	Montant de travaux subventionnable HT	Prime à la réduction de loyer (1)	Prime à la réservation du logement (2)	Durée minimale de convention
Type d'intervention	Régime majoré - Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (grille de dégradation à 0,55)				
Insalubrité, Péril, "forte dégradation"	35%	1000€ HT/ M2 / 80m2	100€ HT/ M2 / 80m2	2 000 € / logement (1)	9 ans loyer intermédiaire 12 ans loyer social 12 ans loyer très social
Type d'intervention	Régime de base - Autres projets de travaux d'amélioration du logement ou dégradation moyenne (grille de dégradation à 0,4)				
Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat	35%	500€ HT/ M2 / 80m2		2 000 € / logement (1)	9 ans loyer intermédiaire 12 ans loyer social 12 ans loyer très social
Travaux pour l'autonomie de la personne					
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé	25%	500€ HT/ M2 / 80m2		2 000 € / logement (1)	9 ans loyer intermédiaire 12 ans loyer social 12 ans loyer très social
Travaux de transformation d'usage Travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence (voir définitions p 58)					

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

→ sur les communes où le marché local locatif est tendu, soit un écart de 5€/m² entre le loyer libre local de marché et le loyer social plafond national. La CUB étant en totalité en Zone 1, la prime de réduction de loyer s'applique sur les logements inférieurs à 90 m² quand ils sont en conventionné social ou très social.

→ à titre dérogatoire, conformément à la décision du délégataire, en référence à l'article L301 – 5 – 1 du CCH qui stipule que le délégataire « peut adapter les conditions d'octroi des aides de l'Etat selon les secteurs géographiques et en raison des particularités locales et démographiques et de la situation du logement », et suite à l'analyse spécifique 2012 réalisée dans le secteur de l'OPAH RU HM de Bordeaux, cette prime de réduction de loyer pourra aussi être accordée pour les logements conventionnés en social dérogatoire d'une surface inférieurs à 65 m² sur le périmètre de l'OPAH RU HM.

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

→ sur demande du propriétaire bailleur

→ sur un logement non soumis à l'obligation de réservation (obligation de réservation d'1/5 logement sur un même immeuble avec propriétaire unique)

→ avec l'accord préalable d'Action Logement, qui appréciera la demande en fonction :

- des besoins en logement exprimés dans chaque bassin d'emploi de la Gironde par les entreprises adhérentes (agglomération bordelaise, bassin d'Arcachon de préférence)
- du conventionnement du logement, prioritairement en conventionné social et très social.

II - 3 Régime d'aide pour les Propriétaires occupants

A noter : le délégataire précise qu'un propriétaire est considéré occupant lorsqu'il occupe son logement depuis au moins un an, sauf dérogation motivée, après avis de la CLAH et sur décision du Président de la CLAH.

Propriétaires occupants	Plafonds de ressources très sociaux PO très modestes	Plafonds de ressources de base PO modestes	Plafonds de ressources majoré PO modestes majorés
Type d'intervention	Régime majoré - Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (grille de dégradation à 0,55) Plafonds de travaux subventionnables HT 50 000 €		
Insalubrité, Péril, "forte dégradation"	50%	50%	50%
Type d'intervention	Régime de base - Autres projets de travaux d'amélioration du logement Plafonds de travaux subventionnables HT 20 000 €		
Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat	50%	50%	50%
Travaux pour l'autonomie de la personne	50%	50%	35%
Autres Travaux	35%	20%	20% <i>en Plan de Sauvegarde ou en OPAH copropriété dégradée</i>
Type d'intervention	Programme habiter mieux FART et ASE travaux conduisant à 25% de gain énergétiques - Prime forfaitaire		
Travaux de performance énergétique	Base : 1 100 € + 500 € maximum	Base : 1 100 € + 500 € maximum	

- Le plafond de base correspond au plafond de ressources prévu à l'article 1 de l'arrêté du 31 décembre 2001.

- Le plafond majoré correspond au plafond de ressources prévu à l'article 2 de l'arrêté du 31 décembre 2001

-Le plafond propriétaires occupants très sociaux correspond au plafond de ressources défini par le Conseil d'administration (délibération du CA 2001-30). Il permet aux personnes dont les ressources sont inférieures ou égales à 50 % du plafond de ressources majoré de bénéficier d'un taux de subvention plus important.

III - Les critères de sélectivité des dossiers

Il est rappelé que :

- **Les plafonds de travaux, taux de subvention et montants des primes fixés par le conseil d'administration de l'Anah sont des valeurs maximales ; une modulation à la baisse des paramètres de calcul est possible sur certains projets après avis des membres de la CLAH,**

- Les travaux d'amélioration sont subventionnables dès lors qu'ils sont inscrits dans la liste des travaux éligibles,

- Concernant les travaux d'amélioration qui conduisent à améliorer la performance énergétique du logement, ils doivent répondre aux exigences de la réglementation thermique, éléments par éléments, à l'exception des travaux d'isolation des parois opaques qui doivent satisfaire aux critères de performance permettant d'obtenir un crédit d'impôt développement durable.

- *Un propriétaire occupant est considéré « occupant » lorsqu'il occupe son logement depuis au moins un an, sauf dérogation motivée, après avis de la CLAH et sur décision du Président de la CLAH.*

Les objectifs sont de :

- flécher les aides sur les projets de travaux constituant un véritable enjeu local et correspondant aux priorités de l'Etat.
- Prendre en compte l'évolution des priorités de l'intervention de l'Anah et la baisse globale pour les trois années à venir des enveloppes de crédits d'intervention.

Dans ce cadre, les critères locaux de sélectivité retenus dans le présent programme d'actions portent sur trois thématiques :

1. les travaux,
2. le contenu des projets,
3. les adaptations réglementaires.

III -1 Thématique travaux

Travaux utilisant des matériaux jugés non prioritaires ou dont la performance n'est pas avérée :

Les travaux d'isolation mettant en œuvre des Produits Minces Réfléchissants (PMR) appelés quelquefois isolants minces dont la valeur Résistance[®] est inférieure à 5 sont non recevables.

En l'absence d'études exhaustives sur l'efficacité de ce type de produit, la délégation ne subventionnera pas ces matériaux même si la Résistance[®] est supérieure à 5.

Travaux d'installation d'une pompe à chaleur Air/Air : PAC Air-air

La délégation donnera priorité aux projets de travaux qui consistent à compléter l'installation de chauffage existante par une pompe à chaleur Air-air, sous condition de respecter les critères suivants :

- Justifier sur le devis d'un coefficient de Performance (COP) le plus élevé possible et toujours supérieur à 3,2.
- Justifier de certifications EUROVENT des matériels

- Produire un diagnostic de performance énergétique (DPE) à D minimum
- Justifier d'une labellisation de l'installateur de la pompe à chaleur « QualiPAC »

En conclusion, l'installation d'une pompe à chaleur Air-air en tant qu'unique mode de chauffage ne sera pas subventionnée.

Dérogation à la règle locale : après avis des membres de la CLAH si des contraintes techniques fortes ne permettent pas la mise en place d'un autre mode de chauffage, il pourrait être accepté ce mode unique de chauffage.

Travaux de réfection de toiture : préconisations de travaux exigés par la délégation

Les travaux de réfection de toiture (totale ou partielle) ne seront subventionnés par la délégation qu'à condition que l'isolation des combles du logement soit prévue dans le dossier de demande de subvention ou bien déjà posée et suffisamment récente (moins de 15 ans).

Travaux d'installation de volets roulants « motorisés » :

Ces travaux sont subventionnables pour les dossiers retenus en « Autonomie à la personne » dès lors que le dossier comprend les justificatifs du handicap ou de perte d'autonomie ainsi que les justificatifs permettant de vérifier l'adéquation du projet aux besoins et la nécessité de la motorisation.

Par contre, sans les justificatifs obligatoires évoqués ci-dessus, ces travaux de motorisation de volet roulant ne seront pas subventionnés, même au titre du régime de base et des travaux d'amélioration du logement dits « Autres travaux ».

Travaux de création, de mise aux normes ou de raccordement de l'assainissement individuel pour les propriétaires occupant modestes et très modestes

Les travaux d'assainissement restent éligibles aux aides de l'Anah. Cependant, selon les territoires, les critères de sélectivité sont adaptés :

- **En programme animé**, ils seront éligibles qu'ils soient accompagnés de travaux d'amélioration, de travaux de performance énergétique du logement ou pas. Toutefois, l'équipe d'animation étudiera pour chaque dossier la problématique d'ensemble de la réhabilitation du logement pouvant conduire à réaliser d'autres travaux concomitamment aux travaux d'assainissement (l'isolation des combles par exemple)
- **En diffus**, seuls les travaux d'assainissement résultants d'une mise en demeure de l'autorité administrative compétente (commune, SCHS ou ARS) seront éligibles aux aides de l'Anah relevant de la thématique Sécurité - Salubrité de l'Habitat au sens de la réglementation Anah. Par contre, si ces travaux s'inscrivent dans des travaux de sortie d'indignité et/ou d'amélioration de la performance énergétique de 25 % et plus, ils seront éligibles aux aides de l'Anah.

Travaux d'installation de sanitaires sani-broyeurs » :

L'installation de sanitaires sani-broyeurs n'est pas subventionnée par l'Anah.

La grille de dégradation de l'habitat :

La grille de dégradation de l'habitat est obligatoire comme justificatif à tous les projets de réhabilitation de logements éligibles aux aides de l'Anah avec la nécessité d'atteindre au minimum le coefficient de dégradation de 0,40 sauf en cas de :

- transformation d'usage
- travaux d'autonomie à la personne
- travaux assimilés habituellement à des travaux de gros entretien ou d'entretien courant faisant l'objet d'une procédure d'infraction au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) avec mise en demeure de faire au propriétaire ou entrant dans une procédure de contrôle de décence de logements bénéficiant d'aides de la CAF ou de la MSA
- travaux d'éradication du plomb, de sortie de péril, d'insalubrité avérée soit par un CREP, soit une grille d'insalubrité, soit par un arrêté de police.
- travaux d'amélioration du logement réalisés par un propriétaire occupant, qui à la différence du propriétaire bailleur n'a pas besoin de justifier d'une dégradation moyenne de son logement pour que ces travaux soient subventionnés.

La grille de dégradation doit être explicitée de façon détaillée au travers d'un rapport d'analyse justifiant pour les éléments classés en catégorie 3 au niveau de la grille, leur mise en place, ou leur remplacement. Ce rapport devra être accompagné de photos pour chacun de ces éléments et **de plans avant travaux à minima**.

Le rapport qui engage le professionnel peut être réalisé soit :

- **en secteur diffus** : par un opérateur
 - **soit agréé conformément à l'article L 365-1 et suivants du CCH,**
 - **soit démontrant de sa compétence en technique du bâtiment** (formation initiale, expérience professionnelle) **et de l'existence d'assurance de responsabilité** en cas de contrôle de l'Anah conduisant à la remise en cause des conclusions du rapport.
 - **soit agréé par la délégation de l'Anah au titre de l'instruction Anah du 16 novembre 2011 sur l'habilitation des opérateurs.**
- **en secteur programmé** : par l'opérateur en charge de l'animation qui a été retenu notamment au vu de ses compétences en technique du bâtiment.

III - 2 Thématique projets

Normes techniques minimales relatives à la sécurité et à la salubrité du logement :

La délégation préconise le respect des règles ci-dessous, issues du Règlement Sanitaire Départemental et du décret sur le logement décent, pour les projets de réhabilitation des logements locatifs

- Toutes les pièces principales sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre et présentant une section ouvrante au moins égale au dixième de leur superficie.

- Dans chaque logement une des pièces principales au moins doit avoir une surface habitable de 9 m² minimum, sachant qu'aucune de ces pièces ne doit avoir une surface inférieure à 7 m²,
- Toutes les pièces du logement doivent avoir en tous points de ces surfaces minimales, une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m.
- La hauteur sous poutres dans les pièces principales doit être au minimum de 2 m.
- Si les règles précédentes sont respectées, la surface habitable pourra être augmentée des surfaces sous combles ayant une hauteur en tous points égales à 1,80 m.

Dérogation à la règle locale : Ne seront tolérées des surfaces légèrement inférieures à 7 m² quand cas de :

- contraintes architecturales fortes,
- de projet présentant un intérêt économique et social,
- après avis favorable des membres de la CLAH.

Cet avis motivé sera rapporté dans le dossier.

Le respect des normes des garde-corps défini par l'article R 111-15 du Code de la Construction et de l'Habitation sera vérifié.

Projet de réhabilitation de logements locatifs avec des grandes surfaces :

La recherche de la concordance entre la typologie des logements et les surfaces habitables proposées est à privilégier.

La délégation pourra demander pour tout projet, dont les surfaces habitables annexes comprises dépassent les seuils ci-dessous, de reprendre l'aménagement d'ensemble :

- Type 2 supérieur à 60 m²
- Type 3 supérieur à 80 m²
- Type 4 supérieur à 110 m²
- Type 5 supérieur à 130 m²
- Tous les types 6 et plus

Dérogation à la règle locale : l'inadéquation entre le projet et ses surfaces pourra être tolérée en cas de :

- contraintes techniques justifiées
- après avis favorable des membres de la CLAH

Transformation d'usage d'un bâti qui n'est pas à usage d'habitation à l'origine :

Les projets de propriétaires bailleurs (PB) de transformation en logement d'un local autonome dont l'affectation principale d'origine n'est pas à usage d'habitation, n'ont pas vocation à être subventionnés.

Dérogation à la règle locale : si un ou plusieurs critères suivants est avéré, après avis de la CLAH, ce type de dossier pourrait être subventionné :

- si le taux de vacance sur la commune est inférieur à la moyenne départementale (8%) ;
- si le logement est situé en centre bourg ou centre ville ;
- si il existe une demande locative non satisfaite (avis de la Maison Départementale de la Solidarité et de l'Insertion (MDSI) de la Mutualité Sociale Agricole (MSA), des communes ;
- si le logement correspond à une demande locative précise (famille identifiée DALO par exemple).

Dans tous les cas, le logement ne pourra être subventionné par l'Anah que :

- en diffus : s'il est conventionné en loyer très social.
- en programme animé : s'il est conventionné en loyer social ou très social.

Pour les propriétaires occupants (PO), les travaux de transformation d'usage ne sont subventionnés qu'au titre du régime de base, en tant "qu'autres travaux et que dans la mesure où il est démontré que le propriétaire occupant rencontre une difficulté particulière (sur occupation par exemple).

Les propriétaires occupants devront occuper leur logement depuis au moins un an pour être éligible aux subventions.

III - 3 Thématique adaptations réglementaires locales

La prime de réduction de loyer :

La CUB propose de déroger au règlement de l'Anah via le CCH en décidant d'appliquer la prime de réduction de loyer pour les logements en loyer social dérogatoire dont la surface est inférieure à 65m² sur le territoire de l'OPAH-RU HM, en plus du logement conventionné social et très social, en raison du marché particulièrement tendu de ce territoire. Le but est ici de faire revenir des dossiers en conventionné qui sans cette prime pourraient être montés en loyer libre.

La durée du conventionnement :

La CUB propose une augmentation de la durée de conventionnement pour le loyer social considérant que l'investissement réalisé par la puissance publique doit pouvoir s'inscrire dans le moyen terme et pour cela, propose de passer à 12 ans contre 9 ans antérieurement, comme le loyer très social.

L'éco-conditionnalité après travaux :

Pour les propriétaires bailleurs, l'octroi de la subvention est conditionné à l'atteinte d'un niveau de performance énergétique après travaux constaté au moyen d'une évaluation permettant de mesurer la consommation conventionnelle du ou des logements en kwhep/m² et leur « étiquette énergie et climat » avant et après la réalisation des travaux.

Les membres de la CLAH en date du 15 mars 2012 ont décidé que les logements ne pourront être subventionnés que si le niveau de performance énergétique après travaux atteint au moins :

- l'**étiquette D** pour les logements en loyer conventionné social et intermédiaire après travaux
- l'**étiquette C** pour les logements en loyer conventionné très social relevant du PIG/PST Programme Social Thématique et du volet très social des programmes animés

Dérogation à la règle locale :

- l'**étiquette D ou C** n'est, pour les logements occupés par leur propriétaire, qu'un objectif à atteindre et non pas une condition d'éligibilité du dossier
- l'**étiquette D** est acceptée en PIG/PST en cas d'installation d'un chauffage électrique ou au bois, sous réserve d'isolation adaptée et de charges énergétiques maîtrisées

L'éco-conditionnalité ne s'applique pas notamment lorsque les travaux pris en compte pour le calcul de la subvention portent :

- sur les parties communes en habitation collective
- sur le raccordement aux réseaux de l'habitation collective ou individuelle
- sur l'adaptation du logement

Critères de sélectivité des dossiers liés aux priorités de l'Anah et à une gestion optimisée de l'enveloppe financière déléguée en 2012 :

Bien que la liste des travaux éligibles aux aides de l'Anah n'a pas été modifiée en 2012, les priorités de l'Anah en 2012 se sont concentrées autour de trois thèmes :

- la lutte contre l'habitat indigne et le logement très dégradé
- l'amélioration de la performance énergétique des logements
- le traitement des copropriétés dégradées

Cette évolution impacte l'enveloppe financière déléguée à la Communauté Urbaine de Bordeaux et conduit la délégation locale de l'Anah à prioriser :

- l'ensemble des dossiers déposés dans le cadre de programmes animés, l'Anah s'étant engagée contractuellement
- En diffus, les dossiers portant sur des logements indignes, très dégradés ou nécessitant des travaux d'adaptation justifiée du logement ou encore des travaux de performance énergétique conduisant à un gain énergétique de 25 % au moins ou encore nécessitant des travaux d'adaptation justifiée du logement;

A contrario, les dossiers en diffus qui n'entrant pas dans ces thématiques ne seront examinés qu'à la dernière CLAH de l'année en fonction de la disponibilité des crédits.

IV - La modulation des loyers maîtrisés

Les loyers conventionnés applicables en 2012 :

La **CLAH consultative en territoire délégué, réunie le 15 mars 2012 a donné un avis favorable** concernant les règles de modulation des loyers maîtrisés présentées ci-dessous, définies après études menées en conformité avec l'instruction de l'Anah du 31 décembre 2007.

Les loyers seront applicables à compter de la date de publication et sur la base de la décision remise en séance intégrée dans le présent programme d'actions comme suit :

IV - 1 Définition des zones et des catégories

Les communes de la Gironde ont été classées en zones fiscales B et C ; **les communes de la CUB sont toutes classées en B.**

Au delà de ce classement national, l'étude locale des niveaux de loyers menée en 2008 et mise à jour en février 2009, basée sur les données de CLAMEUR pour le département de la Gironde a permis de définir **4 zones locales spécifiques de marché de loyers en Gironde :**

- **Zone 1** : 63 communes de Gironde dont l'ensemble de la Communauté Urbaine de Bordeaux.
- **Zone 2** : 39 communes, dont 31 de la zone C situées dans un marché locatif très actif à niveau de loyer élevé ; 4 communes moyennement tendues de la Zone B de l'agglomération de Bergerac (arrêté du 19/12/2003 dispositif fiscal Robien) et 4 nouvelles communes classées en zone B depuis l'arrêté du 29 avril 2009. Ces 8 communes sont classées en zone 2 Bis avec les plafonds de loyers réglementaires de la Zone B.
- **Zone 3** : 248 communes situées en zone C dans un marché locatif moyennement actif à niveau de loyer élevé.
- **Zone 4** : les autres communes de Département qui relèvent de la Zone C

Enfin, au sein de ces 4 zones locales spécifiques, la CLAH a défini **3 catégories de logement en fonction de leur taille :**

- **Catégorie 1** = logements inférieurs ou égaux à 65 m² - Type 1 / Type 2 / Type 3
- **Catégorie 2** = logements compris entre 65,01 et 90 m² - Type 3 / Type 4 / Type 5
- **Catégorie 3** = grands logements à partir de 90,01 m² et plus

IV - 2 Définition des loyers de marché

L'étude locale des niveaux de loyer en Gironde du mois de septembre 2011 a permis d'estimer pour les zones définies à l'article précédent, les loyers de marché pour chaque zone et pour chaque catégorie de logement dans chaque zone.

Cette année afin de mettre en adéquation le régime des aides et les caractéristiques et besoins de la Gironde, seuls les loyers de marché de logements réhabilités ont été retenus.

Ces loyers de marché en € au m² sont présentés dans le tableau ci dessous. La CUB n'est concernée que par la Zone 1.

Taille	Zone 1	Zone 1 OPAH RU HM*	Zone 2	Zone 2 bis	Zone 3	Zone 4
Catégorie 1	13,20	14,12	12,00	11,00	10,50	10,00
Catégorie 2	10,80	12	10,00	9,50	9,00	8,50
Catégorie 3	9,10	11,27	8,50	8,00	7,50	7,00

* voir analyse locale pages 17 et 18

IV - 3 Définition des loyers plafonds par zones et catégories

En application des règles énoncées par le conseil d'administration de l'Anah du 6 décembre 2007 et l'Instruction du 31 décembre 2007, **la CLAH consultative doit définir à partir des loyers de marché, les loyers plafonds applicables pour le programme d'actions 2012.**

Il est proposé aux membres de la CLAH de déterminer les plafonds de loyers pour 2012 selon les critères suivants :

- **Maintien des plafonds de loyers définis localement et applicables en 2011 pour le loyer intermédiaire et le loyer social dérogatoire quand ils sont applicables**
- **Augmentation modérée des plafonds de loyers sociaux et très sociaux tout en restant inférieure aux plafonds réglementaires 2012 pour mobiliser les propriétaires bailleurs**

Ces plafonds de loyers sont adaptés en fonction des conventions avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah.

Ces plafonds de loyers constituent des niveaux de loyer maximum. En fonction des projets la CLAH décisionnelle ou consultative, peut-être amenée à demander la re-négociation des loyers, en deçà de ces plafonds. Le propriétaire peut appliquer des loyers inférieurs à ces plafonds.

La CLAH consultative du 15 mars 2012 est compétente pour définir ces plafonds concernant les conventions sans travaux en secteur délégué.

IV - 4 Le conventionnement sans travaux subventionnés en secteur délégué

LOYER INTERMÉDIAIRE SANS TRAVAUX :

	Zone 1
Catégorie 1	10,98
Catégorie 2	8,55
Catégorie 3	7,29

--	--

LOYER SOCIAL DÉROGATOIRE SANS TRAVAUX :

Ces loyers sociaux dérogatoires sont applicables seulement aux zones où le marché locatif est particulièrement tendu, en particulier pour les logements de moins de 65 m² afin de tenir compte de la cherté au m² des petits logements par rapport aux grands, ainsi que ceux dont la superficie des annexes non prise en compte dans le calcul de la surface de référence est très élevée.

	Zone 1
Catégorie 1	7,49
Catégorie 2	7,00
Catégorie 3	6,50

LOYER SOCIAL SANS TRAVAUX :

	Zone 1
Catégorie 1	5,73
Catégorie 2	5,73
Catégorie 3	5,73

A noter :

Pas de prime de réduction de loyer pour l'ensemble des logements conventionnés sans travaux

IV - 5 Le conventionnement avec travaux subventionnés en secteur délégué

LOYER INTERMÉDIAIRE AVEC TRAVAUX:

L'instruction de l'Anah de 31 décembre 2007 donne la possibilité de pratiquer ou non sur des logements locatifs subventionnés par l'Anah du loyer intermédiaire dès lors qu'il y a un différentiel de 30% entre le loyer de marché et le loyer social.

	Zone 1
Catégorie 1	9,98
Catégorie 2	8,08
Catégorie 3	6,89

LOYER SOCIAL DÉROGATOIRE AVEC TRAVAUX :

Ces loyers sociaux dérogatoires sont applicables seulement aux zones où le marché locatif est particulièrement tendu, en particulier pour les logements de moins de 65 m² afin de tenir compte de la cherté au m² des petits logements par rapport aux grands, ainsi que ceux dont la superficie des annexes non prise en compte dans le calcul de la surface de référence est très élevée.

	Zone 1
Catégorie 1	7,39 Prime de réduction de Loyer
Catégorie 2	6,70* pas de PRL en application de l'instruction Anah du 01 février 2012
Catégorie 3	6,08 pas de PRL en application de l'instruction Anah du 01 février 2012

PRL = Prime de Réduction de Loyer

LOYER SOCIAL AVEC TRAVAUX :

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

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

Ainsi les logements, selon leur taille et la zone où ils sont situés, peuvent bénéficier en Gironde hors secteur délégué de cette prime selon les conditions suivantes :

	Zone 1
Catégorie 1	5,73 (plafond national de 2011) Prime réduction loyer*
Catégorie 2	5,73 Prime réduction loyer
Catégorie 3	5,73 Pas de prime réduction de loyer

* pour le loyer social dérogatoire en OPAH-RU HM

LOYER TRÈS SOCIAL AVEC TRAVAUX :

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

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

Ainsi les logements, selon leur taille et la zone où ils sont situés, peuvent bénéficier en Gironde hors secteur délégué de cette prime selon les conditions suivantes :

	Zone 1
Catégorie 1	5,57
	Prime réduction loyer
Catégorie 2	5,46
	Prime réduction loyer
Catégorie 3	5,46
	Pas de prime réduction loyer

V - Les Plafonds de ressources des locataires de logement conventionnés Anah avec ou sans travaux subventionnés et les plafonds de ressources des propriétaires occupants

V - 1 Les Plafonds de ressources des locataires de logement conventionnés Anah avec ou sans travaux subventionnés

A compter du 01/01/2012, les plafonds de ressources que les locataires de logements conventionnés Anah ne doivent pas dépasser ont été fixés par arrêté du 21 décembre 2011.

Ces plafonds sont les suivants (exprimés en €) :

Composition du foyer locataire (arrêté du 29 juillet 1987)	arrêté du 21/12/2011 PLAI Anah loyer conventionné très social PST LCTS Avec et sans travaux subventionnés	arrêté du 21/12/2011 PLUS Anah loyer conventionné social LCS Avec et sans travaux subventionnés	CLAH 15/03/2012 - plafonds retenus PLS Anah loyer intermédiaire Loyer Intermédiaire avec travaux subventionnés
Cat 1 : Personne seule	10 678	19 417	25 242
Cat 2: 2 personnes à l'exclusion des jeunes ménages	15 559	25 930	33 709
Cat 3 : 3 personnes, ou 1 pers. seule avec 1 personne à charge ou jeunes ménages	18 709	31 183	40 538
Cat 4 : 4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge	20 818	37 645	48 939
Cat 5 :5 personnes, ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	24 357	44 284	57 569
Cat 6 : 6 personnes, ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	27 450	49 908	64 880
Majoration par personne supplémentaire	3 061	5 567	7 237

Sans travaux subventionnés :

Instruction fiscale 5B-6-12 du 17 Février 2012
Anah loyer intermédiaire
Loyer Intermédiaire sans travaux

Taille du ménage	Zone B1/B2*
1 personne seule	34 966
1 couple	46 691
1 personne seule ou 1 couple avec 1 personne à charge	56 149
1 personne seule ou 1 couple avec 2 personnes à charge	67 782
1 personne seule ou 1 couple avec 3 personnes à charge	79 735
1 personne seule ou 1 couple avec 4 personnes à charge	89 858
Par personne à charge à partie de la 5ème	10 023

* Zonage classant les communes en quatre zones (A, B1, B2 et C) en fonction de la tension de leur marché immobilier et servant de référence à plusieurs dispositifs fiscaux et aux aides de l'Anah.

* À noter : l'ensemble de la CUB est en zones B1

La Circulaire de programmation 2001-19 du 12 mars 2001 définit le plafond PLS = plafond PLUS x 1,30.
Le plafond PLUS est défini par la circulaire UP/FL3 du 30 décembre 2008.

Pour définir les ressources on compare les plafonds ci-dessus avec le revenu fiscal de référence de chaque personne du ménage figurant sur l'avis d'impôt de l'avant dernière année précédant la signature du bail, soit en 2011 l'avis d'imposition 2009.

Cette règle s'est appliquée pour la première fois en 2008 aux loyers conventionnés très sociaux et sociaux suite à la parution de l'arrêté du 3 décembre 2007.

Les différentes catégories de ménage sont définies par l'arrêté du 2 juillet 1987, modifié par l'arrêté du 3 décembre 2007 :

- **conjoint** : personne vivant en concubinage avec le candidat locataire et, nouveauté, le partenaire lié à celui-ci par pacte de solidarité et co-signataires du bail.
- **couple** : personnes mariées, personnes vivant en concubinage ou liées par un pacte civil solidarité. Les couples de concubins et les couples de partenaires pacsés sont donc assimilés aux couples mariés et peuvent être considérés comme entrant dans la catégorie "jeune ménage", lorsque la somme des âges révolus des deux conjoints le composant est au plus égale à 55 ans.
- **Personnes à charge** : Enfants à charge (au sens de l'arrêté du 29.7.87) qui n'ont pas établi une déclaration au titre de l'impôt sur le revenu en leur nom propre et Ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.

Ces plafonds sont révisés annuellement au 1er janvier de chaque année en fonction de l'évolution du salaire minimum de croissance visé à l'article L.421-2 du Code du Travail.

Les chiffres ci-dessus sont les plafonds applicables en 2011.

Ces plafonds de ressources s'appliquent aux logements faisant l'objet d'un conventionnement avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah.

V - 2 Les Plafonds de ressources des propriétaires occupants

Les plafonds de ressources des propriétaires occupants applicables aux demandes de subvention pour la réhabilitation de leurs logements applicables à compter du 1er janvier 2012, en Gironde sont les suivants :

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds propriétaires très modestes (3)	Plafonds propriétaires modestes (1)	Plafonds propriétaires modestes majorés (2)
1	8 834 €	11 614 €	17 867 €
2	13 066 €	16 985 €	26 130 €
3	15 712 €	20 428 €	31 424 €
4	18 357 €	23 864 €	36 713 €
5	21 013 €	27 316 €	42 023 €
Par personne supplémentaire	+ 2 646 €	+ 3 441 €	+ 5 292 €

(1) Les plafonds correspondent aux plafonds de ressources prévus à l'article 1 de l'arrêté du 31 décembre 2001, modifié par l'arrêté du 11 décembre 2007.

(2) Les plafonds correspondent aux plafonds de ressources prévus à l'article 2 de l'arrêté du 31 décembre 2001, modifié par l'arrêté du 11 décembre 2007. Ils s'appliquent lorsque la subvention est demandée pour les travaux :

- réalisés dans les immeubles ou logements destinés à la mise en oeuvre des prescriptions d'un arrêté préfectoral tendant à remédier à l'insalubrité des immeubles ou des logements en application des articles L.1331-26 et suivants et des articles L.1334-2 et suivants du Code de la Santé publique, ou de l'arrêté de péril pris en application des articles L.511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), ou des prescriptions d'un arrêté portant sur les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation des articles L.129-1 du CCH

- destinés à remédier à une situation d'insalubrité des immeubles ou des logements constatée par la grille d'insalubrité selon les conditions énoncées par l'article 15-H du règlement Général de l'Anah

- d'adaptation du logement aux besoins des personnes handicapées

- portant sur les parties communes des immeubles ou sur les logements faisant l'objet d'un Plan de Sauvegarde prévu à l'article 615-1 du CCH ou situés dans un périmètre d'une opération programmée de l'habitat prévue à l'article 6 de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du Droit Au Logement.

(3) Les plafonds correspondent aux plafonds de ressources des propriétaires occupants qualifiés de très modestes par le Conseil d'Administration de l'Anah et servent de référence pour qualifier les propriétaires bailleurs dits impécunieux.

VI - Le Contrôle des engagements de Location et d'occupation

L'Anah procède chaque année au travers de ses délégations au contrôle des engagements des propriétaires bailleurs et occupants concernant les conditions de location et d'occupation.

Jusqu'en 2009 ce contrôle était réalisé par les délégations locales de l'Anah situées dans chaque département. Depuis 2010 c'est le Pôle Contrôle Engagement créée par l'Anah central qui réalise ce contrôle.

VI - 1 Les principes généraux appliqués jusqu'en 2009

Le contrôle des engagements des propriétaires est engagé chaque année dans le courant de l'année.

Le contrôle porte :

- Pour les propriétaires bailleurs sur les dossiers dont le paiement du solde de la subvention est intervenu en année l'année N-4, sauf pour les dossiers sensibles qui sont contrôlés deux fois en année N-4 et N-1.
- Pour les propriétaires-occupants, sur les dossiers dont le paiement du solde est intervenu en année N- 2.

Les dossiers contrôlés sont sélectionnés selon les critères suivants :

• Les dossiers Propriétaires Bailleurs sélectionnés :

- les dossiers dont le montant de subvention global au dossier (1 à X logements par dossiers) est très élevé (plus de 50 000 € environ)
- Les dossiers dont les logements sont conventionnés en loyers très sociaux
- Les dossiers sensibles soit pour l'essentiel ceux montés par des SCI, SARL
- Les dossiers de copropriétés (AFUL – copropriétés) dont le contrôle est plus complexe puisque chaque copropriétaire est destinataire d'une lettre de contrôle

• les dossiers Propriétaires Occupants :

- Les dossiers en sortie d'insalubrité
- Les autres dossiers selon une répartition proportionnelle : dossiers de base, très sociaux, Handicap et ceux relevant du PST.

VI - 2 La mise en œuvre en 2011

La mission contrôle audit-inspection du Pôle contrôle des engagements (PCE) de l'Anah Centrale a transmis concernant les dossiers de retraits et de reversement en date du 02 décembre 2011 les éléments suivants :

N°dossier	Nom bénéficiaire	PO/PB	nombre logements	Montant subvention payée	date engagement	Montant reversement	Motif
22337	Tilly	PB	1	6 215 €	21/04/06	6 650 €	suite à contrôle PCE, absence de réponse
19748	Rochette	PB	1	14 385 €	14/05/03	3 513 €	vente du bien sans reprise des engagements par l'acquéreur
24787	Meurant	PO	1	1 913 €	03/06/05	354 €	vente du bien sans reprise des engagements par l'acquéreur
20830	copro	PB	2	25 111 €	30/05/06	3 945 €	vente du bien sans reprise des engagements par l'acquéreur
20830	dont Wagon	PB	0	13 625 €	30/05/06	4 560 €	vente du bien sans reprise des engagements par l'acquéreur
20830	dont Vinatier	PB	1	6 802 €	30/05/06	6 806 €	suite à contrôle PCE, absence de réponse
20830	dont Pothier	PB	1	4 684 €	22/06/06	6 209 €	suite à contrôle PCE, absence de réponse

Source : Agence Nationale de l'Habitat Mission Contrôle Audit-Inspection – PCE – suivi des dossiers de reversement département 33

VII- Les Fiches de Programmes Animés Opérationnels actifs, en étude ou en cours de réflexion en 2012

Deux programmes animés sont en cours en 2012 :

- le PIG PST départemental du Conseil Général de la Gironde (2012 – 2014) ;
- l'OPAH-RU et Hôtels Meublés de Bordeaux (2011 – 2017) correspondant au volet habitat du PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés) du centre ancien de la ville de Bordeaux.

Une OPAH est actuellement en cours d'étude pré-opérationnelle :

- l'OPAH centre ancien de la ville de Lormont ;
- La mise en place d'un nouveau dispositif communautaire faisant suite à l'évaluation du PIG de la CUB (2008 – 2011) ;
- Une réflexion approfondie est en cours de sur la possibilité d'envisager une OPAH copropriété sur les communes de Mérignac et Pessac.

L'ensemble de ces programmes animés fait l'objet d'une fiche synthétique reprenant leurs caractéristiques essentielles. **Ces programmes sont classés en 3 catégories :**

1) les programmes actifs

Fiche 1 : le PIG PST départemental

Fiche 2 : l'OPAH-RU et Hôtels Meublés de Bordeaux

Fiche 3 : le programme Habiter mieux – FART et CLE

2) les programmes en étude

Fiche 4 : l'OPAH centre historique et des quais de Lormont

3) les programmes en cours de réflexion

Fiche 5 : le nouveau dispositif de la CUB sur son territoire

Fiche 6 : l'OPAH copropriétés du Burck Mérignac et Pessac

FICHE 1 de Programme Animé

PIG PST : PROGRAMME SOCIAL THEMATIQUE

Conseil Général de la Gironde Valant protocole territorial lancé le 1er mars 2012-2015

CONTEXTE:

- Lutte contre les exclusions
- Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
- Accès et maintien des personnes défavorisées dans un logement autonome à loyer très social
- Logements inadaptés, médiocres voire insalubres des propriétaires occupants défavorisés
- Maintien à domicile des propriétaires-occupants handicapés ou âgés

OBJECTIFS : CUB ET HORS CUB HORS PROGRAMME ANIMÉ EN VIGUEUR

- Propriétaires-occupants aux revenus très modestes relevant du public du PDALPD : 40 à 70 par an
 - dont 10 lutte contre l'habitat indigne ou très dégradés
 - dont 50 énergie (avec un gain énergétique de 25% et plus)
 - dont 3 adaptation
- PB conventionnant leur logement en loyer très social pour accueillir le public du PDALPD: 10 à 30 par an
 - dont 10 lutte contre l'habitat indigne ou très dégradés
 - dont 30 énergie
 - dont 5 adaptation

MÉTHODE :

Dispositif partenarial avec présentation mensuelle des dossiers en avis préalable par les équipes opérationnelles (celle du PIG PST et celles des PIG et OPAH pour leur volet très social dit « PST » en Gironde) devant l'ensemble des partenaires réunis en comité technique des financeurs avant décision prise par chacun des partenaires. Les dossiers ayant reçu un avis préalable favorable, sont ensuite validés en comité technique de suivi de chaque programme animé.

PRINCIPALES ACTIONS À CONDUIRE :

- Lutter contre l'habitat indigne et le logement très dégradé
- Maîtriser les charges énergétiques pour les locataires et les propriétaires occupants, et pour ces derniers rechercher pour chaque projet un gain énergétique après travaux d'au moins 25% afin de s'inscrire dans le Programme Habiter Mieux
- Maintenir et développer un parc de logements locatifs à loyer très social

RÉSULTATS ESCOMPTÉS ET INDICATEURS DE RÉUSSITE :

- Nombre de logements PO : réhabilités, traités en sortie d'insalubrité, bénéficiant d'un DPE (ou équivalent) après travaux au moins égal à C et un gain énergétique de 25% et plus
- nombre de logements locatifs : vacants remis sur le marché en loyer conventionnés très sociaux, vacants et occupés traités en sortie d'insalubrité, bénéficiant d'un DPE avant mise en location au moins égal à C, conventionnés avant travaux traités avec re-engagement convention Anah

PARTENAIRES MOBILISÉS :

- Equipe opérationnelle
- Partenaires : CAF, MSA, FSH, CILSO, PROCIVIS de la Gironde, PROCIVIS des Prévoyants, CR Aquitaine, Cdc du SIPHEM

TERRITOIRES D'INTERVENTION :

Tout le département avec priorité de production aux zones de marché tendu

FICHE 2 de Programme Animé

OPERATION D'AMELIORATION DE L'HABITAT DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET HOTELS MEUBLES

Ville de Bordeaux

octobre 2011/2016

CONTEXTE :

- Redynamiser le centre ancien par une restructuration urbaine et une adaptation du patrimoine bâti aux enjeux énergétiques et modes d'habitat contemporain
- Maintenir une mixité sociale sur le centre ancien par une diversification de l'offre, une dynamisation de la production de logements sociaux, le maintien et le développement d'un parc privé abordable
- Requalification du bâti et éradication de l'habitat indigne grâce à des opérations de recyclage foncier avec un volet expérimental de traitement des hôtels meublés et en confortant les atouts du secteur : fonctions de centralités, tissu commercial et artisanal, patrimoine exceptionnel

OBJECTIFS EN 2011 :

- La réhabilitation de 300 logements conventionnés privés
 - dont 155 logements de propriétaires occupants ou en accession
 - dont la restructuration de 145 chambres au titre des hôtels meublés
- La réalisation de 300 logements publics sociaux par acquisition amélioration et restructuration d'immeubles dégradés.

MÉTHODE :

- La signature de la convention OPAH-RU HM sur un périmètre inclus dans le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) acte le démarrage du programme animé le 4 octobre 2011. Cette OPAH-RU HM correspond au dispositif opérationnel à destination du parc privé dans le programme plus large de requalification du PNRQAD.

PRINCIPALES ACTIONS À CONDUIRE :

- Le prestataire mène une démarche active auprès des propriétaires, copropriétaires et locataires concernés par le dispositif pour réhabiliter les logements concernés, lutter contre la vacance et développer du loyer maîtrisé. Le prestataire assure la réalisation des objectifs et met en œuvre toutes les actions et le partenariat nécessaires.

RÉSULTATS ESCOMPTÉS ET INDICATEURS DE RÉUSSITE :

- Nombre de logements réhabilités
- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Nombre de logements conventionnés produits
- Nombre de relogements effectués

PARTENAIRES MOBILISÉS :

- Equipe opérationnelle
- Partenaires : Ville de Bordeaux, DDTM, Anah, CUB, Conseil Général, PROCIVIS, SEM In Cité

TERRITOIRES D'INTERVENTION :

Périmètre centre ancien visé dans la convention partenariale du PNRQAD

FICHE 3 de Programme Animé

OPAH CENTRE HISTORIQUE ET DES QUAIS

Ville de Lormont

Etude pré opérationnelle

Lancement en avril 2011 pour un démarrage prévisionnel en 2012

CONTEXTE :

- Requalifier les secteurs concernés afin d'en faire une entrée de ville et de requalifier leur image
- proposer une alternative de logements venant compléter l'offre locative publique en permettant un apport de population nouvelle notamment de jeunes ménages par l'accession à la propriété ainsi que le maintien à domicile des personnes âgées et/ou dépendantes et ce afin de favoriser la mixité sociale et contribuer à l'équilibre de la politique de peuplement
- accompagner la requalification sur les parties les plus dégradées pour permettre la réalisation de logements décents

OBJECTIFS EN 2011 :

- réaliser un diagnostic décliné en 2 axes : l'habitat indigne et la Précarité énergétique et Social afin de mieux cerner les situations, les quantifier et définir le point de départ de l'intervention
- proposer une stratégie opérationnelle adaptée

MÉTHODE :

10 mois de diagnostic en 2 phases :
phase 1 : 6 mois diagnostic
phase 2 : 4 mois propositions

PRINCIPALES ACTIONS À CONDUIRE :

- résorption de l'habitat indigne
- lutte contre la précarité énergétique et la vacance
- raccordements aux réseaux
- traiter le saturnisme

RÉSULTATS ESCOMPTÉS ET INDICATEURS DE RÉUSSITE :

- Nombre de logements réhabilités
- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Nombre de logements conventionnés produits

PARTENAIRES MOBILISÉS :

- Equipe opérationnelle
- Partenaires : Ville de Lormont, CCAS, Anah, CUB, CG, CAF, FSL

TERRITOIRES D'INTERVENTION :

Ville de Lormont : secteurs des quais (Carriet, Chaigneau Bichon, Numa Sensine et Elisabeth Dupeyron), le Vieux Lormont, le quartier de Lissandre.

FICHE 4 de Programme Animé
PROGRAMME HABITER MIEUX 2011-2017
Contrat Local d'Engagement
Etat-Anah-Conseil Général de la Gironde-CUB-Communauté
d'Agglomération Libournaise (CALI)
Lancé le 1^{er} Janvier 2012 – Terminé le 31 décembre 2017
Protocoles territoriaux dans les programmes

LE PROGRAMME HABITER MIEUX:

Dans le cadre des investissements d'avenir, l'Anah est chargée par l'Etat de la mise en œuvre du et du **Programme Habiter Mieux (programme d'aide à la rénovation thermique des logements privés) pour la période 2010-2017.**

Dans ce cadre, l'Anah gère pour le compte de l'Etat, le **Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART) des logements privés** de 500 M€, consacrés à la rénovation thermique de 300 000 logements privés énergivores des propriétaires-occupants aux ressources modestes et très modestes, en situation de précarité énergétique afin de les aider à financer des travaux d'amélioration de leur logement permettant de diminuer leurs dépenses d'énergie et d'améliorer leurs conditions de vie.

L'AIDE DE SOLIDARITÉ ECOLOGIQUE ASE :

Les bénéficiaires de l'ASE sont

- les **PO modestes et très modestes** qui respectent les plafonds de ressources pour l'octroi des subventions de l'Anah
- Les personnes assurant la charge effective des travaux pour leurs ascendants ou descendants

LES PRINCIPALES CONDITIONS D'OCTROI SONT :

- la signature d'un **Contrat Local d'Engagement d'amélioration de la performance énergétique des logements et de lutte contre la précarité énergétique en Diffus et de protocoles territoriaux dans le cadre des programmes animés**, élaboré sous l'autorité du Préfet, représentant de l'Etat et Délégué de l'Anah signé avec un ou plusieurs EPCI pour le premier et avec le maître d'ouvrage et les partenaires pour les deuxièmes
- le versement d'une aide de l'Anah, car l'ASE est une **aide complémentaire et dépendante de l'aide de l'Anah**. En cas de retrait de cette dernière, l'aide ASE fait également l'objet d'un retrait et reversement.
- **La réalisation d'une évaluation énergétique avant travaux et d'une évaluation énergétique projetée après travaux jointes au dossier de demande de subvention mettant en évidence un gain d'au moins 25 %** sur la consommation conventionnelle d'énergie exprimée en KWHe/m² an
- L'ASE **ne peut être versée qu'une seule fois** pour un même logement, même dans le cas où celui-ci donne à nouveau lieu à une aide de l'Anah
- **l'obligation d'accompagnement du propriétaire par un opérateur** avec lequel il a signé un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) en secteur diffus. Il doit s'agir d'un organisme agréé au titre de l'article L 365-.3 du CCH pour l'exercice d'activités d'ingénierie sociale, financière et technique. En secteur concerné par un programme animé (OPAH, PIG PST) cette prestation d'accompagnement est gratuite et réalisé par l'opérateur assurant l'animation du programme.
- Les travaux d'amélioration énergétique sont subventionnables dès lors qu'ils répondent aux exigences de la réglementation thermique éléments par éléments à l'exception des travaux d'isolation des parois

opaques qui doivent satisfaire aux critères de performance permettant d'obtenir un crédit d'impôt développement durable

- **Le paiement de l'ASE est conditionnée à l'atteinte d'objectifs d'amélioration énergétique requis**, et si les travaux effectivement réalisés devaient différer de ceux ayant fait l'objet de l'agrément, une évaluation énergétique réalisée après travaux devra être fournie afin de vérifier le respect de cette condition.
- L'ASE est une prime **forfaitaire de base à 1 600 €**. **Si une ou des collectivités accordent dans les mêmes conditions que celles fixées pour l'ASE, une ou des aides propres**, le montant de l'ASE est augmenté d'un même montant, dans la limite de 500 €. Ainsi **l'ASE peut atteindre sans dépasser 2 600 €**.

LE CONTRAT LOCAL D'ENGAGEMENT ET LES PROTOCOLES TERRITORIAUX

Pour les 7 ans de mise en oeuvre du Programme Habiter Mieux, les objectifs nationaux déclinés pour la **Gironde sont de 6012 logements**, soit :

- en première **période 2011-2013** : 2706 logements soit **902 par an**
- en deuxième **tranche 2014-2017** : 3307 logements soit **826 logements** par an.

Au delà de ces objectifs théoriques, en fonction de la **programmation annuelle**, les **objectifs opérationnels** en Gironde sont :

- **448 en 2011 : 145 sur la CUB et 303 hors secteur délégué**
- **669 en 2012 : 216 sur la CUB et 453 hors secteur délégué**

PRINCIPALES ACTIONS À CONDUIRE :

- Mise en place d'un dispositif de repérage complet des ménages en situation de précarité énergétique
- Coordination et suivi des acteurs de repérage
- Mise en œuvre des partenariats locaux
- Signature du Contrat Local d'Engagement

RÉSULTATS ESCOMPTÉS ET INDICATEURS DE RÉUSSITE :

- Nombre de logements à 25% : avant travaux, après travaux, après 1 an
- Nombre de logement à moins de 25% avant travaux

PARTENAIRES MOBILISÉS :

- Etat, Anah, CG33, CUB, CALI, CAF, FSL, MSA, CARSAT, PROCIVIS de la Gironde, PROCIVIS des prévoyants, CREAQ, ADEME et ADIL

TERRITOIRES D'INTERVENTION :

- Tout le département hors programmes animés pour le CLE
- Le territoire du programme animé pour le protocole territorial

*FICHE 5 de Programme Animé
FUTUR DISPOSITIF INTERCOMMUNAL
Communauté Urbaine de Bordeaux
Evaluation pour un démarrage prévisionnel en 2012/2013*

CONTEXTE :

- Fin du Programme d'Intérêt Général « Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable » (30 mai 2008 – 29 mai 2011)
- Réalisation d'une évaluation de ce premier dispositif communautaire par un cabinet d'expertise extérieure auprès de l'ensemble des partenaires financiers et des bénéficiaires
- Lancement d'un nouveau dispositif communautaire d'aides au parc privé

OBJECTIFS EN 2012 :

- Lancement d'une étude pré-opérationnelle en vue de l'établissement d'un dispositif sur l'ensemble de la CUB

MÉTHODE :

PRINCIPALES ACTIONS À CONSIDÉRER :

RÉSULTATS ATTENDUS ET INDICATEURS DE RÉUSSITE :

PARTENAIRES MOBILISÉS :

- Equipe opérationnelle
- Partenaires : les 27 communes de la CUB, PROCIVIS, ANAH, CG, CAF...

TERRITOIRES D'INTERVENTION :

Ensemble du territoire communautaire

EN PROJET

FICHE 6 de Programme Animé
OPAH COPROPRIETE DU BURCK
Communes de Pessac et Mérignac
Projet en cours de montage

CONTEXTE :

- Une étude de repérage des copropriétés dégradées menée sur la CUB en 2006 a permis l'identification de plusieurs sites.
- La copropriété du Burck a ainsi fait l'objet en 2010-2011 d'une étude pré-opérationnelle avec un volet technique et patrimonial, et un volet relatif à l'étude sociale, financière et urbaine.

OBJECTIFS EN 2012 :

-

MÉTHODE :

-

PRINCIPALES ACTIONS À CONDUIRE :

-

RÉSULTATS ATTENDUS ET INDICATEURS DE RÉUSSITE :

-

PARTENAIRES MOBILISÉS :

- communes de Pessac et Mérignac
- Partenariat en cours de constitution

TERRITOIRES D'INTERVENTION :

- Une première copropriété dans le quartier du Burck : les Héliotropes.

EN PROJET

ANNEXES

Les 27 communes de la CUB sont en Zone 1

AMBARES ET LAGRAVE
AMBES
ARTIGUES-PRES-BORDEAUX
BASSENS
BEGLES
BLANQUEFORT
BORDEAUX
BOULIAC
LE BOUSCAT
BRUGES
CARBON-BLANC
CENON
EYSINES
FLOIRAC
GRADIGNAN
LE HAILLAN
LORMONT
MERIGNAC
PAREMPUYRE
PESSAC
SAINT-AUBIN-DE-MEDOC
SAINT-LOUIS-DE-
MONTFERRAND
SAINT-MEDARD-EN-JALLES
SAINT-VINCENT-DE-PAUL
LE TAILLAN-MEDOC
TALENCE
VILLENAVE-D'ORNON

DEFINITIONS

✓ Logement insalubre :

Logement présentant un danger pour la santé. Est considéré pour l'Anah comme insalubre, un logement faisant l'objet d'une procédure d'insalubrité (code de la Santé) ou en état d'insalubrité constaté sur la base d'une grille d'évaluation.

✓ Logement indigne :

Article 4 de la Loi Besson du 31 mai 1990 : constituent un habitat indigne, les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.

Article 84 de la Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 : relèvent de la définition de l'article 4 ci-dessus, toutes les situations repérées dans lesquelles les locaux, installations ou logements, exposent leurs occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité, et dont le traitement relève donc des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets, selon la nature des désordres constatés.

✓ Logement très dégradé : renvoie à une notion d'habitat en mauvais état, sans aller toujours au stade de dégradation qui le qualifierait d'indigne ou insalubre.

✓ Règlement Sanitaire Départemental (RSD) : il s'agit d'un texte de référence (arrêté préfectoral) qui prescrit les règles techniques d'hygiène et de salubrité adaptées aux conditions particulières de chaque département. Il définit notamment les conditions d'occupation, d'utilisation et d'entretien des locaux d'habitation. Au niveau local, c'est le maire qui est chargé de l'appliquer et de le faire respecter.

✓ Contrôle de décence : la notion de logement décent est définie par la loi. Un bailleur est tenu de remettre un logement décent « *ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation* ». Les agents assermentés de la Caisse d'Allocations Familiales peuvent procéder à des contrôles de décence pour vérifier si les normes sont respectées.

Abréviations :

PO : Propriétaire Occupant

PB : Propriétaires bailleurs

CLAH : Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat

€ : Euro

m² : mètre carré

PV : Procès Verbal

DALO : Droit Au Logement

PDALPD : Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées

PNRQAD : Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés