



Convention de Financement

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
de
Renouvellement Urbain
avec
Opérations de Restauration Immobilière

OPAH RU ORI
Ville de LORMONT

2013 – 2018

La présente convention est établie entre :

La Ville de Lormont, maître d'ouvrage,

Représentée par son Maire, Jean TOUZEAU

et

L'État,

Représenté par le Préfet de la Région Aquitaine, Préfet de la Gironde, **Michel DELPUECH**

L'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat,

Dénommée ci-après « ANAH »,

Etablissement public à caractère administratif,

Dont le siège social est à Paris 8, avenue de l'Opéra,

Représentée par le délégué de l'Agence dans le département de la Gironde, **Michel DELPUECH**

La Communauté Urbaine de Bordeaux,

Dénommée ci-après « CUB »,

Délégitaire des aides à la pierre,

Représentée par son Président, **Vincent FELTESSE**

Le Conseil Général de la Gironde,

Représenté par son Président, **Philippe MADRELLE**

Le Fonds Solidarité Logement 33

Dénommée ci-après « FSL »,

Dont le siège social est à Lormont, 2 Allée du Vercors,

Représenté par la Présidente du GIP, **Martine JARDINÉ**

La Caisse d'Allocations Familiales de la Gironde,

Dénommée ci-après « CAF »,

Dont le siège social est à Bordeaux, rue du Docteur Gabriel Péry,

Représentée par son **Directeur, Christophe DEMILLY.**

La Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété de la Gironde,

Dénommée ci-après « SACICAP PROCIVIS Gironde »,

Dont le siège social est à Bordeaux, 110 avenue de la Jallère,

Représentée par son **Président Directeur Général, Norbert HIERAMENTE.**

La Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété des Prévoyants,

Dénommée ci-après « SACICAP PROCIVIS des Prévoyants »,

Dont le siège social est à Bordeaux, 13 cours du 14 Juillet,

Représentée par son **Directeur Général, André LEGEARD.**

Visas

Convention de financement de l'OPAH RU ORI Ville de Lormont 2013-2018

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

Vu le règlement général de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat,

Vu la circulaire relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au Programme d'Intérêt Général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le régime des aides de l'Anah adopté par son Conseil d'Administration le 22 septembre 2010, et ses modifications successives,

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

Vu l'arrêté du 6 septembre 2010 et le décret du 2 novembre 2011 et ses modifications successives, relatifs au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART),

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

Vu l'engagement des fournisseurs d'énergie, notamment EDF et GDF Suez, et Total dans le Programme « Habiter Mieux », et notamment la convention nationale signée avec l'ETAT et l'Anah le 30 septembre 2011 définissant notamment la participation financière d'EDF, GDF-Suez et Total au Programme « Habiter Mieux » pour la période 2011-2013, mise en œuvre au travers de l'arrêté interministériel du 25 novembre 2011 et la désignation d'EDF comme collecteur référent pour la Gironde des Certificats d'Economie d'Energie (CEE) issus de ce programme,

Vu le Contrat Local d'Engagement de la Gironde en date du 25 mai 2012, auquel est annexé la présente convention de financement d'OPAH valant protocole territorial, et en annexe, le Protocole thématique pour l'implication des énergéticiens dans le cadre du Programme Habiter Mieux, annexé au Contrat Local d'Engagement,

Vu la convention d'objectifs et de gestion 2009-2012 signée entre la CNAF et l'Etat et sa déclinaison départementale,

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

Vu la réglementation en vigueur d'Action Logement,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, 2008 - 2011 et son avenant de prorogation de 3 ans,

Vu la délibération du Conseil Général de la Gironde adoptant le Règlement d'Intervention sur la politique de l'habitat en date du 18 décembre 2006 et les délibérations subséquentes modifiant le dit règlement, et notamment celle en date du 19 décembre 2011,

Vu la délibération du Conseil Général de la Gironde en date du 26 novembre 2012 concernant l'OPAH-RU-ORI de Lormont,

Vu le Programme Local de l'Habitat adopté par la Cub par délibération communautaire du 14 décembre 2001, modifié le 13 juillet 2007, en cours de révision suite à la délibération du 9 mars 2010,

Vu la convention de délégation de compétence des aides à la pierre et la convention de gestion des aides à l'habitat privé du 19 juillet 2010 conclue entre la Cub , délégataire des aides à la pierre, l'Etat et l'Anah, ainsi que ses avenants successifs,

Vu le « Contrat de Co-développement communautaire» N°C022490086, signé entre la Cub et la Ville de Lormont, en vigueur, intégrant de l'OPAH-RU-ORI de Lormont,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Cub du 31 mai 2013 concernant l'OPAH-RU-ORI de Lormont,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Lormont du 15 juin 2012, validant le principe de mise en place d'une OPAH RU ORI et son corollaire, le lancement d'une mission de suivi animation, et déléguant au CCAS de la ville de Lormont, la maîtrise d'ouvrage et le suivi administratif et financier de l'ensemble de l'opération,

Vu la délibération du Conseil d'Administration du CCAS du 25 février 2013 validant la décision de la ville de Lormont de lui déléguer la maîtrise d'ouvrage du suivi animation et de la gestion administrative et financière de l'ensemble de l'opération,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat consultative de la Gironde en date du 6 juin 2013.

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule

La ville de Lormont, située sur la rive droite de la Garonne, fait partie de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Elle s'est historiquement développée entre le fleuve et le plateau rural et bocager. Elle est restée longtemps circonscrite autour de son village rue situé à flanc de coteau.

A partir des années 1960, l'urbanisation de la ville s'est accrue massivement avec l'installation des grands ensembles, d'abord sur les coteaux de Carriet puis sur une grande partie du plateau de Génicart avec la création de la ZUP des Hauts de Garonne.

A partir du village rue de 4000 habitants, Lormont est ainsi devenue, avec **20 375 habitants**, la huitième ville du département sur un territoire cependant restreint (736 ha), territoire marqué en outre par la présence de lourdes infrastructures routières et ferroviaires constituant des barrières physiques entre certains quartiers de la ville.

Le fleuve et le coteau offrent à Lormont un potentiel géographique et paysager avantageux, avec une facilité d'accès aux infrastructures autoroutières, maritimes, ferroviaires et aériennes, de plus l'arrivée du tramway en 2001 contribue à l'attractivité de ce secteur de la rive droite.

Le parc est composé à 71% d'habitat collectif locatif, avec un taux élevé de **logements locatifs sociaux publics de 52%**, qui lui confère une identité assimilable à une ville nouvelle, alors que Lormont dispose d'un centre ancien remarquable.

Les 8 183 résidences principales sont pour l'essentiel concentrées sur deux quartiers Carriet et Génicart, occupés majoritairement par des locataires, dans le parc public locatif social.

Parmi ses résidences principales, logements collectifs ou individuels, 3 556 sont privées, occupées pour 2 647 par leurs propriétaires et 818 par des locataires.

La Ville a pour ambition depuis quelques années de s'investir particulièrement dans le secteur du Vieux Bourg, des quais et de Lissandre afin, grâce à différentes projets d'aménagement urbain, d'en faire un axe urbain principal, la nouvelle entrée de ville, lui permettant notamment de faire évoluer son image.

Cette idée a déjà permis de voir la naissance de projets significatifs d'aménagement urbain avec :

- la **ZAC des quais Chaigneau Bichon** dont les opérations de constructions ont été livrées en 2011 mixant des programmes d'habitat privé et public,
- le **projet des Cascades de Garonne** regroupant des services, des commerces, des bureaux, des logements et un équipement thermoludique,
- l'**opération quai Carriet** initiant la création d'un quartier durable.

Le **pont Bacalan Bastide**, achevé en 2013, va impacter fortement la rive droite. Débouchant sur le **quai de Brazza**, il doit permettre, grâce à la réflexion engagée par la ville, avec Bordeaux, Cenon et la CUB de **restructuration et de réaménagement des espaces publics** (aménagement paysager, requalification de l'éclairage public, réaménagement de la voirie), de **redonner à ce secteur sa vocation d'entrée de ville et mettre en valeur le parc immobilier ancien de ce secteur.**

D'avril 2011 à mars 2012, une étude pré-opérationnelle d'OPAH a été réalisée par le cabinet Urbanis.

Cette dernière a permis d'établir un diagnostic global du parc privé sur l'ensemble de la commune, avec un zoom particulier sur les secteurs du bourg ancien, des quais et du quartier de Lissandre.

Ce diagnostic, à double échelle, a été réalisé avec l'accord des partenaires, afin de ne pas créer de décrochage entre ces quartiers initialement identifiés par la Ville comme secteurs d'étude, coeur de l'OPAH-RU-ORI, et les autres quartiers de la ville (hors secteurs en renouvellement urbain).

Cette étude a permis d'**écarter la problématique de la vacance** des logements sur Lormont et de mettre en avant la problématique de la précarité énergétique des habitants occupants ce parc privé.

Les enjeux suivants, à l'échelle de la commune, ont ainsi été dégagés :

- développer une offre locative privée, diversifiée, avec notamment un parc locatif à loyers maîtrisés qui réponde à la demande et aux besoins des habitants actuels,
- amener les bailleurs privés à améliorer l'état de leur patrimoine et le confort de vie des locataires, notamment en réduisant leurs charges énergétiques,
- permettre aux propriétaires occupants d'améliorer leurs conditions de vie, réduire les charges énergie et ainsi valoriser leur patrimoine,
- encadrer l'ensemble des projets de réhabilitation de ce parc privé, dans le respect de la préservation du patrimoine historique classé en ZPPAUP,
- améliorer globalement la performance énergétique du bâti, et quand cela s'avère possible, traiter de façon concomitante la question du bruit liée à la présence de grossies infrastructures ferroviaires et routières,
- intervenir de façon spécifique afin d'assainir les logements, confrontés à d'importants problèmes d'humidité,
- améliorer et adapter de l'habitat pour les personnes âgées et ou à mobilité réduite.

Au delà des enjeux repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, la Ville de Lormont et l'Anah fin 2012, puis les partenaires début 2013, **ont été interpellés** par le Syndic et les représentants du conseil syndical de la **Copropriété "fragile" du Coteau** sur :

- **les problèmes de :**
 - vétusté de leur système de chauffage,
 - coût des charges énergétiques trop élevé.
- **l'impossibilité pour les co-propriétaires de faire face financièrement au remplacement du système de chauffage,**
- **la nécessité de changer de source énergétique** au vue de l'évolution avérée de son coût,
- **sur l'urgence pour la copropriété de se raccorder avant l'hiver 2013-14 au réseau de chaleur des Hauts de Garonne.**

La copropriété n'étant pas en mesure de financer ces travaux de performance/amélioration énergétique (économie de charges énergie évaluée à - 30%) , la présente convention a pour ambition d'engager certains partenaires dans le cadre de leur régime d'intervention classique, à accompagner cette copropriété fragile dans ce projet urgent.

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

Article 1 – Dénomination, périmètre de l'OPAH RU ORI

Les signataires de la présente convention décident de mettre en œuvre une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain avec des Opérations de Restauration Immobilière, ci-après dénommée « **OPAH RU ORI** » pour une durée de 5 ans.

Cette OPAH, comprend un volet « copropriété fragile » le Coteau, dédié au financement du raccordement au réseau de chaleur des Hauts de Garonne, de la Copropriété,

La Ville de Lormont assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération, déléguée au Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de Lormont.

La présente convention vaut protocole territorial pendant toute sa durée, permettant d'engager les crédits du Programme « Habiter Mieux » lancé par l'État sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Article 1.2 Périmètre de l'opération

En référence au diagnostic de l'étude pré opérationnelle d'OPAH, des enjeux urbanistiques et patrimoniaux, le périmètre opérationnel retenu de l'OPAH RU ORI porte sur :

- **d'une part :**
 - le Vieux Bourg classé en ZPPAUP,
 - le quartier de Lissandre,
 - les quatre quais Carriet, Chaigneau Bichon, Numa Sensine (lui aussi classé en ZPPAUP) et Elisabeth Dupeyron,**secteurs, dont les problématiques sont spécifiquement identifiées, prioritaires en terme d'objectifs.**
- **d'autre part**, les quartiers d'habitat individuel au nord et à l'est de la commune (Carriet, Grand Came, Pille Bourse, l'Archevêque, Grand Tressan, Gravières, Fingues la Verdière), soit **le reste des quartiers résidentiels de la Ville**, dont la connaissance est plus globale, les objectifs moins prioritaires, mais qui nécessitent, pour ne pas créer de décrochage avec les premiers, un accompagnement de la Ville et des partenaires,
- **enfin la copropriété fragile le Coteau.**

(confère plan joint en annexe 1).

Article 2 – Objectifs qualitatifs et quantitatifs de l'OPAH RU

Article 2.1 Objectifs qualitatifs de l'OPAH RU

L'étude pré-opérationnelle a permis de définir avec l'ensemble des partenaires les objectifs qualitatifs suivants :

- lutter et résorber durablement le mal logement et l'habitat indigne, en accompagnant les propriétaires bailleurs et occupants dans la réalisation des travaux nécessaires, en aidant les propriétaires occupants impécunieux ou fragilisés, mais aussi en luttant contre les « marchands de sommeil » et en aidant les locataires en difficultés,
- mettre en place des aides à la réhabilitation suffisamment attractives pour permettre l'aboutissement de réhabilitations voire de restructuration lourdes de logements ou d'immeubles, notamment avec des loyers maîtrisés dans un marché immobilier tendu,
- améliorer et diversifier l'offre de logement résidentielle par la valorisation du patrimoine ancien, l'encadrement des projets de réhabilitation pour un habitat privé de qualité,

- produire des logements locatifs privés à loyers maîtrisés, adaptés à la demande locative,
- lutter contre la précarité énergétique et favoriser les économies d'énergie par la réalisation de travaux permettant la réduction de charges énergétiques,
- adapter les logements, quand cela s'avère nécessaire à la mobilité réduite des occupants, personnes âgées ou handicapées.

En accompagnement, s'agissant d'une OPAH-RU, la ville s'engage à (confère annexe 7):

- intervenir sur les espaces publics,
- mettre en place des équipements publics et services collectifs de proximité nécessaires,
- améliorer le cadre de vie des habitants,
- inciter les habitants à s'engager en complément de travaux d'amélioration de leur logement, à ravalement des façades, notamment sur les secteurs prioritaires du vieux bourg et des quais.

Article 2.2 Objectifs quantitatifs de l'OPAH RU

L'étude pré-opérationnelle a permis de définir avec l'ensemble des partenaires les objectifs qualitatifs suivants :

- ***100 logements de propriétaires occupants à réhabiliter sur 5 ans (+ 50 en performance énergétique, suite à l'évolution du régime de l'Anah), soit 20 logements par an(+ 10 en performance énergétique Anah) :***
 - dont **40 logements indignes ou très dégradés**, nécessitant soit des travaux lourds, soit des travaux plus ponctuels, sur 5 ans, soit 8 par an, (dont 20 concernant des propriétaires occupants très modestes éligibles aux aides du CG33),
 - dont **30 logements à adapter** au handicap ou à la perte d'autonomie de l'occupant sur 5 ans, soit 6 par an, (dont 10 concernant des propriétaires occupants très modestes éligibles aux aides du CG33),
 - dont **30 logements en travaux d'amélioration** sur 5 ans, soit 6 par an, (dont 10 concernant des propriétaires occupants très modestes éligibles aux aides du CG33),

dont 80 logements en travaux de performance énergétique complémentaires ou non, permettant un gain énergétique d'au moins 25%, éligibles au Programme Habiter Mieux sur 5 ans (+20 logements en performance énergétique, suite à l'évolution du régime de l'Anah), soit 20 par an,

L'amélioration de la performance énergétique des logements privés étant un objectif prioritaire et transversal de l'opération, les logements de propriétaires occupants bénéficiant de subvention dans le cadre de cette opération, sauf dérogation exceptionnelle liée à une impossibilité financière, sociale ou technique, devront :

- **au minimum, sortir des niveaux G et F de performance énergétique,**
- **atteindre au minimum le niveau D ou C** selon les ressources des occupants afin de limiter les charges énergétiques
- ***50 logements locatifs de propriétaires bailleurs à réhabiliter sur 5 ans (+25 en performance énergétique, suite à l'évolution du régime de l'Anah), soit 10 logements par an (+5 en performance énergétique Anah) :***

- dont **30 logements locatifs indignes ou très dégradés**, nécessitant soit des travaux lourds, soit des travaux plus ponctuels, **sur 5 ans**, soit 6 par an, (dont 8 logements conventionnés en loyer très social),
- dont **20 logements locatifs dégradés, en infraction au RSD ou non décents**, nécessitant des travaux de performance énergétique, d'amélioration ou de traitement des désordres, **sur 5 ans**, soit 4 par an, (dont 4 logements conventionnés en loyer très social),

dont 25 logements locatifs dégradés ou non, nécessitant des travaux de performance énergétique, permettant un gain énergétique de 35% au moins, sur 5 ans, soit 5 par an.

L'amélioration de la performance énergétique des logements privés étant un objectif prioritaire et transversal de l'opération, les logements locatifs bénéficiant de subventions dans le cadre de cette opération sauf dérogation exceptionnelle liée au type de chauffage et sous réserve de démontrer de la maîtrise des charges énergétiques, devront :

- atteindre au **minimum un niveau de performance de D** pour les logements conventionnés en loyer intermédiaire et social,
- atteindre au **minimum un niveau de performance de C** pour les logements conventionnés en loyer très social.
- *1 dossier de syndicat de copropriété le Coteau, au titre du volet « OPAH copropriété fragile », de raccordement réseau de chaleur des Hauts de Garonne.*

Article 3 Objectifs qualitatifs et quantitatifs de la ou des ORI

L'étude pré opérationnelle a mis en exergue la nécessité de compléter l'action incitative de l'OPAH RU par une action coercitive dite d'ORI, visant à :

- définir les logements, immeubles, voire îlots nécessitant une intervention coercitive,
- définir sur chaque logement, immeuble, voire îlot repéré les travaux d'habitabilité à réaliser,
- rendre obligatoires, sur ces logements, immeubles, voire îlots, les travaux ainsi définis,
- faire réaliser dans ces logements, immeubles, voire îlots, ces travaux d'habitabilité dans une logique globale de réhabilitation complète, durable et re-qualifiante,
- acquérir les immeubles pour lesquels les propriétaires ne peuvent pas ou ne souhaitent pas réaliser des travaux, pour soit les réhabiliter et les vendre à de nouveaux propriétaires, soit les vendre à de nouveaux propriétaires en capacité de les réaliser les travaux prescrits,
- s'assurer de la réalisation des travaux ainsi prescrits.

Cette action coercitive sera prioritairement mise en place sur :

- les logements, immeubles voire îlots, très dégradés voire indignes, notamment quand les propriétaires bailleurs peuvent être qualifiés de « marchands de sommeil »,
- les quais, secteurs stratégiques, à requalifier en tant qu'entrée de ville.

Cette action coercitive nécessite deux phases :

- une phase d'étude de faisabilité, de repérage et de calibrage de la ou les ORI à mettre en place,
- une phase opérationnelle de réalisation de la ou les ORI ainsi définies.

Article 3-1 Étude de faisabilité, repérage et calibrage de la ou des ORI à mettre en place

Le prestataire retenu pour le suivi-animation de la présente OPAH-RU-ORI, la SEM InCité, réalisera au cours de la première année, une étude de faisabilité, de repérage et de calibrage de la ou les ORI à mettre en place afin de répondre aux objectifs définis ci-dessus.

Cette étude a pour objectifs de :

- **définir la liste des immeubles** susceptibles de faire l'objet d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

Cette étude portera sur une vingtaine d'immeubles dont une quinzaine ont d'ores et déjà été identifiés dans l'étude pré-opérationnelle à l'OPAH. Au delà de ces quinze immeubles repérés, des immeubles pourront être ajoutés en fonction d'informations recueillies par la Ville d'ici le démarrage de l'opération ou par l'opérateur IN CITÉ dans les premiers temps du suivi animation.

Le choix des immeubles sera effectué notamment en fonction des critères suivants :

- l'état du bâti,
- la faisabilité juridique,
- la situation de l'immeuble et l'intérêt de sa requalification sur le plan urbain,
- la situation des occupants.

Sur la base de ces critères, une sélection sera effectuée pour aboutir à une dizaine d'immeubles finalement concernés par l'opération.

- **définir** pour ces 10 immeubles, la liste des **travaux d'habitabilité**,
- **estimer le coût des travaux** à réaliser,
- **estimer le coût d'acquisition**, soit amiable soit après expropriation des immeubles,
- réaliser un bilan financier prévisionnel sur chaque immeuble et global afin de définir le lancement d'une ou plusieurs ORI.

Le maître d'ouvrage validera la liste des immeubles concernés par la ou les futures ORI.

Article 3- 2 Mise en place de la ou les ORI

La phase opérationnelle se déroule en deux temps principaux :

- la réalisation de l'enquête publique et de l'enquête parcellaire.

Le prestataire :

- réalisera pour le compte de la commune, la ou les dossiers nécessaires, conformément au code de l'urbanisme,
- assistera la Ville, tout au long des enquêtes publiques et parcellaires, notamment dans ses démarches auprès de la préfecture et du commissaire enquêteur.

- La réalisation des travaux d'habitabilité :

Le prestataire :

- engagera auprès des propriétaires les démarches nécessaires pour la réalisation des travaux d'habitabilité prescrits, objectif premier,
- si nécessaire, recherchera de nouveaux propriétaires en capacité de réaliser les travaux,
- si nécessaire, accompagnera la Ville dans les démarches auprès du juge, d'expropriation des propriétaires,
- si nécessaire, recherchera des propriétaires pour acquérir les biens ainsi expropriés et réaliser les travaux.

Article 4 – Partenariat en matière d'accompagnement des occupants

Article 4.1 Repérage, accompagnement et suivi des situations habitantes

Un protocole local définissant les modalités d'accompagnement des situations identifiées dans le cadre de l'OPAH RU ORI sera mis en place entre différents partenaires (CAF, FSL33, MDSI, CCAS, MDPH, CMP...).

Il visera notamment à :

- détecter les situations pouvant relever d'une intervention de l'OPAH RU ORI à partir de la connaissance du service Habitat Logement du CCAS de la ville, des signalements au SCHS, des situations habitantes des ménages connus des travailleurs sociaux de secteur.,
- informer leurs publics locataires et propriétaires occupants, et les propriétaires bailleurs privés, sur les dispositifs d'aide mis en place dans le cadre de l'OPAH RU ORI,
- soutenir les ménages, familles ou personnes isolées dans leur projet d'amélioration de l'habitat, en lien avec le service Habitat Logement du CCAS de la ville, maître d'ouvrage et l'opérateur IN CITE qui assurera le suivi animation de l'OPAH RU ORI.

Article 4.2 Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé et de la précarité énergétique

Enjeu particulier de la présente opération, **la lutte contre l'habitat indigne est un des objectifs prioritaires du programme**, et doit permettre de résoudre des situations lourdes, peu nombreuses mais diffuses. La précarité énergétique est souvent liée.

Afin d'atteindre les objectifs énoncés ci-dessus, un partenariat local spécifique est mis en place entre tous les acteurs et partenaires départementaux qui œuvre sur cette thématique, autour de 3 actions qui relèvent de compétences et d'acteurs différents :

- **les logements présentant une suspicion de péril intérieur ou extérieur,**
- **les logements présentant une suspicion d'infraction au Règlement Sanitaire Départemental,**
- **les situations de non-conformité des logements au décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques d'un logement décent,**
- **les logements présentant une suspicion d'insalubrité.**

Acteurs privilégiés de la politique du logement et de son occupation sociale, les services de la CAF et de la MSA, le FSL, la MDSI, le Service Communal d'Hygiène et Santé et le CCAS de la ville seront associés à l'analyse des situations de mal logement et de précarité énergétique.

Le service Habitat Logement du CCAS de la ville, maître d'ouvrage délégué, en étroite collaboration avec le service de l'Urbanisme de la ville, le SCHS et l'opérateur IN CITE, en charge du suivi animation de l'OPAH RU ORI, veilleront à la mise en œuvre et à la coordination sur le territoire de l'ensemble des actions nécessaires auprès des locataires, des propriétaires occupants des logements diagnostiqués et de leurs propriétaires bailleurs privés.

Chaque partenaire s'engage à participer aux comités techniques de suivi de l'opération qui traiteront de situations relevant de leurs compétences.

Article 5 – Financement des actions

Convention de financement de l'OPAH RU ORI Ville de Lormont 2013-2018

5.1 Financement du suivi animation

Le suivi- animation de l'OPAH RU ORI sera assuré par In Cité.

Le coût global du suivi animation de l'OPAH RU ORI **pour 5 ans** à partir de la date de signature de la présente convention est estimé à **439 860€ HT (soit 87 972€ HT par an), soit 526 073€ TTC (soit 105 215€ TTC par an)**, répartis comme suit :

Plan de financement du suivi animation						
	global	2013	2014	2015	2016	2017
État part variable*	13 770€ (/29 070€)	2 754€ (/5 814€)				
Anah	246 940€	49 388€				
part fixe	219 930 €	43 986 €	43 986 €	43 986 €	43 986 €	43 986 €
part variable*	27 010€ (/48 685€)	5 402€ (/9 737 €€)	5 402€ (/9 737 €)			
CUB	80 290€	16 058€	16 058€	16 058€	16 058€	16 058€
CG 33	80 074€	16 058€	16 015€	16 015€	16 015€	16 015€
CCAS	105 215€	21 043€	21 043€	21 043€	21 043€	21 043€
TOTAL	526 073€	105 215€				

* les parts variables de l'État et de l'Anah dépendent de la réalisation des objectifs et sont réactualisées chaque année. Elles sont écrêtées dans le présent tableau en fonction du financement des autres partenaires. Si un des partenaires venait à baisser son financement, les parts variables seraient augmentées en fonction, dans la limite des objectifs de la présente convention.

Les montants sont arrondis à l'€ supérieur.

5.1-1 – Participation financière du CCAS de la Ville de Lormont

Le CCAS, maître d'ouvrage de l'OPAH RU ORI, par délégation de la Ville de Lormont, finance le suivi animation à hauteur de **105 215€ pour les 5 ans soit, 21 043€ par an**.

5.1-2 – Participation financière de l'Anah.

Sous réserve des délégations d'engagement allouées annuellement à la Gironde, pour financer les études et suivi-animations des programmes animés, l'Anah, pendant la durée de validité de la présente convention s'engage à financer le suivi-animation de l'OPAH dans le respect des règles en vigueur au moment du dépôt du dossier de demande de subvention et des règles de financement public (écrêtement à 80% de subventions publiques).

Cet engagement est annuel et se fait sur la base d'un dossier de demande de subvention conjoint Anah (4.1-2) et État (4.1-3), réactualisé chaque année.

Pour les cinq années d'OPAH-RU-ORI, la subvention de l'Anah sera attribuée sur la base :

- **D'une part fixe annuelle de 43 986€, soit 246 940 € pour les 5 ans**, assise sur une dépense prévisionnelle financée au taux de 50% **estimée pour un an à 87 972€ , soit 439 860€ € pour les 5 ans**. Cette partie fixe constitue un maximum, **sauf évolution significative des objectifs et du coût du suivi-animation, validée par avenant à la présente convention**. Elle pourra être inférieure, si la dépense finale est inférieure au montant prévisionnel.
- **D'une part variable annuelle de 5 042€ (écrêtée/9 737 € possible) environ, soit 27 010€ (écrêtée/48 685 € possible) pour les 5 ans environ (enveloppe réévaluée chaque année en fonction de la révision annuelle des primes à l'ingénierie)**, qui correspond, en cohérence avec les objectifs pluriannuels contenus dans la convention, à la réalisation des objectifs suivants, valorisés sous forme de prime forfaitaire :
 - ***pour les dossiers de propriétaires occupants 5 042 € environ par an soit 27 010€ environ pour les 5 ans :***
 - **306 € pour les dossiers d'adaptation du logement aux handicaps de leurs occupants : 25 logements concernés par cette prime sur 5 ans, soit 5 par an, soit 7 650 € sur 5 ans environ et 1 530 € pour la première année,**
 - **306 € pour les dossiers de sortie d'insalubrité, péril, indignité : 20 logements concernés par cette prime, soit 4 par an, soit 6 120 € environ sur 5 ans, soit 1 224 € pour la première année,**
 - **1 324 € pour les dossiers de sortie d'insalubrité, péril, indignité nécessitant de la part de l'opérateur un suivi social, technique et financier des occupants : 10 logements concernés par cette prime, soit 2 par an, soit 13 240 € sur 5 ans environ, soit 2 648 € par an.**
 - ***pour les dossiers de propriétaires bailleurs (dès la deuxième année d'OPAH-RU-ORI en fonction des financements des autres partenaires) 23 475€ pour les 5 ans environ, soit 4 695€ par an, non pris en compte/écrêtée à ce jour :***
 - **313 € pour les dossiers de sortie d'insalubrité, péril, indignité ou très dégradé : 35 logements concernés par cette prime sur 5 ans, soit 7 par an, soit 10 710 € environ sur 5 ans, soit 2 142 € par an,**
 - **313 € pour les dossiers de logements moyennement dégradés: 15 logements concernés par cette prime sur 5 ans, soit 3 par an, soit 4 695 € sur 5 ans environ, soit 939 € par an,**
 - **313 € pour les dossiers de performance énergétique : 25 logements concernés par cette prime sur 5 ans, soit 5 par an, soit 7 825 € environ sur 5 ans, soit 1 564 € par an.**

Conformément à l'article R.321-17 du Code de la Construction et de l'Habitat, le montant de subvention versé chaque année par l'Agence sera minoré si la somme des aides publiques versées annuellement (dont Anah) hors maître d'ouvrage, dépasse 80 % du coût global TTC annuel de la prestation de suivi-animation. A l'inverse, si les financements des autres financeurs venaient à baisser, la subvention de l'Anah serait réévaluée dans la limite des objectifs de la présente convention, au niveau de la part variable.

	PO - montants prime 2012 réactualisé chaque année)				PB - montants prime 2013 réactualisé chaque année non pris en compte en première année			
Montant de la prime	306€ adaptation	306€ insalubrité, péril, indignité	1324€ insalubrité, péril, indignité suivi lourd	total	313€ insalubrité, péril, indignité	313€ dégradation moyenne	313 € performance énergétique	total
Nombre de primes possibles								
5 ans	25	20	10	55	35	15	25	
Par an	5	4	2	11	7	3	5	
Enveloppe totale								
5 ans	7 650 €	6 120 €	13 240 €	27 010 €	10 710 €	4 695 e	7 825 €	23 475 €
Par an	1 530 €	1 224 €	2 648€	5 042 €	2 142 €	939 €	1 564 €	4 695 €

5.1-3 – Participation financière de l'Etat

L'Etat et l'Anah, gestionnaire pour le compte de l'Etat des crédits du Fond d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés (FART) dans le cadre du Programme Habiter Mieux, s'engagent, en fonction des dotations budgétaires annuelles, conformément aux règles d'octroi et d'emploi de ces crédits, à financer une quote-part du suivi-animation de la présente OPAH selon les règles suivantes.

Cet engagement est annuel et se fait sur la base d'un dossier de demande de subvention conjoint Anah (4.1-2) et Etat (4.1-3), réactualisé chaque année.

Pour les cinq années d'OPAH-RU-ORI, la subvention de l'Etat sera attribuée sur la base d'une part variable, définie à partir des objectifs de réalisation de dossiers de propriétaires occupants :

- A ce titre, il est prévu, au delà du financement Anah (**article 4-1-2**), le **financement au titre du Programme Habiter Mieux, du suivi-animation** par versement en secteur programmé d'une **subvention forfaitaire de 306€ par dossier déposé et engagé répondant aux conditions d'éligibilités de ce programme.**
- Dans ce cadre, l'Etat et l'Anah réserve pour le compte de l'Etat une **enveloppe annuelle, pour un objectif de 95 logements sur 5 ans soit 19 par ans, de 13 770€ (écrêtée /29 070 €) pour 5 ans soit 2 754€ (écrêtée/5 814€) par an.** Cette enveloppe sera réévaluée chaque année en fonction de la révision annuelle des primes à l'ingénierie, soit en 2013 et 2014

5.1-4 – Participation financière de la Communauté Urbaine de Bordeaux

La Communauté Urbaine de Bordeaux s'engage à financer dans le cadre de sa politique contractuelle et selon le contrat de codéveloppement N°C022490086, l'équipe opérationnelle de suivi-animation à hauteur de 80 290€ pour les 5 ans, conformément à son règlement d'intervention et dans la limite de ses dotations budgétaires annuelles.

La subvention annuelle est de **16 058€** maximum, sous réserve de l'atteinte des objectifs définis dans la présente convention.

5.1-5 – Participation financière du Conseil Général de la Gironde

Le Conseil Général s'engage à financer l'équipe opérationnelle de suivi-animation à hauteur de 30% de son coût TTC, pour une dépense annuelle plafonnée à 120 000€, conformément à son règlement d'intervention et dans la limite de ses dotations budgétaires annuelles.

L'engagement budgétaire sera examiné en Commission Permanente.

La subvention accordée pour le suivi-animation de l'OPAH RU ORI s'élève à **16 058 €** pour la première année.

5.2 – Financement de l'amélioration de l'habitat

5.2-1 – Participation financière du CCAS de la Ville de Lormont

Les participations financières de la ville de Lormont sont fixées par rapport au règlement d'intervention de l'Anah, soit :

1- Pour les ménages propriétaires occupants à favoriser les travaux concourant au Développement Durable dans le cadre de la maîtrise de l'énergie en attribuant :

- une aide forfaitaire de **500 €** par logement occupé par son propriétaire lorsque les travaux ouvrent droits aux subventions du programme Habiter Mieux de l'Etat géré par l'Anah et réserve pour cela **40 000 €** de subventions pour 5 ans correspondant à l'amélioration de 80 logements dont 30 occupés par des propriétaires modestes, permettant ainsi de majorer l'aide de l'Etat de **1 600€ à 2 100 €** (/ de **3 000€ à 3 500€** à partir du 1^{er} juin 2013), intégrée dans l'enveloppe globale.
- réserve **225 000 €** de subvention pour 5 ans, correspondant à des travaux lourds logement indigne très dégradé pour 15 PO modestes et 15 PO très modestes,
- **40 000€** pour 5 ans pour : la sécurité et la salubrité (10 PO modestes et 10 PO très modestes)
- **60 000€** pour 5 ans pour : l'autonomie (15 PO modestes, 15 PO très modestes,)
- **40 000€** pour 5 ans pour : autre amélioration de l'habitat(10 PO modestes 10 PO très modestes)

Travaux	Ressources		Ville de Lormont	
travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	modestes	15	15% plafonné à 7 500€	150 000€
	très modestes	15	15% plafonné à 7 500€	75 000€
travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement indigne (sécurité – salubrité) ou	modestes	10	10% plafonné à 2000€	20 000€
	très modestes	10	10% plafonné à 2000€	20 000€

moyennement dégradé				
travaux d'adaptation de logement (perte d'autonomie, handicaps justifiés)	modestes	15	10% plafonné à 2000€	20 000€
	très modestes	15	10% plafonné à 2000€	20 000€
Autres	modestes	10	10% plafonné à 2000€	20 000€
	très modestes	10	10% plafonné à 2000€	20 00
travaux d'amélioration conduisant à un gain énergétique de 25% (Prime Programme Habiter Mieux)		80	500€	40 000€
TOTAL				405 000€

Soit une enveloppe globale de 405 000 € pour 5 ans maximum soit 81 000 € par an maximum.

2- Pour les logements locatifs et vacants, conventionnés en loyer social ou très social et intermédiaires:

- à participer à la réhabilitation de logements locatifs occupés ou vacants considérés comme insalubres ou indignes en dégradation lourde (grille de dégradation Anah à l'appui) en abondant, de **15% la dépense subventionnée par l'Anah, plafonnée à 1000€ du m²** par dossier et réserve pour cela **279 000 €** de subventions pour 5 ans, correspondant à l'amélioration de **31 logements**.
- à participer à la réhabilitation de logements locatifs occupés ou vacants relevant de la petite indignité en dégradation lourde (grille de dégradation Anah à l'appui) en abondant, pour les seuls logements conventionnés à loyer social de **15% la dépense subventionnée par l'Anah, plafonnée à 750€/m²** et réserve pour cela **22 500 €** de subvention pour 5 ans, correspondant à l'amélioration de **5 logements**.
- à participer à la réhabilitation de logements locatifs occupés ou vacants en dégradation moyenne, relevant de la petite indignité, de l'infraction au RSD ou de la non décence, ou en transformation d'usage (grille de dégradation Anah à l'appui) en abondant, pour les seuls logements conventionnés à loyer social de **15% la dépense subventionnée par l'Anah, plafonnée à 750€/m²** et réserve pour cela **63 000 €** de subvention pour 5 ans, correspondant à l'amélioration de **14 logements**.

Dégradation	Loyer		Plafond travaux subventionnés	Ville de Lormont	
travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	conventionné très social PST	8	1 000€/ m ²	15% plafonné à 9 000€	72 000€
	conventionné social	15		15% plafonné à 9 000€	135 000€
	intermédiaire	8		15% plafonné à 9000€	72 000€

travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement indigne (sécurité – salubrité) moyennement dégradé	conventionné très social dit PST	1	750€/m ²	15% plafonné à 4500€	4 500€
	conventionné social	3		15% plafonné à 4500€	13 500€
	intermédiaire	1		15% plafonné à 4500€	4 500€
travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement moyennement dégradé	conventionné très social dit PST	3	750€/m ²	15% plafonné à 4500€	13 500€
	conventionné social	10		15% plafonné à 4500€	45 000€
	intermédiaire	1		15% plafonné à 4500€	4 500€
TOTAL					364 500€

Soit une enveloppe globale de 364 500€ pour 5 ans soit 72 900€ par an maximum.

Chaque aide sera attribuée à condition que les travaux puissent bénéficier des subventions de l'Anah et qu'ils reçoivent un avis favorable du comité technique de suivi de l'OPAH RU ORI et de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat.

5.2-2 –La participation financière de la Cub

En plus de sa participation à l'ingénierie, la Communauté Urbaine de Bordeaux s'engage à accorder une aide financière aux travaux selon les dispositions de son règlement d'intervention en vigueur à la date du dépôt de la demande de subvention et dans la limite des enveloppes budgétaires disponibles.

Pour cela, la Cub réserve une enveloppe de crédits maximale de 632 000€ sur 5 ans, soit 126 400 € par an, répartis comme suit (Voir tableau des modalités de financement en vigueur à la date de signature de la convention ci-dessous)

1- Pour les propriétaires occupants

La Cub réserve une enveloppe de 415 000€ crédits maximum pour 5 ans, soit 83 000€ maximum par an, pour la réhabilitation de 100 logements pour 5 ans, soit 20 logements par an. Voir tableau des modalités de financement en vigueur à la date de signature de la convention ci-dessous.

2- Pour les propriétaires bailleurs

La Cub réserve une enveloppe de 217 000€ crédits maximum pour 5 ans, soit 43 400€ par an pour la réhabilitation de 50 logements pour 5 ans soit 10 logement par an. (Voir tableau des modalités de financement en vigueur à la date de signature de la convention ci-dessous.)

Tableau synthétique des aides propres CUB à la date de signature de la convention D'OPAH RU ORI :

	Objectifs	Bénéficiaires	Nombre Dossiers Par an	Nombre Dossiers Sur 5 ans	Taux CUB	Plafond aide CUB	TOTAL Subv maximum Annuelle CUB	TOTAL Subv maximum SUR 5 ANS CUB	
PO	Travaux lourds : Logement indigne ou très dégradé (grille dégradation 0,55)	PO très modestes	3	15	20%	10 000 €	30 000 €	150 000 €	
		PO modestes	3	15	10%	5 000 €	15 000 €	75 000 €	
	Travaux d'amélioration : Sécurité, salubrité, problèmes d'amiante, plomb... (petite LHI)	PO très modestes	2	10	20%	4 000 €	8 000 €	40 000 €	
		PO modestes	2	10	10%	2 000 €	4 000 €	20 000 €	
	Travaux d'amélioration : Autres travaux (inondation, assainissement,...)	PO très modestes	2	10	15%	3 000 €	6 000 €	30 000 €	
		PO modestes (copro dégradées uniquement)	2	10	5%	1 000 €	2 000 €	10 000 €	
	Maintien à Domicile : Accessibilité, Adaptation du logement avec justificatif	PO très modestes	3	15	20%	4 000 €	12 000 €	60 000 €	
		PO modestes	3	15	10%	2 000 €	6 000 €	30 000 €	
	TOTAL PO			20	100			83 000 €	415 000 €
	PB	Logement indigne ou très dégradé : Travaux lourds Étiquette D	LCTS	1,6	8	10%	8 000 €	12 800 €	64 000 €
LCS			3	15	5%	4 000 €	12 000 €	60 000 €	
LI			1,6	8	0%	0 €	0 €	0 €	
Logement dégradé petite LHI : Sécurité salubrité Étiquette D		LCTS	0,2	1	10%	6 000 €	1 200 €	6 000 €	
		LCS	0,6	3	5%	3 000 €	1 800 €	9 000 €	
		LI	0,2	1	0%	0 €	0 €	0 €	
Logement dégradé : autres travaux amélioration (inondation, logement vacant, transformation d'usage) Étiquette D		LCTS	0,6	3	10%	6 000 €	3 600 €	18 000 €	
		LCS	2	10	5%	3 000 €	6 000 €	30 000 €	
		LI	0,2	1	0%	0 €	0 €	0 €	
Sortie de vacance		Prime si justification	2	10		3 000 €	6 000 €	30 000 €	
TOTAL PB			10	50			43 400 €	217 000 €	

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

5.2-3 – La participation financière du Conseil Général de la Gironde

1 – Pour les propriétaires occupants

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

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

Type de travaux	Conditions	Taux maximaux de subvention
-----------------	------------	--------------------------------

Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		Par référence au plafond de travaux subventionnables fixés par l'Anah	35 % dans la limite de 10 500€
Projets de travaux d'amélioration	Pour la mise en sécurité et salubrité de l'habitat		35 % dans la limite de 4 000€
	Pour l'autonomie de la personne		
Autres travaux			

NB : A partir du 1^{er} juin 2013, les plafonds de ressources de l'Anah évoluant, le CG33 applique les plafonds applicables depuis le 1^{er} janvier 2013, dans l'attente d'évolution de son règlement d'intervention.

Les aides du Conseil Général de la Gironde en direction des propriétaires occupants très modestes, inscrits au volet très social dit «PST», sont valorisées à hauteur de 500€ minimum dans le cadre du programme «Habiter Mieux» en cas de performance énergétique de 25% et plus après travaux, pour assurer le déclenchement de la majoration de l'aide de solidarité écologique de 1 600€ à 2 100€ (/ 3 000€ à 3 500€ à partir du 1^{er} juin 2013).

2 – Pour les propriétaires bailleurs

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

Type de travaux		Conditions	Taux maximaux de subvention
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		Plafonds de travaux Anah: 1 000 € HT/m ² dans la limite de 80 000€ par logement LCTS	15 % pour les logements <à 50m ²
Projets de travaux d'amélioration	Pour la mise en sécurité et salubrité de l'habitat	Plafonds de travaux Anah: 750 € HT/m ² dans la limite de 60 000€ par logement LCTS	
	Autres travaux		

Les aides du Conseil Général de la Gironde en direction des propriétaires bailleurs, conventionnant en loyers très social et portant sur des logements locatifs inférieurs à 90m² peuvent être valorisées par l'Anah au titre de la prime de réduction de loyer en Gironde. Le pourcentage indiqué est applicable au montant HT des travaux dans la limite du plafond indiqué par l'Anah. Les plafonds de travaux, les niveaux de loyers et les conditions de ressources sont ceux actualisés par l'Anah.

Par ailleurs, la recherche d'une adéquation optimale entre surface et typologie des logements, conjuguée à l'évaluation des charges prévisionnelles du logement, s'inscrit dans la perspective d'une solvabilisation maximale des locataires. Le Conseil Général portera donc une attention toute particulière à cet aspect ainsi qu'à la localisation des projets, dans le cadre de l'instruction technique des dossiers. Dans cette optique, tout projet de logement devra faire l'objet d'un avis préalable du Conseil Général.

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

- *les logements réservés font l'objet d'un passage en commission de pré-attribution du PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées),*
- *lorsqu'un logement est libre, le propriétaire doit en informer le service habitat du Conseil Général, gestionnaire du dispositif, qui lance un appel à candidature en direction des MDSI, de la MSA, de la CAF, du FSL et du CCAS de la commune,*
- *Ces derniers adressent des candidatures de ménages intéressés par le logement et ne dépassant pas les plafonds de ressources en vigueur pour les logements PST,*
- *les dossiers doivent être montés par un travailleur social,*
- *la commission sélectionne les situations qu'elle juge prioritaire et les transmet au propriétaire. Ce dernier choisit son locataire dans la liste fournie*

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

Tout dossier de réhabilitation de propriétaire bailleur doit comprendre :

- Une *évaluation énergétique avant travaux* indiquant les *préconisations de travaux* nécessaires et les devis adéquats, pour atteindre un niveau de performance *au moins égal au niveau C du Diagnostic de Performance Energétique* («DPE») prévu par l'arrêté du ministre du logement du 15 septembre 2006,
- Une *évaluation énergétique après travaux permettant d'attester du respect d'un niveau de performance énergétique au moins égal au niveau C*
- Des dérogations à ce principe d'atteinte du niveau de performance C, pourront être tolérées au cas par cas, en particulier dans deux hypothèses:
- ***Dérogation fondée sur une diminution du niveau de consommation réelle:***
En principe, les DPE fondés sur un relevé des consommations réelles ne peuvent pas être utilisés comme évaluations énergétiques par l'Anah notamment pour prétendre au bénéfice d'une aide qui ne se déclenche désormais que si le DPE après travaux est à minima en classe D.
Toutefois, lorsque des locataires déjà en place sont maintenus dans les lieux, l'évaluation énergétique sur la base des consommations réelles pourra justifier le projet des travaux de plus-value énergétique sans respecter l'atteinte de l'étiquette C d'un DPE conventionnel, lorsque:
 - la réduction des dépenses d'énergie, calculée après travaux, sera au moins égale à 20% par rapport au montant des dépenses d'énergie avant travaux.
 - et le DPE calculé de façon conventionnelle sera obligatoirement à minima en classe D.
- ***Dérogation fondée sur le mode de chauffage retenu:***
Pour les logements d'une *surface habitable à chauffer inférieure ou égale à 70m²*, compte tenu du caractère conventionnel de la méthode de calcul des consommations énergétiques, les projets d'installation d'un système de chauffage électrique, ou au bois (central ou non), pourront être proposés par les équipes d'animation.
Ces dossiers seront examinés au cas par cas. En toute hypothèse, le DPE après travaux calculé de façon conventionnelle sera obligatoirement à minima de classe D.

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

5.2- 4 –La participation financière de l'Etat

Au titre du **Programme «Habiter mieux»**, l'Etat et l'Anah s'engagent, dans la limite des autorisations d'engagement annuelles notifiées, à accorder prioritairement ses aides selon les conditions déclinées dans son Programme d'Action en vigueur, et réserve pour cela une enveloppe de crédits maximale de :

1- Pour les propriétaires occupants:

340 000€ pour 5 ans, soit 68 000€ par an, pour des travaux conduisant à un gain énergétique de 25% après travaux, concernant 100 logements pour 5 ans, soit 20 logements par an.

Cette enveloppe se décline annuellement de la façon suivante :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Objectifs globaux	20	20	20	20	20	100
Total	68 000€	340 000€				
<i>dont 20 avec une prime à 3 000€</i>	<i>12 000€</i>	<i>60 000 €</i>				
<i>dont 80 avec une prime à 3 500€</i>	<i>56 000€</i>	<i>280 000€</i>				

*ces enveloppes sont destinées à des propriétaires occupants modestes et très modestes.

2- Pour les propriétaires bailleurs

80 000€ pour 5 ans, soit 16 000€ par an, pour des travaux conduisant à un gain énergétique de 35% après travaux, avec un niveau de performance énergétique à D (Li ou LCS) ou C (LCTS) concernant 40 logements pour 5 ans, soit 8 logements par an.

Cette enveloppe se décline annuellement de la façon suivante:

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Objectifs globaux	8	8	8	8	8	40
Total prime à 2 000 €	16 000€	80 000€				

5.2.5 – Les participations financières de l'Anah

5.2.5 1 – Logements privés de propriétaires bailleurs ou occupants

- **Priorités d'intervention**

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

partie de la CUB, c'est la CUB délégataire des aides à la pierre qui définit son PA et préside sa CLAH.

Depuis 2009, l'Anah a recentré ses priorités. Cette tendance s'est accentuée en 2011 avec la mise en place de son nouveau régime d'aides en 2011. **En 2013 l'Anah confirme cette tendance.**

Tout en poursuivant l'action engagée depuis 1971, l'Anah a recentré son action, avec par ordre de priorités:

- les projets de réhabilitation de logements indignes et très dégradés,
- les projets de réhabilitation de logements conduisant à une amélioration de la performance énergétique des logements, notamment ceux dont les occupants sont en précarité énergétique et une maîtrise des charges d'énergie notamment,
- les projets de réhabilitation de logements situés en OPAH en copropriétés fragiles, **(priorité nationale de l'Anah)**
- les projets de réhabilitation de logements permettant grâce à des travaux d'adaptation, de maintenir à domicile des personnes handicapées et/ou à mobilité réduite
- les projets de réhabilitation de logements permettant une offre de logement locative supplémentaire à loyer maîtrisé
- les autres projets de réhabilitation permettant l'amélioration globale des logements, **avec une priorité donnée concernant les projets de PO, ceux portant:**
 - **sur la mise aux normes de l'assainissement,**
 - **sur les parties communes en copropriété,**
 - **et sur les logements moyennement dégradés (grille).**
- **Les conditions de recevabilité des demandes de subventions**

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

- la réglementation de l'Anah, issue du Code de la Construction et de l'Habitation et de son Règlement Général d'administration dénommé « RGA » de l'Anah
- des décisions du Conseil d'administration de l'Anah, des instructions de la Directrice Générale de l'Anah
- des dispositions inscrites dans les conventions particulières
- du contenu du Programme d'Actions en secteur délégué en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès de la délégation locale de l'Anah.

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

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

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

La durée du conventionnement des logements locatifs est fixée sur la Cub, à:

- **9 ans minimum** pour les logements conventionnés en **loyer intermédiaire,**
- **12 ans minimum** pour les logements conventionnés **en loyer social et très social.**

Elle peut être supérieure selon l'importance du projet.

Par ailleurs, conformément à l'article R.321-17 du Code de la Construction et de l'Habitat, le montant de subvention versé par l'Agence sera minoré si la somme de l'aide de l'Anah issue du calcul et d'autres aides publiques dépasse 80 % du coût global TTC de l'opération (sauf dans certains cas, notamment pour les logements conventionnés en loyer social et très social et les propriétaires occupants très modestes).

Les règles d'intervention de l'Anah en vigueur à la date de la signature de la convention sont définies en annexe 6 de la présente convention

- **Les engagements financiers**

L'Anah s'engage, dans la limite des autorisations d'engagement annuelles notifiées, à accorder prioritairement ses aides selon les conditions déclinées dans le Programme d'Actions de la Cub en vigueur, et réserve pour cela une enveloppe de crédits maximale de **2 475 000€** pour les **5** années de l'OPAH, **soit 495 000€** par an maximum.

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

1- Pour les propriétaires occupants

L'Anah s'engage à accorder en priorité des subventions et réserve pour cela une enveloppe de crédit de **1 300 000 € maximum sur 5 ans soit 260 000 € par an**, correspondant à un objectif de **150 (+50 performance énergétique) logements** réhabilités au titre de la présente convention **sur 5 ans, soit 30 par an**. L'enveloppe non consommée n'est pas reportable sur l'année suivante.

- **Objectifs**

Objectifs	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total	Subvention maximale	Subvention référence
insalubrité,péril, indignité, forte dégradation	8	8	8	8	8	40	25 000 €	20 000 €
Performance énergétique (gain de 25 %) (+50)	10	10	10	10	10	50	10 000 €	5 000 €
Adaptation du logement	6	6	6	6	6	30	10 000 €	5 000 €
Autres travaux (3 priorités)	6	6	6	6	6	30	7000 €	5 000 €
Total	30	30	30	30	30	150	52 000€	35 000€

- **Enveloppes**

Enveloppe	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
insalubrité,péril, indignité, forte dégradation	160 000 €	160 000 €	160 000 €	160 000 €	160 000 €	800 000 €
Performance énergétique (gain de 25 %)	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	225 000 €
Adaptation du logement	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	125 000 €

Autres travaux (3 priorités)	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	125 000 €
TOTAL	260 000 €	1 300 000 €				

2- Pour les propriétaires bailleurs

L'Anah s'engage à accorder en priorité des subventions et réserve pour cela une enveloppe de crédit de **1 175 000 € maximum sur 5 ans soit 235 000 € par an**, correspondant à un objectif de **75 (+25 performance énergétique) logements** réhabilités au titre de la présente convention **sur 5 ans, soit 15 (+5 performance énergétique) par an**. L'enveloppe non consommée n'est pas reportable sur l'année suivante.

- Objectifs

Objectifs	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total	Subvention maximale	Subvention référence
Insalubrité, péril, indignité, forte dégradation	7	7	7	7	7	35	28 000 €	20 000 €
Performance énergétique (gain de 25 %) (+25)	5	5	5	5	5	25	15 000 €	10 000 €
Dégradation moyenne	3	3	3	3	3	15	21 000 €	15 000 €
Total	15	15	15	15	15	75	64 000 €	45 000 €

- Enveloppes

Enveloppe	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
insalubrité, péril, indignité, forte dégradation	140 000 €	140 000 €	140 000 €	140 000 €	140 000 €	700 000 €
Performance énergétique (gain de 25 %) (+25)	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	250 000 €
Dégradation moyenne	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	225 000 €
TOTAL	235 000 €	1 175 000 €				

5.2.5 2 – Logements privés de co-propriétaires bailleurs ou occupants - - Syndic de copropriété Le Coteau

L'Anah s'engage seule, à titre exceptionnel et par anticipation à une OPAH copropriétés fragiles multi-sites que lancera la Ville de Lormont, à financer le raccordement de la Copropriété fragile le Coteau, au réseau de chaleur des Hauts de Garonne.

Cette copropriété est composée de 4 bâtiments et de 60 lots **dont 39 en copropriété privé**, soit **65% des lots**.

Le calcul de la subvention de l'Anah est de **35% maximum du coût hors taxe sur une base subventionnable définie comme suit :**

- **150 000 € par bâtiment soit : 600 000€ sur l'ensemble de la copropriété et 390 000 € pour les 39 lots privés,**
- **1 000€ par lot soit 60 000 € pour l'ensemble des lots, et 39 000 € pour les 39 lots privés,**
- **soit une base subventionnable de 660 000€ pour l'ensemble de la copropriété et 429 000 € pour les 39 lots.**

Le coût des travaux étant estimé à 320 000€, la subvention de 35% (de 65% de lots) que réserve l'Anah est de 72 800 € maximum pour les 39 lots privés.

5.2-6 – La participation financière de la Caisse d'Allocations Familiales de la Gironde

Dans le cadre de ses missions sociales en direction des familles allocataires, la CAF s'engage à cofinancer des projets d'amélioration du logement dans la limite de son budget consacré à l'amélioration de l'habitat.

- **Pour les propriétaires occupants allocataires CAF au titre des prestations familiales**

Sous forme de prêt d'un montant maximum de 5067,14 € par famille pour la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat. Ce prêt peut être bonifié de 1000 € pour des projets présentés dans le cadre du dispositif PST ou pour des familles de trois enfants et plus. Chaque demande de prêt fait l'objet d'une évaluation par un travailleur social de la Caf 33 qui évaluera les modalités d'interventions de la Caf en fonction de la situation de la famille.

- **Pour les propriétaires bailleurs**

Pour favoriser la création de logements destinés à des familles de 3 enfants ou plus, la CAF de la Gironde cofinance des opérations d'amélioration de logements qui seront loués en convention PST.

Cette aide est versée sous la forme d'une subvention de 7622 € maximum par logement en complément des subventions des autres financeurs.

5.2-7 – La participation financière de la SACICAP- PROCIVIS Gironde

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

1- Actions en faveur des propriétaires occupants réalisant des travaux de sortie d'insalubrité et/ou d'adaptation du logement.

Dans le cadre de ses Missions Sociales, la SACICAP PROCIVIS Gironde a décidé de consacrer, en complément des aides existantes, une **enveloppe annuelle maximale (non encore définie)** en faveur de la réhabilitation du logement des propriétaires occupants **modestes et très modestes**. Cette enveloppe couvre l'ensemble des programmes animés sur le département de la Gironde.

Ces aides sont octroyées sous forme de subventions destinées à financer le reste à charge des propriétaires. Les niveaux de subventions sont indiqués dans le tableau situé à la fin de cet article.

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

Par ailleurs, dans le cadre de ses missions sociales, la SACICAP PROCIVIS Gironde s'est engagée à accompagner l'Etat et l'Anah dans le cadre de la mise en œuvre du **Programme Habiter Mieux 2011-2016**. Ce programme a pour objectif d'aider les propriétaires occupants modestes et très modestes à réaliser des travaux permettant d'améliorer la performance énergétique de leur logement d'au moins 25%. Il est mis en œuvre dans chaque département par le biais d'un Contrat Local d'Engagement de la Gironde (CLE33) ou des protocoles territoriaux. En Gironde, les principaux signataires sont l'Etat, l'Anah, le Conseil général de la Gironde et la CUB.

La SACICAP PROCIVIS Gironde définit ses modalités d'intervention et son enveloppe financière dans le Contrat Local d'Engagement. Aussi, les conditions d'intervention de la SACICAP PROCIVIS Gironde sont destinées exclusivement aux propriétaires occupants sous plafonds de ressources Anah modestes et très modestes réalisant des travaux d'amélioration de la performance énergétique d'au moins 25%.

Ces aides peuvent être octroyées sous forme :

- **d'une subvention de 3 000 € maximum** destinée à financer le reste à charge des propriétaires occupants. Cette aide n'est pas cumulable avec d'autres subventions versées par la SACICAP PROCIVIS Gironde dans le même dossier.
- **d'un prêt missions sociales sans intérêts de 1 000 € minimum à 4 000 € maximum** afin de financer le reste à charge des propriétaires occupants.

Propriétaires occupants	Propriétaires modestes	Propriétaires très modestes
Adaptation handicap/vieillesse subvention de 30% des travaux HT, plafonnée à	2 000€	3 000€
Sortie d'insalubrité subvention de 30% des travaux HT plafonnée à	-	3 000€
Lutte contre la précarité énergétique (CLE33):	Subvention de 30% des travaux HT plafonnée à 3000€	
	Ou Prêts travaux sans intérêts de 1 000€ à 4 000€	

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

L'ensemble des financements proposés par la SACICAP PROCIVIS Gironde est soumis à la réglementation nationale définie par convention cadre entre l'Etat et l'UES-AP. Les conditions d'octroi dépendent également du règlement d'intervention et du budget annuel de la SACICAP PROCIVIS Gironde. Toute évolution réglementaire ou contrainte budgétaire sera susceptible d'entraîner une modification des engagements pris par la SACICAP PROCIVIS Gironde dans la présente convention.

5.2-8 – La participation financière de la SACICAP PROCIVIS des Prévoyants

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

Dans le cadre de la présente convention, la SACICAP PROCIVIS les Prévoyants s'engage à favoriser le financement de projets d'accès à la propriété ou de maintien au logement des **propriétaires occupants ayant des revenus modestes**. Son engagement est fondé sur trois critères fondamentaux : un accompagnement social, financier et technique.

Son intervention est réalisée :

- **sous forme de prêts Missions Sociales sans intérêt afin de financer le reste à charge des familles** en complément des dispositifs existants ou lorsqu' aucun des dispositifs n'a pu y répondre,
- **et sous forme de caisse d'avance des subventions.**

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

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

Les thématiques abordées :

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

Concernant la Lutte contre la Précarité Energétique : La SACICAP PROCIVIS les Prévoyants intervient en complément des financements engagés dans le cadre du programme « Habiter Mieux ». La SACICAP applique les conditions définies dans le Contrat Local d'Engagement de la Gironde (CLE33) ou dans les protocoles territoriaux. **Elle s'engage dans la limite de l'enveloppe qui sera définie à accorder des prêts Missions Sociales à partir de 4001 € (la SACICAP Gironde intervient de 1 000 € à 4 000 €) afin de financer le reste à charge des propriétaires occupants.**

L'ensemble des financements proposés par la SACICAP PROCIVIS les Prévoyants est soumis à la réglementation nationale définie par convention-cadre entre l'Etat et l'UES-AP. Les conditions d'octroi dépendent également du règlement d'intervention et du budget annuel de la SACICAP PROCIVIS les Prévoyants. Toute évolution réglementaire ou contrainte budgétaire sera susceptible d'entraîner une modification des engagements pris par la SACICAP PROCIVIS les Prévoyants dans la présente convention.

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1 Pilotage de l'opération

6.1-1 Mission du maître d'ouvrage

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

6.1-2 Comité de pilotage

Un comité de pilotage est constitué.

Il est présidé par le Maire de la Ville de Lormont, Président du CCAS.

Il se compose des représentants de :

- la Ville de Lormont et du Centre Communal d'Action Sociale.
- l'Etat (DDTM et DDCS de la Gironde)
- l'Anah (délégation locale de l'Anah de la Gironde)
- la Communauté Urbaine de Bordeaux délégataire des aides à la pierre
- le Conseil Général de la Gironde(service Habitat et DATDS)
- l'ADEME Aquitaine
- la CAF de la Gironde
- le FSL 33
- la SACICAP PROCIVIS Gironde
- la SACICAP les Prévoyants
- l'Architecte des Bâtiments de France
- les Bailleurs Sociaux
- l'ADIL

Sa composition pourra évoluer à la demande des membres du Comité de pilotage et en fonction des besoins générés au cours de l'animation de l'OPAH RU ORI.

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

- de valider les bilans d'étape et le bilan final de l'opération,
- de participer à l'évolution de l'opération,
- d'apporter des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'animation.

Il se réunira :

- **concernant l'OPAH-RU :**
 - **au démarrage** de l'opération,
 - et moins une fois par an,
- **concernant la ou les ORI :**
 - avant le démarrage de la ou les ORI, pour rendre compte de l'étude de repérage et de calibrage, de décider du lancement de la ou les ORI, et de mettre en cohérence OPAH-RU et ORI,
 - en tant que de besoin, à chaque point d'étape clé (négociations, enquêtes/procédures, travaux, expropriation, etc.), de la ou les ORI, en lien avec l'OPAH-RU

6.1-3 Comité technique

Un comité technique est constitué.

Il est présidé par le Maire, de la Ville de Lormont et Président du CCAS.

Il se compose en tant que de besoin en fonction de l'ordre du jour, des représentants de :

- la ville de Lormont et du Centre Communal d'Action Sociale.
- l'Etat (DDTM et DDCE de la Gironde)
- l'Anah (délégation locale de l'Anah de la Gironde)
- la Communauté Urbaine de Bordeaux délégataire des aides à la pierre
- le Conseil Général de la Gironde(service Habitat et DATDS)
- l'ADEME Aquitaine
- la CAF de la Gironde
- le FSL 33
- la SACICAP PROCIVIS Gironde
- la SACICAP les Prévoyants
- l'Architecte des Bâtiments de France
- les bailleurs sociaux
- l'ADIL

Ce comité se réunira tous les 2 mois et aura pour missions :

- d'étudier les dossiers de demande de subvention pour travaux de Po et de PB, éligibles à la présente OPAH-RU-ORI : contenu, financements, etc...
- de validation des dossiers pour présentation aux instances décisionnelles de chaque financeur, pour instruction et validation, sachant que le passage en CLAH reste le point d'entrée.

6.1- 4 Groupe de suivi

Un groupe de suivi **est mis en place**.

Il est composé :

- des services Urbanisme, Hygiène Santé de la Ville et du service Habitat Logement du CCAS,
- du prestataire In Cité chargé du suivi-animation de l'OPAH RU ORI.

Il a pour objet de :

- de travailler sur chaque dossier de demande de subvention,
- de préparer les CT et CP,
- d'assurer le suivi global de l'opération,
- et de suivre les engagements de l'opérateur dans le cadre de sa mission de suivi-animation.

6.2 Suivi-animation de l'opération

L'équipe opérationnelle est chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'OPAH RU ORI de la Ville de Lormont, en lien avec ses représentants, et notamment d'assurer des .

- actions de communication auprès des propriétaires, des élus et des professionnels du bâtiment et de l'immobilier,
- mission d'assistance de conseils et d'instructions des dossiers de l'OPAH RU ORI,
- missions spécifiques de lutte contre l'habitat indigne, d'amélioration de la performance énergétique des logements (notamment dans le cadre du programme Habiter Mieux de l'Etat) et de l'accompagnement social des occupants,

- mission spécifique d'information sur les droits et devoirs des propriétaires bailleurs et occupants, des locataires et occupants,
- Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la préparation et la mise en œuvre d'une ou de plusieurs ORI.

(Confère annexe détaillant les missions de suivi-animation).

6.3 Évaluation et suivi des actions engagées

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 2-1 et 2-2. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

(confère détail des indicateurs d'évaluation en annexe)

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

L'opérateur devra fournir annuellement à la Cub, (Direction de l'Habitat-Service Opérationnel-Centre Parc Privé), sous forme de tableau « Excel », les éléments nécessaires à l'Observatoire annuel du Parc privé, réalisé dans le cadre de la délégation des aides à la pierre sur le territoire de la CUB.

Article 7- Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

Le logo de chaque partenaire financeur, dans le respect de la charte graphique, devra être apposé sur l'ensemble des documents évoquant ses actions opérationnelles, les supports d'information de type dépliants, plaquettes, affichage, exposition, filmographie, vitrophanie, site internet ou communication presse (articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale) portant sur l'OPAH RU ORI, réalisés par le maître d'ouvrage, un des partenaires ou le prestataire.

Pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux...) comporteront les logos et la mention « travaux réalisés avec l'aide de la Ville de Lormont, l'Anah, de l'Etat, la CUB, le Conseil Général de la Gironde et les principaux partenaires ».

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

L'opérateur en lien avec le service Habitat Logement du CCAS et le service Communication de la ville apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

Article 8 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années et **prend effet à compter du 31 mai 2013.**

Au-delà de cette dernière date, les demandes de subvention auprès de l'Anah ne pourront plus bénéficier des avantages de la présente convention et seront instruites par l'Agence selon les modalités de droit commun.

Au titre du Programme « Habiter Mieux », le présent protocole territorial, court sur la même période.

Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention

En fonction de l'évolution du contexte, notamment budgétaire ou de politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultats), chacune des parties peut demander les mesures de renégociation, de redressement nécessaires, voire la résiliation de la convention

Les modifications ainsi apportées à la convention feront l'objet d'un avenant.

Article 10 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises :

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

Fait en 10 exemplaires, à Lormont le 31 mai 2013

Le Préfet de la Région Aquitaine
Préfet de la Gironde

Le Maire de la ville de Lormont
Président du CCAS

Le Président de la Communauté
Urbaine de Bordeaux
et
Délégué des Aides à la Pierre

Michel DELPUECH

Jean TOUZEAU

Vincent FELTESSE

Le Président du Conseil Général
de la Gironde

Le Délégué de l'Agence dans le
département

La Présidente du GIP – FSL33

Philippe MADRELLE

Michel DELPUECH

Martine JARDINÉ

Le Directeur de la CAF de la
Gironde

Le Président Directeur Général de la
SACICAP PROCIVIS Gironde

Le Directeur Général de la
SACICAP PROCIVIS des
Prévoyants

Christophe DEMILLY

Norbert HIERAMENTE

André LEGEARD

Annexe 1 : Le périmètre de l'OPAH-RU-ORI



DSTU/SP/mai 2012

Annexe 2 : Le régime d'intervention de l'Anah

A réactualiser en tant que de besoin

PO Avant le 1^{er} juin 2013 occupant un logement depuis 1 an au moins

Propriétaires occupants depuis 1 an au moins	Revenus très modestes	Revenus modestes	Revenus modestes majorés	Plafonds de travaux
Type d'intervention	<i>Régime majoré - Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</i>			
Insalubrité, Péril (arrêtés, grille insalubrité 0,4) "forte dégradation" (grille 0,55)	50%	50%	50%	50 000 €
Type d'intervention	<i>Régime de base- Autres projets de travaux d'amélioration du logement</i>			
Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat	50%	50%	50%	20 000 €
Travaux pour l'autonomie de la personne	50%	50%	35%	
Autres Travaux de réhabilitation	35%	20%	20% en OPAH copropriété fragile	20 000 €
Type d'intervention	<i>Programme habiter mieux FART et ASE travaux conduisant à 25% de gain énergétiques(1)</i>			
Travaux de performance énergétique	1 600 € + 500 €	1 600 € + 500 €	Sans objet	Sans objet

- *Le plafond « revenus modestes » correspond au plafond de ressources prévu à l'article 1 de l'arrêté du 31 décembre 2001.*
- *Le plafond « revenus modestes majorés » correspond au plafond de ressources prévu à l'article 2 de l'arrêté du 31 décembre 2001*
- *Le plafond « revenus très modestes » 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.*

PO Après le 1^{er} juin 2013 occupant un logement depuis 1 an au moins

Propriétaires occupants depuis 1 an au moins	Revenus très modestes	Revenus modestes	Plafonds de travaux
Type d'intervention	<i>Régime majoré - Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</i>		
Insalubrité, Péril (arrêtés, grille insalubrité 0,4) "forte dégradation" (grille 0,55)	50%	50%	50 000 €
Type d'intervention	<i>Régime de base- Autres projets de travaux d'amélioration du logement</i>		
Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat	50%	50%	20 000 €
Travaux pour l'autonomie de la personne	50%	35%	
Travaux d'amélioration énergétique avec un gain de 25%	50%	35%	
Autres Travaux de réhabilitation (priorité à assainissement, travaux sur partie communes en copropriétés, dégradation moyenne)	35%	20% en OPAH copropriété fragile	

Type d'intervention	<i>Programme habiter mieux FART et ASE travaux conduisant à 25% de gain énergétiques(1)</i>		
Travaux de performance énergétique	3 000 € + 500 €	3 000 € + 500 €	

- Le plafond « revenus modestes » correspond au plafond de ressources prévu à l'article 1 de l'arrêté du 31 décembre 2001.
- Le plafond « revenus très modestes » 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.

PB Avant le 1^{er} juin 2013

Propriétaires bailleurs	Taux de subvention	Montant de travaux subventionnable HT	Prime de réduction de loyer	Prime réservation de logement	Durée minimale de convention
Type d'intervention	<i>Régime majoré - Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé grille à 0,55)</i>				
Insalubrité, Péril (arrêtes, grille d'insalubrité à 0,4)	35%	1000€ HT/ M2 / 80m2	100€ HT/ M2 / 80m2	2 000 € / logement	9 ans loyer intermédiaire
"forte dégradation" (grille 0,55)					12 ans loyer social et très social
Type d'intervention	<i>Régime de base- Autres projets de travaux d'amélioration du logement et dégradation moyenne (grille à 0.35) (3)</i>				
Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat	35%	750€ HT/ M2 / 80m2	Sans objet	2 000 € / logement	9 ans loyer intermédiaire 12 ans loyer social et très social
Travaux pour l'autonomie de la personne					
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé (grille à 0,35)	25%	750€ HT/ M2 / 80m2	Sans objet	2 000 € / logement	
Travaux suite à infraction au RSD ou contrôle de non décence					
Travaux de transformation d'usage					

(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. En Gironde (voir partie II point 2-5 et suivants sur les plafonds de loyers pour les logements conventionnés avec travaux subventionnés par l'Anah), seuls les zones 1, 2 et 2bis et 3 entre dans cette catégorie pour les logements de moins de 65m2 et seule la zone 1 pour les logements compris entre 65 et 90m2.
- quand le logement est conventionné en loyer social ou très social,
- uniquement en régime majoré,
- si aide apportée par une collectivité locale ou un EPCI
- à concurrence de l'aide apportée par une collectivité locale ou l'EPCI dans la limite du plafonds de 8 000 €.

(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)
- après désignation par l'UESL du collecteur 1% et avec accord préalable de ce dernier qui appréciera la demande en fonction
- des besoins en logement exprimés par les entreprises adhérentes
- du conventionnement du logement, prioritairement en conventionné social et très social.

PB Après le 1^{er} juin 2013

Propriétaires bailleurs	Taux de subvention	Montant de travaux subventionnable HT	Prime de réduction de loyer	Prime réservation de logement	Durée minimale de convention
Type d'intervention	<i>Régime majoré - Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé grille à 0,55)</i>				
Insalubrité, Péril (arrêtes, grille d'insalubrité à 0,35)	35%	1000€ HT/ M2 / 80m2	150€ HT/ M2 / 80m2	2 000 € ou 4 000 € / logement (2)	9 ans loyer intermédiaire
"forte dégradation" (grille 0,55)					12 ans loyer social et très social
Type d'intervention	<i>Régime de base- Autres projets de travaux d'amélioration du logement et dégradation moyenne (grille à 0.35)</i>				
Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat	35%	750€ HT/ M2 / 80m2	150€ HT/ M2 / 80m2	2 000 € ou 4 000 € / logement (2)	9 ans loyer intermédiaire
Travaux pour l'autonomie de la personne					12 ans loyer social et très social
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé (grille à 0,35)	25%	750€ HT/ M2 / 80m2	150€ HT/ M2 / 80m2	2 000 € ou 4 000 € / logement (2)	9 ans loyer intermédiaire
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé (grille à 0,35) ou pas, conduisant à un gain énergétique de 35% au moins					
Travaux suite à infraction au RSD ou contrôle de non décence					
Travaux de transformation d'usage					
Type d'intervention	<i>Programme habiter mieux FART et ASE travaux cd'amélioration conduisant à 35% de gain énergétiques(et un niveau à D (LI, LCS) et à C en LCTS1)</i>				
Travaux de performance énergétique conduisant à un gain énergétique de 35% au moins	2 000 €				

(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. En Gironde (voir partie II point 2-5 et suivants sur les plafonds de loyers pour les logements conventionnés avec travaux subventionnés par l'Anah), seuls les zones 1, 2 et 2bis et 3 entre dans cette catégorie pour les logements de moins de 65m2 et seule la zone 1 pour les logements compris entre 65 et 90m2,
- quand le logement est conventionné en loyer social ou très social,

- à concurrence du triple de l'aide apportée par une collectivité locale ou un EPCI, dans la limite du plafonds de 12 000 €.

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

- quand le logement est conventionné en LCTS,
- sur demande du propriétaire bailleur,
- après désignation par l'UESL du collecteur 1% et avec accord préalable de ce dernier qui appréciera la demande en fonction,
- des besoins en logement exprimés par les entreprises adhérentes,
- 2 000€ en secteur non tendu / 4 000 € en secteur tendu,

Annexe 3 : Les plafonds de loyers en 2013

A réactualiser chaque année

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 du 15 mars 2012/6 juin 2013 a défini à partir des loyers de marché, les loyers plafonds applicables.

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 loyers 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.

- **Le conventionnement sans travaux subventionnés par l'Anah**

LOYER INTERMÉDIAIRE

	CUB
inférieur à 65m²	10,98
de 65 à 90m²	8,55
90m² et plus	7,29

LOYER SOCIAL DÉROGATOIRE

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.

	CUB
inférieur à 65m²	7,49
de 65 à 90m²	7,00
90m² et plus	6,50

LOYER SOCIAL

	CUB
inférieur à 65m²	5,73
de 65 à 90m²	5,73
90m² et plus	5,73

- **Le conventionnement avec travaux subventionnés par l'Anah**

LOYER INTERMÉDIAIRE

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.

Par décision de la CLAH du 15 mars 2012/6 juin 2013, l'Anah finance seulement des projets de réhabilitation de logements locatifs conventionnés en loyer intermédiaire situés sur les communes :

- soumises à l'obligation de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)
- situées en Zone B1 et B2, même si non soumises à l'obligation de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain
- situées en marché locatif tendu : pôles urbains principaux et secondaires, communes sous influence urbaine (voire en mutation) et les bourgs-centres identifiés dans l'étude sur les besoins en logement.

	CUB
inférieur à 65m²	9,98
de 65 à 90m²	8,08
90m² et plus	6,89

LOYER SOCIAL DÉROGATOIRE :

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.

	CUB
inférieur à 65m²	7,39
de 65 à 90m²	6,70
90m² et plus	6,08

LOYER SOCIAL :

Dans le cadre du régime des aides de l'Anah, il est possible de déclencher 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

Les logements situés sur Lormont peuvent bénéficier de cette prime selon les conditions suivantes :

	CUB
inférieur à 65m²	5,73
	Prime réduction loyer
de 65 à 90m²	5,73
	Prime réduction loyer
90m² et plus	5,73

LOYER TRÈS SOCIAL AVEC TRAVAUX

Dans le cadre du régime des aides de l'Anah, il est possible de déclencher 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

Les logements situés sur Bordeaux peuvent bénéficier de cette prime selon les conditions suivantes :

	CUB
inférieur à 65m²	5,57
	Prime réduction loyer
de 65 à 90m²	5,46
	Prime réduction loyer
90m² et plus	5,46

Annexe 4 : Les plafonds de ressources des locataires au 01/01/2013

A réactualiser chaque année

Seuls les locataires ne dépassant pas les plafonds de ressources suivants exprimés en € pourront prétendre à un logement conventionné avec l'Anah :

	arrêté 28 décembre 2012 PLAI	arrêté 28 décembre 2012 PLUS	CLAH 6 juin 2013 plafonds retenus PLS Anah loyer intermédiaire	Instruction fiscale DGI 20 février 2013 Anah loyer intermédiaire Zone B LI sans travaux subventionnés
Catégorie de ménages (arrêté du 29 juillet 1987 – modifié par l'arrêté du 3 décembre 2007)	Anah loyer conventionné très social PST LCTS avec et sans travaux subventionnés	Anah loyer conventionné social LCS avec et sans travaux subventionnés	intermédiaire LI avec travaux subventionnés	
Cat 1 : Personne seule	10 908	19 834	25 784	35 718
Cat 2: 2 personnes à l'exclusion des jeunes ménages	15 834	26 487	34 433	47 695
Cat 3 : 3 personnes, ou 1 pers. seule avec 1 personne à charge ou jeunes ménages	19 111	31 853	41 409	57 356
Cat 4 : 4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge	21 266	38 854	49 990	69 239
Cat 5 : 5 personnes, ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	24 881	45 236	58 807	81 449
Cat 6 : 6 personnes, ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	28 040	50 981	66 275	91 790
Majoration par personne supplémentaire	3 127	5 687	7 393	10 238

Le montant de ressources à prendre en considération est égale à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage au titre de l'année n-2, soit 2011 pour 2013. Toutefois, il est tenu compte des revenus de l'année n-1 ou des revenus des 12 derniers mois, s'ils sont inférieurs d'au moins 10% par rapport à ceux de l'année n-2. 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 un pacte de solidarité et cosignataires du bail.
- **Couple** : personnes mariées, personnes vivant en concubinage ou liées par un pacte civil de 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 vivant au foyer** : définie par la loi MLE (art. 61/CCH : L.442-12) le ou les titulaires du bail ; les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail ; le partenaire lié par un pacte civil de solidarité (PACS) au titulaire du bail ; le concubin notoire du titulaire du bail ; et les personnes réputées à charge au sens fiscal (CGI ; art. 194, 196, 196A bis et 196 B).
- **Les enfants de parents séparés** ne sont considérés comme vivant au foyer de l'un ou de l'autre parent que dans le cas d'une garde alternée (CCH : L.442-12).
- **Imposition dans un autre Etat** : lorsque que tout ou partie des revenus perçus par le ménage requérant au cours de l'année de référence n'a pas été imposé en France mais dans un autre Etat ou territoire connaissant une législation fiscale propre, ce ménage doit produire un avis d'impôt sur le revenu, correspondant aux dispositions fiscales en vigueur qui réglementent l'impôt sur le revenu dans cet Etat ou de ce territoire, ou un document en tenant lieu, établi par l'administration fiscale de cet Etat ou de ce territoire. En cas d'impossibilité justifiée de se procurer un tel document, la présentation d'une attestation d'une autre administration compétente ou, le cas échéant, du ou des employeurs peut être admise. Ces documents doivent être traduits en français et les revenus convertis en euros (arrêté du 29 juillet 1987 art. 4 modifié par l'arrêté du 22 décembre 2011).
- **Pour l'accès des étudiants aux logements locatifs sociaux**, les conditions de ressources doivent être appréciées au regard des seules ressources du demandeur, lorsque celui-ci est fiscalement à la charge de ses parents ou rattaché à leur foyer fiscal au sens des articles 196 à 196B du code général des impôts, au titre de l'année de référence (arrêté du 29 juillet 1987 art. 4 modifié par l'arrêté du 22 décembre 2011).

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.

Annexe 5 : Les plafonds de ressources des propriétaires occupants pour 2013

A réactualiser chaque année

Du 1^{er} janvier au 31 mai 2013

Les propriétaires occupants dont le revenu fiscal de référence est inférieur ou égal aux plafonds de ressources précisés ci-après, peuvent bénéficier des aides affichées dans la présente convention.

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de ressources très sociaux PO très modestes	Plafonds de ressources de base PO modestes	Plafonds de ressources majoré PO modestes majorés
1	9 086 €	11 811 €	18 170 €
2	13 288 €	17 273 €	26 573 €
3	15 979 €	20 775 €	31 957 €
4	18 669 €	24 269 €	37 336 €
5	21 370 €	27 779 €	42 736 €
Par personne supplémentaire	2 691 €	3 500 €	5 382 €

- *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.*

A partir du 1^{er} juin 2013

Les propriétaires occupants dont le revenu fiscal de référence est inférieur ou égal aux plafonds de ressources précisés ci-après, peuvent bénéficier des aides affichées dans la présente convention.

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de ressources PO très modestes	Plafonds de ressources PO modestes
1	14 173 €	18 170 €
2	20 728 €	26 573 €
3	24 930 €	31 957 €
4	29 123 €	37 336 €
5	33 335 €	42 736 €
Par personne supplémentaire	4 200 €	5 382 €

- *Le plafond de base correspond au plafond de ressources prévu à l'article 1 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.*
- *Ces plafonds sont réactualisés chaque année*

Annexe 6 : Indicateurs d'évaluation

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis dans le préambule et les objectifs quantitatifs énumérés dans l'article 2 dont la réalisation sera suivie grâce à l'ensemble des indicateurs de résultats suivants et permettra la réalisation puis la présentation de bilans.

1 - Les effets de l'opération seront évalués :

- *Logements de propriétaires occupants :*
 - Nombre de logements remis aux normes de confort par type de propriétaire (plafond de base / très sociaux)
 - Nombre de logements ayant fait l'objet d'une réhabilitation complète
 - Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'adaptation
 - Nombre de logements ayant fait l'objet de sortie d'insalubrité/péril
 - Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'économies d'énergie
 - Typologie des propriétaires occupants (géographique, familiale, socio-économique)
 - Comparaison des résultats avec les précédentes OPAH réalisées depuis 10 ans
 - Coût de la réhabilitation par type de travaux et coût au m2
 - Montant des subventions par type de financier et montant au m2
 - Motifs du projet d'amélioration de l'habitat
 - Motivations du choix de maintien à domicile des occupants âgés/handicapés
 - Type d'accompagnement social, technique et administratif mis en œuvre pour les PO maintenus à domicile
 - Nombre de pré diagnostics thermiques réalisés
 - Nombre de pré diagnostics thermiques suivis des travaux préconisés
 - Coût des travaux d'économie d'énergie par type de travaux
 - Montant des subventions par type de financeur et montant au m2
 - Nombre de kWh/an économisés et % de réduction de la consommation énergétique
 - Émission de CO2 évités/an (en tonnes).

- *Logements de propriétaires bailleurs*
 - Nombre de logements remis aux normes de confort et répartition par travaux
 - Nombre de logements locatifs ayant fait l'objet d'un changement d'usage
 - Nombre de logements vacants mis sur le marché locatif
 - Nombre de logements locatifs rendus accessibles au handicap
 - Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'économies d'énergie
 - Typologie des logements (situation, surface, annexes...)
 - Nombre de logements locatifs conventionnés (social, très social, intermédiaire) et nombre d'opérations mixtes
 - Typologie des propriétaires bailleurs (géographique, familiale, socio-économique)
 - Comparaison des résultats avec les précédentes OPAH réalisées depuis 10 ans
 - Coût de la réhabilitation par type de travaux et coût au m2

- Montant des subventions par type de financeur et montant au m2
- Durée des travaux
- Motifs du projet locatif
- Typologie des « nouveaux propriétaires bailleurs »
- Typologie (géographique, familiale, socio-économique) des candidats à la location conventionnée
- Motivations et besoins des candidats à la location
- Durée de location et taux de rotation des locataires
- Nombre de pré diagnostics thermiques réalisé
- Nombre de pré diagnostics thermiques suivis des travaux préconisés
- Coût des travaux d'économie d'énergie par type de travaux
- Montant des subventions par type de financeur et montant au m2
- Nombre de kWh/an économisés et % de réduction de la consommation énergétique
- Émission de CO2 évités/an (en tonnes).

2 - Rapports d'avancement et rapport final

Des rapports annuels d'avancement ainsi qu'un rapport faisant le bilan des 5 premières années et, de l'opération seront établis par l'équipe opérationnelle et adressés par le service Habitat Logement du CCAS de la ville de Lormont

- aux partenaires financeurs
- au Préfet de la Gironde, Délégué de l'Agence dans le département, qui le portera à la connaissance de :
- la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat
- du délégué régional de l'Agence de la région Aquitaine.

Annexe 7 : Missions du suivi-animation dévolues à l'opérateur

Durant la phase opérationnelle de l'OPAH RU ORI, l'opérateur devra conduire :

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

1 - Détail des missions générales et classiques Missions d'information, de mobilisation et de prospection

Il s'agit notamment :

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

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

2 - Missions d'assistance

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

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

- le contact avec le propriétaire, la visite systématique des lieux, la réalisation d'un diagnostic sommaire du bâtiment, une (ou des) étude(s) de faisabilité avec esquisses, une identification et une évaluation des coûts des travaux, le montant approché des subventions, une estimation des loyers et des aides au logement, la participation à la mise en place éventuelle du conventionnement (dont élaboration de la convention pour le compte du propriétaire), la réalisation du plan de financement (y sera intégrée une analyse financière quant à la possibilité d'engager les travaux en raison de la capacité d'autofinancement des propriétaires, compte tenu des aides prévues et des possibilités de prêts bonifiés mobilisables)
- l'assistance au montage d'un dossier de demande de subvention auprès de la délégation locale de l'Anah. Ce dossier devra comporter toutes pièces prévues par la réglementation en vigueur, ainsi que celles nécessaires à la compréhension et à l'instruction du dossier, notamment : plans, coupes, photos de l'immeuble, ainsi qu'une fiche descriptive comportant au moins le constat détaillé de l'existant, les caractéristiques du projet ainsi

que les observations les plus concises possibles de l'opérateur qui devront être portées sur une fiche établie par ses soins.

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

3 - Missions sociales

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

- **Pour la résorption de l'insalubrité, du péril et e l'indignité des logements et la lutte contre la précarité énergétique comprenant :**

Phase diagnostic :

- Etablissement du rapport technique, social et juridique de la situation et présentation à la commission ad hoc de la Communauté de Communes
- Organisation de réunion de conciliation à la Mairie du lieu d'implantation de l'immeuble (validation du constat et recensement des intentions des parties) en concertation avec les différents services ou organismes concernés.
- Orientation de la famille pour mettre en demeure un propriétaire indélicat (saisine de la commission départementale, dépôt de plainte auprès du Tribunal d'instance)

Phase Assistance à la maîtrise d'Ouvrage :

- Etablissement de la grille insalubrité et données préalables à la prise d'un arrêté d'insalubrité le cas échéant (en accompagnement des services de l'ARS DT33)
- Accompagnement administratif, technique et financier du propriétaire dans le cadre de la réalisation des travaux
- Accompagnement social avec les services compétents de la famille de l'amont à l'aval de l'opération de réhabilitation
- Pour cela, la mise en place d'un dispositif de coordination avec l'ensemble des acteurs sociaux du secteur (DDTM, DDCS, ARS DT33, CCAS, CAF, MSA, travailleurs sociaux, etc.) qui sera réalisé en concertation avec le Pays ou les Communautés de communes selon les situations rencontrées.

- **Pour le développement d'un parc locatif à vocation sociale comprenant :**

- Assistance des propriétaires bailleurs ayant réhabilité un logement destiné à la location et des locataires retenus lors de la 1ère mise en location afin de veiller au bon respect des droits et devoirs des deux parties.
- Gestion de la connaissance de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux pour faciliter l'accès à ces logements locatifs de populations préalablement ciblées (jeunes, hébergement dans des situations de logements insalubres ou personnes âgées souhaitant se rapprocher des centres bourgs).

4 - Autres missions plus spécifiques

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

- La coordination du dispositif de lutte contre le « mal logement » dans le cadre du respect du décret relatif aux caractéristiques d'un logement décent, d'une situation éventuelle de péril (ordinaire ou imminent) ou d'insalubrité
- Volet lutte contre la précarité énergétique avec une phase diagnostic : pour des familles signalées, dans le cadre des Centres d'Action Sociale, des fonds d'impayés d'énergie, de signalement de travailleurs sociaux..., établissement d'un diagnostic thermique ayant pour vocation d'identifier les performances énergétique du logement et de ses équipements
- La gestion de Fonds sous Mandat pour les situations de sortie d'insalubrité de façon à garantir la bonne utilisation des subventions octroyées aux propriétaires occupants par une gestion en tiers payant permettant le paiement des entreprises qui seront intervenues.

Annexe 8 : Les actions d'accompagnement à l'amélioration de l'habitat sur l'OPAH-RU-ORI



**Convention de versement d'une subvention suivi-
animation du dispositif d'Opération Programmée
d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain,
Opération de Restauration Immobilière de la ville de
Lormont 2013-2018**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur le Président de la Communauté urbaine de Bordeaux (Cub), habilité par décision du Conseil de Communauté n° 2013/0334 en date du 31 mai 2013

D'une part,

Et,

Monsieur Jean Touzeau, Maire de Lormont,

D'autre part.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSE DES MOTIFS:

Article 1 : Objet de la convention

Dans la continuité de sa politique pour la réhabilitation du parc privé inscrite dans le cadre de la Délégation des aides à la pierre pour la période 2010 – 2015 et dans le cadre du contrat de co développement 2012 - 2014, la Cub s'est engagée à participer au financement du suivi-animation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Revitalisation Urbaine (OPAH RU) - Opération de Restructuration Immobilière (ORI) sur une partie du territoire de la Ville de Lormont.

Article 2 : Contenu des missions

Suite à un appel d'offre de marché public lancé par la ville de Lormont le 28 septembre 2012, ce suivi-animation a été confié à la SEM INCITE par notification du 14 décembre 2012.

L'objet de cette mission est la mise en place d'une OPAH RU sur la commune de Lormont, dont l'objet est d'inciter les propriétaires à mener des travaux de qualité avec un accompagnement personnalisé réalisé par un opérateur et permettant aux propriétaires d'obtenir des subventions, de négocier des loyers conventionnés et de lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Cette action sera accompagnée par la mise en place d'une ORI qui propose un volet coercitif complémentaire à l'OPAH RU et qui permettra de procéder à des travaux d'office, de rendre obligatoire des travaux de réhabilitation des immeubles et d'acquérir les immeubles pour lesquels les propriétaires ne veulent pas ou ne peuvent pas réaliser les travaux pour en assurer leur réhabilitation.

L'objectif de l'OPAH RU est de réhabiliter 100 logements de propriétaires occupants et 50 logements de propriétaires bailleurs sur une durée de cinq ans (2013 - 2018).

Article 3 : Montant de la subvention

La participation de la Communauté urbaine de Bordeaux s'élève à 80 290 € sur une période de cinq ans (2013 – 2018), soit 16 058 € par an, conformément au Règlement d'Intervention de la Cub en vigueur.

Article 4 : Modalités financières

Le suivi-animation est fixé pour une durée de 5 ans (2013 – 2018).

Article 5 : Conditions d'utilisation de la subvention allouée

Toute contribution inutilisée, ou non utilisée conformément à son objet, devra être remboursée. L'association s'interdit en outre, de reverser tout ou partie de la subvention considérée à d'autres associations, sociétés ou collectivités.

Article 6 : Modalités de versement de la subvention

Dans le cadre de sa participation au suivi animation de l'OPAH RU ORI sous maîtrise d'ouvrage ville de Lormont, la Cub octroie une subvention annuelle de 16 058 € pour les 5 années de suivi animation.

Ce versement aura lieu sur présentation du bilan annuel fourni lors du comité de pilotage de l'OPAH RU ORI.

Un réajustement au prorata sera effectué la dernière année pour le dernier versement en fonction de la facture définitive de l'animateur du dispositif opérationnel d'OPAH RU ORI au cas où le montant total prévisionnel du suivi animation serait inférieur au montant final d'animation et notamment au regard de la part variable du montant total découlant de la réalisation des objectifs du dispositif. Pour cela, il sera nécessaire de fournir le rapport final incluant un récapitulatif technique et financier.

Le comptable assignataire des paiements est le receveur des finances de la Cub.

Les versements interviendront par virement bancaire sur le compte ouvert au nom du receveur des finances de la Ville de Lormont, dont les coordonnées sont :

Code banque : 30001
Code guichet : 00215
N° compte : E 3300000000 clé RIB 79
Titulaire : Trésorerie de Cenon

Article 7 : Contrôle et évaluation des résultats

Un comité de pilotage se réunira au démarrage de l'opération et au moins une fois par an pendant la durée du suivi-animation.

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération sous forme d'un tableau de données des actions engagées. Ils devront produire les éléments nécessaires dans le cadre de la délégation des aides à la pierre. Un tableau sera présenté chaque fin d'année.

Article 8 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans, à compter de la signature par les parties.

Article 9 : Conditions de résiliation de la convention

La convention pourra être résiliée, à tout moment, de part et d'autre, en cas d'inexécution par l'une des parties, des présentes dispositions, ou tout autre motif légitime, sous réserve d'une information réciproque avec préavis d'un mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 10 : Contentieux

Les litiges pouvant naître de l'exécution de la présente convention seront portés devant le tribunal administratif de Bordeaux.

Fait à Bordeaux, le

Pour la Ville de Lormont

le maire,

Jean TOUZEAU

Pour la Communauté urbaine de Bordeaux

le président,

Vincent FELTESSE