



PROJET

PROGRAMME D' ACTIONS DU PARC PRIVE
de
LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX
2013

EN TERRITOIRE DÉLÉGUÉ

Document consultable à la Direction de l'Habitat

PREAMBULE

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

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

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

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

L'année 2013 voit la confirmation des axes prioritaires d'intervention de l'Anah :

- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- l'amélioration de la performance énergétique et la lutte contre la précarité énergétique ;
- le traitement des copropriétés fragiles ;
- l'adaptation des logements aux handicaps et à la mobilité réduites de leurs occupants ;
- la production de logements conventionnés à loyer maîtrisé.

A ces priorités nationales s'ajoute, comme les années précédentes, l'effort de la Cub pour la lutte contre la vacance, avec l'attribution d'une aide financière spécifique à la vacance de plus de 2 ans.

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

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

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

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

Validé par la CLAH consultative lors de la séance du 6 juin 2013, le présent Programme d'Actions devient, à compter de cette date, le nouveau document de référence pour la mise en oeuvre de la politique de la Communauté Urbaine de Bordeaux et de l'Anah sur le territoire de l'EPCI.

SOMMAIRE

PARTIE I – PRÉSENTATION GÉNÉRALE

I - Présentation de l'Anah

p 7

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

I-2 Pour quels logements ?

I-3 Pour quels travaux ?

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

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

II - La CUB : délégataire des aides à la pierre

p 10

II-1 Présentation de la Communauté Urbaine de Bordeaux

II-2 La CUB délégataire des aides à la Pierre

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

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

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

III - Le parc privé sur la Communauté Urbaine de Bordeaux

p 16

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

III-1-1 Le parc privé en chiffre

III-1-2 le parc privé de la CUB

III-2 L'approche des besoins

III-2-1 Le bilan 2012 de l'action de la CUB pour le parc privé

III-2-2 Programmation prévisionnelle 2013 : dotation et objectifs

PARTIE II – LE PROGRAMME D’ACTIONS

I - Les 5 priorités d’intervention de la CUB

p 24

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

I-2 Amélioration de la performance énergétique des logements et lutte contre la précarité énergétique

I-3 Le traitement des copropriétés fragiles

I-4 Adaptation des logements aux handicaps et à la mobilité réduite de leurs occupants, propriétaires ou locataires

I-5 Développement d’une offre locative à loyer maîtrisé

II - Le régime financier des aides

p 27

II-1 Crédits délégués Anah

II-2 Aides propres de la CUB

II-2-1 Les modalités générales

II-2-2 Les modalités d’octroi des dossiers de propriétaires bailleurs

II-2-3 Les modalités d’octroi des dossiers de propriétaires occupants

II-2-4 Les modalités spécifiques de l’OPAH RU HM de Bodeaux

III – Les critères de sélectivité des dossiers

p 32

III-1 Thématique travaux

III-2 Thématique projets

III-3 Thématique adaptations réglementaires locale

IV - La modulation des loyers maîtrisés

p 37

IV-1 Définition des zones et des catégories

IV-2 Définition des loyers de marché

IV-3 Définition des loyers plafonds par zone et catégories

IV-4 Le conventionnement sans travaux subventionnés en secteur délégué

IV-5 Le conventionnement avec travaux subventionnés en secteur délégué

V - Les plafonds de ressources des locataires de logements conventionnés Anah avec ou sans travaux subventionnés et les plafonds de ressources des propriétaires occupants *p 43*

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

V-2 Les plafonds de ressources des propriétaires occupants

VI - Le contrôle des engagements de location et d'occupation *p 46*

VI-1 Les principes généraux appliqués jusqu'en 2009

VI-2 La mise en œuvre en 2012

VII - Les fiches de programmes animés opérationnels en 2013 *p 47*

VII-1 Les programmes animés actifs

FICHE 1 - Le PIG PST (Programme Social Thématique 2012 - 2014)

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

FICHE 3 - L'OPAH RU ORI de Lormont (2013 - 2018)

FICHE 4 - Le Programme « Habiter Mieux » (2011 - 2017)

VI-3 Les programmes animés en étude

FICHE 5 - Le Programme d'Intérêt Général de la CUB (2013 - 2018)

FICHE 7 - OPAH copropriété des Héliotropes du Burck (2013

VIII – Annexes *p 60*

VIII-1 Liste des communes classées en Zone 1

VIII-2 Liste des travaux éligibles par l'Anah

VIII-3 Définitions

PARTIE I – PRÉSENTATION GÉNÉRALE

I - Présentation de l'Anah

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

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

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

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

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

I - 2 Pour quels logements ?

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

I - 3 Pour quels travaux ?

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

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

Pour ce faire :

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

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

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

✓ **Au niveau régional décliné :**

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

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

✓ **Au niveau départemental décliné :**

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

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

II - 1 Présentation de la Communauté Urbaine de Bordeaux

Forte de 728 266* habitants, la Communauté Urbaine de Bordeaux envisage d'ici 2030 d'accueillir 1 million d'habitants et d'axer cette politique d'accueil en priorité sur le logement aidé où près de 3 600 logements sociaux devront être produits chaque année d'ici 2013.

Le parc privé est l'un des pivots de cette politique qui devra s'asseoir à la fois sur une production neuve de qualité dans les respects des normes Grenelle de l'environnement mais aussi sur la réhabilitation d'un parc existant de qualité qui demandera de la part des acteurs locaux de l'habitat un investissement conséquent. La CUB a ainsi inscrit depuis 2006 au nombre de ses actions prioritaires les interventions sur le parc privé. La révision du PLH qui devra être intégré dans le PLU communautaire conformément aux lois MOL et Grenelle posera comme enjeu principal de garantir sur son territoire un parc privé de qualité, répondant aux exigences des nouvelles normes de développement durable tout en proposant une offre locative abordable.

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

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

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

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

Tout en continuant ces engagements de 2012, l'année 2013 va voir la Cub accompagner ainsi plusieurs dispositifs opérationnels communaux tels que l'OPAH RU HM de la ville de Bordeaux, l'OPAH RU ORI de la Ville de Lormont et l'étude pré-opérationnelle copropriété dégradée du Burck – Les Héliotropes.

La Cub pilotera également le deuxième dispositif PIG de lutte contre le mal logement (en cours de montage) sur les territoires non couverts par un dispositif communal, et ce afin de tenter d'accompagner au mieux les ménages en difficulté du territoire et le développement de loyers maîtrisés sur l'agglomération.

**Estimation CUB – Février 2013*

II - 2 La CUB délégataire des aides à la Pierre

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

Rappel du contexte

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

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

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

- Un PLH renforcé lors de sa révision en 2007 et toujours en cours de validité,
- La mise en place par la CUB d'un dispositif d'aides mobilisant des enveloppes financières importantes aux côtés de celles de l'État,
- Un dialogue approfondi entre les services communautaires et les communes,

La convention des aides à la pierre 2010 - 2015

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

Cette délégation a pour objet d'accompagner la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH) modifié par délibération du Conseil Communautaire du 13 juillet 2007 et en cours de révision, afin d'atteindre les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux fixés par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU) et complétée par la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement, et au renforcement des obligations de production de logements sociaux pour les communes de plus de 3 500 habitants sur le territoire de la CUB (réhaussement l'objectif de logements sociaux de 20 à 25 % des résidences principales).

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

Objet

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

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

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

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

Les objectifs

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

La politique locale de l'habitat privé a pour ambition de mettre en œuvre sur la CUB les grandes priorités nationales définies par l'Etat et l'Anah et présentées notamment pour 2013 dans sa circulaire de programmation de crédits 2013, déclinées en fonction du contexte local, en adéquation avec les objectifs du Programme local de l'Habitat de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

En 2013, les interventions de l'Anah continuent à s'articuler autour de cinq priorités. Ces priorités, d'égale valeur, seront mises en œuvre en matière d'aide au parc privé, dans le cadre de la délégation de compétences pour la gestion des aides à la pierre.

Les 5 priorités nationales de l'Anah :

- ✧ **le traitement de l'habitat indigne et dégradé**, en cohérence avec les politiques locales menées dans les plans départementaux pour l'action au logement des personnes défavorisées (PDALPD) et les plans départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), ainsi que les programmes locaux de l'habitat (PLH) ;
- ✧ **le redressement des copropriétés en difficulté et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles**. L'intervention sur les copropriétés en difficulté en centres anciens, est notamment l'un des éléments essentiels de la politique de lutte contre l'habitat indigne ;
- ✧ **la lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du programme « Habiter Mieux »**, élargi aux propriétaires bailleurs en 2013 afin de mettre en œuvre une politique plus ambitieuse ;

- ✧ **l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement.**
- ✧ **la réhabilitation des logements** dans le respect de l'objectif de maintien et de développement du parc locatif à loyer maîtrisé, prioritairement social ou très social, ainsi que la lutte contre la vacance.

Ces 5 priorités sont complétées localement par la poursuite de la lutte contre la vacance.

Les priorités sont réadaptées chaque année d'un commun accord par voie d'avenant. L'ordre de présentation de ces priorités sert de base de gestion des crédits.

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

Les CLAH sous l'autorité du Délégué

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les grandes caractéristiques des CLAH

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

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

Les compétences des CLAH

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

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

La gouvernance

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

Dénomination des commissions

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

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

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

La fréquence des CLAH

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

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

Modification de la composition des CLAH

Dans chaque instance de l'Anah (conseil d'administration, commission, ...) les collecteurs 1% représentés par l'Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL), auront un représentant de droit (titulaire et suppléant). Les nouveaux membres doivent être nommés, par décision du président de la CUB, jusqu'à l'échéance du mandat des membres actuels.

Les CLAH ont été constituées en janvier 2010 pour une durée de trois ans, suite au décret en Conseil d'État n°2009-1625 du 24 décembre 2009.

L'année 2013 verra ainsi le renouvellement de l'ensemble des membres de cette commission à partir du mois de septembre, pour les titulaires et les suppléants. Les nouveaux membres seront ainsi nommés par le Président de la Cub après consultation des différentes instances représentatives.

Deux grands types de CLAH pour plus de fluidité

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

↳ les CLAH consultatives

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

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

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

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

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

• Les dossiers obligatoires :

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

• Les dossiers facultatifs :

- Les travaux d'insalubrité et de péril, avec arrêté d'insalubrité ou de péril ou avec rapport d'analyse de l'insalubrité,
- les travaux de copropriété en Plan de Sauvegarde ou en OPAH copropriété dégradée portés par des syndicats de copropriétaires,
- les travaux réalisés par des organismes agréés par le Préfet telles des associations,
- les travaux portant sur des transformations d'usage, d'un bâti à usage autre qu'habitation,
- les travaux de réhabilitation lourde (techniquement et financièrement) engagés par des propriétaires occupants ou des propriétaires bailleurs,

- les travaux portant sur des projets présentant un intérêt économique, social, technique et environnemental spécifique ou majeur,
- les rejets, les prorogations et les avis préalables.

↳ Les CLAH décisionnaires

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

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

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

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

Les enjeux pour la CUB

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

Le développement de logements sociaux dans le parc privé et l'amélioration des conditions d'occupation des ménages modestes et très modestes participent aux objectifs et actions à porter par la CUB dans les six prochaines années et ce malgré un contexte en mouvance et de lourdes incertitudes pesant sur le devenir du financement du logement social privé notamment, ainsi qu'une crise économique dont les effets se font ressentir chaque année davantage sur le logement.

III - Le parc privé sur la Communauté Urbaine de Bordeaux

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

III -1-1 Le parc privé en chiffre

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

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

1) Mouvement d'ensemble des loyers en 2010 sur la CUB (source enquête loyers 2011 – Aurba)

Evolution d'ensemble des loyers par agglomération

	Aix	Besançon	Bordeaux	Brest	Grenoble	Lille
Surface moyenne (m2)	60	59	61	63	63	63
Loyer au 1.01.10 (€/m2)	11,6	8,1	8,9	7,0	9,5	8,2
Loyer au 1.01.11 (€/m2)	11,8	8,2	9,0	7,1	9,6	8,4
Evolution (%)	+ 1,5	+0,5	+ 1,6	+ 0,2	+ 0,6	+ 1,5

	Lyon	Nancy	Rennes	Strasbourg	Toulouse	Total
Surface moyenne (m2)	65	60	59	68	62	63
Loyer au 1.01.10 (€/m2)	9,1	7,8	9,0	8,2	8,9	8,8
Loyer au 1.01.11 (€/m2)	9,2	7,8	9,0	8,2	9,0	8,9
Evolution (%)	+ 1,0	+ 0,5	+ 0,0	+ 0,6	+ 0,9	+ 0,9

Source : données OLAP MAI 2011

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

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

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

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

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

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

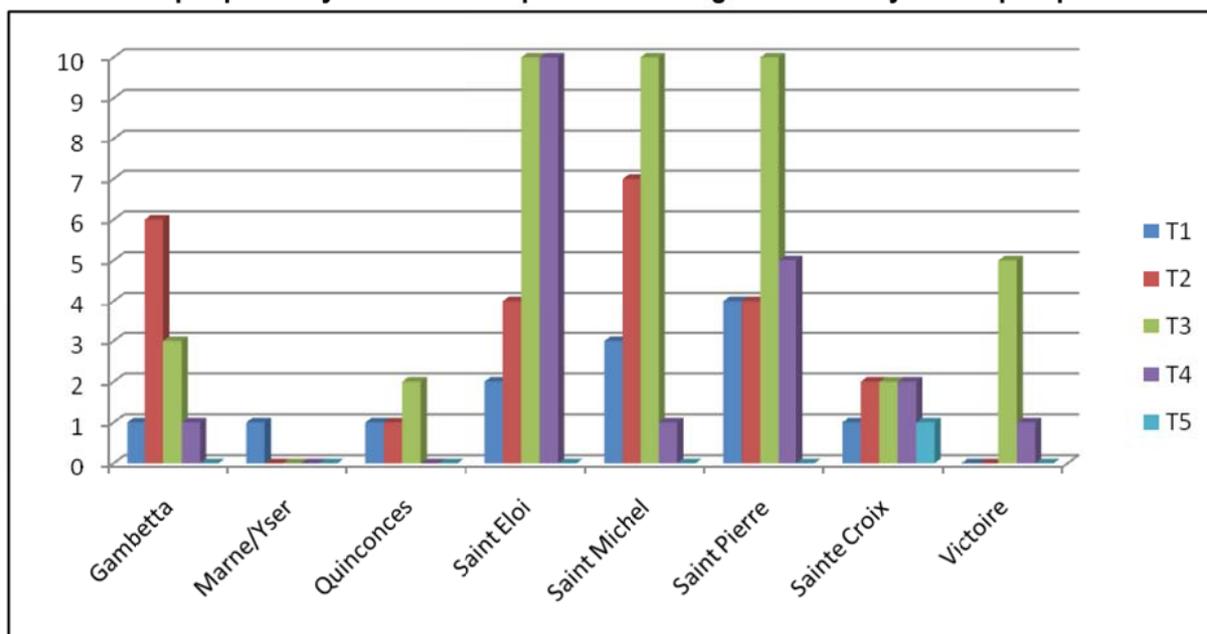
Quant au loyer moyen de relocation, le montant observé dans la CUB est en baisse et identique à celui observé sur les onze villes de province : 9,7€/m² (il était de 9,9€/m² en 2010). Ainsi l'agglomération de Bordeaux est passée au 4ème rang derrière Aix, Grenoble et Lyon (au lieu du 3ème rang l'an passé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

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

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

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

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



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

- les logements inférieurs à 65 m²
 - la médiane des loyers libres est de 14,12 €/m²
 - le loyer intermédiaire moyen est de 9,98 €/m²
 - le loyer conventionné social dérogatoire (LCS D) moyen est de 7,39 €/m²
 - le loyer conventionné social (LCS) moyen est de 5,62 €/m²
 - le loyer conventionné très social (LCTS) moyen est de 5,46 €/m²

- les logements entre 65 m² et 90 m²
 - la médiane des loyers libres est de 12 €/m²
 - le loyer intermédiaire moyen est de 8,08 €/m²
 - le loyer conventionné social dérogatoire (LCS D) moyen est de 6,70 €/m²

- le loyer conventionné social (LCS) moyen est de 5,62 €/m²
- le loyer conventionné très social (LCTS) moyen est de 5,38 €/m²
- les logements supérieurs à 90 m²
 - la médiane des loyers libres est de 11,27 €/m²
 - le loyer intermédiaire moyen est de 6,89 €/m²
 - le loyer conventionné social dérogatoire (LCS D) moyen est de 6,08 €/m²
 - le loyer conventionné social (LCS) moyen est de 5,62 €/m²
 - le loyer conventionné très social (LCTS) moyen est de 5,38 €/m²

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

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

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

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

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

Le périmètre de l'OPAH RU HM du centre historique de Bordeaux rejoint les prix de l'hyper centre toulousain, derrière Lyon et Aix en Provence.

III-1-2 Le parc privé de la CUB

Le parc privé constitue un enjeu réel pour la population. La consolidation de son rôle social permet de garantir aux ménages de meilleures conditions d'habitabilité pour les locataires, le maintien dans le logement pour les propriétaires occupants âgés et/ou handicapés et de lutter contre la précarité énergétique.

Le contexte de crise que nous connaissons depuis plusieurs années conduit les propriétaires occupants connaissant de grandes difficultés à faire face à leurs charges de copropriété mais aussi à leurs charges énergétiques. Cette crise conduit aussi à des loyers trop élevés par rapport aux revenus de nombreux locataires. La maîtrise des loyers dans le parc privé constitue donc une offre alternative et diversifiée par rapport au parc public social insuffisant sur l'agglomération.

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

III - 2 L'approche des besoins

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

- le **bilan d'activité la CUB pour l'année 2012**, présenté à la première CLAH consultative organisée le 6 juin 2013
- la **programmation 2013** : dotation prévisionnelle de base et objectifs prioritaires.

III - 2-1 Le bilan 2012 de l'action de la CUB sur le parc privé

Les engagements de l'Etat

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

Ce document indique les objectifs partagés, et les moyens prévisionnels confiés par l'Etat à la CUB pour réaliser les objectifs. Ils se déclinent ainsi pour le parc privé en 2013 par une dotation de **2 500 000 €**, dont 250 000 € de réserve.

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

Le bilan parc privé 2012

Rappel des objectifs généraux

► 3 priorités nationales :

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

► 2 priorités locales :

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

La production réalisée en 2012 (nombre de logements agréés)

Nombre de logements parc anciens améliorés en 2012	PO	PB	Total	Objectif (global)	Taux de réalisation (global)
Habitat indigne	3	16	19	19	100%
Habitat très dégradé (indice 0,55)	1	20	21	46	46%
Habitat moyennement dégradé (indice 0,40) + autres travaux	21	8	29	68	43
Adaptation	33	-	33	23	143%
Energie	34	-	34	216	16%
Total	92	44	136	372	36%

Propriétaires bailleurs (PB) – maîtrise des loyers

44 logements dont :

- 19 conventionnés LCS (loyer social)
- 16 conventionnés LCTS (loyer très social)
- 8 conventionnés LI (loyer intermédiaire)

Propriétaires occupants (PO)

92 logements dont :

- 33 aides handicap vieillissement
- 34 aides précarité énergétique (les deux pouvant être cumulées)
- 3 aides contre l'habitat indigne
- 1 aide pour logement très dégradé
- 21 aides autres

Comparaison 2011/2012

	2011	2012	Evolution
PO	115	92	-20%
PB	70	44	-37%
Total	185	136	-26%

La baisse significative du nombre de logements réhabilités en 2011 et de l'enveloppe consommée, s'est poursuivie en 2012. Elle s'explique par :

- la fin du programme animé de la CUB le 29 mai 2011, sans démarrage en 2012 d'un nouveau PIG com-

munautaire N°2,

- le démarrage tardif de l'OPAH-RU HM de la ville de Bordeaux le 24 octobre 2011 et dont le bilan est très mitigé après un an,
- la mise en place du nouveau régime des aides de l'Anah, moins favorable aux propriétaires bailleurs en aide directe, plus favorable aux propriétaires occupants, les aides directes de ces derniers restant cependant inférieur à celles des premiers,
- un PIG PST 2012-2015, qui sur le territoire de la CUB n'a pas été boosté comme sur le hors CUB par des aides majorées du CG33, afin d'inciter notamment les PB à conventionner leurs logements en loyer conventionné très social.

L'année 2012 sera une année charnière pour la mise en œuvre de la politique de réhabilitation du logement privé ancien et le développement du parc privé locatif conventionné sur la CUB, **dans l'attente :**

- du **lancement d'un nouveau dispositif communautaire** sur l'ensemble du territoire,
- de la **mise en œuvre de programmes animés communaux ou infra-communaux** comme :
 - l'OPAH-RU centre ancien et quais à Lormont à l'étude en 2011 et 2012,
 - les OPAH copropriétés fragiles sur le quartier du Burck sur les communes de Mérignac et de Pessac, en attente du résultat des études, pré-opérationnelle pour la copropriété Les héliotropes, et de définition d'une stratégie globale, phasée et adaptée à chaque copropriété pour l'ensemble du quartier du Burck et de ses 10 copropriétés fragiles.

► **Ces résultats sont également constatés également au plan national**

La production réalisée par programmes

	PIG PST Départemental	OPAH-RU HM Bordeaux	Secteur Diffus
Propriétaires occupants	37	5	49
Propriétaires bailleurs	5	33	6
Total des logements agréés par programmes	42	38	55
Total des logements agréés	136		

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

Crédits	Rappel dotation 2011	Consommation 2011 (travaux et ingénierie)	Dotation 2012	Consommation 2012 (travaux et ingénierie)
Crédits délégués à la CUB	3 020 602 €	1 972 724 € (soit 65,3 % de la dotation)	2 631 229 €	1 411 966 € (soit 53,6 % de la dotation)
Aides propres CUB	468 000 €	205 831 € (soit 49,3 % de la dotation)	468 000 €	184 555 € (soit 39,4 % de la dotation)

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

Programme	Territoire	Maître d'ouvrage	Ingénierie	Subventions
OPAH copropriétés	Le Burck/ Les Hélio-tropes	Mérignac	Etude pré opérationnelle	50 000€
OPAH RU	Commune	Ville de Bordeaux	Suivi animation	104 996 €
OPAH RU ORI	Commune	Ville de Lormont	Suivi animation	49 302 €
Total				204 298 €

III – 2-2 Programmation prévisionnelle 2013 : dotations et objectifs

Le Comité Régional de l'Habitat (CRH) qui s'est tenu le 18 avril 2013 a défini les **objectifs et enveloppes régionales prévisionnelles déléguées par l'Anah et dans le cadre du Programme Habiter Mieux.**

Pour 2013 l'enveloppe prévisionnelle concernant la réhabilitation du parc privé se décline en deux enveloppes :

► **une enveloppe prévisionnelle de crédits délégués par l'Anah, fixée à 3 791 500 €, a été définie en fonction des objectifs présentés ci-dessus, et affichée en CRH,**

► **au vu du bilan 2012, le CRH délègue à la Cub une enveloppe de 2 500 000 €, sur laquelle est prélevée Programme d'Actions de la CUB 2013**

une réserve de 10% du montant, soit 250 000 €, qui sera déléguée à la CUB en septembre 2013 en fonction de la consommation des crédits Anah. Cette enveloppe doit permettre de financer les études, le suivi-animation des programmes animés et les travaux.

► la Cub s'engage à financer au titre et dans la limite de cette enveloppe déléguée en 2013, en priorité, les études, le suivi-animation et les travaux de réhabilitation prévus dans les programmes animés, en cours ou lancés en 2013 et estimés à ce jour à 1 553 180 €.

► Le delta de l'enveloppe déléguée (2 250 000 € hors réserve), soit 691 820 €, est réservé pour le financement :

- des dossiers d'ingénierie et travaux en programme animé à venir,
- des dossiers de travaux déposés hors des programmes animés, soit en diffus, quand ils répondent aux priorités de l'Anah et de la CUB et notamment ceux des propriétaires occupants entrant dans le Programme Habiter Mieux et le Contrat Local d'engagement.

Objectifs	PB		PO	
	nombre	enveloppe	nombre	enveloppe
Habitat indigne	30	645 000 €	5	103 000 €
Logements très dégradés	40	852 000 €	5	113 000 €
Logements dégradés	70	717 500 €	-	-
Autonomie	-	-	110	341 000 €
PO Energie	-	-	300	1 020 000 €
Total objectif / enveloppe	140	2 214 500 €	420	1 577 000 €

► une enveloppe prévisionnelle estimative, issue du Programme Habiter Mieux, déléguée par l'Etat et gérée par l'Anah, de 750 000 € (soit 2 500 € en moyenne par dossier) de crédits, permettant de financer les 300 logements de propriétaires occupants en complément des aides de l'Anah comme évoqué ci-dessus. Cette enveloppe est déléguée dossier par dossier :

PARTIE II – LE PROGRAMME D’ACTIONS

I - Les Priorités d'intervention de la CUB

Chronologie des étapes de l'engagement de la CUB :

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

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

Depuis 2011 la politique engagée par l'Etat et l'Anah marque un tournant avec notamment un recentrage et un renversement de l'ordre des priorités thématiques et territoriales.

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

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

2013 affiche au travers de la circulaire de programmation du 1^{er} mars 2013, les priorités suivantes :

- **La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé**
- **L'amélioration de la performance énergétique et la lutte contre la précarité énergétique**
- **Le traitement des copropriétés fragiles**
- **L'adaptation des logements aux handicaps et à la mobilité réduite de leurs occupants**
- **La production de logements conventionnés à loyers maîtrisés**

La Cub souhaite compléter ces priorités par une aide financière spécifique pour lutter contre la vacance.

La première CLAH consultative 2013 de la CUB, du 6 juin 2013, doit donner un avis sur ces nouvelles priorités nationales, les décliner et les adapter au contexte local, tout en ayant à l'esprit une nécessaire continuité de l'action engagée jusque là.

2013 est marquée par une restriction des dossiers de PO qui réalisent des travaux ne répondant pas à ces priorités. En effet désormais seuls les **travaux d'amélioration dits « autres »** entrant dans les **3 cas** suivants seront déclarés prioritaires et financés par l'Anah :

- **des travaux d'amélioration d'un logement PO en dégradation moyenne (grille de dégradation à 0,35)**
- **des travaux en partie commune d'un logement PO en copropriétés**
- **des travaux de mise aux normes de l'assainissement non collectif (aide de l'agence de l'eau, d'une collectivité locale ou d'un EPCI)**

Enfin, certains travaux urgents, notamment quand le PO est très modeste, pourront être financés à titre exceptionnel après avis de la CLAH consultative.

Afin de respecter ses engagements, l'Anah et la CUB aideront en priorité les projets d'amélioration de logement répondant à ces priorités qu'ils soient ou non situés en programme animé.

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

- Travaux de réhabilitation de logements appartenant à des PO et des PB, permettant une **sortie d'indignité, d'insalubrité, de péril, de dégradation très importante nécessitant de mettre en œuvre des travaux lourds ou non après constat** de risque pour la santé et la sécurité des occupants (PV de visite, grille d'insalubrité au moins à 0,30, arrêté, grille de dégradation du bâti...).

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

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

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

Attention : au delà de ces 3 priorités, les dossiers de PO concernant sur des travaux de performance énergétique conduisant à un gain énergétique inférieur à 25% ne seront éligibles à une première aide de l'Anah que si le PO s'engage par écrit à déposer dans les 3 ans à compter de la lettre de notification d'agrément du premier dossier, un deuxième dossier permettant d'atteindre les 25% et bénéficier ainsi de l'ASE.

- Travaux de réhabilitation de logements de **PB permettant d'améliorer la performance énergétique du logement**, de le sortir de la précarité énergétique, de diminuer de façon significative les charges d'énergie (**gain énergétique de 35 % au moins avec une étiquette énergétique après travaux à D pour les LI et les LCS à C pour les LCTS**), sur la base du Diagnostic de Performance Energétique.

Cette priorité s'inscrit dans le cadre du Programme Habiter Mieux dédié aux PO modestes et très modestes et ouvert à partir du 1er juin 2013 aux PB.

I - 3 : Priorité 3 : Le traitement des copropriétés fragiles

Au sein de la Cub, la problématique des copropriétés en difficultés est déjà identifiée depuis plusieurs années (étude de repérage des copropriétés en difficultés sur le territoire de la Cub réalisée en 2007).

Cette année 2013 verra ainsi la concrétisation de la politique de la Cub pour la rénovation des copropriétés les plus concernées, avec le lancement de l'étude préopérationnelle d'OPAH sur le quartier du Burck situé sur les communes de Mérignac et de Pessac sur la copropriété des Héliotropes, permettant ainsi d'élaborer une convention cadre pour l'ensemble des copropriétés du site.

I - 4 : Priorité 4 : Adaptation des logements aux handicaps et à la mobilité réduite de leurs occupants, propriétaires ou locataires

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

I - 5 : Priorité 5 : Développement d'une offre locative à loyer maîtrisé

L'ensemble des logements locatifs devront répondre au principe de l'éco-conditionnalité.

Les travaux de réhabilitation de ces logements devront permettre une diminution significative de charges d'énergie, calculée sur la base du Diagnostic de Performance Energétique.

Le niveau de performance énergétique exigé après travaux est fixé a minima au niveau D, et à C en cas de conventionnement à loyer très social.

- Travaux de réhabilitation de logements locatifs, conventionnés avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah, avec engagement spécifique du bailleur d'accueillir des populations cibles du PDALP et ou faisant des demandes au titre du DALO, situés dans des programmes animés.

- Travaux de réhabilitation de logements locatifs conventionnés en loyer très social avec travaux subventionnés par l'Anah s'inscrivant dans le PIG dit Programme Social Thématique (PST) en vigueur au moment du dépôt de la demande.

- Travaux de réhabilitation de logements locatifs conventionnés en loyer social et très social avec travaux subventionnés par l'Anah, s'inscrivant dans les OPAH et PIG en vigueur sur le territoire

- Travaux de réhabilitation de logements « locatifs » gérés par des organismes agréés pour la mise à disposition de logements pour les personnes défavorisées et ménages prioritaires désignés par la commission de médiation (DALO).

- Travaux de réhabilitation de logements conventionnés en loyer intermédiaire avec travaux subventionnés par l'Anah, s'inscrivant dans les OPAH et PIG en vigueur sur le territoire.

- Travaux de réhabilitation de logements conventionnés en loyer intermédiaire, social ou très social, avec réalisation de travaux subventionnés par l'Anah d'accessibilité et d'adaptation du logement au handicap.

- Travaux de réhabilitation de logements conventionnés en loyer intermédiaire, social ou très social, subventionnés par l'Anah qui entrent dans les priorités telles qu'énoncées ci-dessus, sont éligibles même si les logements sont situés hors secteurs programmés.

Ne sont pas subventionnés, les logements locatifs :

- en loyer libre,

- ne présentant pas de dégradation (moyenne -sauf en cas de travaux performance énergétique conduisant à un gain énergétique de 35%- ou forte), ou n'étant pas insalubre, en péril, ou indigne (non décence et infraction au règlement sanitaire départemental), ou ne faisant pas l'objet de travaux d'adaptation justifiés

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

II - Le régime financier des aides

II - 1 Crédits Délégués Anah

Depuis le 1er janvier 2011, l'Anah a mis en place un nouveau régime national d'aides. Ce régime a été réactualisé lors du Conseil d'administration de l'Anah du 13 mars 2013 pour une prise d'effet le 1^{er} juin 2013.

La CUB, délégataire des aides de l'Anah sur son territoire a décidé d'appliquer ce régime national en territoire délégué avec deux dérogations concernant :

- ▶ la mise en œuvre de la prime de réduction de loyers sur le secteur de l'OPAH-RU HM du PNRQAD de Bordeaux pour les logements inférieurs à 65 m² conventionnés en social dérogatoire en se basant sur l'analyse des loyers dans ce secteur particulier de l'agglomération (voir page 20 et 21 l'analyse du marché locatif en secteur OPAH-RU HM du PNRQAD) et ce en complément de la règle de base concernant le social et très social (le régime est différent selon que le propriétaire est bailleur ou occupant) ;
- ▶ la durée de conventionnement des logements aidés portée à 12 ans minimum pour les logements locatifs sociaux et très sociaux, 9 ans pour les logements à loyers intermédiaires.

A noter : Les taux indiqués sont des maximums. Les CLAH se réservent le droit de minorer les taux et les montants de subvention.

II - 2 Aides propres de la CUB

Pour l'année 2013, la CUB souhaite, pour l'octroi de ses aides propres, apporter les modifications suivantes :

II -2-1 Les modalités générales de 2012 sont maintenues :

- ▶ donner une définition à la notion de propriétaire occupant pour éviter des effets d'aubaine comme vu en comité technique OPAH-RU HM de Bordeaux : « un propriétaire occupant habite au moins depuis un an dans son logement »
- ▶ continuer à intervenir sur la vacance structurelle supérieure à 2 ans) en octroyant la prime de 3000 € de remise sur le marché des logements vacants en plus des subventions classiques. Ceci constitue un geste fort de la CUB qui considère qu'il n'est pas tolérable de continuer à voir autant de logements vacants dans un contexte de crise du logement.

II – 2-2 Les modalités d'octroi des dossiers de propriétaires bailleurs sont maintenues selon les modalités 2012 :

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

- ▶ **une subvention égale à 10% du montant des travaux éligibles aux aides de l'Anah, dans la limite du plafond de travaux subventionnables par l'Anah, pour les logements à loyer conventionné très social ;**

► **une subvention égale à 5% du montant des travaux éligibles aux aides de l'Anah dans la limite du plafonds de travaux subventionnable par l'Anah pour les logements à loyer conventionné social ;**

► **une prime vacance forfaitaire 3 000 € par logement vacant depuis plus de 24 mois.**

En revanche, il est proposé de supprimer la prime de sortie d'insalubrité de 3 000 € qui fait redondance avec la majoration de ces aides pour les dossiers de travaux lourds et d'amélioration.

La Cub souhaite cependant en parallèle développer de nouvelles aides pour les propriétaires occupants afin de faciliter la sortie de dossiers et réduire le reste à charge des ménages les plus fragiles de son territoire.

II – 2-3 Les modalités d'octroi des dossiers de propriétaires occupants modestes et très modestes sont substantiellement modifiées à la hausse :

Considérant l'ensemble des problématiques sociales et économiques soulevées dans le contexte général, et comme demandé par une majorité de commune lors des entretiens effectués en 2012 suite à l'évaluation du PIG, il est proposé par la Cub les modalités d'octroi de ses aides aux travaux pour les propriétaires occupants suivantes :

► **une subvention égale à 10% pour les PO modestes et à 20% pour les PO très modestes, du montant des travaux éligibles aux aides de l'Anah, dans la limite du plafonds de travaux subventionnables par l'Anah, pour les travaux portant sur des logements indignes, très dégradés ou à adapter aux handicaps ou à la mobilité réduite des occupants**

► **une subvention égale à 5% pour les PO modestes et à 15% pour les PO très modestes,, du montant des travaux éligibles aux aides de l'Anah, dans la limite du plafonds de travaux subventionnables par l'Anah, pour les travaux de mise aux normes du système d'assainissement non collectif**

En revanche, il est proposé de supprimer la prime de sortie d'insalubrité de 3 000 € qui fait redondance avec la majoration de ces aides pour les dossiers de travaux lourds et d'amélioration.

► **une prime amélioration de la performance énergétique, pour les propriétaires occupants modestes et très modestes et pour les travaux permettant un gain énergétique de 25% et plus, s'inscrivant dans le Programme Habiter Mieux, en l'absence de financement d'autres collectivités* et hors programme animé communal. Elle prendra la forme soit :**

- pour la thématique performance énergétique, une aide forfaitaire et directe de la Cub de 500 €
- pour les autres thématiques travaux qui permettent de réaliser en parallèle un gain énergétique de 25 %, une valorisation de l'aide Cub à hauteur de 500 €

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

II – 2-4 : Les modalités spécifiques de l'OPAH RU HM de Bordeaux sont maintenues pour poursuivre les actions engagées et signées dans la convention d'OPAH

► **pour les hôtels meublés** : accorder une subvention de 10% du plafond de travaux subventionnables défini par l'Anah, à parité avec la ville, pour des travaux de réhabilitation et de mise aux normes sanitaires et de sécurité des hôtels meublés dans la limite de 55 400€ réservés pour l'OPAH RU HM

► **pour les équipements résidentiels** : pour les équipements résidentiels des immeubles dans le cadre de la production de logements maîtrisés ou concernant les propriétaires modestes et très modestes, la CUB s'engage à intervenir aux côtés de la ville de Bordeaux selon les règles suivantes :

- pour les créations de places de stationnement : 15% dans la limite d'un plafond de dépenses subventionnables par place de 12 000 € TTC, la ville intervenant selon la même règle,
- pour l'amélioration de places de stationnement : 20% dans la limite d'un plafond de dépenses subventionnables par place de 4 000€ TTC, la ville intervenant selon la même règle,
- pour l'amélioration ou la création de locaux communs (poubelle, tri sélectif, vélos, poussettes) dans les immeubles collectifs via une prime fixe de 1 000€, la ville intervenant selon la même règle.

L'année 2013 marque un tournant important pour la CUB qui affiche dorénavant son souhait d'axer fortement sa politique d'aide en faveur des propriétaires occupants modestes, et très modestes afin de leur permettre de se maintenir dans de bonnes conditions d'habitabilité sur l'agglomération tout en continuant à soutenir le développement de loyers conventionnés dans le parc privé, comme alternative au parc social encore insuffisant sur la Cub, logements conventionnés participant au décompte de la loi SRU.

De plus, il est à noter que les aides Plan Climat soutenant la réduction des gaz à effet de serre et participant à la réduction de la précarité énergétique des ménages seront cumulables dès leurs mises en œuvre (projet en cours de définition) avec les aides des différents dispositifs communautaires : PIG, OPAH-RU HM, OPAH RU ORI...

II - 3 Le régime financier des aides

A compter du 1er janvier 2011, l'Anah a mis en place un nouveau régime national d'aides.

Ce régime a été adapté à la marge en 2012. Le 13 mars dernier l'Anah a adapté son régime d'intervention, afin notamment de mieux répondre aux objectifs nationaux d'amélioration énergétique du parc privé de logement, avec **une mise en œuvre au 1^{er} juin 2013**.

La délégation locale de l'Anah a décidé d'appliquer ce régime national à la Communauté Urbaine de Bordeaux en territoire délégué.

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

Les taux de subvention sont des maximum.

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

II – 3-1 Le régime d'aide pour les propriétaires bailleurs

Propriétaires bailleurs	Taux de subvention	Montant de travaux subvention-nable HT	Prime à la réduction de loyer (1)	Prime à la réservation du logement (2)	Durée minimale de convention
Type d'intervention	Régime majoré - Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (grille de dégradation à 0,55)				
Insalubrité, Pêril (arrêté, grille à 0,30) "forte dégradation" (grille à 0,55)	35%	1000€ HT/ M2 / 80m2	150€ HT/ M2 / 80m2	2 000 € ou 4 000 € / logement (2)	9 ans loyer intermédiaire et social 12 ans loyer très social
Type d'intervention	Régime de base - Autres projets de travaux d'amélioration du logement ou dégradation moyenne (grille de dégradation à 0,4)				
Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat	35%				
Travaux pour l'autonomie de la personne justifiés					
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé (grille à 0,35) ou pas, conduisant à un gain énergétique de 35% au moins	25%	750€ HT/ M2 / 80m2	150€ HT/ M2 / 80m2	2 000 € ou 4 000 € / logement (2)	9 ans loyer intermédiaire et loyer social 12 ans loyer très social
Travaux suite à infraction au RSD ou contrôle de non décence					
Travaux de transformation d'usage					
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé (grille à 0,35)					
Type d'intervention	Programme habiter mieux FART et ASE travaux conduisant à 35% de gain énergétiques avec atteinte du niveau D (LI et LCS) et C (LCTS)				
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. La CUB étant en totalité en Zone 1, la prime de réduction de loyer s'applique sur les logements inférieurs à 90 m² quand ils sont en conventionné social ou très social.

→ à titre dérogatoire, conformément à la décision du délégataire, en référence à l'article L301 – 5 – 1 du CCH qui stipule que le délégataire « peut adapter les conditions d'octroi des aides de l'Etat selon les secteurs géographiques et en raison des

particularités locales et démographiques et de la situation du logement », et suite à l'analyse spécifique 2012 réalisée dans le secteur de l'OPAH RU HM de Bordeaux, cette prime de réduction de loyer pourra aussi être accordée pour les logements conventionnés en social dérogatoire d'une surface inférieurs à 65 m² sur le périmètre de l'OPAH RU HM.

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

→ sur demande du propriétaire bailleur

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

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

- des besoins en logement exprimés dans chaque bassin d'emploi de la Gironde par les entreprises adhérentes (agglomération bordelaise, bassin d'Arcachon de préférence)

du conventionnement du logement, prioritairement en conventionné social et très social.

II - 3-2 Régime d'aide pour les Propriétaires occupants

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

Propriétaires occupants	Plafonds de ressources très sociaux PO très modestes	Plafonds de ressources de base PO modestes
Type d'intervention	Régime majoré - Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (grille de dégradation à 0,55, grille d'insalubrité à 0,30) Plafonds de travaux subventionnables HT 50 000 €	
Insalubrité, Péril, "forte dégradation"	50%	50%
Type d'intervention	Régime de base - Autres projets de travaux d'amélioration du logement Plafonds de travaux subventionnables HT 20 000 €	
Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat	50%	50%
Travaux pour l'autonomie de la personne		35%
Travaux d'amélioration énergétique permettant d'atteindre un gain énergétique de 25% (DPE)		
Autres Travaux	35%	20% <i>Plan de Sauvegarde / OPAH copropriété fragile</i>
Type d'intervention	Programme habiter mieux FART et ASE travaux conduisant à 25% de gain énergétiques - Prime forfaitaire	
Travaux de performance énergétique	Base : 3 000 € + 500 € maximum	Base : 3 000 € + 500 € maximum

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

- Le plafond propriétaires occupants très sociaux correspond au plafond de ressources défini par le Conseil d'administration (délibération du CA 2001-30).

- Ces plafonds sont réactualisés chaque année.

III - Les critères de sélectivité des dossiers

Il est rappelé que :

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

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

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

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

Les objectifs sont de :

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

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

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

III -1 Thématique travaux

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

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

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

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

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

- Justifier sur le devis d'un coefficient de Performance (COP) le plus élevé possible et toujours supérieur à 3,2.
- Justifier de certifications EUROVENT des matériels
- Produire un diagnostic de performance énergétique (DPE) à D minimum
- Justifier d'une labellisation de l'installateur de la pompe à chaleur « QualiPAC »

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

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

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

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

Travaux d'installation de volets roulants « motorisés » :

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

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

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

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

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

Travaux d'installation de sanitaires sani-broyeurs » :

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

La grille de dégradation de l'habitat :

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

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

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

Le rapport qui engage le professionnel peut être réalisé soit :

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

III - 2 Thématique projets

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

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

- Toutes les pièces principales sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre et présentant une section ouvrante au moins égale au dixième de leur superficie.
- Dans chaque logement une des pièces principales au moins doit avoir une surface habitable de 9 m² minimum, sachant qu'aucune de ces pièces ne doit avoir une surface inférieure à 7 m²,
- Toutes les pièces du logement doivent avoir en tous points de ces surfaces minimales, une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m.
- La hauteur sous poutres dans les pièces principales doit être au minimum de 2 m.

- Si les règles précédentes sont respectées, la surface habitable pourra être augmentée des surfaces sous combles ayant une hauteur en tous points égales à 1,80 m.

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

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

Cet avis motivé sera rapporté dans le dossier.

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

Projet de réhabilitation de logements locatifs avec des grandes surfaces :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III - 3 Thématique adaptations réglementaires locales

La prime de réduction de loyer :

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

La durée du conventionnement :

La durée de conventionnement des logements sociaux et très sociaux est de 12 ans, et de 9 ans pour les logements à loyers intermédiaires.

L'éco-conditionnalité après travaux :

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

Les membres de la CLAH en date du 6 juin 2013 ont décidé que les logements ne pourront être subventionnés que si le niveau de performance énergétique après travaux atteint au moins :

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

Dérogation à la règle locale :

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

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

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

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

Bien que la liste des travaux éligibles aux aides de l'Anah n'a pas été modifiée en 2013, les priorités de l'Anah se sont concentrées autour de trois thèmes :

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

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

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

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

IV - La modulation des loyers maîtrisés

Les loyers conventionnés applicables en 2013:

La CLAH consultative en territoire délégué, réunie le 6 juin 2013 a donné un avis favorable concernant les règles de modulation des loyers maîtrisés présentées ci-dessous, définies après études menées en conformité avec l'instruction de l'Anah du 31 décembre 2007.

IV - 1 Définition des zones et des catégories

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

Au delà de ce classement national, l'étude locale des niveaux de loyers menée en 2008 et mise à jour en février 2009, basée sur les données de CLAMEUR pour le département de la Gironde a permis de définir **4 zones locales spécifiques de marché de loyers en Gironde (zone 1 – zone 2/2bis – zone 3 et zone 4).**

En complément de CLAMEUR, cette année, l'étude locale de loyers a été **réactualisée et adaptée** afin de prendre en compte les résultats de **l'étude sur les besoins en logement en Gironde**, terminée en 2010 et évoquée en partie I du Programme d'Actions. Cette étude **définit des bourgs-centres structurant le territoire**, grâce à une offre de services spécifiques et une demande locative adaptée au territoire qu'ils desservent.

Cette étude qualifie 52 communes en « bourg centre » en Gironde, hors secteur délégué. Ces communes sont réparties sur l'ensemble des EPCI, avec a minima 1 commune par EPCI, ce chiffre pouvant aller jusqu'à 5.

La prise en compte de cette analyse comme facteur d'attractivité, source de tension forte ou modérée du marché local du logement, permet de ramener 14 communes « bourgs-centres » de la zone 4 à la zone 3.

En fonction de quoi, les zones définies en 2011 sont les suivantes :

- **Zone 1 : 36 communes** situées dans un marché locatif tendu dont 25 de l'agglomération de Bordeaux hors CUB , 10 communes du Bassin d'Arcachon et la commune de Martignas sur Jalles (hors agglomération de Bordeaux, hors CUB , mais en zone B) **dont 12 bourgs-centres repérés.**
- **Zone 2 : 39 communes**, dont 31 de la zone C situées dans un marché locatif actif à niveau de loyer élevé ; 4 communes moyennement tendues de la Zone B de l'agglomération de Bergerac (arrêté du 19/12/2003 –dispositif fiscal Robien) et 4 nouvelles communes classées en zone B depuis l'arrêté du 29 avril 2009 situées dans un marché locatif à niveau de loyer élevé. Ces 8 communes sont classées en zone 2 Bis avec les plafonds de loyers réglementaires de la Zone B. **4 communes de cette liste seulement ont été repérés comme bourg-centre.**
- **Zone 3 : 263 communes** situées en zone C dans un marché locatif moyennement actif à niveau de loyer élevé. **36 communes sont classées bourg-centre dont 14, initialement en zone 4, reclassées dans cette zone.**
- **Zone 4 : 178 communes** de Département qui relèvent de la Zone C situées dans un marché locatif non tendu. **les 14 bourgs-centres classés dans cette zone depuis 2008, repérés dans l'étude des besoins en logement, sont reclassés en zone 3.**
- **En annexe : la liste des communes par zones.**

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

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

IV - 2 Définition des loyers de marché

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

En 2011, afin de mettre en adéquation le régime des aides et les caractéristiques et besoins de la Gironde, seuls les loyers de marché de logements réhabilités ont été retenus, ce qui, au delà de l'évolution moyenne des loyers, a conduit à augmenter de 1 €/m² les loyers de marché local en zone 1, 2 et 2bis et de 0,5 €/m² les loyers de marché local en zone 3 et 4.

L'étude CLAMEUR met en évidence pour 2013 sur l'ensemble du département, un loyer moyen évalué à 11.50 €/m² qui traduit un niveau élevé de loyer mais qui pour autant est stable depuis 2011.

Ces loyers de marché en € au m² sont présentés dans le tableau ci dessous :

	Zone 1	Zone 2 les 31 communes de la zone C	Zone 2 bis 14 communes de l'Agglomération de Bergerac 4 communes nouvelles (arrêté mi- nistériel du 29 avril 2009)	Zone 3	Zone 4
Catégorie 1	13,20	12,00	11,00	10,50	10,00
Catégorie 2	10,80	10,00	9,50	9,00	8,50
Catégorie 3	9,10	8,50	8,00	7,50	7,00

IV - 3 Définition des loyers plafonds par zones et catégories

En application des règles énoncées par le conseil d'administration de l'Anah du 6 décembre 2007 et l'Instruction du 31 décembre 2007, la CLAH consultative doit définir à partir des loyers de marché, les loyers plafonds applicables pour le programme d'actions 2013 à compter du 1^{er} juin 2013.

Il est proposé aux membres de la CLAH de déterminer les plafonds de loyers pour 2013 selon les critères suivants :

- Maintien des plafonds de loyers définis localement et applicables en 2012 pour le loyer intermédiaire et le loyer social dérogatoire quand ils sont applicables
- Augmentation modérée des plafonds de loyers sociaux et très sociaux tout en restant inférieure aux plafonds réglementaires 2013 pour mobiliser les propriétaires bailleurs

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

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

La CLAH consultative du 6 juin 2013 est compétente pour définir ces plafonds concernant les conventions sans travaux en secteur délégué.

IV - 4 Le conventionnement sans travaux subventionnés en secteur délégué

LOYER INTERMÉDIAIRE

	CUB (zone 1)
Catégorie 1	10,98
Catégorie 2	8,55
Catégorie 3	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.

	CUB (zone 1)
Catégorie 1	7,49
Catégorie 2	7,00
Catégorie 3	6,50

LOYER SOCIAL

	CUB (zone 1)
Catégorie 1	5,73
Catégorie 2	5,73
Catégorie 3	5,73

IV - 5 Le conventionnement avec travaux subventionnés en secteur délégué

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 6 juin 2013, l'Anah finance des projets de réhabilitation de logements locatifs conventionnés en loyer intermédiaire que s'ils sont situés sur les communes :

- soumises à l'obligation de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain
- 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, commune sous influence urbaine (voire en mutation) et les bourgs-centres identifiés dans l'étude sur les besoins en logement.

	CUB (zone 1)
Catégorie 1	9,98
Catégorie 2	8,08
Catégorie 3	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.

En 2013 : maintien à titre exceptionnel la possibilité d'appliquer le loyer social dérogatoire pour tous les logements (même ceux supérieurs à 65m²) situés en zone 1 définie en marché locatif tendu (communes de l'agglomération de Bordeaux et du Bassin d'Arcachon)

	CUB (zone 1)
Catégorie 1	7,39
Catégorie 2	6,70
Catégorie 3	6,08

LOYERS SOCIAUX :

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

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

Ainsi les logements, selon leur taille et la zone où ils sont situés (voir annexe qui définit les communes centres-bourgs éligibles à la prime de réduction de loyer sur les zones 2 et 3), peuvent bénéficier en Gironde hors secteur délégué de cette prime selon les conditions suivantes :

	Zone 1
Catégorie 1	5,73
	Prime réduction loyer
Catégorie 2	5,73
	Prime réduction loyer
Catégorie 3	5,73

LOYER TRÈS SOCIAL :

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

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

Ainsi les logements, selon leur taille et la zone où ils sont situés (voir annexe qui définit les communes centres-bourgs éligibles à la prime de réduction de loyer sur les zones 2 et 3), peuvent bénéficier en Gironde hors secteur délégué de cette prime selon les conditions suivantes :

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

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

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

A compter du 1^{er} juin 2013, les plafonds de ressources que les locataires de logements conventionnés Anah ne doivent pas dépasser ont été fixés par arrêté du 21 décembre 2012.

Ces plafonds sont les suivants (exprimés en €) :

Catégorie de ménages (arrêté du 29 juillet 1987 – modifié par l'arrêté du 3 décembre 2007)	arrêté 28 décembre 2012 PLAI Anah loyer conventionné très social PST LCTS avec et sans travaux subventionnés	arrêté 28 décembre 2012 PLUS Anah loyer conventionné social LCS avec et sans travaux subventionnés	CLAH 6 juin 2013 plafonds retenus PLS Anah loyer intermédiaire LI avec travaux subventionnés	Instruction fiscale du 20 Février 2013 Anah loyer Intermédiaire LI conventionné sans travaux subvention- nés
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

La Circulaire de programmation 2001-19 du 12 mars 2001 définit le plafond PLS = plafond PLUS x 1,30.

Le plafond PLUS est défini par la circulaire UP/FL3 du 30 décembre 2008.

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

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

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

- **conjoint** : personne vivant en concubinage avec le candidat locataire et, nouveauté, le partenaire lié à celui-ci par pacte de solidarité et co-signataires du bail.

- **couple** : personnes mariées, personnes vivant en concubinage ou liées par un pacte civil solidarité. Les couples de concubins et les couples de partenaires pacsés sont donc assimilés aux couples mariés et peuvent être considérés comme entrant dans la catégorie "jeune ménage", lorsque la somme des âges révolus des deux conjoints le composant est au plus égale à 55 ans.

- **personnes à charge** : Enfants à charge (au sens de l'arrêté du 29.7.87) qui n'ont pas établi une déclaration au titre de l'impôt sur le revenu en leur nom propre et Ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.

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

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

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

V - 2 Les Plafonds de ressources des propriétaires occupants

Les plafonds de ressources des propriétaires occupants applicables aux demandes de subvention pour la réhabilitation de leurs logements applicables à compter du 1er janvier 2013, en Gironde sont les suivants :

Les plafonds de ressources des propriétaires occupants applicables aux demandes de subvention pour la réhabilitation de leurs logements applicables à compter du 1er janvier 2013, en Gironde sont les suivants :

Au 1^{er} janvier 2013

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds propriétaires très modestes	Plafonds propriétaires modestes	Plafonds propriétaires 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.

Au 1^{er} juin 2013

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds propriétaires très modestes (3)	Plafonds propriétaires (1)
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.

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

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

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

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

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

VII - 1 Le mise en œuvre du contrôle des engagements en 2012

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

N°dossier	Nom bénéficiaire	PO/PB	nombre logements	Montant subvention payée	date engagement	Montant reversement	Motif

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

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

L'ensemble de ces programmes animés fait l'objet d'une fiche synthétique reprenant leurs caractéristiques essentielles. **Ces programmes sont classés en 2 catégories :**

1) les programmes actifs

Fiche 1 : le PIG PST départemental

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

Fiche 3 : le programme Habiter mieux – FART et CLE

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

2) les programmes en étude

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

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

FICHE 1 de Programme Animé

PIG PST (PROGRAMME SOCIAL THEMATIQUE)

Conseil Général de la Gironde

Valant protocole territorial lancé le 1er mars 2012 - 2015

CONTEXTE:

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

OBJECTIFS : CUB ET HORS CUB HORS PROGRAMME ANIMÉ EN VIGUEUR

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

MÉTHODE :

Dispositif partenarial avec présentation par l'équipe opérationnelle du PIG PST devant l'ensemble des partenaires réunis en comité technique des financeurs en deux étapes :

- en avis préalable avant de constituer définitivement le dossier
- pour accord une fois le dossier complet

PRINCIPALES ACTIONS À CONDUIRE :

- Lutter contre l'habitat indigne et le logement très dégradé pour les ménages très modestes
- Réduction des consommations énergétiques des logements et maîtriser les charges énergétiques pour les locataires et les propriétaires occupants, et rechercher pour chaque projet un gain énergétique après travaux d'au moins 25% et pour les PB à 35% afin de s'inscrire dans le Programme Habiter Mieux
- Adapter le logement au handicap ou à la mobilité réduite de l'occupant
- Maintenir et développer un parc de logements locatifs à loyer très social

RÉSULTATS ESCOMPTÉS ET INDICATEURS DE RÉUSSITE :

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

PARTENAIRES MOBILISÉS :

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

TERRITOIRES D'INTERVENTION :

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

FICHE 2 de Programme Animé

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

Ville de Bordeaux

octobre 2011 - 2016

CONTEXTE :

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

OBJECTIFS :

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

MÉTHODE :

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

PRINCIPALES ACTIONS À CONDUIRE :

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

RÉSULTATS ESCOMPTÉS ET INDICATEURS DE RÉUSSITE :

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

PARTENAIRES MOBILISÉS :

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

TERRITOIRES D'INTERVENTION :

- Périmètre centre ancien visé dans la convention partenariale du PNRQAD

FICHE 3 de Programme Animé

OPAH CENTRE HISTORIQUE ET DES QUAIS

Ville de Lormont

2013 - 2018

CONTEXTE :

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

OBJECTIFS :

- Sur la base du diagnostic réalisé, l'objectif global est de traiter au minimum **150 logements privés anciens**, dont 150 subventionnés par l'Anah sur l'ensemble du périmètre :

- **100 logements occupés par leur propriétaire dont les ressources les rendent éligibles aux aides de l'Anah**

- dont 50 logements occupés par des propriétaires très modestes,
- dont 40 logements occupés par des propriétaires modestes
- dont 10 logements occupés par des propriétaires modestes majorés

- **50 logements locatifs conventionnés appartenant à des bailleurs privés**

- dont 12 logements à loyer conventionné très social (xxx régime majoré, xxx régime de base),
- dont 28 logements à loyer conventionné social,
- dont 10 logements à loyer intermédiaire.

Auxquels s'ajoutent les objectifs suivants :

- la remise sur le marché de **25 logements vacants** (vacance de plus de 2 ans),
- au moins 40 dossiers pouvant bénéficier des aides FART et de l'aide ville sur l'ensemble des 5 années pour les dossiers ayant réalisé un gain énergétique de +25% après les travaux

MÉTHODE :

- La signature de la convention OPAH RU ORI entre notamment l'Anah, la CUB, le Conseil Général, la Ville, PROCIVIS de la Gironde, PROCIVIS les Prévoyants, la CAF, l'opérateur In Cité et la ville, au mois de juin 2013- permettra le lancement opérationnel des premières actions.

PRINCIPALES ACTIONS À CONDUIRE :

- Cette OPAH RU ORI répond aux objectifs du PLH communautaire en cours de révision visant la régénération des quartiers anciens dégradés affectés par la vacance, l'inconfort et l'insalubrité et le développement d'une offre nouvelle de logements.

RÉSULTATS ESCOMPTÉS ET INDICATEURS DE RÉUSSITE :

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

PARTENAIRES MOBILISÉS :

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

TERRITOIRES D'INTERVENTION :

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

FICHE 4 de Programme Animé

PROGRAMME HABITER MIEUX 2011-2017

CLE (Contrat Local d'Engagement)

Etat-Anah-Conseil Général de la Gironde-CUB-Communauté d'Agglomération Libournaise (CALI)

Lancé le 1^{er} Janvier 2012 – Terminé le 31 décembre 2017

Protocoles territoriaux dans les programmes

LE PROGRAMME HABITER MIEUX :

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

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

L'AIDE DE SOLIDARITÉ ECOLOGIQUE ASE :

- **Les bénéficiaires de l'ASE sont :**

- les **PO modestes et très modestes** qui respectent les plafonds de ressources pour l'octroi des subventions de l'Anah, réalisant des travaux de performance énergétique conduisant à un gain de 25 %
- les **PB** réalisant des travaux de performance énergétique conduisant à un gain de 25 %

LES PRINCIPALES CONDITIONS D'OCTROI SONT :

- la signature d'un **Contrat Local d'Engagement d'amélioration de la performance énergétique des logements et de lutte contre la précarité énergétique en Diffus et de protocoles territoriaux dans le cadre des programmes animés**, élaboré sous l'autorité du Préfet, représentant de l'Etat et Délégué de l'Anah signé avec un ou plusieurs EPCI pour le premier et avec le maître d'ouvrage et les partenaires pour les deuxièmes
- le versement d'une aide de l'Anah, car l'ASE est une **aide complémentaire et dépendante de l'aide de l'Anah**. En cas de retrait de cette dernière, l'aide ASE fait également l'objet d'un retrait et reversement.
- la **réalisation d'une évaluation énergétique avant travaux et d'une évaluation énergétique projetée après travaux jointes au dossier de demande de subvention mettant en évidence un gain d'au moins 25 % pour le PO et 35 % pour le PB** sur la consommation conventionnelle d'énergie exprimée en KWHep/m² an
- l'ASE **ne peut être versée qu'une seule fois** pour un même logement, même dans le cas où celui-ci donne à nouveau lieu à une aide de l'Anah
- l'**obligation d'accompagnement du propriétaire par un opérateur** avec lequel il a signé un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) en secteur diffus. Il doit s'agir d'un organisme agréé au titre de l'article L 365-.3 du CCH pour l'exercice d'activités d'ingénierie sociale, financière et technique ou habilité par l'Anah. En

secteur concerné par un programme animé (OPAH, PIG PST) cette prestation d'accompagnement est gratuite et réalisé par l'opérateur assurant l'animation du programme.

- les travaux d'amélioration énergétique sont subventionnables dès lors qu'ils répondent aux exigences de la réglementation thermique éléments par éléments à l'exception des travaux d'isolation des parois opaques qui doivent satisfaire aux critères de performance permettant d'obtenir un crédit d'impôt développement durable.
- **Le paiement de l'ASE est conditionnée à l'atteinte d'objectifs d'amélioration énergétique requis**, et si les travaux effectivement réalisés devaient différer de ceux ayant fait l'objet de l'agrément, une évaluation énergétique réalisée après travaux devra être fournie afin de vérifier le respect de cette condition.
- L'ASE est une prime **forfaitaire de base à 1 600 € (majorée pendant 2 ans à partir du 1^{er} juin 2013 à 3 000 €**. Si une ou des collectivités accordent dans les mêmes conditions que celles fixées pour l'ASE, une ou des aides propres, le montant de l'ASE est augmenté d'un même montant, dans la limite de 500 €. Ainsi l'ASE peut atteindre sans dépasser **2 100 € (3 500 € pendant 2 ans à partir du 1^{er} juin 2013)**.

LE CONTRAT LOCAL D'ENGAGEMENT ET LES PROTOCOLES TERRITORIAUX

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

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

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

- **448 en 2011** : 145 sur la CUB et 303 hors secteur délégué
- **669 en 2012** : 216 sur la CUB et 453 hors secteur délégué
- **750 en 2013** : 300 sur la CUB hors secteur délégué

PRINCIPALES ACTIONS À CONDUIRE :

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

RÉSULTATS ESCOMPTÉS ET INDICATEURS DE RÉUSSITE :

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

PARTENAIRES MOBILISÉS :

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

TERRITOIRES D'INTERVENTION :

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

FICHE 5 de Programme Animé
PROGRAMME D'INTERET GENERAL
Communauté Urbaine de Bordeaux
2013 - 2018

CONTEXTE :

- Fin du Programme d'Intérêt Général « Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable » (30 mai 2008 – 29 mai 2011)
- Réalisation d'une évaluation de ce premier dispositif communautaire par un cabinet d'expertise extérieur auprès de l'ensemble des partenaires financiers et des bénéficiaires
- Lancement de la consultation d'un bureau d'études en charge du suivi-animation du futur dispositif communautaire d'aides au parc privé par délibération du 26 avril 2013
- Lancement opérationnel prévu septembre 2013
- Le dispositif s'applique sur l'ensemble des communes de la CUB hors programmes animés communaux existants

OBJECTIFS :

- Le PIG 1 avait mis l'accent sur la réhabilitation de logements permettant une maîtrise des loyers. Cet objectif reste un objectif privilégié du PLH et est renforcé par la promulgation de la loi Duflot qui relève les obligations en matière de production de logements sociaux.
- Une répartition équitable entre objectifs propriétaires occupants et propriétaires bailleurs a été opérée, soit 100 dossiers de PO/an et 100 dossiers de PB/an, soit 500 PO et 500 PB.

MÉTHODE :

- Le dispositif est proposé sur 5 ans au lieu de 3 ans, comme l'autorise l'article R 327-1 du Code de la Construction et de l'Habitat. Toutefois, le marché sera phasé en une tranche ferme de 3 ans et une tranche conditionnelle de 2 ans, qui sera affermie en fonction de la qualité de la prestation fournie par l'opérateur.

PRINCIPALES ACTIONS À CONDUIRE :

- Le prestataire aura les missions suivantes :
 - prospection ciblée et mobilisation des acteurs,
 - conseil et accompagnement des propriétaires,
 - animation du programme d'actions,
 - appui au pilotage et au suivi de l'opération (tableaux de bord et synthèses analytiques, etc.),
 - relai de terrain et diffusion de la communication.

RÉSULTATS ESCOMPTÉS ET INDICATEURS DE RÉUSSITE :

- Pour les propriétaires occupants :
 - Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI), logements très dégradés ;
 - Petite LHI : sécurité, salubrité, amiante, plomb ;
 - Autres travaux d'amélioration (inondation, assainissement,...) ;
 - Autonomie de la personne ;
 - Performance énergétique (+ 25% de gain).

- Pour les propriétaires bailleurs :

- Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI), logements très dégradés ;
- Petite LHI : sécurité, salubrité, amiante, plomb ;
- Autres travaux d'amélioration (assainissement,...)
- Autonomie de la personne
- Performance énergétique (+ 25% de gain)
- *Et lutte contre la vacance*

PARTENAIRES MOBILISÉS :

- Equipe opérationnelle (marché en cours)
- Partenaires : les 28* communes de la CUB, la CUB, Anah, CG, CAF...

**Martignas-sur-Jalle intégrera la CUB à compter du 1^{er} juillet 2013*

TERRITOIRES D'INTERVENTION :

- Ensemble du territoire communautaire

FICHE 6 de Programme Animé

OPAH COPROPRIETE DES HELIOTROPES DU BURCK

Communes de Pessac et Mérignac

Etude préopérationnelle 2013

CONTEXTE :

● La Communauté Urbaine de Bordeaux a réalisé en 2007 une étude de repérage des copropriétés en difficulté sur son territoire. A l'issue de ce diagnostic et en accord avec les villes de Mérignac et Pessac, elle a décidé de lancer en 2009 à titre expérimental une première étude pré-opérationnelle sur les copropriétés du Burck. Cette étude qui comportait un volet technique et patrimonial et un volet socio-économique et juridique a révélé une problématique entre la situation financière des copropriétés et le programme de travaux de grande envergure nécessaire. Il a donc été décidé de mettre en œuvre une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) « Copropriétés en difficulté », dispositif spécifique et adapté au traitement de ce type de réhabilitation. L'ampleur et le coût des travaux annoncés n'ont cependant pas permis de lancer une telle opération sur l'ensemble des copropriétés représentant 1000 logements.

Une première OPAH est donc lancée à titre expérimental sur la copropriété des Héliotropes, permettant ainsi d'élaborer un plan global d'intervention pour le traitement de l'ensemble des copropriétés du site.

OBJECTIFS EN 2013 :

● L'objectif final est de formaliser cette stratégie ainsi que les études et expertises précédemment menées en élaborant en parallèle :

- une convention cadre définissant le programme d'intervention sur le quartier du Burck afin de **mettre en place des outils communs** permettant de mobiliser l'ensemble des copropriétés autour d'un projet de réhabilitation cohérent compris et accepté par la majorité des copropriétaires. **Un plan global et cohérent d'intervention opérationnel** phasé dans le temps et adapté à chaque copropriété sera ainsi proposé.

- une convention de financement OPAH « Copropriété en difficulté » spécifique à la copropriété des Héliotropes, définissant les objectifs de l'OPAH, le programme de travaux retenu par la copropriété et toute action d'accompagnement nécessaire.

MÉTHODE :

● Suite à un appel d'offre de marché public lancé par la Ville de Mérignac le 22 novembre 2012, cette étude pré-opérationnelle a été confiée au cabinet d'études PACT Habitat et Développement de la Gironde par notification du 8 février 2013.

PRINCIPALES ACTIONS À CONDUIRE :

● L'étude se déroulera sur une période globale de six mois décomposées en trois phases :

- Phase 1 : réalisation des études ;
- Phase 2 : rédaction des projets de conventions cadre et de l'OPAH ;
- Phase 3 : préparation et participation aux assemblées générales de toutes les copropriétés, réunion publique.

RÉSULTATS ESCOMPTÉS ET INDICATEURS DE RÉUSSITE :

- Le comité de pilotage se réunira à minima trois fois :
 - un 1^{er} comité de pilotage de lancement de l'étude (présentation de l'équipe et de la méthodologie, affichage des souhaits des maîtres d'ouvrage et des partenaires) ;
 - un 2^{ème} comité de pilotage pour le rendu d'étude (4^{ème} mois) ;
 - un 3^{ème} comité de pilotage de présentation des conventions rédigées (convention cadre sur le projet du quartier du Burck et convention de financement d'une première OPAH « copropriété en difficulté » les Héliotropes, après passage en assemblées générales – été 2013).

- En complément de ces trois comités de pilotage, une réunion publique sera organisée par le prestataire en collaboration avec les villes de Mérignac et Pessac ainsi que le syndic de copropriété afin de présenter les résultats synthétiques de l'étude aux habitants.

PARTENAIRES MOBILISÉS :

- Communes de Pessac et Mérignac.
- Etat, Anah, CUB, CG ;

TERRITOIRES D'INTERVENTION :

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

Bordeaux, le

Le Président de la Communauté Urbaine

Vincent FELTESSE

ANNEXES

Les 27 communes de la CUB sont en Zone 1

AMBARES ET LAGRAVE
AMBES
ARTIGUES-PRES-BORDEAUX
BASSENS
BEGLES
BLANQUEFORT
BORDEAUX
BOULIAC
LE BOUSCAT
BRUGES
CARBON-BLANC
CENON
EYSINES
FLOIRAC
GRADIGNAN
LE HAILLAN
LORMONT
MARTIGNAS-SUR-JALLES (1)
MERIGNAC
PAREMPUYRE
PESSAC
SAINT-AUBIN-DE-MEDOC
SAINT-LOUIS-DE-
MONTFERRAND
SAINT-MEDARD-EN-JALLES
SAINT-VINCENT-DE-PAUL
LE TAILLAN-MEDOC
TALENCE
VILLENAVE-D'ORNON
(1) A compter du 1^{er} juillet 2013

Liste des travaux recevables par l'Anah (établie au 1^{er} janvier 2011)

Des aides pour quels travaux ?

• Les aides concernent des projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé et des projets de travaux d'amélioration de l'habitat.

Pour quels bénéficiaires(1) ?

- Pour les propriétaires qui occupent leur logement, sous réserve que leurs revenus ne dépassent pas un certain seuil.
- Pour les propriétaires qui louent ou souhaitent louer leur logement, en réalisant ou non des travaux. Les travaux doivent alors permettre de répondre à des situations d'insalubrité ou de dégradation ayant été diagnostiquées préalablement.
- Pour les syndicats de copropriété, pour des travaux portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble.

Pour obtenir ces aides, les logements doivent être achevés depuis plus de 15 ans. De plus, les travaux doivent être effectués par des professionnels et figurer sur la liste des travaux recevables ci-contre.

TRAVAUX PRÉPARATOIRES

• Les travaux préparatoires, l'installation de chantier, la base de vie des ouvriers, les échafaudages, les travaux éventuels de démolition d'ampleur limitée et nécessaires à la réhabilitation, et le nettoyage réalisés dans le cadre du projet sont pris en compte dans les travaux subventionnables qu'ils accompagnent.

GROS OEUVRE

- Travaux de renforcement du gros oeuvre : fondations (reprises en sous-oeuvre, caves...), murs, cheminées, planchers, escaliers.
- Création ou réaménagement de planchers pour obtenir dans l'enveloppe bâtie existante des hauteurs sous plafonds compatibles avec un usage de logement.
- Mise en place d'un escalier ou d'une rampe (plan incliné), notamment pour rétablir un accès aux étages ou remplacer/doubler un emmarchement.
- Travaux de création ou élargissement d'ouvertures pour couloir, baies ou portes, y compris menuiseries.
- Travaux de démolition liés à une adaptation (suppression de murs, cloisons, portes, marches, seuils, ressauts ou autres obstacles...).
- Travaux de lutte contre l'humidité (arases étanches, vides sanitaires, drainage des sols, des maçonneries...).

TOITURE, CHARPENTE, COUVERTURE

- Travaux de remplacement et de renforcement des charpentes, y compris traitement des matériaux.
- Travaux de réfection générale ou de grosses reprises de couverture (y compris toit-terrasse) rendus nécessaires par des défauts d'étanchéité compromettant l'usage et la pérennité de l'immeuble, inclus les ouvrages annexes (zinguerie...). Les travaux de charpente et de couverture sont recevables sous réserve d'une isolation de la toiture ou des combles perdus conforme aux exigences du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200 quater du CGI), sauf dans les cas d'impossibilité technique démontrée de la pose d'isolant.
- Travaux de réfection des souches, lucarnes ou corniches.

Liste des travaux recevables destinés à l'amélioration de l'habitat, des immeubles collectifs, des logements ou maisons individuelles

RÉSEAUX (EAU, ÉLECTRICITÉ, GAZ) ET ÉQUIPEMENTS SANITAIRES

- Création ou réfection du raccordement de l'immeuble aux réseaux gaz, électricité, eau, chauffage urbain, EU et EV.
- Dispositif d'assainissement individuel (quand il est recevable d'un point de vue réglementaire).
- Création, réfection ou mise en conformité des réseaux des immeubles ou des maisons (colonnes montantes de gaz, électricité, d'eau, ou colonnes de chute et de rejet, gaines techniques), ainsi que le branchement des logements des immeubles collectifs.

- Création ou mise en conformité avec la réglementation en vigueur d'une installation eau, électricité et gaz à l'intérieur des logements.
- Création, modification ou remplacement d'équipements sanitaires et robinetterie (évier, lavabo, douche [voire siège de douche], baignoire, WC, siphon de sol...), ainsi que les travaux induits (carrelage, réfection de sols, plâtrerie...) dans le cadre d'une amélioration ou d'une adaptation.
- Mise en place de matériels permettant le contrôle des dépenses d'eau (compteurs individuels, robinetterie spéciale...).
- Création de dispositifs permettant la récupération des eaux de pluies.

CHAUFFAGE, PRODUCTION D'EAU CHAUDE (INDIVIDUELLE OU COLLECTIVE), SYSTÈME DE REFROIDISSEMENT OU CLIMATISATION

- Création d'une installation complète individuelle ou collective de chauffage et/ou d'eau chaude ou complément d'une installation partielle existante ou amélioration/remplacement de tout ou partie de l'installation sous réserve que les équipements installés soient conformes à la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH arrêté du 3 mai 2007.
- Calorifugeage, équilibrage et régulation des installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire respectant les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007.
- Installation de système à usage domestique utilisant les énergies nouvelles ou renouvelables (géothermie, énergie solaire, énergie éolienne...), les énergies insuffisamment exploitées (rejets thermiques, bois, déchets...) respectant, le cas échéant, les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007.
- Installation ou remplacement du système de refroidissement ou de climatisation permettant d'améliorer le confort des logements très exposés à la chaleur respectant les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007.

PRODUCTION D'ÉNERGIE DÉCENTRALISÉE

- Installation de système d'appareil de production d'énergie décentralisée (panneaux photovoltaïques à usage domestique...). Les travaux permettant la production d'énergie décentralisée faisant l'objet d'une revente à un opérateur énergétique ne sont subventionnables qu'à condition que l'énergie produite soit principalement consacrée à l'usage domestique. Le cas échéant, le contrat de vente d'énergie doit être communiqué.

VENTILATION

- Création d'une installation collective ou individuelle de ventilation ou complément d'une installation partielle existante ou amélioration/remplacement de tout ou partie de l'installation.
- Travaux permettant d'améliorer et d'assurer le renouvellement d'air correct des logements, sous réserve que les équipements installés soient conformes à la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007.

MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Pose de menuiseries nouvelles ou en remplacement dans le cadre d'une amélioration ou d'une isolation thermique ou acoustique respectant les exigences de performance thermique de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007. Dans les secteurs faisant l'objet de protections particulières au titre du patrimoine (PSMV, ZPPAUP, sites inscrits ou classés, édifices MH et leurs abords), il peut être dérogé aux obligations décrites ci-dessus si les menuiseries anciennes sont conservées, et sous réserve d'une amélioration thermique acceptable. Par ailleurs, il convient de s'assurer de l'aération suffisante du logement.

RAVALEMENT, ÉTANCHÉITÉ ET ISOLATION EXTÉRIEURE

- Travaux de ravalement et de traitement des façades, y compris les ouvrages annexes (descentes, zinguerie, ferronnerie...), en cas d'intervention sur le gros oeuvre.
- Les travaux de doublage de façade (vêtures, bardages...) ou d'isolation par l'extérieur, sous réserve de la pose d'un isolant thermique conforme aux exigences du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200 quater du

CGI), sauf dans les cas d'impossibilité technique démontrée de la pose de l'isolant et dans les cas où les murs du bâtiment sont déjà isolés.

REVÊTEMENTS INTÉRIEURS, ÉTANCHÉITÉ, ISOLATION THERMIQUE ET ACOUSTIQUE

- Travaux de peinture accessoires consécutifs à une réfection globale ou à d'autres interventions.
- Revêtements de sol y compris travaux préparatoires (chapes, isolations...), à l'exception des sols souples (moquettes, lino...) et dans le cadre d'une réfection globale, d'autres interventions ou d'une adaptation.
- Réalisation ou réfection de l'étanchéité des pièces humides y compris revêtements.
- Amélioration de l'isolation thermique : isolation des parois opaques donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés, ces travaux devront respecter les exigences de performance thermique du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200 quater du CGI).
- Amélioration de l'isolation acoustique des sols, plafonds et parois opaques donnant sur l'extérieur ou séparatives entre logements ou entre logements et parties communes.
- Amélioration de l'isolation acoustique des matériels bruyants.

TRAITEMENTS SPÉCIFIQUES (SATURNISME, AMIANTE, RADON, XYLOPHAGES)

- Travaux d'élimination ou d'isolation des peintures et revêtements contenant des sels de plomb, y compris finitions.
- Travaux d'élimination ou d'isolation des matériaux contenant de l'amiante.
- Travaux nécessaires pour traiter les immeubles soumis à la présence de radon (ventilation...).
- Traitement préventif ou curatif de l'immeuble contre les termites et autres parasites xylophages, sous réserve qu'il soit suffisant.

ASCENSEUR/MONTE-PERSONNE

- Installation, adaptation ou travaux de mise aux normes d'un ascenseur ou autres appareils permettant notamment le transport de personnes à mobilité réduite (monte personne, plate-forme élévatrice...).

SÉCURITÉ INCENDIE

- Travaux de mise en sécurité incendie (trappes de désenfumage, portes coupe-feu...).

AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS

- Création, suppression ou modification de cloisons de distribution et cloisons séparatives entre logements.
- Travaux de remplacement ou installation de menuiseries intérieures (portes, cimaises, plinthes).
- Installation de mains-courantes, barres d'appui, poignées de rappel de porte, protection de murs et de portes.
- Travaux d'aménagement et d'équipement des immeubles et logements destinés au renforcement de la sécurité des biens et des personnes (alarme, garde-corps...).
- Installation ou adaptation des systèmes de commande (exemple : installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage interphone, signalisation, alerte, interrupteurs) de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets).
- Alerte à distance.
- Modification ou installation des boîtes aux lettres (en cas d'adaptation uniquement).

CHEMINS EXTÉRIEURS, COURS, PASSAGES, LOCAUX COMMUNS

- Réfection ou adaptation des cheminements extérieurs, de cour ou de passage dans un projet d'accessibilité ou de restructuration, (suppression de murs, murets, portes ou portails, de marches seuils, ressauts ou de tout autre obstacle, réfection des revêtements de sols, éclairages, installation de mains courantes, rampes...).
- Réfection des locaux communs (local poubelle, locaux techniques, loge du gardien...).
- Curetage lié à des travaux d'amélioration, avec les reprises induites.
- Travaux de clôture.
- Aménagement de bateaux pour franchir le trottoir.
- Élargissement ou aménagement de place de parking (uniquement en cas de travaux pour l'autonomie de la personne).

EXTENSION DE LOGEMENT ET CRÉATION DE LOCAUX ANNEXES

- Extension de logement dans la limite de 14 m² de surface habitable (annexion de parties communes, sur-élévation, création de volume...). Cette limite peut faire l'objet d'aménagement pour les logements adaptés aux personnes en situation de handicap. Dans ce cas, l'extension peut être portée à 20 m², l'autorité décisionnaire locale pouvant exceptionnellement, après avis de la CLAH, adapter à la marge ce plafond de surface lorsque la structure du bâti l'exige.
- Création de locaux annexes liés aux parties communes tels que locaux vélos/poussettes, local de chaufferie collective, local poubelles ou tri sélectif... dans la limite de 14 m² par local.

TRAVAUX D'ENTRETIEN D'OUVRAGES EXISTANTS

- Seuls les travaux nécessaires à la conservation d'ouvrages existants de qualité, sur prescriptions réglementaires en Secteurs sauvegardés ou ORI sont subventionnables (réparation/remise en état de revêtements de sols, de revêtements muraux, de décors...) dès lors que cette action de préservation est faite tout en apportant les améliorations nécessaires en termes techniques, notamment de sécurité et de salubrité.

MAÎTRISE D'OEUVRE, DIAGNOSTICS

- Dépenses de maîtrise d'oeuvre, de coordination SPS et, dès lors qu'ils sont suivis des travaux qu'ils préconisent et qu'ils ne sont pas réalisés dans le cadre d'une AMO ou d'un suivi-animation de programme, de diagnostics techniques (CREP, amiante, acoustique, thermique, ergothérapeute/autonomie...). Cette liste est limitative. Cependant, l'autorité décisionnaire locale est habilitée à retenir au cas par cas des travaux qui ne figurent pas dans la liste et qui s'avèrent nécessaires pour répondre aux besoins spécifiques d'une situation particulière de handicap ou de perte d'autonomie.

Conditions liées à la réalisation des travaux

- Les travaux doivent être réalisés conformément aux dispositions prévues par le règlement général de l'Agence.
- L'intervention des entreprises doit comprendre la fourniture et la mise en oeuvre des matériaux et équipements. L'achat direct des matériaux par le propriétaire exclut les travaux réalisés avec ces matériaux du bénéfice d'une subvention même si ces matériaux sont mis en oeuvre par une entreprise. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux réalisés par les propriétaires occupants dans le cadre d'une auto-réhabilitation avec encadrement technique.

DEFINITIONS

- Logement insalubre :

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

- Logement indigne :

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

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

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

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

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

Abréviations :

PO : Propriétaire Occupant

PB : Propriétaires bailleurs

CLAH : Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat

€ : Euro

m² : mètre carré

PV : Procès Verbal

DALO : Droit Au Logement

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

PNRQAD : Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés