



Premier Ministre
Commissariat Général
à l'Investissement



PROGRAMME D'INTERET GENERAL

"Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub"

Communauté urbaine de Bordeaux

CONVENTION DE FINANCEMENT

2013 - 2018



La présente convention est établie :

entre

La Communauté Urbaine de Bordeaux,
Dénommée ci-après « La Cub », délégataire des aides à la pierre,
Dont le siège est à Bordeaux, Esplanade Charles de Gaulle ,
Représentée par son Président, **Vincent FELTESSE**

et

L'Etat,
Dont le siège est à Bordeaux, 2, rue Jules-Ferry
Représenté par le Préfet de la Région Aquitaine, Préfet de la Gironde, **Michel DELPUECH**

L'Agence nationale de l'habitat,
Dénommée ci-après « l'Anah »,
Dont le siège social est à Paris 8, avenue de l'Opéra,
Représentée par le délégué de l'Agence dans le département de la Gironde, **Michel DELPUECH**

La Caisse d'Allocations Familiales de la Gironde,
Dénommée ci-après « la Caf »,
Dont le siège social est à Bordeaux, rue du Docteur Gabriel Péry,
Représentée par son Directeur, **Christophe DEMILLY**.

La Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété de la Gironde,
Dénommée ci-après « la SACICAP PROCIVIS de la Gironde »,
Dont le siège social est à Bordeaux, 110 avenue de la Jallère,
Représentée par son Président Directeur Général, **Norbert HIERAMENTE**.

L'Agence Départementale de l'Information sur le Logement de Gironde,
Dénommée ci-après « l'ADIL 33 »,
Dont le siège social est à Bordeaux, 105 avenue Emile Counord,
Représentée par son Directeur, **Yannick BILLOUX**.

en partenariat avec

Le Conseil Général de la Gironde,
Dont le siège est à Bordeaux, Esplanade Charles de Gaulle,
Représenté par son Président, **Philippe MADRELLE**

La Mutualité Sociale Agricole de la Gironde,
Dénommée ci-après « MSA »,
Représentée par sa Directrice, **Madeleine TALAVERA**.

Le Conseil Régional d'Aquitaine,
Représenté par son Président, **Alain ROUSSET**,

EDF,
Représentée par son Président Directeur Général, **Henri PROGLIO**,

- Vu** la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,
- Vu** la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale,
- Vu** le décret du 21 avril 2001 relatif à l'Agence Nationale de l'Habitat,
- Vu** le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,
- Vu** le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,
- Vu** le régime des aides de l'Anah adopté par son Conseil d'Administration le 22 septembre 2010, et ses adaptations successives, notamment celle du 13 mars 2013,
- Vu** la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,
- Vu** la convention du 16 avril 2007 et son avenant du 8 décembre 2010 signée entre l'UES-AP et l'Etat,
- Vu** la convention Etat – Anah du 14 juillet 2010 relatif au programme « rénovation thermique des logements privés » au titre des investissements d'avenir, appelé Programme « Habiter Mieux »,
- Vu** les arrêtés des 6 septembre 2010 et les décrets modificatifs successifs et notamment celui du 12 juillet 2013, relatif au règlement des aides du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés (FART),
- Vu** l'instruction de la directrice générale de l'Anah en date du 8 octobre 2010 relative aux aides du FART pouvant être octroyées en complément des aides de l'Anah, et ses modifications successives,
- Vu** l'engagement des fournisseurs d'énergie, notamment EDF et GDF Suez, et Total dans le Programme « Habiter Mieux », et notamment la convention nationale signée avec l'ETAT et l'Anah le 30 septembre 2011 définissant notamment la participation financière d'EDF, GDF-Suez et Total au Programme « Habiter Mieux » pour la période 2011-2013, mise en œuvre au travers de l'arrêté interministériel du 25 novembre 2011 et la désignation d'EDF comme collecteur référent pour la Gironde des Certificats d'Economie d'Energie (CEE) issus de ce programme,
- Vu** le Contrat Local d'Engagement de la Gironde en date du 5 juin 2012, auquel est annexé la présente convention de financement de PIG valant protocole territorial,
- Vu** la convention d'objectifs et de gestion signée entre la CAF et l'Etat 2013-2015,
- Vu** le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées de la Gironde 2008/2011 et son avenant de prorogation 2012/2014,
- Vu** la délibération du Conseil Général de la Gironde adoptant le Règlement d'Intervention sur la politique de l'habitat en date du 18 décembre 2006 et les délibérations subséquentes modifiant le dit règlement, et notamment celle en date du 19 décembre 2011,
- Vu** le Programme Local de l'Habitat adopté par La Cub par délibération communautaire du 14 décembre 2001, modifié le 13 juillet 2007, en cours de révision suite à la délibération du 9 mars 2010,
- Vu** la convention de délégation de compétence du 25 juin 2010 conclue entre le délégataire la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'État, en application de l'article L. 301-5-2,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 19 juillet 2010 conclue entre la Communauté Urbaine de Bordeaux, délégataire, et l'Anah et ses avenants successifs,

Vu la délibération de la Communauté Urbaine de Bordeaux, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 15 novembre 2013, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 6 juin 2013,

Il est convenu ce qui suit :

Table des matières

<u>PRÉAMBULE.....</u>	<u>6</u>
<u>CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PÉRIMÈTRE D'APPLICATION.....</u>	<u>10</u>
ARTICLE 1 – DÉNOMINATION, PÉRIMÈTRE ET CHAMPS D'APPLICATION.....	10
<u>CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPÉRATION.....</u>	<u>11</u>
ARTICLE 2 – ENJEUX.....	11
<u>CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DU PIG</u>	<u>12</u>
ARTICLE 3 – VOILETS D'ACTIONS SPÉCIFIQUES.....	12
ARTICLE 4 – OBJECTIFS QUANTITATIFS DE RÉHABILITATION.....	18
<u>CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPÉRATION ET ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES.....</u>	<u>19</u>
ARTICLE 5 – FINANCEMENTS ET ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES.....	19
<u>CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET ÉVALUATION.....</u>	<u>32</u>
ARTICLE 6 – CONDUITE DE L'OPÉRATION.....	32
<u>CHAPITRE VI – COMMUNICATION.....</u>	<u>34</u>
ARTICLE 7 - COMMUNICATION.....	34
<u>CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DURÉE, RÉVISION, RÉSILIATION ET PROROGATION.....</u>	<u>34</u>
ARTICLE 8 - DURÉE DE LA CONVENTION.....	34
ARTICLE 9 – RÉVISION ET/OU RÉSILIATION DE LA CONVENTION.....	34
ARTICLE 10 – TRANSMISSION DE LA CONVENTION.....	35
<u>ANNEXES.....</u>	<u>36</u>

Préambule

Bien que le droit au logement soit inscrit comme droit fondamental dans la loi depuis bientôt 30 ans (proclamé avec la loi Quillot de 1982), des millions de personnes souffrent actuellement en France de « mal-logement » : les dispositifs d'hébergement sont saturés, les listes d'attente de logements sociaux s'allongent, le recours à l'hébergement par des tiers se développe.

Cette situation s'explique principalement par :

- l'insuffisance de la construction depuis plus de 25 ans avec une production sous dimensionnée pour assurer le recentrage du développement urbain,
- l'inadaptation des flux récents de construction de logements sociaux qui ne répondent pas suffisamment aux besoins des ménages les plus modestes alors enclins à s'éloigner vers les marges de l'agglomération, voire à quitter la Cub, faute de logements accessibles,
- l'envolée des prix de l'immobilier en lien direct avec une forte hausse des prix du foncier depuis 2000.

Le territoire de la Communauté urbaine de Bordeaux (Cub) ne fait malheureusement pas exception à ce tableau général.

Diagnostic et enjeux

De nombreux enjeux relevés dès 2007 dans le PLH de La Cub, apparaissent toujours d'actualité en 2013.

Dynamiques immobilières ¹

Malgré une reprise récente de la construction sur son territoire, des retards ont été accumulés dans la production de logements depuis plusieurs années, ce qui a entraîné un décalage entre l'offre présente sur le territoire et les besoins et ressources des ménages de la Cub. Ainsi, de fortes tensions se font sentir sur le marché locatif avec une rareté de l'offre abordable notamment pour les familles et une baisse importante de la vacance.

La hausse des prix de l'immobilier, accentuée au centre de la métropole, engendre une construction extrêmement dynamique en périphérie de la Cub, allant à l'encontre de l'objectif de recentrage démographique prôné dans tous les documents de planification, du SCoT au PLH.

Les loyers du parc privé poursuivent leur croissance, bien que plus modérée que les dernières années. Ainsi, au cours de l'année 2010, les loyers moyens ont augmenté de 1,6 % et les loyers à la relocation de 3,3 % (soit aujourd'hui 9 €/m² pour un loyer moyen et 9,7 €/m² à la relocation).

Enfin, la production de logements conventionnés dans le parc public et le parc privé, apparaissant comme une solution aux tensions du marché du logement, est insuffisante bien qu'en augmentation. Cette offre ne représente que 21 % des résidences principales de la Cub, alors que 80% des ménages ont des revenus inférieurs au plafond PLUS. La demande de logements conventionnés sur le territoire de la Cub est d'ailleurs en forte hausse.

Analyse sociale ²

La moyenne des revenus bruts imposables par unité de consommation des ménages de la Cub est de 22 420,05 €. Cependant, on comptabilise 53 700 personnes qui vivent sous le seuil de pauvreté (dont 8 700 propriétaires occupants, 25 900 locataires d'un logement privé et 18 000 locataires d'un logement HLM).

¹ Sources : Étude des besoins en logements sur le territoire de la Cub, Enquête loyer 2011

² Données Filicom 2011

Le statut de propriétaire ne protège pas de la précarité. En effet, 44 000 propriétaires occupants de la Cub sont non imposables, et près de 12 500 propriétaires occupants ont des ressources inférieures à 60% du plafond d'attribution HLM. Parmi ces propriétaires occupants pauvres, 4 700 ont des ressources inférieures à 30 % du plafond d'attribution HLM et 8 700 vivent sous le seuil de pauvreté.

La base de donnée Filocom identifie près de 25 000 ménages sur la Cub pouvant être éligibles aux aides de l'Anah, dont :

- 16 400 ménages très modestes, soit 32 700 personnes concernées.
- 25 000 ménages modestes, soit 55 000 personnes concernées.

Une frange des locataires de la Cub est également en situation de précarité puisque 21 600 d'entre eux ont des ressources inférieures de 60 à 30 % inférieures au plafond d'attribution des HLM, et que les 17 900 des plus précaires d'entre eux ont moins de 30 % de ce plafond. On estime que 25 900 locataires de la Cub vivent sous le seuil de pauvreté.

Ces données statistiques mettent en exergue la dimension sociale du parc privé qui accueille, de fait, des populations précaires à faibles revenus qui pourraient prétendre à du logement social.

Démographie

En 2009, la Cub comptait 708 880 habitants. La croissance démographique et les évolutions des comportements socio-démographiques confirment les nouveaux besoins en logements et interpellent les acteurs pour que l'agglomération puisse jouer à plein son rôle d'accueil.

Le vieillissement tendanciel fort de la population ainsi que le phénomène de recomposition familial impliquent des besoins croissants. Les personnes âgées (60 et plus) représentent plus de 65 000 personnes sur la Cub. Cette population est particulièrement sensible à la nécessité d'une action d'accompagnement à l'adaptation de leur logement en lien avec l'évolution de leurs besoins afin qu'ils puissent rester dans leur logement et conserver leurs habitudes de vie.

Enfin, les ménages connaissent des difficultés accrues, liées à plusieurs phénomènes dont la poursuite de l'augmentation des coûts de l'énergie et un pouvoir d'achat qui croît moins vite que les charges de logement.

Le parc de logements de la Cub ³

Près d'un quart du parc a été construit avant 1915 et 85 % du parc de la Cub a plus de 15 ans aujourd'hui. Si plus de 300 000 résidences principales possèdent tout le confort nécessaire, on constate que 5 200 habitations présentent des problèmes de confort et d'usage et/ou un ou plusieurs problèmes d'équipement graves. Cette problématique concerne 2 200 logements occupés par leur propriétaire et 2 700 logements loués à un locataire par leur bailleur.

Enfin, la Communauté urbaine concentre dans son parc privé, une proportion non négligeable de logements potentiellement indignes. En effet, plus de 14 200 logements seraient susceptibles d'appartenir à la catégorie des logements indignes, soit 6 % du parc.

Vacance du parc ⁴

La vacance, importante en 1999 (7,5% des logements dans la Cub et 11,7% à Bordeaux), a fortement décru pour atteindre, en 2007, un niveau inférieur à 5% considéré comme celui d'une vacance de rotation.

Actuellement, malgré un marché locatif tendu, 26 000 logements sont vacants sur la Cub. Au-delà de la vacance structurelle liée aux rotations naturelles de locataires, on compte 1 850 logements vacants depuis 2 ans et 2 600 depuis au moins 3 ans.

³ Sources : Données Filocom 2011

⁴ Sources : Étude des besoins en logements sur le territoire de la Cub, Données Filocom 2011

Les logements vacants représentent toujours un enjeu important pour un territoire en situation de tension en matière d'habitat dans la mesure où ils constituent un gisement de logements supplémentaires immédiatement disponibles.

Le PLH de La Cub, document stratégique en cours de révision

La Communauté urbaine de Bordeaux s'est dotée d'un Programme Local de l'Habitat dès 2001, et a fait partie des premières collectivités à demander la délégation des aides à la pierre de l'Etat.

Dans ce contexte, la Communauté urbaine a développé progressivement son action sur le parc public et le parc privé : soutien au logement locatif public, politique d'aménagement volontariste avec densification autour des axes de transport et d'opérations de rénovations urbaines... Plus spécifiquement, la mise en évidence de gisements de logements vacants et/ou de qualité médiocre à l'occasion d'une étude en 2004 a confirmé l'enjeu que représente le parc privé en termes de mal logement et pour le développement d'une offre à vocation sociale.

En 2007, le PLH s'organisait autour de quatre enjeux principaux :

- Promouvoir un habitat solidaire et durable ;
- Accompagner le projet de développement et d'accueil de l'agglomération ;
- Permettre à tous un parcours résidentiel choisi, de qualité et adapté aux besoins ;
- Construire une politique de l'habitat communautaire partagée.

Le PLH de La Cub est actuellement en cours de révision et sera intégré dans le PLU intercommunal. Il fixe dans la perspective d'atteindre un million d'habitants à l'horizon 2030, un objectif prévisionnel ambitieux de production à 7 500 logements par an pour répondre aux besoins des ménages de la Cub dans un contexte de crispation des marchés de l'habitat et de développement démographique volontariste de l'agglomération.

Afin de répondre à ces enjeux et objectifs, le PLH de 2007 déclinait un plan d'action en 9 thèmes qui seront tout ou partie repris dans le futur PLH/PLU 3.1 :

- **Dynamiser la production de logements sociaux ;**
- Impulser une politique foncière en faveur de l'habitat ;
- Accompagner le renouvellement et la rénovation du parc locatif social ;
- **Maintenir et développer un parc privé abordable et de qualité ;**
- Favoriser une accession à la propriété abordable ;
- Accompagner les parcours résidentiels de l'hébergement à l'autonomie ;
- Favoriser le logement des jeunes ;
- **Développer le confort de vie des personnes âgées et/ou handicapées ;**
- Accueillir les gens du voyage.

Le PIG 1 : une première action en matière de réhabilitation de 2008 à 2011

Le PIG « Lutte contre le mal logement, promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable » a constitué le premier dispositif intercommunal agissant sur le parc privé. Sous maîtrise d'ouvrage Cub, ce dispositif couvrait les 27 communes de la Cub (hors périmètres d'OPAH en cours) et intégrait le volet du Programme Social Thématique du PDALPD du Conseil Général de la Gironde. Dans une logique de mise en œuvre d'objectifs communs et complémentaires, de multiples partenaires ont mutualisé leurs financements sur une période de 3 ans (Anah, Cub, communes, CG, PROCIVIS, Caf...).

4 objectifs ont alors été mis en œuvre :

- ✓ Lutter contre la vacance
- ✓ Promouvoir les loyers maîtrisés,
- ✓ Lutter contre le mal logement,
- ✓ Promouvoir l'habitat durable, à titre expérimental.

Pour mesurer l'impact du dispositif sur l'agglomération, La Cub a mis en place une évaluation de son dispositif « Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable au sein du parc privé »⁵.

Il en ressort que cet outil intercommunal a permis d'avoir un impact direct et indirect sur les habitants du territoire :

- les propriétaires occupants : rénovation de leur lieu de vie, réduction des charges, maintien dans les lieux,
- les propriétaires bailleurs : rénovation de leur patrimoine,
- les locataires : loyers encadrés, mise aux normes des logements, réduction des charges,
- les professionnels du bâtiment et les artisans : retombées économiques générées par les travaux.

Plusieurs points positifs ont par ailleurs été relevés au cours de cette évaluation. D'une part, ce dispositif incitatif a créé un effet levier favorisant la réduction des loyers et la lutte contre le mal logement, permettant de répondre aux objectifs du PLH d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Par ailleurs, ce premier dispositif a permis de sensibiliser les acteurs du territoire et de faire émerger une mobilisation autour des problématiques du mal logement et de la qualité du parc privé. Enfin, le PIG 1 a créé une dynamique collective pour mettre en œuvre des objectifs partagés sur le territoire, impulsant une politique de rénovation du parc privé.

Forte de l'expérience du PIG 1, La Cub souhaite aujourd'hui relancer une action volontariste sur son parc privé ancien.

Le PIG 2 : une volonté d'accompagner et d'aider les ménages à mieux vivre dans leur logement (2013 - 2018)

La mise en place du nouveau dispositif Programme d'intérêt Général « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub » est en totale cohérence avec le projet « 50 000 logements » initié par La Cub et de surcroît complémentaire puisqu'il contribuera à accueillir ou de maintenir ces ménages et éviter une ségrégation en périphérie de l'agglomération.

Cette démarche devra permettre de réhabiliter une partie du parc privé qui joue un rôle essentiel dans le parcours résidentiel des ménages de « parc social de fait » tout en luttant contre toutes les formes de mal logement et en accompagnant les propriétaires bailleurs (PB) et les propriétaires occupants (PO) dans la remise aux normes de leurs biens.

Ce deuxième outil devra poursuivre l'action spécifique engagée de lutte contre la précarité énergétique et permettre l'amélioration énergétique des logements en proposant des aides spécifiques pour atteindre les objectifs du Plan Climat, à savoir notamment réduire les Gaz à Effet de Serre (GES).

La mise en place du dispositif « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub » découle des objectifs croisés des partenaires locaux, en reprenant :

- les enjeux identifiés dans PLH de 2007 (actuellement en cours de révision),
- les priorités identifiées par les élus des communes de La Cub lors des rencontres entre le service Habitat et chacune des communes (fin d'année 2012 - début 2013),
- le projet métropolitain, contenant les grands choix stratégiques de l'agglomération bordelaise à l'échéance 2030,
- la décision de la collectivité de renforcer son aide à la rénovation énergétique des logements et les récentes évolutions réglementaires, notamment liées au Grenelle de l'environnement,
- les priorités de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

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

⁵ Évaluation du PIG « Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable au sein du parc privé », Planète Publique, Mars 2012

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté urbaine de Bordeaux, l'Anah, l'Etat, la Caf de la Gironde, la SACICAP-PROCIVIS de la Gironde et l'ADIL décident de réaliser le Programme d'Intérêt Général « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub » pour une durée de 5 ans, en partenariat avec le Conseil Général de la Gironde, le Conseil Régional Aquitaine, la MSA Gironde et EDF.

Ce dispositif fait suite au Programme d'Intérêt Général « Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable au sein du parc privé » mis en place de 2008 à 2011 et évalué en 2012.

La Cub assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération.

La présente convention a pour objet de mettre en œuvre le PIG sus nommé sur l'ensemble du territoire de la Cub, hors dispositif animés communaux. Elle fixe les conditions dans lesquelles sont instruites et engagées les aides destinées au suivi animation, à l'amélioration des logements du parc privé et à la gestion locative dans le cadre de ce PIG, pour les années 2013 -2018.

Les interventions de chaque partenaire, peuvent évoluer en fonction des budgets alloués ou de l'évolution de leur politique en faveur du parc privé. L'attribution de ces aides financières est notamment subordonnée au respect de l'engagement des bénéficiaires, propriétaires bailleurs et propriétaires occupants, vis-à-vis de chaque signataire de la présente convention.

La présente convention vaut protocole territorial, permettant d'engager les crédits du programme « Habiter Mieux » sur le territoire de la Cub, en complément d'autres aides publiques ou privées, et sera annexée au Contrat local d'Engagement (CLE) départemental.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le PIG « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub » couvrira l'ensemble du territoire communautaire (voir annexe 1), hors périmètres déjà couverts par un dispositif animé :

- l'OPAH-RU HM de Bordeaux, lancée le 26 octobre 2011 pour une durée de 5 ans,
- l'OPAH-RU ORI de Lormont, lancée le 31 mai 2013 et qui s'achèvera le 30 mai 2018,
- le programme d'intervention sur le quartier du Burck (OPAH copropriétés) dont la première étude pré-opérationnelle sur les Héliotropes est en cours,
- tout autre périmètre concerné par un dispositif communal ou infra-communal à venir serait également exclu du PIG par voie réglementaire (art R327-1 du CCH).

Les champs d'intervention sont les suivants :

- la lutte contre les différentes formes de mal logement : logements indignes (insalubres, en péril, en infraction au règlement Sanitaire Départemental ou indécentes) ou très dégradés,
- l'adaptation des logements et le maintien à domicile des personnes vieillissantes et/ou handicapées dans leur domicile,
- la lutte contre la précarité énergétique et la recherche d'une plus grande efficacité énergétique qui contribueront à réduire les Gaz à Effet de Serre (GES) de la Cub,
- le développement d'une offre de logements à loyer maîtrisé au sein du parc locatif privé, notamment en locatif social et locatif très social,
- la remise sur le marché de logements vacants de plus de 2 ans,
- l'amélioration des logements occupés par leurs propriétaires quand il s'agit spécifiquement de mettre aux normes ou raccorder les systèmes d'assainissement non collectifs, de travaux votés en copropriété fragile sur parties communes ou privatives, afin

de permettre à des copropriétaires modestes de faire face aux appels de fonds, ou encore de travaux permettant de remettre en état un logement dégradé, etc.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

Le Programme d'Intérêt Général « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub » doit permettre à l'agglomération d'accueillir ou de maintenir sur place les publics les plus fragiles en permettant notamment de :

- ➔ Mieux détecter et traiter le mal logement subi par des propriétaires occupants très modestes, que le logement soit occupé par son propriétaire ou par un locataire ;
- ➔ Lutter contre la précarité énergétique (réduire le coût des charges énergétiques dues aux caractéristiques du logement, notamment pour les ménages les plus modestes) par une approche thermique globale et de la qualité des travaux de réhabilitation portant sur les économies d'énergie, d'eau, l'isolation thermique et acoustique, la ventilation des logements ;
- ➔ Encourager les travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements facilitant le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite (personnes âgées et personnes handicapées) ;
- ➔ Développer une offre de logements locatifs à loyer maîtrisé, par le biais du conventionnement avec ou sans travaux pour une période de 9 ans pour les loyers intermédiaires et de 12 ans pour les loyers sociaux et très sociaux, afin de créer une offre de produits locatifs à loyers maîtrisés adaptée à la demande sur l'agglomération ;
- ➔ Mobiliser le parc vacant dégradé de plus de deux ans pour accroître l'offre en logements afin de répondre aux besoins des ménages en sur-occupation ou sans logement, et ainsi participer à la détente du marché local ;
- ➔ De manière plus marginale : de manière plus marginale : apporter une aide spécifique aux copropriétaires occupants modestes et très modestes afin de pouvoir faire face au financement des travaux votés en copropriété fragile sur parties communes ou privatives, aux propriétaires occupants modestes et très modestes dans la mise au normes des systèmes d'assainissement non collectifs ou leur raccordement, ou encore les aider à réhabiliter un logement dégradé...

Par ailleurs, le dispositif d'amélioration de l'habitat devra créer les conditions favorables pour :

- ⤴ assurer une mobilisation technique et financière des partenaires, pour identifier des situations d'inconfort dans le logement et rassembler les financements nécessaires permettant de créer un effet levier indispensable à l'incitation des propriétaires pour qu'ils réalisent des travaux de réhabilitation, tout en diminuant le plus possible le reste à charge pour le propriétaire,
- ⤴ sensibiliser les propriétaires aux enjeux d'économies d'énergie, de mise aux normes des logements et de l'habitat décent,...
- ⤴ intervenir sur les copropriétés fragiles en accompagnant certains copropriétaires occupants modestes et très modestes afin de pouvoir faire face au financement des travaux votés, sur parties communes ou privatives. Les dossiers financés au titre du PIG seront exceptionnels, l'intervention de la Cub sur les copropriétés fragiles ne pouvant se faire qu'au travers d'OPAH copropriété fragile,

- ⤴ sensibiliser les acteurs publics, élus et partenaires institutionnels, à la nécessité d'avoir une intervention forte de traitement du parc privé dégradé, mais également de mettre en place une politique de vigilance sur le parc privé dégradé (démarche préventive).
- ⤴ articuler la démarche du PIG avec les autres projets communaux ou intercommunaux (autres OPAH, opérations d'aménagements, équipements...), en cohérence avec les différents documents de programmation.
- ⤴ mobiliser les professionnels locaux du bâtiment autour d'un objectif de qualité des travaux de réhabilitation.

Ainsi, au travers du PIG, la Cub met en œuvre les orientations de son PLH et complète son dispositif ambitieux de production de logement locatifs publics sociaux, en développant une politique d'amélioration et de promotion du parc privé social de qualité, qu'il soit locatif ou occupé par son propriétaire.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs du PIG

L'ensemble des objectifs déclinés ci-après sont définis en fonction des objectifs du PLH mais aussi de l'évaluation du premier dispositif communautaire, en cohérence avec les attentes des partenaires locaux.

Article 3 – Volets d'actions spécifiques

3.1. Volet immobilier

3.1.1. Descriptif du dispositif

Malgré une reprise récente de la construction neuve sur le territoire de la Cub, la production de logements neufs ne réponds plus depuis plusieurs années aux besoins toujours croissants en logement, ce qui induit un fort décalage entre l'offre de logements, les besoins en logements et les ressources des ménages à la recherche d'un logement.

De fortes tensions se font sentir sur le marché locatif avec une rareté de l'offre abordable notamment pour les familles (en 2010, augmentation de 1,6 % des loyers moyens et de 3,3 % des loyers à la relocation) et une baisse importante de la vacance apparaît.

Toutefois, malgré un marché locatif tendu, 26 000 logements sont vacants sur la Cub, dont 1 800 potentiellement indignes (classés en catégorie 7 et 8 dans le fichier Filocom). Ces logements vacants représentent un enjeu important pour un territoire en tension en matière d'habitat dans la mesure où ils constituent un gisement de logements supplémentaires immédiatement disponibles.

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat en lien avec les besoins identifiés à l'échelle de l'agglomération, La Cub met en place deux actions fortes en poursuite du premier dispositif communautaire 2008/2011 :

- **Développer l'offre de logements à loyers maîtrisés au sein du parc locatif privé par la création d'une offre locative sociale (avec ou sans travaux).**

Le PIG permettra de produire des logements locatifs à loyers conventionnés sociaux de type très social (LCTS), social (LCS), comptabilisés comme tels dans le cadre des obligations de la loi SRU et loyers maîtrisés de type intermédiaire (LI). Les loyers intermédiaires seront conventionnés pour une durée de 9 ans et les loyers sociaux et très sociaux seront conventionnés durant 12 ans. Au-delà de cette période, le propriétaire pourra soit prolonger son engagement soit appliquer au logement un loyer libre. La Cub encourage la production de logements conventionnés « sociaux » et « très sociaux », par le biais d'aides financières

incitatives, afin de faire face à l'actuelle pénurie de ce type de bien. La diversité de ces typologies permettra de répondre à la pluralité des demandes de logement sur l'agglomération.

- **Favoriser la remise sur le marché de logements vacants de plus de 2 ans.**

Un traitement de la vacance sera apporté dans le cadre du PIG grâce à la mise en place d'une aide spécifique permettant d'inciter les propriétaires bailleurs à remettre sur le marché leur bien. Cette action vise à développer l'offre de logements disponibles sur la Cub pour répondre à la demande non satisfaite.

3.1.2. Objectifs

Durant les cinq années de mise en œuvre du PIG, près de 500 logements pourraient être conventionnés par des propriétaires bailleurs, dont 185 en « loyers très sociaux », 185 en « loyers sociaux » et 130 en « loyers intermédiaires ».

Parmi ces 500 logements de propriétaires bailleurs réhabilités, 25 pourront bénéficier de la prime de résorption de la vacance de plus de deux ans, sur la durée du dispositif.

3.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.2.1. Descriptif du dispositif

En 2007, plus de 14 200 logements ont été identifiés comme étant potentiellement indigne sur l'agglomération bordelaise.

Si ces situations ne sont pas majoritaires (6 % du parc), elles demandent néanmoins une réponse prioritaire et complexe, qui doit s'appuyer sur un partenariat élargi et une diversité d'outils (opérationnels, sociaux, juridiques). Un accompagnement renforcé sera nécessaire sur ce type de situations.

Ainsi, pour lutter contre les différentes formes de mal logement qu'elles soient repérées comme logement indigne ou très dégradé, plusieurs actions seront mises en place :

- **Un repérage pro-actif en collaboration avec les acteurs de terrain**

La mobilisation des relais de terrain, des acteurs locaux permettra d'identifier des situations de mal logement et confronter la réalité du terrain aux sources statistiques, pour capter les propriétaires éligibles et les inciter à réaliser les travaux. Ainsi, l'animateur pourra être amené à travailler (sous forme de groupes de travail ou d'entretiens) avec les partenaires suivants :

- les acteurs de terrain ou toute personne en capacité de détecter et signaler un logement dégradé entrant dans les logements (inspecteurs d'hygiène et de santé du SCHS de Bordeaux ou de l'ARS, associations d'aides à domicile,...),
- les acteurs sociaux (Conseil général, CCAS,...),
- les organismes en situation de repérage direct ou indirect des ménages (caisses de retraite, fournisseurs énergie...),
- les acteurs de l'habitat (Anah, DDTM, DDCS, DDPP, ARS, PDLHI, Caf, MSA, FSL, ADIL,...dans le cadre du PDLHml33 ou d'actions spécifiques),
- ou encore les associations représentatives des propriétaires et des locataires.

- **La mobilisation des communes**

Le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) de la ville de Bordeaux (qui intervient sur 22 communes de la Cub) met à disposition des communes des inspecteurs d'hygiène et de santé. Sur les autres communes de la Cub c'est l'ARS qui intervient. L'animateur du PIG travaillera en étroite collaboration avec ces inspecteurs afin de diagnostiquer et traiter les logements indignes ou très dégradés. De plus, les travailleurs sociaux locaux (situés dans un CCAS, une MDSI,...) seront informés par l'opérateur de toute situation identifiée sur leur commune et pourront alors accompagner ces personnes en difficultés dans leur logement.

Enfin, les communes pourront jouer à plein leur rôle si une procédure coercitive devait voir le jour dans le cadre de la mise en œuvre des pouvoirs de police du maire. En effet, en cas de constat par le SCHS de Bordeaux, l'ARS ou encore l'opérateur du PIG de désordres dans le logement pouvant porter atteinte à la santé ou à la sécurité des occupants, le Maire pourrait alors être amené à prendre un arrêté de péril imminent ou non, réaliser un constat d'infraction au Règlement Sanitaire Départemental, voire la réalisation de travaux d'office d'urgence ou non avec hébergement ou relogement des occupants, ect.

- **La mobilisation du Préfet**

Lorsque les désordres relèveront des pouvoirs de police du préfet, l'opérateur sera chargé de faire le lien avec les inspecteurs d'hygiène et de santé de l'ARS, qui prendra en tant que de besoin toutes les mesures nécessaires au traitement de la situation (arrêtés de mise en danger, d'insalubrité, de local impropre à l'habitation, travaux d'office d'urgence ou non, évacuation d'immeuble...).

- **La mobilisation de la Justice**

En parallèle ou en complément, le magistrat référent habitat indigne au parquet de Bordeaux pourra être interpellé notamment afin de poursuivre au civil ou pénal des propriétaires bailleurs indécents afin de sanctionner leurs pratiques.

- **La recherche de solutions financières et opérationnelles adaptées**

Pour chaque situation d'habitat indigne ou très dégradé, l'opérateur devra définir les travaux prioritaires nécessaires à la suppression des désordres, mettre en place avec les acteurs sociaux un accompagnement social renforcé du ménage, et rechercher des solutions financières adaptées au ménage.

- **La participation au PDLHI ml33 et au PLLHI de Bordeaux**

Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et le mal logement de la Gironde (PDLHIml33) et le Pôle Local de Lutte contre l'Habitat Indigne de la ville de Bordeaux (PLLHI de Bordeaux) constitueront des outils supports pour le repérage et le traitement de l'habitat indigne.

Ils centraliseront les plaintes et les signalements, coordonneront l'ensemble des acteurs (Maires, ARS, SCHS, Caf, MSA, ADIL,...), assisteront les communes dans la mise en œuvre des pouvoirs de police du maire, conseilleront et orienteront les propriétaires pour la réalisation des travaux nécessaires à la suppression des désordres, et engageront toute action nécessaire pour lutter contre l'habitat indigne et le mal logement sur le territoire.

Le PDLHIml33 et le PLLHI représenteront à ce titre des instances permettant, le cas échéant dans le cadre du PIG, de mobiliser l'ensemble des acteurs institutionnels afin de trouver des solutions de traitement adapté à ces situations complexes.

- **Le recours à des mesures permettant de reloger l'occupant**

Dans les situations les plus graves et urgentes, un ensemble de dispositifs pourra être mobilisé afin de sortir l'occupant de son logement et de lui proposer une solution de relogement temporaire dans un premier temps (mesures d'hébergement temporaires en résidences sociales, foyers...), puis des solutions de relogement définitives (grâce au logement social public ou au logement social privé nouvellement conventionné dans le cadre du PIG notamment).

3.2.2 Objectifs

Le traitement de ces situations d'habitat indigne ou très dégradé devraient concerner près de 25 propriétaires occupants et 100 situations concernant des locataires et des propriétaires bailleurs sur les cinq ans de mise en œuvre du PIG.

En parallèle, le PIG doit pouvoir aussi traiter les situations relevant du mal logement (réalisation dits de « petite LHI » : travaux d'amélioration ponctuels permettant de supprimer des désordres

ponctuels constatés pouvant porter à la santé des occupants, (péril ponctuel, infraction au RSD, constat de non décence du logement, constat de présence de plomb accessible, etc.), avec comme objectif d'aider 75 propriétaires occupants et 100 locataires et propriétaires bailleurs.

Ainsi, en cinq ans, la lutte contre l'habitat indigne et le mal logement devrait concerner près de 300 logements sur la Cub.

3.3. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

3.3.1. Descriptif du dispositif

D'après les données Filocom de 2009, près de 295 000 personnes seraient aujourd'hui en situation de précarité énergétique et susceptibles de bénéficier du Programme Habiter Mieux sur la Cub.

L'objectif est de lutter contre la précarité énergétique et diminuer la production des GES de l'agglomération, en réhabilitant les logements énergivores qui de par leur structure entraînent des surconsommations de charges. Pour cela, plusieurs actions complémentaires sont engagées :

- **Le développement d'outils de repérage et d'accompagnement des ménages**

Pour lutter contre la précarité énergétique, le PIG devra permettre de mieux repérer les ménages modestes et très modestes connaissant un taux d'effort énergétique important. L'enjeu principal sera de capter ces ménages afin de les inciter à réaliser des travaux leur permettant de maîtriser leurs charges en matière d'énergie et d'améliorer leur confort thermique, en s'appuyant notamment sur les acteurs sociaux (partenariat avec le Conseil Général dans le cadre des aides du FSL, groupes de travail avec les travailleurs sociaux, prospection ciblée à partir de données concernant les consommations énergétiques transmises par les fournisseurs d'énergie,...).

Suite à ce travail de repérage, le PIG permettra de mettre en place un accompagnement de ces ménages dans leur projet de réhabilitation, en leur apportant des conseils techniques pour identifier les travaux prioritaires les plus efficaces.

- **La mise en œuvre du Programme Habiter Mieux**

La présente convention de financement du PIG, vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux de l'Etat en accompagnement des aides de l'Anah, sur le territoire du PIG de 2013 à 2018, en complément d'autres aides publiques ou privées. Ce protocole constitue une déclinaison locale du Contrat Local d'Engagement de la Gironde 2011-2017, signé le 5 juin 2012.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention État/Anah du 14 juillet 2010 et l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) modifié dernièrement le 10 juillet 2013.

Ces dispositions permettent aux propriétaires réalisant des travaux d'économies d'énergie de bénéficier d'aides financières non négligeables.

- **Le développement d'aides spécifiques Cub en application du plan Climat**

En février 2011, les élus de la Communauté urbaine approuvaient à l'unanimité le Plan Climat de La Cub, confirmant ainsi le consensus politique sur la nécessité d'agir concrètement pour réduire les facteurs de réchauffement climatique sur l'agglomération.

À ce titre, l'intervention sur le parc de logements privés existant constitue un enjeu primordial pour la mise en œuvre du Plan Climat de La Cub : il représente quasiment 80% des logements sur l'agglomération, et accueille une partie des ménages à ressources modestes, jouant ainsi le rôle de parc social de fait.

Dans la continuité de l'action « prime habitat durable » mise en place lors du PIG 1, une aide spécifique sera octroyée par La Cub aux propriétaires réalisant des travaux d'économie d'énergie, par le biais d'un écochèque. L'aide concernera certains propriétaires qui réalisent des travaux permettant de lutter contre l'émission de gaz à effet de serre (propriétaires éligibles aux critères de l'Anah et propriétaires sous conditions de ressources élargies). Cette aide, cumulable avec les aides du PIG pour le public Anah, devrait concerner 1 000 propriétaires par an, sur 5 ans (soit 5 000 logements sur la totalité du dispositif).

Une animation spécifique sera mise en place pour monter ce dispositif ad hoc qui s'appliquera sur l'ensemble du territoire, mais cette aide Plan Climat se cumulera avec celles mobilisées dans le cadre du PIG, si le PO ou le PB peut en bénéficier afin de réduire son reste à charge.

- **La mise en place d'une aide spécifique de la Région Aquitaine**

Dans le cadre de sa politique énergétique et de lutte contre le changement climatique, la Région s'est engagée dans un programme de soutien à la rénovation énergétique des logements privés au travers de « l'éco-chèque logement en Aquitaine ».

Faisant de la lutte contre la précarité énergétique l'une de ses priorités, la Région souhaite que les ménages les plus modestes puissent bénéficier d'aides pour réaliser des travaux favorisant l'efficacité énergétique de leur logement en étant accompagnés dans leur démarche par les Espaces Info Énergie du territoire. Cette aide régionale pourra être mobilisée dans le cadre du PIG si le propriétaire remplit les conditions d'éligibilité de la Région.

- **Sensibilisation et animation du réseau des artisans locaux autour de la problématique de la maîtrise des charges énergétiques**

Dans le cadre du PIG, un ensemble d'actions de terrain seront initiées et animées à destination du public professionnel grâce à un partenariat avec les acteurs locaux (Chambre des Métiers, artisans locaux,...).

Il s'agira de leur présenter le dispositif et les sensibiliser à la problématique des économies d'énergie mais également de créer les conditions favorables à la réalisation des travaux de qualité (mise en place d'une charte de qualité, appels à projets sur des procédés techniques à coûts maîtrisés, formations spécifiques,...).

L'ensemble de ces démarches participera de la réussite du PIG sur la thématique énergie.

3.3.3. Objectifs

Sur la période 2013-2018, l'objectif est d'aider près de 375 ménages, propriétaires occupants en situation de précarité énergétique ou non, à réaliser spécifiquement des travaux d'amélioration énergétique de leur logement.

Au delà, 200 propriétaires occupants réalisant des travaux de sortie d'indignité, d'adaptation ou d'amélioration de leur logement pourront si les travaux conduisent à une amélioration énergétique suffisante, bénéficier d'aides spécifiques.

Enfin la majeure partie des propriétaires bailleurs (400) devront réaliser des travaux qui conduisent à une amélioration énergétique spécifique ou complémentaire de leur logement locatif pour pouvoir bénéficier des aides de l'Anah mais aussi des partenaires du PIG.

Ainsi, l'objectif du PIG est bien que chaque logement aidé bénéficie d'une amélioration énergétique.

3.4. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.4.1 Descriptif du dispositif

Les personnes âgées représentent plus de 65 000 personnes sur la Cub. Cette population est particulièrement sensible et nécessite une action d'accompagnement pour adapter leur logement à l'évolution de leurs besoins afin qu'ils puissent rester dans leur logement et conserver leurs

habitudes de vie. Par ailleurs, ce volet a aussi pour ambition d'adapter le logement aux handicaps (physiques et autres) des personnes.

- **Développement d'outils de repérage et d'accompagnement des ménages**

Un certain nombre de propriétaires occupants ou locataires pourront être repérés grâce à la mobilisation du partenariat renforcée dans le cadre du PIG (entretiens et groupes de travail avec les acteurs sociaux, les caisses de retraites, ...) ou grâce à l'exploitation de fichiers transmis par les partenaires.

Les actions d'accompagnement mises en place dans le cadre du PIG permettront au public ciblé de bénéficier d'un diagnostic de leur logement et de proposition d'adaptation à leur handicap ou à leur perte d'autonomie afin qu'ils puissent rester à leur domicile.

- **Mobilisation financière des partenaires**

L'adaptation au handicap et le maintien à domicile des propriétaires occupants et des locataires est soutenue par de nombreux acteurs locaux (Anah, Conseil Général, MDPH, Caisses de retraite, PROCIVIS Gironde..). La Cub s'engage à faciliter, grâce à la mise à disposition de l'animateur du PIG, cette action collective en accompagnant les propriétaires concernés dans le choix et le financement de travaux adaptés.

3.4.2 Objectifs

Il s'agira de réhabiliter 145 logements inadaptés au mode de vie de leur propriétaire et 25 logements nécessitant une réhabilitation pour que le locataire en place s'y maintienne, durant les 5 années d'animation.

3.5. Volet social

La recherche d'une adéquation optimale entre surface et typologie des logements, conjuguée à l'évaluation des charges prévisionnelles du logement, s'inscrit dans la perspective d'une solvabilisation maximale des locataires. Lors l'instruction technique des dossiers, une attention toute particulière sera portée à cet aspect ainsi qu'à la localisation des projets.

Pré - attribution des logements locatifs très sociaux PST dans le cadre du PDALPD et adéquation entre les logements produits et les besoins.

Les logements PST réalisés par des propriétaires bailleurs sont réservés au public du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD). Les aides sont assorties d'une contrepartie de réservation de 12 ans pour les publics du PDALPD.

La pré-attribution des PST est réalisée par la commission de pré-attribution du Plan, instance chargée également de traiter les réservations dans le parc public. Elle est animée par le Conseil Général et composée de l'Etat (Direction Départementale de la Cohésion Sociale), du FSL et du Conseil Général (service habitat) ainsi que de La Cub, déléguée des aides à la pierre (représentée par son service habitat). Est également associé, avec voix consultative, le maire de la commune dans laquelle se trouve le logement.

Lorsqu'un logement est libre, le propriétaire doit en informer le service habitat du Conseil Général qui lance un appel à candidature en direction des MDSI, de la CAF, du FSL et du maire de la commune. Ce dernier peut orienter l'appel à candidature vers un CCAS s'il en a un, ou à défaut orienter des ménages intéressés vers la MDSI.

Les dossiers de demande doivent être montés par un travailleur social. Ce dernier adresse des candidatures de ménages intéressés par le logement et ne dépassant pas les plafonds de ressources en vigueur pour les logements PST.

La commission sélectionne les situations qu'elle juge prioritaire, dans le cadre des publics visés par le Plan, et les transmet au propriétaire. Ce dernier choisit son locataire dans la liste fournie (un ménage prioritaire, puis une liste d'attente).

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

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 1 000 logements, répartis comme suit :

- ▲ 500 logements occupés par leur propriétaire (depuis plus d'un an),
- ▲ 500 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, dont 25 logements vacants de plus de 2 ans remis sur le marché.

Ces objectifs se déclinent par thématiques pour les propriétaires occupants de la façon suivante :

Propriétaires occupants Objectifs par thématiques	année 1	année 2	année 3	année 4	année 5	Total
Logements indigne (grille 0,30 , arrêtes de péril, d'insalubrité)	5	5	5	5	5	25
Logements très dégradés (grille 0,55) ou petite LHI	15	15	15	15	15	75
Logement en amélioration énergétique (gain de 25%)	40	40	40	40	40	200
Logements adaptés	30	30	30	30	30	150
Logements améliorés (assainissement, copropriétés fragiles, dégradés grille à 0,35)	10	10	10	10	10	50
Dont logement en copropriété fragile	5	5	5	5	5	25
Total	100	100	100	100	100	500

Ces objectifs se déclinent par thématiques pour les propriétaires bailleurs de la façon suivante :

Propriétaires bailleurs Objectifs par thématiques	année 1	année 2	année 3	année 4	année 5	Total
Logements LHI (grille 0,30, arrêtes de péril, d'insalubrité)	20	20	20	20	20	100
Logements très dégradés (grille 0,55)	20	20	20	20	20	100
Logement en amélioration énergétique (gain de 35%)	30	30	30	30	30	150
Logements dégradés (grille 0,35)	30	30	30	30	30	150
Total	100	100	100	100	100	500

Pour les propriétaires bailleurs, ces objectifs thématiques se déclinent au travers d'objectifs complémentaires de maîtrise des loyers :

Objectifs par type de conventionnement	année 1	année2	année 3	année 4	année 5	Total
LCTS	37	37	37	37	37	185
LCS	37	37	37	37	37	185
LI	26	26	26	26	26	130
<i>total</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>500</i>

Enfin, pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs les objectifs thématiques se déclinent au travers d'objectifs complémentaires d'obtention de la prime ASE, octroyée dans le cadre du Programme Habiter Mieux :

Objectifs amélioration énergétique avec ASE	année 1	année2	année 3	année 4	année 5	Total
PO	75	75	75	75	75	375
PB	80	80	80	80	80	400
<i>total</i>	<i>155</i>	<i>155</i>	<i>155</i>	<i>155</i>	<i>155</i>	<i>775</i>

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements des partenaires

Article 5 – Financements et engagements des partenaires

Cet article est relatif aux engagements techniques et financiers prévisionnels des différents partenaires signataires. Les financements sont détaillés dans un tableau pour toutes les années de la convention.

5.1. Financements et engagements de l'Anah

5.1.1. Aides à l'ingénierie

Le coût global prévisionnel du suivi-animation du PIG de la Cub est de **1 475 109 €HT** pour 5 ans, **soit 1 764 230 €TTC**, soit **295 022 € HT** par an (**352 846 € TTC**). Les co-financeurs du suivi-animation sont avec la Cub, l'Etat et l'Anah. Le Conseil Général de la Gironde ne participe pas en 2013 au financement du suivi-animation.

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

Depuis 2011, le régime des aides de l'Anah prévoit un financement du suivi-animation selon deux règles :

- **financement d'une part fixe** sur les crédits de l'Anah uniquement

- **financement d'une part variable**, définie à partir des objectifs de réalisation de dossiers de propriétaires occupants et bailleurs, versée sous forme de primes (l'ensemble des primes réservées par l'Anah et l'Etat ne peut excéder les objectifs de réhabilitation de logements locatifs ou occupés par leur propriétaire, sur les crédits de l'Anah et de l'Etat, (exception faites des primes LCS et LCTS).

Conformément à l'article R.321-17 du Code de la Construction et de l'Habitat, le montant de subvention versé chaque année par l'Agence sera minorée si la somme des aides publiques versées annuellement hors maître d'ouvrage, dépasse 80% du coût global TTC annuel de la prestation de suivi-animation.

Cet engagement est annuel et se fait sur la base d'un dossier de demande de subvention conjoint Anah (5.1-1) et État (5.2-1), réactualisé chaque année.

Ainsi, pour les cinq années de PIG la subvention de l'Anah sera attribuée sur la base :

- **D'une part fixe** annuelle égale à 35 % du montant HT de la prestation de suivi-animation, plafonné à 250 000 € par an versée par l'Anah, soit 1 250 000 € pour les 5 ans.

Soit sur la base d'un suivi-animation d'un montant de 1 475 109 € HT sur 5 ans, soit 295 022 € HT par an, une part fixe maximale de :

- **437 500 € pour les 5 ans,**
- **87 500 € par an**

- **D'une part variable** calculée sur la base des **objectifs du PIG concernant la réhabilitation des logements occupés par leurs propriétaires.**

Cette part variable se décline en primes forfaitaires de :

- **313 €** pour les dossiers d'adaptation du logement aux handicaps de leurs occupants,
- **313 €** pour les dossiers de sortie d'insalubrité, péril, indignité ,
- **1 354 €** pour les dossiers de sortie d'insalubrité, péril, indignité nécessitant de la part de l'opérateur un suivi social, technique et financier des occupants.
- d'une part variable calculée sur la base des objectifs du PIG concernant la réhabilitation des logements occupés par des locataires.

Cette part variable se décline en primes forfaitaires de :

- **313 €** pour les dossiers de logements moyennement dégradés,
- **313 €** pour les dossiers de logements très dégradés,
- **313 €** pour les dossiers de sortie d'insalubrité, péril, indignité, Auxquelles peuvent se rajouter des primes forfaitaires de :
- **313€** pour les dossiers de logements conventionnés en loyer social,
- **626€** pour les dossiers de logements conventionnés en loyer très social.

Soit, en fonction des objectifs retenus dans le tableau ci-joint, une part variable estimative (ré-actualisation du montant des primes chaque année et évolution possible des objectifs pris en compte en fonction des résultats) de :

- **252 950 € pour les 5 ans,**
- **50 590 € par an**

Objectifs pris en compte pour le calcul du nombre de prime – part variable Anah	Montant de la prime	Objectifs pris en compte	Montant annuel	Montant cumulés 5 ans
---	---------------------	--------------------------	----------------	-----------------------

Propriétaire occupants				
<i>LHI suivi lourd</i>	1 354 €	5	6 770 €	33 850 €
<i>LHI</i>	313 €	5	1 565 €	7 825 €
<i>Adaptation</i>	313 €	25	7 825 €	39 125 €
<i>Pm Amélioration énergétique 25% pris au titre des crédits Etat</i>	413 €	65	26 845 €	134 225 €
<i>Total PO</i>		35	16 160 €	80 800 €

Propriétaires bailleurs				
<i>LHI</i>	313 €	20	6 260 €	31 300 €
<i>LTD</i>	313 €	20	6 260 €	31 300 €
<i>LD</i>	313 €	10	3 130 €	15 650 €
<i>Pm Amélioration énergétique 35% pris au titre des crédits Etat</i>	413 €	50	20 650 €	103 250 €
<i>Total PB</i>		50	15 650 €	78 250 €
<i>+ LCS</i>	313 €	20	6 260 €	31 300 €
<i>+ LCTS</i>	626 €	20	12 520 €	62 600 €
<i>Total PB</i>			34 430 €	172 150 €

Total PO PB Anah			50 590 €	252 950 €
<i>Pm total PO PB Etat</i>			47 499 €	237 495 €
<i>Pm total Anah Etat part variable</i>			98 089 €	490 445 €
<i>Pm part fixe</i>			87 500 €	437 500 €
<i>Pm financement total Anah Etat parts fixe et variable</i>			185 589 €	927 945 €
<i>% coût total suivi-animation HT</i>			62,9%	62,9%
<i>% coût total suivi-animation TTC</i>			52,6%	52,6%

Soit, en fonction des objectifs retenus dans le tableau ci-joint, une participation de l'Anah (part fixe maximale et parts variables estimative cumulées) de :

- 690 450 € pour les 5 ans,
- 138 090 € par an

5.1.2. Aides aux travaux

Priorités d'intervention

Chaque année, l'Anah définit ses priorités d'intervention, son budget et les déclinent localement au travers du Programme d'Actions (PA) qui définit les règles d'attribution des subventions de l'Anah et guide la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH). En tant que délégataire des aides à la pierre, sur son territoire, la Cub décline au travers de son PA les priorités nationales de l'Anah en les adaptant aux besoins locaux et préside la CLAH.

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

- les projets de réhabilitation de logements indignes et très dégradés,

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

Les conditions de recevabilité des demandes de subventions

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

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

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

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

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

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

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

Elle peut être supérieure selon l'importance du projet.

Par ailleurs, conformément à l'article R.321-17 du Code de la Construction et de l'Habitat, le montant de subvention versé par l'Anah sera minoré si la somme des aides publiques dépassent 80 % du montant TTC des travaux (sauf dans certains cas, exceptions prévues par le RGA de l'Anah, notamment pour les propriétaires occupants très modestes).

Le régime d'intervention de l'Anah en vigueur à la date de la signature de la convention est précisé en annexe de la présente convention.

Les engagements financiers

L'Anah s'engage, dans la limite des autorisations d'engagement annuelles notifiées, à accorder prioritairement ses aides selon les conditions déclinées dans le Programme d'Actions de la Cub en vigueur, et réserve pour cela une enveloppe de crédits maximale de :

- **2 100 000€** par an,
- **10 500 000€** pour les 5 années.

Cette enveloppe se répartit selon les éléments suivants :

➤ **Pour les propriétaires occupants**

L'Anah s'engage à accorder en priorité des subventions et réserve pour cela **une enveloppe de 800 000 € crédits maximum** (voir détail des objectifs et enveloppes ci-dessous), **par an**, soit **4 000 000 € pour 5 ans pour la réhabilitation de 100 logements par an, soit 500 pour les 5 ans, au titre de la présente convention.**

• **Objectifs**

Objectifs	année 1	année 2	année 3	année 4	année 5	Total	Subvention maximale	Subvention référence
insalubrité, péril, indignité, forte dégradation	20	20	20	20	20	100	25 000€	20 000 €
Performance énergétique (gain de 25 %)	40	40	40	40	40	200	10 000 €	5 000 €
Adaptation du logement	30	30	30	30	30	150	10 000 €	5 000€
Autres travaux (<i>assainissement, copropriétés fragiles, dégradés grille à 0,35</i>)	10	10	10	10	10	50	7 000€	5 000 €
Total	100	100	100	100	100	500		

• **Enveloppes**

Objectifs	année 1	année2	année 3	année 4	année 5	Total
insalubrité, péril, indignité, forte dégradation	400 000€	400 000€	400 000€	400 000€	400 000€	2 000 000€
Performance énergétique (gain de 25 %)	150 000€	150 000€	150 000€	150 000€	150 000€	750 000€
Adaptation du logement	125 000€	125 000€	125 000€	125 000€	125 000€	625 000€
Autres travaux	125 000€	125 000€	125 000€	125 000€	125 000€	625 000€
Total	800 000€	4 000 000€				

➤ **Pour les propriétaires bailleurs**

L'Anah s'engage à accorder en priorité des subventions et réserve pour cela **une enveloppe de 1 300 000 € crédits maximum** (voir détail des objectifs et enveloppes ci-dessous), **par an**, soit **6 500 000 € pour 5 ans pour la réhabilitation de 100 logements par an, soit 500 pour les 5 ans, au titre de la présente convention.** L'enveloppe non consommée n'est pas reportable sur l'année suivante.

• **Objectifs**

Objectifs	année 1	année 2	année 3	année 4	année 5	Total	Subvention maximale	Subvention référence
insalubrité, péril, indignité	20	20	20	20	20	100	20 000€	15 000€
Forte dégradation	20	20	20	20	20	100	20 000€	20 000€
Performance énergétique (gain de 25 %)	30	30	30	30	30	150	15 000€	10 000€
Dégradation moyenne	30	30	30	30	30	150	15 000€	10 000€
Total	100	100	100	100	100	500		

- **Enveloppes**

Objectifs	année 1	année2	année 3	année 4	année 5	Total
insalubrité, péril, indignité	300 000€	300 000€	300 000€	300 000€	300 000€	1 500 000€
Forte dégradation	400 000€	400 000€	400 000€	400 000€	400 000€	2 000 000€
Performance énergétique	300 000€	300 000€	300 000€	300 000€	300 000€	1 500 000€
Dégradation moyenne	300 000€	300 000€	300 000€	300 000€	300 000€	1 500 000€
Total	1 300 000€	6 500 000€				

5.1.3 Montants prévisionnels globaux

L'Anah s'engage à réserver pour les 5 ans du PIG de la Cub, une enveloppe estimative de **11 190 450 €**, soit **2 238 090 € par an**, dans la limite de ses dotations budgétaires, selon l'échéancier suivant :

Enveloppes réservées	année 1	année2	année 3	année 4	année 5	Total
Ingénierie (ré-actualisation annuelle des primes)	138 090€	138 090€	138 090€	138 090€	138 090€	690 450€
<i>Travaux PO</i>	<i>800 000€</i>	<i>4 000 000€</i>				
<i>Travaux PB</i>	<i>1 300 000€</i>	<i>6 500 000€</i>				
Travaux Po et PB	2 100 000€	2 100 000€	2 100 000€	2 100 000€	2 100 000€	10 500 000€
Total	2 238 090€	11 190 450€				

5.2. Financements et engagements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire du PIG 2013/2018, en complément d'autres aides publiques ou privées. Ce protocole constitue une déclinaison locale du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique signé le 5 juin 2012, mis en œuvre par anticipation dès le 1^{er} janvier 2011.

Les crédits du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Anah pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux. Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par l'arrêté du 6 septembre 2010, modifié le 10 juillet 2013, relatif au règlement des aides du FART.

5.2.1. Aides à l'ingénierie

Au delà du financement Anah, au titre du Programme Habiter Mieux, l'Etat finance le suivi-animation de l'OPAH en versant, **une part variable, sous forme de prime de 413€** (depuis le 10 juillet 2013, réactualisée chaque année), **définie en fonction du nombre de dossier déposé et engagé éligible à ce programme concernant :**

- **les propriétaires occupant** réalisant des travaux d'amélioration énergétique conduisant à un **gain de 25%** après travaux,
- **un propriétaire bailleur** réalisant des travaux d'amélioration énergétique conduisant à un **gain de 35%** après travaux,

Sous réserve des délégations d'engagement allouées annuellement à la Gironde, dans ce cadre, l'Anah réserve pour le compte de l'Etat :

- une **enveloppe annuelle de 47 495€ environ** (enveloppe réactualisée chaque année) pour un objectif de **65 logements de propriétaires occupants et 50 logements de propriétaires bailleurs**,
- pour 5 ans une enveloppe de 237 475 € environ (enveloppe réactualisée chaque année) pour un objectif de 325 logements de propriétaires occupants et 250 logements de propriétaires bailleurs.

Cette enveloppe se décline annuellement de la façon suivante :

	année 1	année2	année 3	année 4	année 5	Total
Objectifs PO gain énergétique de 25%	65	65	65	65	65	325
Enveloppe PO	26 845 €	134 225 €				
Objectifs PB gain énergétique de 35%	50	50	50	50	50	250
Enveloppe PB	20 650 €	103 250 €				
Total objectifs	115	115	115	115	115	575
Total enveloppes	47 495 €	237 475 €				

5.2.2. Aides aux travaux

Au delà du financement Anah, au titre du Programme Habiter Mieux, l'Etat finance les travaux, **sous forme de prime de 3 500€ pour les PO et de 2 000 € pour les PB** (depuis le 10 juillet 2013, réactualisée chaque année), s'ils conduisent pour :

- **les PO à un gain de 25%** après travaux,
- **les PB à un gain de 35%** après travaux,

Sous réserve des délégations d'engagement allouées annuellement à la Gironde, dans ce cadre, l'Anah réserve pour le compte de l'Etat :

- une enveloppe annuelle de **47 4950 € environ** (enveloppe réactualisée chaque année) pour un objectif de **65 logements de propriétaires occupants et 50 logements de propriétaires bailleurs**,
- pour 5 ans une enveloppe de 237 475 € environ (enveloppe réactualisée chaque année) pour un objectif de 325 logements de propriétaires occupants et 250 logements de propriétaires bailleurs.

Cette enveloppe se décline annuellement de la façon suivante :

	année 1	année2	année 3	année 4	année 5	Total
Objectifs PO gain énergétique de 25%	75	75	75	75	75	375
Enveloppe PO (3 500 €)	262 500€	1 312 500€				
Objectifs PB gain énergétique de 35%	80	80	80	80	80	400
Enveloppe PB (2 000 €)	160 000 €	800 000 €				
Total objectifs	115	115	115	115	115	575
Total enveloppes	422 500 €	2 112 500 €				

5.2.3 Montants prévisionnels globaux

L'Anah pour l'Etat, dans le cadre du Programme Habiter Mieux, s'engage à réserver pour les 5 ans du PIG de la Cub, une enveloppe estimative de **2 349 975 €**, soit **469 995 € par an**, dans la limite de ses dotations budgétaires, selon l'échéancier suivant :

Enveloppes réservées	année 1	année2	année 3	année 4	année 5	Total
Ingénierie (ré-actualisation annuelle des primes)	47 495 €	47 495 €	47 495 €	47 495 €	47 495 €	237 475 €
Travaux PO et PB	422 500 €	422 500 €	422 500 €	422 500 €	422 500 €	2 112 500 €
PO	262 500€	262 500€	262 500€	262 500€	262 500€	1 312 500€
PB	160 000 €	160 000 €	160 000 €	160 000 €	160 000 €	800 000 €
Total	469 995€	2 349 975€				

5.3. Financements et engagements de la Communauté Urbaine de Bordeaux, maître d'ouvrage de l'opération

5.3.1. Aides à l'ingénierie

Le suivi-animation du PIG sera assuré par un bureau d'étude spécialisé.

Le coût global de l'animation du PIG pour 5 ans à partir de la date de signature de la présente convention est de 1 475 109€ HT (1 764 230€ TTC), soit 295 022 € HT par an (352 846 € TTC). Le financement sera assuré par la Cub, l'Anah et l'Etat.

A ce titre, la Cub s'engage à financer l'équipe opérationnelle à hauteur de 109 433 € HT par an (soit un coût annuel de 167 257 € TTC), soit 836 285 € TTC sur la durée du dispositif.

5.3.2. Aides aux travaux

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

Les aides seront plafonnées à **80 %** du montant total des travaux subventionnables (hors aides Plan Climat de La Cub), excepté pour les PO très modestes. Les subventions cumulées ne pourront cependant pas dépasser 100 % des travaux subventionnables.

➤ Pour les Propriétaires Occupants (PO) :

Un propriétaire est considéré comme un « propriétaire occupant » s'il est au moins depuis un an dans son logement. Les aides de La Cub à destination des PO sont les suivantes :

➔ Une aide aux travaux en fonction des travaux réalisés et de la situation sociale du propriétaire :

• Travaux de traitement de l'habitat indigne ou très dégradé :

- ° pour les ménages très modestes : taux maximum de 20% du montant des travaux subventionnables Anah.
- ° pour les ménages modestes : taux maximum de 10% du montant des travaux subventionnables Anah.

• **Travaux ponctuels de traitement de la sécurité, salubrité, (amiante, plomb..) dite petite LHI :**

- pour les ménages très modestes : taux maximum de 20% du montant des travaux subventionnables Anah.
- pour les ménages modestes : taux maximum de 10% du montant des travaux subventionnables Anah.

• **Travaux d'adaptation et d'accessibilité du logement à la perte d'autonomie ou au handicap :**

- pour les ménages très modestes : taux maximum de 20% du montant des travaux subventionnables Anah.
- pour les ménages modestes : taux maximum de 10% du montant des travaux subventionnables.

• **Autres travaux d'amélioration de type mise aux normes des systèmes d'assainissement non autonome, travaux sur parties communes en copropriété, travaux sur logement dégradé, travaux de prévention des inondations, etc..**

- pour les ménages très modestes : taux maximum de 15% du montant des travaux subventionnables Anah.
- pour les ménages modestes : taux maximum de 5% du montant des travaux subventionnables Anah.

➔ Une prime développement durable, permettant la majoration de la prime ASE (Aide de Solidarité Écologique)

Attribuée aux propriétaires occupants modestes et très modestes ne bénéficiant pas d'un programme animé, qui réalisent des travaux de performance énergétique permettant un gain énergétique de 25% au moins après travaux. Cette aide permet de déclencher l'ASE et prendra la forme soit :

- en cas de travaux d'amélioration énergétique, une prime forfaitaire de La Cub de 500 €
- en cas de travaux mixtes comprenant des travaux d'amélioration énergétique permettant de réaliser en parallèle un gain énergétique de 25 %, l'aide Cub sera valorisée à hauteur de 500 € .

Par ailleurs, de nouvelles aides seront prochainement proposées dans le cadre du Plan Climat pour réduire les gaz à effet de serre et limiter la précarité énergétique des ménages. Ces aides seront cumulables dès leur mise en œuvre (projet en cours de définition) avec les aides des différents dispositifs de parc privé précités, l'objectif étant de diminuer encore davantage le reste à charge des propriétaires.

➤ **Pour les Propriétaires Bailleurs (PB) :**

- **Logements conventionnés en loyers très sociaux :** taux maximum de 10% du montant des travaux subventionnables Anah soit de 4 000 € à 8 000 € maximum (les dossiers peuvent être financés jusqu'à 60% avec les 3 financeurs principaux Anah/CUB/CG) ;
- **Logements conventionnés en loyers sociaux :** taux maximum de 5% du montant des travaux subventionnables Anah soit de 2 000 € à 4 000 € maximum par dossier.
- **Logements locatifs vacants depuis plus de 2 ans :** prime vacance de 3 000 € par logement.

Les aides de la Cub en direction des propriétaires bailleurs, conventionnant en loyers social et très social et portant sur des logements locatifs inférieurs à 90m2 peuvent être valorisées par l'Anah au titre de la prime de réduction de loyer en Gironde.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de La Cub, maître d'ouvrage, pour l'opération sont de 3 436 285 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
AE prévisionnels	687 257 €	3 436 285 €				
Dont ingénierie TTC	167 257 €	167 257 €	167 257 €	167 257 €	167 257 €	836 285 €
Dont aides aux travaux	520 000 €	520 000 €	520 000 €	520 000 €	520 000 €	2 600 000 €

! La Cub s'engage à accorder prioritairement ses aides selon les conditions déclinées dans le Programme d'Action et dans le cadre de la réglementation en vigueur, dans la limite de ses dotations budgétaires.

5.4. Financements et engagements de la Caf de la Gironde

5.4.1, Accompagnement social en lien avec le diagnostic de l'opérateur du PIG

En complément du diagnostic social réalisé par le prestataire, les travailleurs sociaux de la Caf réaliseront un diagnostic social et proposeront le cas échéant un accompagnement aux allocataires, accédant ou non, souhaitant réaliser des travaux dans leur logement.

Il s'agira pour le travailleur social de la Caf de déterminer la faisabilité et les conséquences sociales et financières du projet pour la famille. Ce diagnostic pourra, si le travailleur social le juge opportun, ouvrir la voie à un prêt de la Caf ou une subvention exceptionnelle permettant d'asseoir le projet de l'allocataire.

5.4.2, Aides aux travaux

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

➤ **Pour les Propriétaires Occupants (PO) allocataires Caf :**

Pour les propriétaires occupants allocataires Caf au titre des prestations familiales, la Caf pourra attribuer des prêts d'un montant maximum de 5 067,14 € par famille pour la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat. Ce prêt pourra être bonifié de 1 000 € pour des projets présentés dans le cadre du dispositif PST ou pour des familles de trois enfants et plus.

Chaque demande de prêt fera l'objet d'une évaluation par un travailleur social de la Caf 33 qui adaptera les modalités d'interventions de la Caf en fonction de la situation de la famille.

➤ **Pour les Propriétaires Bailleurs (PB) :**

Pour favoriser la création de logements destinés à des familles de 3 enfants ou plus, la Caf de la Gironde cofinance des opérations d'amélioration de logements qui seront loués en convention PST. Cette aide est versée sous la forme d'une subvention de 7 622 € maximum par logement en complément des subventions des autres financeurs.

Relais de communication et appui technique pour la mise en place d'une prospection ciblée

En tant qu'acteur de terrain et structurant un réseau d'acteurs sociaux pouvant identifier des ménages en situation de mal logement, la Caf constituera un relais de communication important dans la mise en œuvre du PIG.

Une action de communication sera mise en place sur la Cub par la Caf grâce à l'utilisation de sa base de donnée allocataires d'une aide au logement (Apl, Alf, Als). Un mailing ciblé sera réalisé par la Caf afin d'envoyer un support de communication aux familles pouvant bénéficier d'une aide du PIG. La démarche de prospection ciblée pourra également les propriétaires bailleurs grâce à une requête concernant les ressources des ménages locataires (ménages plus fragiles pouvant être captifs de logements dégradés ou insalubres).

Il est noté que si le mailing est organisé par la Caf, les supports seront fournis par La Cub. Cette action de prospection ciblée portée par la Caf en lien avec La Cub sera probablement très efficace, car les ménages ciblés identifieront le message de la Caf comme celui d'un institutionnel connu et de confiance. Toutefois, cette démarche devra être calibrée et testée avant d'être, si l'expérimentation est concluante, étendue à l'ensemble des allocataires de l'agglomération.

Par ailleurs, la Caf constituera un relais de communication grâce à la mise à disposition de supports de communication du PIG auprès des travailleurs sociaux qui pourront le diffuser aux allocataires susceptibles de bénéficier d'une aide dans le cadre du PIG. Pour mettre en place cette action, l'opérateur pourra venir présenter le dispositif aux travailleurs sociaux lors de réunions thématiques internes. De plus, la Caf pourra mettre en place des actions de sensibilisation, de communication ou d'information collective pour mieux faire connaître le dispositif et intégrer au PIG des propriétaires ayant un projet d'amélioration de leur logement. Enfin, la Caf pourra être présente lors de certaines manifestations en lien avec ses prérogatives ou de réunions publiques et pourra à cette occasion présenter ces aides propres et celles du PIG.

5.5. Financements et engagements de la SACICAP – PROCIVIS Gironde

Aides aux travaux

La SACICAP PROCIVIS Gironde a confirmé lors de son conseil d'administration du 22 mai 2013, ses domaines d'interventions dans le cadre de ses Missions Sociales en faveur des propriétaires occupants :

- L'adaptation du logement au handicap et/ou au vieillissement
- La sortie d'insalubrité,
- La lutte contre la précarité énergétique / l'amélioration de la performance énergétique

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

Ainsi, dans le cadre de ses missions sociales, la SACICAP PROCIVIS Gironde a décidé de consacrer, en complément des aides existantes de l'Etat et des différentes collectivités, **une enveloppe annuelle maximale de 450 000 € pour 2013 en faveur de la réhabilitation du logement des propriétaires occupants modestes et très modestes**. Cette enveloppe couvre l'ensemble des programmes animés sur le département de la Gironde et de la Dordogne.

Ces aides peuvent être octroyées sous forme :

- ✧ **d'une subvention de 30% des travaux HT plafonnée à 3 000 € maximum** pour les propriétaires très modestes, destinée à financer le reste à charge des propriétaires occupants pour des travaux relevant des domaines d'intervention cités ci-dessus. Dans un même dossier Les subventions accordées au titre la sortie d'insalubrité et d'adaptation du logement ne sont pas cumulables avec une subvention versée par la SACICAP PROCIVIS Gironde au titre de la performance énergétique. Tous dispositifs confondus, La SACICAP PROCIVIS Gironde réserve **une enveloppe maximale de subventions de 300 000 € sur la Gironde et la Dordogne.**

- ✧ **d'un prêt travaux missions sociales sans intérêts de 1 000 € minimum à 4 000 € maximum** afin de financer le reste à charge des propriétaires occupants modestes et très modestes pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique. Tous dispositifs confondus, la SACICAP PROCIVIS Gironde réserve **une enveloppe maximale de prêts de 150 000 € sur la Gironde et la Dordogne.**

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

De plus, l'opérateur devra rechercher la meilleure optimisation du plan de financement des travaux afin de ne pas recourir systématiquement à une demande de financement sous forme de subvention.

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

5.6. Engagements des communes

L'efficacité de l'ingénierie mise en place dans le cadre du PIG sera nécessairement en lien avec l'implication technique et financière des communes.

En effet, dans le cadre du PIG, les communes demeurent des partenaires privilégiés dans le repérage et le traitement des dossiers. Leur connaissance du terrain et des personnes relais susceptibles d'identifier des habitants en difficulté dans leur logement seront des facteurs de réussite du dispositif permettant d'améliorer les conditions d'habitabilité au sein du parc privé des communes.

De plus, la mobilisation financière des communes permettra de mieux contribuer à équilibrer les plans de financement des propriétaires pour créer l'effet levier indispensable à la sortie des dossiers de réhabilitation. Le règlement d'intervention de chacune des communes sera inscrit dans une convention bilatérale Cub - Commune annexée à la présente convention des financeurs.

5.7. Engagements de l'ADIL 33

Durant les cinq ans de mise en place du PIG « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub », l'ADIL interviendra à plusieurs niveaux.

Une action de sensibilisation et de communication pour faire connaître le dispositif

L'ADIL mènera une action de communication générale en la diffusant auprès des médias avec lesquels elle est en relation habituelle : TV, radio, presse écrite locale,...Elle fera connaître le programme par l'intermédiaire de son site www.adil33.org ainsi que par les salons immobiliers et manifestations auxquels elle participe également.

Enfin, l'agence proposera une formation/information des différents acteurs impliqués dans le projet, ainsi qu'une sensibilisation particulière de son public dans le cadre de sa mission générale d'information.

Une action d'expertise juridique et financière

L'ADIL interviendra en participant aux réunions et aux instances techniques avec l'animateur.

Elle apportera également sa compétence dans les dossiers complexes :

- dans le cadre des rapports locatifs, tant auprès des locataires que des propriétaires bailleurs (en particulier conseils en matière de fiscalité immobilière),
- également pour les propriétaires occupants soucieux d'améliorer les performances énergétiques de leur logement.
-

5.8. Engagements du Conseil Général

Le Conseil Général est partenaire de l'opération.

Il y contribuera sur la durée du dispositif dans la limite de ses dotations budgétaires, dans le cadre du règlement d'intervention en vigueur au moment du dépôt de la demande. Un avenant viendra préciser les modalités d'intervention du Conseil Général dans le cadre du PIG.

➤ **Pour les Propriétaires Occupants (PO) :**

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

➤ **Pour les Propriétaires Bailleurs (PB) :**

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

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Cub, maître d'ouvrage du PIG « Un logement pour tous au sein du parc privé de La Cub » est chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution du suivi-animation par le prestataire.

6.1.2. Instances de pilotage

Le comité stratégique

Le Comité stratégique est l'instance politique chargée d'apprécier l'avancement de l'opération et les résultats obtenus, de vérifier la pertinence de l'intervention et de valider les bilans annuels, à partir des bilans présentés en séance.

A l'issue de chaque année, cette instance décisionnelle évaluera sur la base d'un rapport détaillé le travail réalisé par le bureau d'étude en matière d'animation et de respect des objectifs quantitatifs annuels et du travail qualitatif produit par l'animateur. Elle définira alors les orientations et le programme de travail pour l'année suivante.

Présidé par le Président de La Cub ou la Vice Présidente en charge de l'habitat, le comité stratégique se réunira au démarrage du dispositif puis une fois par an. Cependant, il pourra être saisi tout au long de l'action par le comité technique pour arbitrage si nécessaire.

Le comité stratégique sera composé de :

- ⤴ l' élu en charge de la politique de l'habitat au sein de La Cub, pilotant le comité stratégique
- ⤴ les maires et leurs adjoints
- ⤴ les partenaires financiers
- ⤴ l'équipe technique de la direction de l'Habitat en charge du PIG
- ⤴ l'opérateur

Le comité partenarial

Le comité partenarial sera chargé du suivi technique des dossiers présentés par le bureau d'étude, et de leur pré-validation avant présentation en CLAH (Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat) et dans toutes instances décisionnelles de partenaires. Composés de techniciens représentant leur institution, le comité partenarial se réunira tous les deux mois en moyenne.

Le comité partenarial sera composé des représentants :

- ⤴ de La Cub
- ⤴ des communes concernées par un dossier
- ⤴ de l'Anah et de l'Etat,
- ⤴ du SCHS de Bordeaux et de l'ARS Aquitaine
- ⤴ du Conseil Général
- ⤴ de la SACICAP PROCIVIS de la Gironde
- ⤴ de la Caf, MSA, CARSAT
- ⤴ de l'ADIL
- ⤴ et de tout autre partenaire associé en tant que de besoin.

Le comité technique thématique

Cette instance se réunira si besoin pour travailler autour des thématiques spécifiques nécessitant un travail partenarial. Le comité technique thématique aura pour mission de valider techniquement certaines propositions faites par l'équipe d'animation, réorienter le dispositif, préparer la mise en place d'actions nouvelles, lever des points de blocage...

Il pourra être composé selon les besoins de représentants de :

- ⤴ des services de La Cub (direction de l'Habitat, direction du Développement Durable et de la Participation)
- ⤴ des services communaux
- ⤴ de l'Anah et de l'Etat,
- ⤴ du SCHS de Bordeaux et de l'ARS Aquitaine
- ⤴ du Conseil Général
- ⤴ de la SACICAP PROCIVIS de la Gironde
- ⤴ de la Caf et de la MSA, de la CARSAT
- ⤴ de la CAPEB, les compagnons bâtisseurs
- ⤴ de l'ADIL
- ⤴ de l'ADEME, des Espaces Info Énergie
- ⤴ des acteurs de l'énergie
- ⤴ de la CDC
- ⤴ et de tout autre partenaire associé en tant que de besoin.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

La mission de suivi-animation sera réalisée par In Cité, bureau d'études spécialisé qui réunit les compétences et les moyens humains nécessaires à la mise en œuvre de cette mission sur les communes du territoire. Le montant du marché d'animation est de 1 475 109 € pour 5 ans.

Le prestataire devra assurer une coordination avec les dispositifs animés d'amélioration de l'habitat sur l'agglomération (autres OPAH mises en œuvre sur toute ou partie de communes de la Cub, autre dispositif spécifique d'aide à la réhabilitation en cours sur la Cub).

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Le prestataire en charge du suivi-animation aura les missions suivantes :

- ⤴ Prospection ciblée et mobilisation des acteurs,
- ⤴ Conseils et accompagnement des propriétaires,
- ⤴ Animation du PIG,
- ⤴ Appui au pilotage, suivi de l'opération et mise à jour en continue des données permettant à la maîtrise d'ouvrage d'évaluer le dispositif en temps réel,
- ⤴ Relais de terrain et diffusion de la communication.

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

Des tableaux de bords permettront à la maîtrise d'ouvrage de suivre en temps réel l'avancement du PIG. Ces outils de reporting seront mis en forme et tenus à jour par l'opérateur qui les

communiquera mensuellement à la maîtrise d'ouvrage. Ils contiendront à minima les données inscrites en annexe.

De plus, afin d'avoir une vision pertinente de l'avancement du PIG, le prestataire réalisera pour la maîtrise d'ouvrage des rapports de suivi semestriels qui permettront de produire un bilan quantitatif et qualitatif de l'opération. Ils seront élaborés à partir des tableaux des bords mensuels et d'analyses complémentaires fournis par le prestataire. Certains indicateurs pourront être représentés de manière cartographique.

6.3.2. Bilans et évaluation finale

L'ensemble des données précédemment évoquées seront agrégées pour produire un bilan annuel stratégique du PIG. Les bilans annuels eux même agrégés, permettront de réaliser un premier bilan du PIG en 3ème année et en 5ème année (cf annexe).

Chapitre VI – Communication

Article 7 - Communication

La Cub, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous dans le respect de sa charte graphique de chaque partenaire sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 8 - Durée de la convention

La présente convention, valant protocole territorial, est conclue pour une période de 5 années à partir de la date de signature de la convention. Le protocole territorial est conclue pour la même période.

Les demandes de subventions déposées au-delà de cette période ne pourront plus bénéficier des avantages de la présente convention et seront instruites par l'Agence selon les modalités de droit commun.

Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat ou des conditions et modalités d'exécution de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 10 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en 6 exemplaires à Bordeaux, le

Pour La Cub, maître d'ouvrage,
Le Président
Vincent FELTESSE

Pour l'Anah,
Le Délégué Local
Michel DELPUECH

Pour l'État,
Le Préfet
Michel DELPUECH

Pour PROCIVIS de la Gironde,
Le Président Directeur Général
Norbert HIERAMENTE

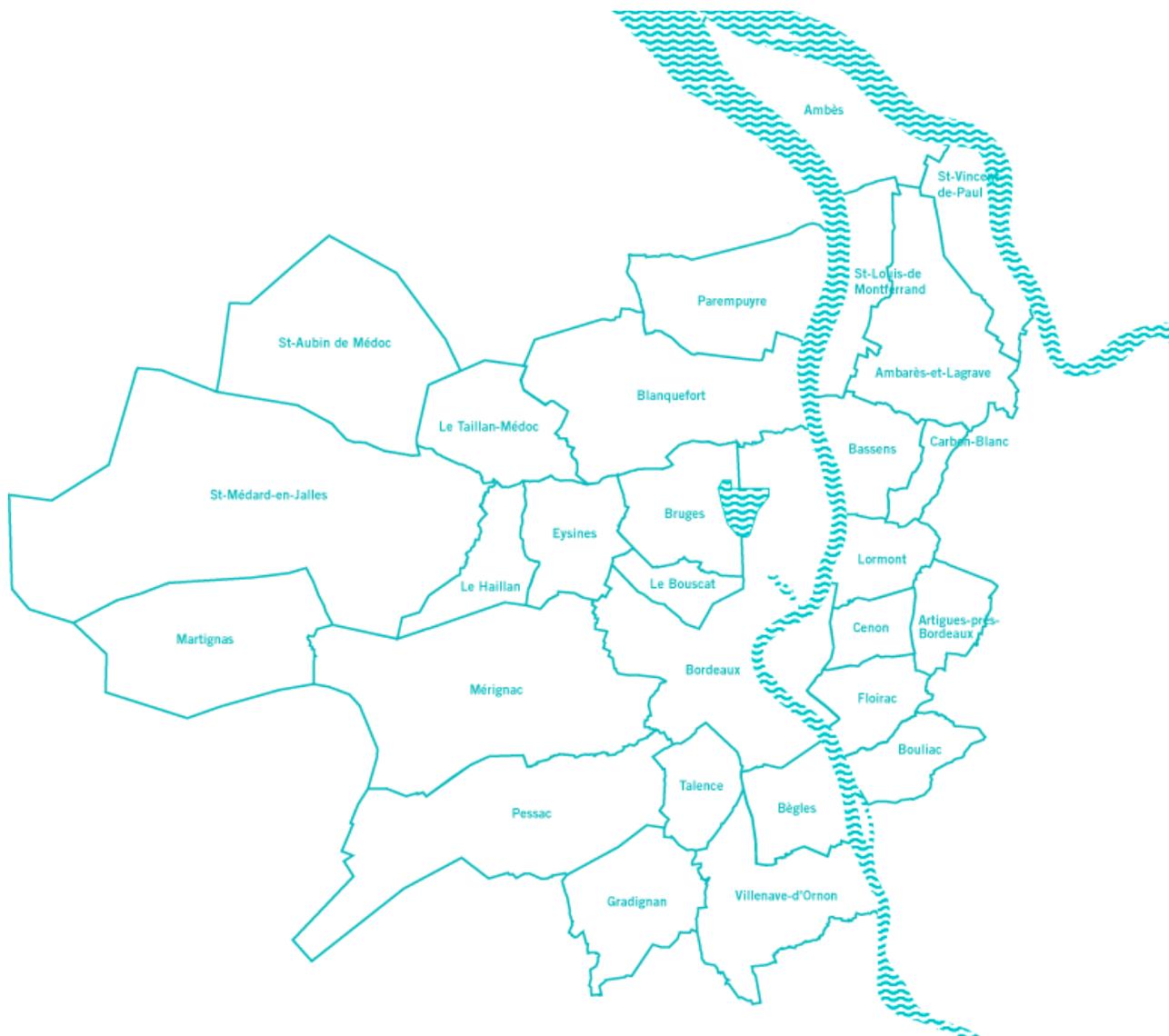
Pour la Caf 33
Le Directeur
Christophe DEMILLY

Pour l'ADIL 33,
Le Directeur
Yannick BILLOUX

ANNEXES

Annexe 1.

Périmètre de l'opération



Le périmètre de l'opération, cartographie des 28 communes de La Cub du PIG - 2013/2018

Annexe 2.

Plan de financement du suivi-animation

L'opérateur en charge du suivi-animation du PIG « Un logement pour tous au sein du parc privé de La Cub » est l'animateur In Cité.

A ce titre, l'Etat, l'Anah et La Cub sont les financeurs de cette ingénierie.

	Total annuel HT	Total annuel TTC	TOTAL sur 5 ans HT	TOTAL sur 5 ans TTC	%
Etat Anah	185 589 €	185 589 €	927 945 €	927 945 €	52,6%
Cub	109 433 €	167 257 €	547 164 €	836 285 €	47,4%
CG 33	0 €	0 €	0 €	0 €	0%
TOTAL	295 022 €	352 846 €	1 475 109 €	1 764 230 €	100%

Annexe 3.

Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

Aides aux travaux de La Cub

Type de travaux	Bénéficiaires	Plafonds de Travaux Subventionnables Anah	Taux CUB	Plafond aide CUB
Aides Propriétaires Occupants				
Travaux lourds : Logement indigne ou très dégradé	PO très modestes	50 000 €	20%	10 000 €
	PO modestes		10%	5 000 €
Travaux d'amélioration : Sécurité, salubrité, problèmes d'amiante, plomb... (petite LHI)	PO très modestes	20 000 €	20%	4 000 €
	PO modestes		10%	2 000 €
Travaux d'amélioration : Autres travaux (inondation, assainissement,...)	PO très modestes	20 000 €	15%	3 000 €
	PO modestes		5%	1 000 €
Maintien à Domicile : Accessibilité, adaptation du logement	PO très modestes	20 000 €	20%	4 000 €
	PO modestes		10%	2 000 €
Énergie Avec 25 % de gain énergétique	PO très modestes	20 000 €	500 €	500 €
	PO modestes		500 €	500 €
Aides Propriétaires Bailleurs				
Travaux lourds : Logement indigne ou très dégradé	LCTS	1000€/m ² ou 80 000 €	10%	8 000 €
	LCS		5%	4 000 €
	LI		0%	-
Travaux d'amélioration : Sécurité, salubrité, problèmes d'amiante, plomb... (petite LHI)	LCTS	750€/m ² ou 60 000 €	10%	4 000 €
	LCS		5%	2 000 €
	LI		0%	-
Maintien à Domicile : Accessibilité, adaptation du logement	LCTS	750€/m ² ou 60 000 €	10%	4 000 €
	LCS		5%	2 000 €
	LI		0%	-
Énergie Avec 35 % de gain énergétique	LCTS	750€/m ² ou 60 000 €	10%	4 000 €
	LCS		5%	2 000 €
	LI		0%	-
Logement dégradé : autres travaux amélioration	LCTS	750€/m ² ou 60 000 €	10%	4 000 €
	LCS		5%	2 000 €
	LI		0%	-
Sortie de vacance	Prime si justification			3 000 €

! La Cub s'engage à accorder prioritairement ses aides selon les conditions déclinées dans le Programme d'Action et dans le cadre de la réglementation en vigueur, dans la limite de ses dotations budgétaires.

Aides aux travaux de l'Anah

Le régime financier des aides de l'Anah

A réactualiser en tant que de besoin

PO Après le 1^{er} juin 2013

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

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

- Le plafond « revenus modestes » correspond au plafond de ressources prévu à l'article 1 de l'arrêté du 31 décembre 2001.
- Le plafond « revenus très modestes » correspond au plafond de ressources défini par le Conseil d'administration (délibération du CA 2001-30). Il permet aux personnes dont les ressources sont inférieures ou égales à 50 % du plafond de ressources majoré de bénéficier d'un taux de subvention plus important.

PB Après le 1^{er} juin 2013

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

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

- sur les communes où le marché local locatif est tendu, soit un écart de 5€/m2 entre le loyer libre local de marché et le loyer social plafond national. En Gironde (voir partie II point 2-5 et suivants sur les plafonds de loyers pour les logements conventionnés avec travaux subventionnés par l'Anah), seuls les zones 1, 2 et 2bis et 3 entre dans cette catégorie pour les logements de moins de 65m2 et seule la zone 1 pour les logements compris entre 65 et 90m2,
- quand le logement est conventionné en loyer social ou très social,
- à concurrence du triple de l'aide apportée par une collectivité locale ou un EPCI, dans la limite du plafonds de 12 000 €.

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

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

Les plafonds de loyers pour les logements conventionnés Anah en 2013

A réactualiser chaque année

En application des règles énoncées par le conseil d'administration de l'Anah du 6 décembre 2007 et l'Instruction du 31 décembre 2007, la CLAH consultative du 6 juin 2013 a défini à partir des loyers de marché, les loyers plafonds applicables.

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

Ces plafonds de loyers constituent des niveaux de loyers maximum.

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

• Le conventionnement sans travaux subventionnés par l'Anah

LOYER INTERMÉDIAIRE

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

LOYER SOCIAL DÉROGATOIRE

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

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

LOYER SOCIAL

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

• Le conventionnement avec travaux subventionnés par l'Anah

LOYER INTERMÉDIAIRE

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

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

- soumises à l'obligation de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)
- situées en Zone B1 et B2, même si non soumises à l'obligation de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain

- situées en marché locatif tendu : pôles urbains principaux et secondaires, communes sous influence urbaine (voire en mutation) et les bourgs-centres identifiés dans l'étude sur les besoins en logement.

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

LOYER SOCIAL DÉROGATOIRE :

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

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

LOYER SOCIAL :

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

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

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

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

LOYER TRÈS SOCIAL AVEC TRAVAUX

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

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

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

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

Les plafonds de ressources des locataires en cas de conventionnement Anah au 1^{er} janvier 2013**A réactualiser chaque année**

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

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

Le montant de ressources à prendre en considération est égale à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage au titre de l'année n-2, soit 2011 pour 2013. Toutefois, il est tenu compte des revenus de l'année n-1 ou des revenus des 12 derniers mois, s'ils sont inférieurs d'au moins 10% par rapport à ceux de l'année n-2.

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

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

- **conjoint** : personne vivant en concubinage avec le candidat locataire et, nouveauté, le partenaire lié à celui-ci par un pacte de solidarité et cosignataires du bail.
- **Couple** : personnes mariées, personnes vivant en concubinage ou liées par un pacte civil solidarité. Les couples de concubins et les couples de partenaires pacsés sont donc assimilés aux couples mariés et peuvent être considérés comme entrant dans la catégorie "jeune ménage", lorsque la somme des âges révolus des deux conjoints le composant est au plus égale à 55 ans.
- **Personnes vivant au foyer** : définie par la loi MLLE (art. 61/CCH : L.442-12) le ou les titulaires du bail ; les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail ; le partenaire lié par un pacte civil de solidarité (PACS) au titulaire du bail ; le concubin notoire du titulaire du bail ; et les personnes réputées à charge au sens fiscal (CGI ; art. 194, 196, 196A bis et 196 B).
- **Les enfants de parents séparés** ne sont considérés comme vivant au foyer de l'un ou de l'autre parent que dans le cas d'une garde alternée (CCH : L.442-12).
- **Imposition dans un autre Etat** : lorsque que tout ou partie des revenus perçus par le ménage requérant au cours de l'année de référence n'a pas été imposé en France mais dans un autre Etat ou territoire connaissant une législation fiscale propre, ce ménage doit produire un avis d'impôt sur le

revenu, correspondant aux dispositions fiscales en vigueur qui réglementent l'impôt sur le revenu dans cet Etat ou de ce territoire, ou un document en tenant lieu, établi par l'administration fiscale de cet Etat ou de ce territoire. En cas d'impossibilité justifiée de se procurer un tel document, la présentation d'une attestation d'une autre administration compétente ou, le cas échéant, du ou des employeurs peut être admise. Ces documents doivent être traduits en français et les revenus convertis en euros (arrêté du 29 juillet 1987 art. 4 modifié par l'arrêté du 22 décembre 2011).

- **Pour l'accès des étudiants aux logements locatifs sociaux**, les conditions de ressources doivent être appréciées au regard des seules ressources du demandeur, lorsque celui-ci est fiscalement à la charge de ses parents ou rattaché à leur foyer fiscal au sens des articles 196 à 196B du code général des impôts, au titre de l'année de référence (arrêté du 29 juillet 1987 art. 4 modifié par l'arrêté du 22 décembre 2011).

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

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

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

Les plafonds de ressources des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah et du CG33 pour 2013

A réactualiser chaque année

Du 1^{er} juin 2013

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

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de ressources très très sociaux PO très très modestes Aides du CG33	Plafonds de ressources de base PO très modestes	Plafonds de ressources majoré PO modestes
1	9 086 €	14 173 €	18 170 €
2	13 288 €	20 728 €	26 573 €
3	15 979 €	24 930 €	31 957 €
4	18 669 €	29 123 €	37 336 €
5	21 370 €	33 335 €	42 736 €
Par personne supplémentaire	2 691 €	4 200 €	5 382 €

- Depuis le 1^{er} juin 2013 les plafonds de ressources de PO éligibles aux aides de l'Anah ont été modifiés. Il n'y a plus désormais que deux plafonds de ressources et deux catégories de PO Modestes et Très Modestes.
- Le CG33 souhaite conserver dans le cadre de la mise en œuvre de son régime d'aide aux PO, les anciens plafonds très modestes applicables depuis le 1^{er} janvier. On les appelle les PO Très Très Modestes

Aides de la SACICAP PROCIVIS de la Gironde

Conformément à son règlement d'intervention, la SACICAP PROCIVIS de la Gironde pourra octroyer des aides aux travaux pour les propriétaires occupants.

	Propriétaires Modestes	Propriétaires Très modestes
Adaptation Handicap / Vieillessement > Subvention de 30% des travaux HT plafonnée à :	néant	3 000 €
Sortie d'insalubrité > Subvention de 30% des travaux HT plafonnée à :	néant	3 000 €
Lutte contre la précarité énergétique (C.L.E.) > Subvention de 30% des travaux HT plafonnée à :	néant	3 000 €
> Prêts travaux sans intérêts :	de 1 000 € à 4 000 €	

Aides aux travaux des Communes

Conformément à leur règlement d'intervention, les communes pourront subventionner les dossiers de propriétaire situés sur leur commune. Leur intervention sera intégrée au PIG dès que la convention bilatérale Cub-Commune sera signée et annexée à la présente convention des financeurs.

Annexe 4.

Projet de convention entre La Cub et chaque commune pour la mise en place du PIG « Un logement pour tous au sein du parc privé de La Cub »

**Convention pour la mise en place du Programme d'Intérêt Général
« Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub »**

**entre la Communauté Urbaine de Bordeaux
et la commune de**

2013 - 2018

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), représentée par son président Vincent FELTESSE

D'une part,

Et

La ville de, représentée par le maire

D'autre part.

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

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

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

Vu la convention de délégation de compétence du 25 juin 2010 conclue entre le délégataire la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'État, en application de l'article L. 301-5-2,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 6 juin 2013.

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté Urbaine de Bordeaux, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 15 novembre 2013, autorisant la signature de la convention générale des financeurs ainsi que la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil Municipal de, en date du ..., autorisant la signature de la présente convention,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule :

Depuis l'élaboration de son PLH en 2007 et l'octroi de la délégation des aides à la pierre de l'Etat, la Communauté urbaine a développé progressivement son action sur le parc public et le parc privé en lien avec les communes : soutien au logement locatif public, politique d'aménagement volontariste avec l'intention de densification autour des axes de transport et d'opérations de rénovation urbaine.

Plus spécifiquement, la mise en évidence de gisements de logements vacants et/ou de qualité médiocre à l'occasion d'une étude en 2004 a confirmé l'enjeu que représente le parc privé en termes de mal logement et pour le développement d'une offre à vocation sociale sur le territoire. Sur la Cub, le parc privé représente près de 80 % des logements.

Une première action intercommunale en matière de réhabilitation a été mise en place par la Cub sur son territoire de 2008 à 2011, par le biais du PIG « Lutte contre le mal logement, promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable ».

4 objectifs avaient alors été mis en œuvre :

- ✓ Lutter contre la vacance
- ✓ Lutter contre le mal logement,
- ✓ Promouvoir les loyers maîtrisés,
- ✓ Promouvoir l'habitat durable (à titre expérimental)

La commune de s'était alors engagée dans la mise en œuvre de ce premier dispositif.

Fort de cette expérience, la Cub et les communes de l'agglomération souhaitent de nouveau mettre en place un dispositif animé agissant sur le parc privé permettant d'accompagner et d'aider les ménages à mieux vivre dans leur logement.

Cette démarche devra permettre de réhabiliter une partie du parc privé devenu « parc social de fait » tout en luttant contre toutes les formes de mal logement et en accompagnant les propriétaires bailleurs (PB) et les propriétaires occupants (PO) dans la remise aux normes de leurs biens.

Article 1. Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les objectifs et le montant de la participation financière de la Cub et de la commune de pour le financement des travaux au profit de propriétaires sous conditions de ressources qui occupent leur logement et de propriétaires s'engageant dans un projet de conventionnement de leur logement, au titre de la mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub » sur la ville de

Cet outil spécifique a vocation à couvrir l'ensemble du territoire communautaire hors périmètres déjà couverts par une OPAH, et s'appuie sur un partenariat étroit avec les communes tant dans la qualification des objectifs à atteindre que dans la déclinaison financière du dispositif.

Article 2. Durée de la convention

La présente convention sera annexée à la convention générale signée par les partenaires institutionnels et s'appliquera durant toute la durée de mise en œuvre du PIG, soit durant 5 années à compter de la date de signature de la convention d'engagements générale.

Article 3. Objectifs quantitatifs et financement du dispositif

Ce dispositif s'adresse à deux types de publics :

- *Les propriétaires occupants modestes et très modestes*

Les propriétaires occupants peuvent bénéficier, sous condition de ressources, de subventions pour des travaux de réhabilitation de leur logement afin de leur permettre de s'y maintenir dans de bonnes conditions.

Les aides aux travaux sont accordées conformément au régime d'aide de l'Anah et pourront être majorées par d'autres co-financeurs selon leur régime d'intervention propre.

- *Les propriétaires bailleurs*

Les propriétaires bailleurs souhaitant réaliser des travaux de remise à niveau de leur(s) logement(s) s'engagent à conventionner ce(s) logement(s) durant plusieurs années et à proposer un loyer inférieur au prix du marché. Trois types de conventionnement sont possibles : loyer intermédiaire (conventionnement durant 9 ans), loyer social et loyer très social (conventionnement durant 12 ans). Les aides apportées par la collectivité varient en fonction du type de conventionnement et du niveau de loyer de sortie du logement. Les logements conventionnés en loyer social et très social sont intégrés au décompte SRU communal.

Les aides aux travaux sont accordées conformément au régime d'aide de l'Anah et pourront être majorées par d'autres co-financeurs selon leur régime d'intervention propre.

Plusieurs types de travaux pourront être subventionnés dans ce cadre. Les travaux éligibles sont les travaux de sortie d'insalubrité, de remise aux normes de logements indignes ou dégradés, de performance énergétique, d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile de personnes âgées ou handicapées et de manière moins prioritaire d'autres travaux d'amélioration (type mise aux normes des systèmes d'assainissement non collectifs...).

- **Les objectifs qualitatifs du PIG**

Le PIG « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Communauté Urbaine de Bordeaux » devra permettre de :

- Mieux détecter et traiter le mal logement subi par des propriétaires occupants modestes et très modestes ou des locataires ;

- Lutter contre la précarité énergétique (réduire le coût des charges de fonctionnement des logements notamment pour les ménages les plus modestes) par une approche thermique globale et de qualité des travaux de réhabilitation,
 - Encourager les travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et personnes handicapées à mobilité réduite ;
 - Développer une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés, par le biais du conventionnement avec ou sans travaux pour une période allant de 9 à 12 ans, afin de créer une offre de produits locatifs à loyers maîtrisés adaptée à la demande sur l'agglomération ;
 - Mobiliser le parc vacant de plus de deux ans dégradé pour accroître l'offre en logements afin de répondre aux besoins des ménages en sur-occupation ou sans logement, et ainsi participer à la détente du marché local ;
 - De manière plus marginale : mettre aux normes des systèmes d'assainissement non autonomes, apporter une aide aux copropriétaires modestes et très modestes ne pouvant assumer leur quote-part dans la réalisation des travaux sur les communs déjà votés, ...
- **Les objectifs quantitatifs du PIG**

Les objectifs prévisionnels à l'échelle de la CUB :

Les objectifs globaux sont évalués à 1 000 logements sur 5 ans, répartis comme suit :

- 500 logements occupés par leur propriétaire,
- 500 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, dont 25 logements vacants remis sur le marché.

	Nombre de dossiers annuels	Nombre de dossier sur 5 ans
Propriétaires occupants		
Logement Indigne ou Très dégradé	5	25
Habitat dégradé (petite LHI)	15	75
Amélioration : autres travaux (assainissement,...)	11	55
Maintien à domicile	29	145
Énergie (+ 25% gain énergétique)	40	200
TOTAL PO	100	500
Propriétaires bailleurs		
Logement Indigne ou Très dégradé	20	100
Habitat dégradé (petite LHI)	20	100
Amélioration : autres travaux (assainissement,..)	20	100
Maintien à domicile	5	25
Énergie (+ 25% gain énergétique)	35	175
TOTAL PB	100	500
TOTAL PIG	200	1000

Déclinaison des objectifs prévisionnels à l'échelle de la Commune :

Au vu du potentiel identifié, les objectifs prévisionnels de la Ville de sur la période de la mise en œuvre du PIG se décomposent comme suit :

	Objectifs de réalisation sur 5 ans
Propriétaires occupants	XX
Propriétaires bailleurs	XX
TOTAL	XX

Ces objectifs sont prévisionnels et pourront être fongibles en fonction des dossiers réellement montés.

La mise en œuvre de ces objectifs fera l'objet d'une délibération communale pluriannuelle permettant l'abondement de la commune aux aides des partenaires.

Article 4. Engagements de la Cub et de la commune de dans le cadre du PIG communautaire

○ **Participation communautaire**

Financement de l'ingénierie

Le suivi-animation permettant la mise en œuvre du PIG sur l'ensemble du territoire sera assuré par la mobilisation d'une équipe d'ingénierie ad hoc retenue dans le cadre d'un appel à concurrence.

Le pilotage de cette ingénierie spécifique sera assurée par la Communauté Urbaine de Bordeaux. Cette équipe sera cofinancée par l'Anah et la Cub.

Les aides communautaires

Les aides de l'Anah et des autres signataires de la convention signée par les partenaires institutionnels seront complétées par l'intervention de la Communauté Urbaine de Bordeaux permettant l'octroi d'une aide au financement des travaux en lien avec les ressources des propriétaires ou le niveau de loyer conventionné.

La Cub s'engage à accorder ses aides selon son règlement d'intervention en vigueur (cf. annexe 1), et dans la limite de ses dotations budgétaires.

Ces aides sont à engager sur les 5 années de l'opération au bénéfice des propriétaires éligibles et à verser dans la limite de 3 à 5 ans suivant la notification d'agrément, conformément aux stipulations du règlement général de l'Anah.

○ **Participation de la commune de**

Sa proximité et sa connaissance du terrain feront de la commune de un acteur clé de la réussite du dispositif sur ce territoire.

Engagement technique

La ville de constituera un relais local de communication permettant aux propriétaires de la commune d'être informés de l'existence du dispositif et de la procédure à suivre s'ils souhaitent engager des travaux. A ce titre, plusieurs actions telles que la diffusion d'affiches et de supports papier en mairie, la parution d'articles sur le PIG dans le journal communal seront envisagées. A la demande de la commune, une ou plusieurs réunions publiques pourraient être organisées afin de présenter le dispositif aux habitants et les informer des aides mises en place dans ce cadre.

La commune s'engage à participer activement au suivi de l'opération en apportant les informations nécessaires à son bon déroulement. L'identification d'un référent PIG communal permettra à l'animateur du PIG de transmettre et d'obtenir de manière la plus efficace possible les informations nécessaires au montage des dossiers de demandes de réhabilitation.

Grâce à sa connaissance de terrain, la ville pourra contribuer au repérage des ménages en orientant le prestataire vers des logements ou des quartiers à traiter, sur lesquels il ira prospecter de manière prioritaire. A l'inverse, elle pourra orienter les ménages repérés vers le prestataire.

La commune sera tenue informée par le prestataire de l'existence de dossiers en cours de montage sur son territoire. Elle participera aux comités techniques dont l'ordre du jour intègre l'étude d'un dossier monté sur, afin de juger de la pertinence des dossiers montés et valider les engagements financiers de la commune.

La ville sera également invitée aux instances de pilotage stratégiques pour suivre l'avancée du dispositif.

Les aides de la commune de

La commune de participera au financement des réhabilitations des logements situés sur son territoire selon leur caractère prioritaire et dans la limite des enveloppes budgétaires votées en Conseil Municipal, conformément à son règlement d'intervention (Cf. règlement d'intervention communal en annexe à la présente convention). .

A ce titre, elle réserve une enveloppe de XXXX €, sous réserve des dotations budgétaires votées en Conseil Municipal. Cette enveloppe est fongible durant la durée du dispositif et pourra être abondée en fonction des résultats et des souhaits de la commune par délibération du Conseil Municipal.

Article 5. Modalités d'octroi des subventions

Conformément aux règles de l'Anah, c'est le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux, après avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) qui, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, est souverain pour agréer les dossiers et octroyer les subventions de l'Anah. Cette validation en tant que Président de la CLAH enclenchera de fait l'octroi des crédits Cub sur fonds propres.

La commune sera invitée à donner son accord pour l'octroi de sa subvention complémentaire à l'occasion du comité de co-financeurs réunissant des élus de la ville et de la Cub précédant la CLAH.

Fait à Bordeaux, le

Pour la Ville de

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux

Le Maire,

Le Président,

.....

Vincent FELTESSE

Annexe 5.

Tableaux de suivi des objectifs et indicateurs

Tableaux de bord

Des tableaux de bords permettront à la maîtrise d'ouvrage de suivre en temps réel l'avancement du PIG. Ces outils de reporting seront mis en forme et tenus à jour par l'opérateur qui les communiquera mensuellement à la maîtrise d'ouvrage. Ils contiendront à minima les données suivantes :

- Nombre de cas signalés : nombre de mise en œuvre du RSD, plaintes, signalements,...
- Nombre de prospections ciblées par mois (porte à porte, personnes contactées par téléphone/emails)
- État des contacts avec les particuliers et suites à données
- Nombre de logements visités
- Nombre de dossiers montés
- Nombre de logements visités non traités (taux de perte)
- Durée de montage de dossier (en jours ou mois)
- Nombre de logements traités
- Thématiques traitées (adaptation, LHI, performance énergétique,...)
- Type de travaux
- Coûts des travaux HT et TTC, coûts des travaux globaux, coût des travaux finançables
- Montant de subvention par financeurs
- Taux de subvention
- Nombre de sorties de loyers maîtrisés
- Nombre de relogements
- Problèmes et blocages
- Bilan des engagements réservés et des financements accordés par chaque partenaire
- Suivi des objectifs

De plus, afin d'avoir une vision pertinente de l'avancement du PIG, le prestataire réalisera pour la maîtrise d'ouvrage des rapports de suivi semestriels qui permettront de produire un bilan quantitatif et qualitatif de l'opération. Ils seront élaborés à partir des tableaux des bords mensuels et d'analyses complémentaires fournis par le prestataire. Certains indicateurs pourront être représentés de manière cartographique.

- Profil des propriétaires (âge, ressources, domiciliation,..)
- Localisation des logements traités (données cadastrales)
- Statut d'occupation et catégorie sociale des locataires avant et après travaux
- Analyse du coût des travaux : montant moyen au m² et type de travaux réalisés
- Caractéristiques générales des travaux d'amélioration (problèmes techniques, déroulement des chantiers, maîtrises des coûts, innovations,..)
- Étiquette énergétique avant et après travaux
- Impact de l'opération sur les niveaux de loyers
- Impact de l'opération sur la maîtrise des charges (estimation avant/après travaux)
- Niveaux de conventionnement
- Analyse des entreprises de travaux intervenues (type d'entreprises, localisation,..)
- Bilan des opérations de relogement et de maintien dans les lieux
- Difficultés rencontrées et solutions mises en place
- Si possible, une analyse des freins à la réhabilitation.
- Consommation des crédits par rapport aux prévisions
- Bilan des réalisations au vu des objectifs
- Localisation géographique des différentes interventions

- Dynamiques engendrées sur l'ensemble du parc, effets sur la vacance, l'insalubrité, les économies d'énergie, les loyers,...
- Impact du PIG sur d'un point de vue environnemental, immobilier, impact sur la vie sociale (services publics, vie associative,...) et sur l'activité économique,
- Difficultés rencontrées au cours de la mission, les points de blocage
- Points forts et points faibles du PIG
- Perspectives, enjeux et actions à entreprendre

Bilans et évaluation finale

L'ensemble des données précédemment évoquées seront agrégées pour produire un bilan annuel stratégique du PIG. Les bilans annuels eux même agrégés, permettront de réaliser un premier bilan du PIG en 3ème année et en 5ème année.

Les données attendues seront les suivantes :

- Tableau des objectifs et des réalisations par thématiques et par publics
- Carte des différents types de loyers maîtrisés réalisés (LCTS, LCT, LI, total)
- Carte des logements réhabilités PO et PB
- Carte des logements réhabilités par thématique
- Tableau et cartographie du nombre de logements rénovés par communes
- Analyse des loyers moyens de sortie des logements
- Analyse de l'efficience des subventions pour les différents types de conventionnement
- Montage financier moyen d'une opération PO et PB
- Décomposition de l'aide moyenne au PO et PB en fonction des financeurs
- Diagramme de la répartition des financements engagés dans le PIG (par financeurs et au total)
- Analyse des taux moyen d'aide et montant moyen de l'aide par financeur
- Calendrier des comités partenariaux, des CLAH, des comités stratégiques sur l'année
- Nombre de dossiers présentés en comité partenarial, en CLAH
- Analyse de la durée moyenne de passage en comité partenarial, en CLAH
- Nombre de contact pris et réalisés par territoire
- Diagramme de l'origine des contacts, selon le type de public
- Stade d'avancement des contacts établis auprès des PO et des PB