



PROJET

PROGRAMME D'ACTIONS DU PARC PRIVE

de

BORDEAUX METROPOLE

2015

EN TERRITOIRE DÉLÉGUÉ

Document consultable à la Direction de l'Habitat

SOMMAIRE

PREAMBULE

p 6

PARTIE I – PRESENTATION GENERALE

p 7

I - Présentation de l'ANAH

p 7

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

I - 2 Pour quels logements ?

I - 3 Pour quels travaux ?

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

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

II - Bordeaux Métropole : délégataire des aides à la pierre

p 9

II - 1 Présentation de Bordeaux Métropole

II - 2 Bordeaux Métropole délégataire des aides à la Pierre

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

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

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

III - Le parc privé sur Bordeaux Métropole

p 15

III - 1 Etat des lieux du parc privé sur Bordeaux Métropole

III - 1 - 1 Le parc privé en chiffres

III - 1 - 2 Le parc privé : parc social de fait ?

III - 2 Bilan et perspectives

III - 2 - 1 Le bilan 2014 de l'action de Bordeaux Métropole pour le parc privé

III - 2 - 2 Programmation prévisionnelle 2015 : dotation et objectifs

I - Les priorités d'intervention de Bordeaux Métropole en 2015

p 23

I - 1 La lutte contre l'habitat indigne, insalubre et très dégradé des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs en contrepartie de loyers et de charges maîtrisés

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

I - 3 Adaptation des logements aux handicaps et à la mobilité réduite de leurs occupants, propriétaires ou locataires

I - 4 Développement d'une offre locative à loyer maîtrisé

I - 5 Le traitement des copropriétés fragiles

I - 6 Le traitement de la vacance

II - Le régime financier des aides

p 28

II - 1 Régime financier des crédits délégués ANAH

- II - 1 - 1 Le régime d'aide pour les propriétaires bailleurs
- II - 1 - 2 Le régime d'aide pour les propriétaires occupants

II - 2 Régime financier des aides propres de Bordeaux Métropole

- II - 2 - 1 Les modalités générales
- II - 2 - 2 Les modalités d'octroi des dossiers de propriétaires bailleurs
- II - 2 - 3 Les modalités d'octroi des dossiers de propriétaires occupants modestes et très modestes
- II - 2 - 4 Les modalités spécifiques dans l'Opération programmée pour l'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain et d'hôtels meublés (OPAH RU HM) de Bordeaux

III – Les critères de sélectivité des projets

p 32

III- 1 Thématique travaux

III - 2 Thématique projets

III - 3 Thématique adaptations réglementaires locale

IV - La modulation des loyers maîtrisés

p 37

IV - 1 Définition des zones de loyers et des catégories

IV - 2 Définition des loyers de marché

IV - 3 Définition des loyers plafonds par zone et catégorie

IV - 4 Le conventionnement sans travaux subventionnés en secteur délgué

IV - 5 Le conventionnement avec travaux subventionnés en secteur délgué

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

p 42

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

V - 2 Les plafonds de ressources des propriétaires occupants

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

p 44

VII - Les fiches de programmes animés opérationnels en 2015

p 44

VII - 1 Les programmes animés actifs

FICHE 1 - L'OPAH RU et Hôtels Meublés de Bordeaux (2011 – 2016)

FICHE 2 - L'OPAH RU ORI de Lormont (2013 - 2018)

FICHE 3 - le Programme d'intérêt général (PIG) de Bordeaux Métropole (2013 - 2018)

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

VII - 2 Les programmes animés en projet

FICHE 5 - Les copropriétés fragiles

VIII – Annexes

p 51

VIII - 1 Liste des communes classées en Zone 1

VIII - 2 Les Aide de Bordeaux Métropole à la rénovation énergétique

VIII - 2 - 1 Le plan d'action de Bordeaux Métropole en faveur de la rénovation des copropriétés

VIII - 2 - 2 L'aide de Bordeaux Métropole pour la rénovation énergétique des copropriétés

VIII - 2 - 3 L'aide de Bordeaux Métropole pour la rénovation énergétique des logements individuels

VIII - 3 Liste des travaux éligibles par l'ANAH

VIII - 4 Définitions

PREAMBULE

En 2006, la Communauté urbaine de Bordeaux est devenue par voie conventionnelle, délégataire des aides à la pierre de l'Etat et de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) sur son territoire.

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

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

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

L'année 2015 voit la confirmation des axes prioritaires d'intervention de l'ANAH :

- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- l'amélioration de la performance énergétique et la lutte contre la précarité énergétique ;
- l'accompagnement des copropriétés fragiles ;
- l'adaptation des logements aux handicaps et à la mobilité réduite de leurs occupants ;
- le maintien et le développement d'un parc locatif privé réhabilité de qualité, à loyer maîtrisé.

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

Le présent Programme d'Actions a pour objet de définir les priorités que Bordeaux Métropole, l'ANAH et l'Etat s'assignent d'un point de vue quantitatif et qualitatif pour atteindre les objectifs inscrits au titre de la délégation des aides de la pierre, signée le 19 juillet 2010 pour une période de 6 ans (2010 - 2015).

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

Ce programme, dont le contenu est défini par le règlement général de l'ANAH, doit comprendre a minima :

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

Validé par la CLAH consultative lors de la séance du 10 mars 2015, le présent PA constitue le document de référence pour la mise en œuvre de la politique de réhabilitation du parc privé de Bordeaux Métropole et de l'ANAH sur le territoire de l'Etablissement public à coopération intercommunale (EPCI).

PARTIE I – PRÉSENTATION GÉNÉRALE

I - Présentation de l'ANAH

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

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

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

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

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

I - 2 Pour quels logements ?

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

I - 3 Pour quels travaux ?

- Ils doivent être d'un **montant minimum de 1 500 €** ;
- Ils ne doivent **pas être commencés** avant le dépôt de la demande de subvention ;
- Ils doivent être compris dans la **liste des travaux subventionnables** (voir annexe page 55). L'ANAH finance les travaux d'amélioration. Ceci exclut aussi bien les travaux d'entretien ou de décoration seuls, que les travaux lourds assimilables à de la construction neuve ou à de l'agrandissement ;
- Ils doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment.

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

Pour ce faire :

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

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

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

✓ **Au niveau régional décliné :**

- au niveau national, au sein de la Direction de l'action territoriale (DAT) de l'ANAH, par un correspondant Aquitaine,
- au niveau régional au sein de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du Logement (DREAL) Aquitaine, service technique du Préfet de Région Aquitaine nommé depuis la Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions, « Délégué régional de l'Agence en Aquitaine ».

✓ **Au niveau départemental décliné :**

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

II - Bordeaux Métropole : délégataire des aides à la pierre

II - 1 De la Communauté urbaine de Bordeaux à Bordeaux Métropole

De par l'application de la loi de modernisation de l'action publique et d'affirmation des Métropoles (MTPAM) du 27 janvier 2014, la Communauté urbaine de Bordeaux (crée le 1^{er} janvier 1968 par la loi portant sur les communautés urbaines) devient « Bordeaux Métropole » à compter du 1^{er} janvier 2015 (décret du 23 décembre 2014 portant création de la Métropole dénommée «Bordeaux Métropole»).

Cette loi prévoit qu'au 1^{er} janvier 2015, tous les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre formant un ensemble de plus de 400 000 habitants dans une aire urbaine, au sens de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), sont transformés en Métropole.

Au 1^{er} janvier 2015, la Communauté urbaine de Bordeaux remplit ces critères démographiques et se transforme par conséquent en Métropole.

II - 2 Présentation de Bordeaux Métropole

Forte de 737 863¹ habitants, Bordeaux Métropole pourrait d'ici 2030 accueillir 1 million d'habitants. Cette politique d'accueil devra s'asseoir à la fois sur une production neuve de qualité dans le respect des normes Grenelle de l'environnement mais aussi sur la réhabilitation d'un parc existant de qualité qui demandera de la part des acteurs locaux de l'habitat un investissement conséquent.

Le document stratégique définissant et calibrant la politique de l'habitat sur Bordeaux Métropole est le Programme Local de l'Habitat. Elaboré en 2000, le 1^{er} PLH a articulé projets urbains et règles relatives aux domaines de l'urbanisme, des déplacements, et de l'habitat dans un souci de simplification et d'efficacité, dans un document unique appelé plan local d'urbanisme (PLU) 3.1.

Le prochain PLH intégrera les nouvelles obligations de production de logements sociaux issues de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social qui renforce l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), avec notamment le relèvement du taux de logements sociaux de 20 % à 25 %.

Sur Bordeaux Métropole, 24 communes sont concernées par ces nouvelles dispositions.

Le PLH intégrera également la nécessité de garantir sur son territoire un parc privé de qualité, répondant aux nouvelles normes de développement durable tout en proposant une offre locative abordable. Cet objectif est inscrit dans les documents de Bordeaux Métropole depuis 2006.

Ainsi, Bordeaux Métropole travaille sur le champ du parc privé depuis 2008 par la mise en place des programmes d'intérêt général (PIG) et le suivi d'opérations programmées de l'habitat (OPAH), accompagnant ainsi sur l'ensemble de son territoire des actions destinées à la fois à améliorer les logements des propriétaires occupants modestes et à promouvoir du logement locatif privé répondant au mieux aux normes d'habitabilité actuelles et présentant des loyers compatibles avec les ressources du plus grand nombre.

Le premier dispositif intercommunal mis en place intitulé « Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable » (30 mai 2008 – 29 mai 2011), a conduit à la réalisation de **304 logements** à loyers maîtrisés, dont 63 logements à loyers intermédiaires (LI), 185 logements à loyers conventionnés sociaux (LCS), 56 logements à loyers conventionnés très sociaux (LCS) et à la réhabilitation de **98 logements** de propriétaires occupants répondant aux conditions de ressources exigées.

Le nouveau PIG de Bordeaux Métropole appelé « Un logement pour tous au sein du parc privé de Bordeaux

¹ Estimation Bordeaux Métropole – 1^{er} avril 2015

Métropole » (2013 - 2018), est donc le deuxième dispositif de lutte contre le mal logement sur les territoires non couverts par un dispositif communal, afin d'accompagner au mieux les ménages en difficulté du territoire et d'assurer le développement de loyers maîtrisés sur l'agglomération.

Le démarrage de ce dispositif a permis dès la première année (2014) une augmentation importante des réhabilitations de logements privés sur le territoire métropolitain.

Le dispositif intercommunal s'articule avec deux dispositifs animés communaux en cours d'exécution :

- l'OPAH RU HM de la ville de Bordeaux (2011 - 2016),
- l'OPAH RU ORI de la ville de Lormont (2013 - 2018).

D'autres projets d'opérations animées pourraient émerger, notamment sur la thématique des copropriétés.

Le diagnostic et les solutions opérationnelles posés par les études pré opérationnelles permettront de confirmer ou non le lancement d'OPAH copropriété.

II - 2 Bordeaux Métropole délégataire des aides à la Pierre

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

Rappel du contexte

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

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

- Un PLH renforcé lors de sa révision en 2007, dont la révision sera arrêtée en mai 2015. Le document final sera applicable dans le courant de l'année 2016,
- La mise en place par La Cub d'un dispositif d'aides mobilisant des enveloppes financières importantes aux côtés de celles de l'Etat,
- Un dialogue approfondi entre les services communautaires et les communes.

C'est pourquoi, la Communauté urbaine de Bordeaux (aujourd'hui Bordeaux Métropole) a souhaité reprendre la compétence de gestion et d'attribution des aides à la pierre de l'Etat pour 6 années supplémentaires.

La convention des aides à la pierre 2010 - 2015

L'Etat délègue en 2009 à la Communauté urbaine de Bordeaux, pour la période 2010-2015, la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques, à l'exception des aides de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux et des logements foyers, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé, de la création et de l'amélioration de places d'hébergement, et pour procéder à leur notification aux bénéficiaires.

Cette délégation a pour objet d'accompagner la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH) modifié par délibération du Conseil Communautaire du 13 juillet 2007 en cours de révision et dont la nouvelle version sera applicable dans le courant de l'année 2016, afin d'atteindre les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux fixés par la loi du 13 décembre 2000 relative à la loi SRU et complétée par la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement, et au renforcement des obligations de production de logements sociaux pour les communes de plus de 3 500 habitants sur le territoire de Bordeaux Métropole.

L'année 2015 verra la fin de la convention des aides à la pierre et fera l'objet d'un bilan de la Délégation en 2016.

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

Objet

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

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

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

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

Les objectifs

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

La politique locale de l'habitat privé permet de mettre en œuvre sur Bordeaux Métropole les grandes priorités nationales définies par l'Etat et l'ANAH et présentées notamment dans sa circulaire de programmation de crédits du 26 janvier 2015, déclinées en fonction du contexte local, en adéquation avec les objectifs du Programme local de l'Habitat de Bordeaux Métropole.

Les priorités sont réadaptées chaque année par voie d'avenant. Elles sont complétées localement par la poursuite de la lutte contre la vacance.

En 2015, les interventions de l'ANAH continuent à s'articuler autour de six priorités (voir page 23). Ces priorités, d'égale valeur, seront mises en œuvre en matière d'aide au parc privé, dans le cadre de la délégation de compétences pour la gestion des aides à la pierre.

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

Les CLAH sous l'autorité du Délégataire

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

L'ANAH attribue des subventions pour les travaux d'amélioration de l'habitat privé effectués par les propriétaires occupants, sous conditions de ressources, par les propriétaires bailleurs et, dans certaines conditions, par les syndicats de copropriétaires ; des aides spécifiques et majorées sont prévues pour la sortie

de péril et d'insalubrité, les travaux contre les risques d'intoxication par le plomb.

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

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

Les décisions d'attribution des subventions sont prises par les CLAH qui ont pour missions d'octroyer des aides financières aux bailleurs privés et aux propriétaires occupants pour améliorer leur logement afin que les occupants puissent avoir accès et puissent vivre dans un logement décent et de qualité, et adapté à leurs besoins.

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

Les membres de la CLAH participent à l'examen des dossiers individuels de demande et portent les attentes des familles pour une meilleure prise en compte des besoins en matière d'amélioration du logement.

Le Président de la Métropole en tant que Délégataire des aides à la pierre, prend la décision finale.

Les grandes caractéristiques des CLAH

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

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

Les compétences des CLAH

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

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

La gouvernance

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

Dénomination des commissions

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

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

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

La fréquence des CLAH

Le décret « Relance » prévoit que les CLAH se réunissent au moins tous les trimestres, et plus en tant que de besoin. Le règlement doit préciser la fréquence des futures CLAH. Le décret « Relance » et le règlement intérieur de la CLAH prévoit aussi la possibilité en cas de besoin de réunir des CLAH exceptionnelles. Ce calendrier doit être maintenu jusqu'à la fin de l'année. Leur fréquence tient compte notamment de la tenue de comités techniques de validation des dossiers par les financeurs dans le cadre des programmes animés en cours : OPAH-RU HM de Bordeaux, OPAH RU ORI de Lormont et PIG de Bordeaux Métropole.

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

Pour l'année 2015, un calendrier prévisionnel de 4 CLAH consultatives a été proposé aux membres de la commission, afin d'asseoir la régularité de la délivrance des agréments.

Concernant la tenue des CLAH décisionnaires, le Délégué et l'ANAH se réservent le droit de planifier ces commissions en fonction du nombre de dossiers à présenter à l'agrément et du « caractère urgent » de certains d'entre eux.

Ces commissions devront également tenir compte des montant des consommations de crédits engagés (ANAH, Etat, fonds propres de Bordeaux Métropole) par rapport à l'enveloppe globale allouée sur le territoire de la métropole pour l'année 2015.

Modification de la composition des CLAH

Dans chaque instance de l'ANAH (conseil d'administration, commission, ...) les collecteurs du 1% représentés par l'Union d'économie sociale pour le logement (UESL), auront un représentant de droit (titulaire et suppléant). Les nouveaux membres doivent être nommés, par décision du président de Bordeaux Métropole, jusqu'à l'échéance du mandat des membres actuels.

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

L'année 2013 a vu le renouvellement de l'ensemble des membres de cette commission (titulaires et suppléants).

Les nouveaux membres ont ainsi été nommés par le Président de Bordeaux Métropole après consultation des différentes instances représentatives.

Deux grands types de CLAH pour plus de fluidité

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

↳ les CLAH consultatives

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

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

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

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

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

- Les dossiers obligatoires :

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

- Les dossiers facultatifs :

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

Les CLAH décisionnaires

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

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

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

III - Le parc privé sur Bordeaux Métropole

III-1- Etat des lieux du parc privé Bordeaux Métropole

III -1-1 Le parc privé en chiffres

Le parc de logements de Bordeaux Métropole (Données Filocom 2011)

Il comprend 380 000 logements (dont 340 000 résidences principales et 30 000 logements vacants).

Le parc privé compte 150 700 propriétaires occupants et 128 500 propriétaires bailleurs.

Près d'un quart du parc a été construit avant 1915. Ainsi, 85 % du parc de Bordeaux Métropole a plus de 15 ans aujourd'hui et demande des mesures de réhabilitation.

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.

La vacance (source Etude des besoins en logements sur le territoire de La Cub, données Filocom 2011)

Importante en 1999 (7,5% des logements dans Bordeaux Métropole et 11,7% à Bordeaux), elle a depuis fortement décrue pour atteindre, en 2007, un niveau inférieur à 5% considéré comme celui d'une vacance de rotation.

En 2011, malgré un marché locatif tendu, 30 000 logements sont vacants sur Bordeaux Métropole. Au-delà de la vacance structurelle liée aux rotations naturelles de locataires, on compte 1 850 logements vacants depuis plus de 2 ans et 2 600 depuis au moins 3 ans, dont environ 1 800 sont potentiellement indignes (classés en catégorie 7 et 8 au cadastre).

A noter : 7 500 logements vacants ont été remis sur le marché entre 1999 et 2003. Ce phénomène a permis de compenser en partie l'insuffisance de la production sur cette période.

Les propriétaires éligibles à l'ANAH (source Filicom 2011)

Ces propriétaires d'un logement de plus de 15 ans, représentent plus de 25 000 ménages pouvant être éligibles aux aides de l'ANAH, soit environ 55 000 personnes concernées.

L'âge moyen des ménages de Bordeaux Métropole éligibles à l'ANAH est de 64 ans. A ce titre, le territoire concentre 6 400 personnes de plus de 74 ans très modestes et 7 300 modestes, susceptibles d'avoir besoin de faire des travaux d'adaptation de leur logement. Par ailleurs, près de 7 800 propriétaires occupants (PO) très modestes sont sous le seuil de pauvreté.

On dénombre sur Bordeaux Métropole 1 100 propriétaires occupants qui vivent dans un logement sans confort (600 PO très modestes et 530 PO modestes). L'estimation des logements classés au cadastre en catégories 7 et 8 permet d'identifier 300 PO très modestes et 400 PO modestes habitant un logement potentiellement indigne.

1) L'évolution en 2012 des loyers du parc privé de la Bordeaux Métropole

(source enquête loyers 2013 – Aurba)

Selon les résultats de l'enquête, le loyer moyen dans le parc locatif privé de Bordeaux Métropole est évalué à 9,3 € par m² au 1^{er} janvier 2013, soit un loyer mensuel de 570 € hors charges pour un logement d'une superficie moyenne de 61 m².

L'agglomération bordelaise se positionne, avec ce prix moyen du m², dans la moyenne des loyers pratiqués
Programme d'Actions de Bordeaux Métropole 2015

dans les onze agglomérations de province. Elle se situe ainsi, avec Rennes et Toulouse, entre le groupe présentant des loyers les plus élevés au m² (12,2 € à Aix-en-Provence, 9,7 € à Grenoble, 9,6 € à Lyon et à Lille) et le groupe des villes où les loyers au m² sont les plus faibles (8,5 € à Strasbourg, 8,4 € à Besançon, 8 € à Nancy et 7,2 € à Brest).

La hausse globale de 2012 (+1,9%), équivalente à celle de 2011 (+ 1,8%), confirme la stabilité de la progression annuelle des loyers. En outre, cette augmentation est, pour la première fois depuis ces dix dernières années, inférieure à celle de l'indice légal de revalorisation.

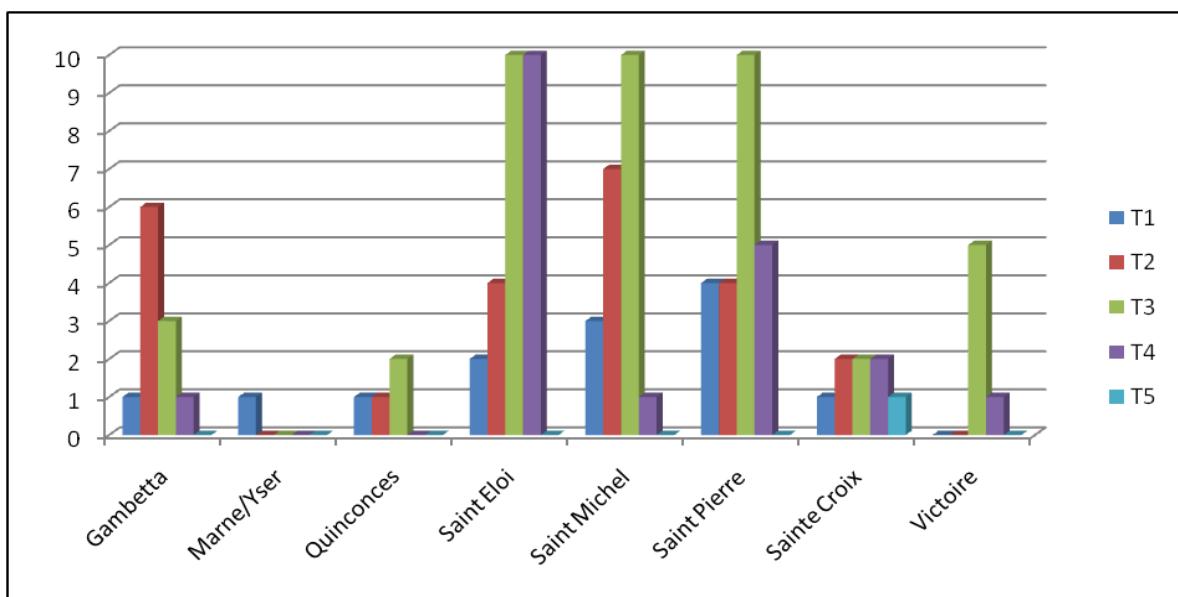
2) Analyse du marché locatif en secteur OPAH RU HM du PNRQAD de Bordeaux

(source In Cité 2011)

L'opérateur en charge de la mise en œuvre de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat rénovation urbaine hôtels meublés (OPAH RU HM) du Programme national des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) lancée le 24 octobre 2011 a effectué une analyse spécifique sur le territoire de l'OPAH-RU HM correspondant au secteur historique de la ville centre.

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

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



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

- les logements inférieurs à 65 m²
 - la médiane des loyers libres est de 14,12 €/m² ;
 - le loyer intermédiaire moyen est de 9,98 €/m² ;
 - le loyer conventionné social dérogatoire (LCS D) moyen est de 7,39 €/m² ;
 - le loyer conventionné social (LCS) moyen est de 5,62 €/m² ;
 - le loyer conventionné très social (LCTS) moyen est de 5,46 €/m².
- les logements entre 65 m² et 90 m²
 - la médiane des loyers libres est de 12 €/m² ;

- le loyer intermédiaire moyen est de 8,08 €/m² ;
- le loyer conventionné social dérogatoire (LCS D) moyen est de 6,70 €/m² ;
- le loyer conventionné social (LCS) moyen est de 5,62 €/m² ;
- le loyer conventionné très social (LCTS) moyen est de 5,38 €/m².

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

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

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

Source	Typologie	Superficie	Loyer moyen	Prix moyen du m²
A Urba	T1	30	373	12,6
In Cité	T1	29	453	17,6
A Urba	T2	45	463	10,2
In Cité	T2	45	573	13,7
A Urba	T3	-	-	-
In Cité	T3	72	800	11,8
A Urba	T4	101	734	7,3
In Cité	T4	100	1080	11,6

- sur le centre historique, et particulièrement le périmètre couvert par l'OPAH-RU HM, le loyer moyen est estimé à 13 €/m².

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

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

3) L'habitat indigne (source Filocom 2011)

Près de 4 700 résidences principales du territoire appartiennent aux catégories 7 et 8 du classement cadastral (logements potentiellement indignes), dont 1 700 sont occupées par leur propriétaire (37 % des résidences principales) et 2 600 sont occupées par un locataire (56 %).

Une analyse statistique plus fine permet d'identifier au sein du parc privé de Bordeaux Métropole une proportion non négligeable de logements potentiellement indignes. Il en ressort que, toutes catégories confondues (6, 7 et 8 du classement cadastral, plus de 14 200 logements seraient susceptibles d'appartenir à la catégorie des logements indignes, soit 6 % du parc (logements dégradés ou sans le confort de base occupés par des ménages ayant de faibles ressources, n'ayant pas forcément les moyens de réaliser les travaux d'entretiens de leur logement).

III -1-2 Le parc privé : parc social de fait ?

Près de 80 % des ménages présents dans le parc privé ont des revenus inférieurs ou égaux au plafond du PLUS (programme locatif à usage social du parc public HLM).

Le parc privé constitue donc un enjeu réel pour la population. L'intervention sur ce parc apparaît de plus en plus légitime et nécessaire pour assurer aux ménages de meilleures conditions d'habitabilité pour les locataires, le maintien dans le logement des occupants âgés et/ou handicapés, et pour lutter contre la précarité énergétique.

En effet, l'augmentation des charges énergétiques et des charges de copropriétés peuvent mettre en difficulté certains propriétaires, dans un contexte de crise que nous connaissons depuis plusieurs années. Cette crise conduit aussi à des loyers trop élevés par rapport aux revenus de nombreux locataires.

C'est à ce titre que la maîtrise des loyers dans le parc privé est une nécessité afin de constituer une offre complémentaire, alternative et diversifiée par rapport au parc social public insuffisant sur l'agglomération.

Les programmes animés participent au développement de la production de logements à loyers maîtrisés et correspondent à des besoins divers en proposant des loyers très sociaux, sociaux ou intermédiaires par rapport au marché locatif.

III- 2 Bilan et perspectives

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

- le **bilan d'activité Bordeaux Métropole pour l'année 2014**, présenté à la première CLAH consultative organisée le 10 mars 2015,
- la **programmation 2015** : dotation prévisionnelle de base et objectifs prioritaires issus du CRHH du 17 avril 2015.

III - 2-1 Le bilan 2014 de l'action de Bordeaux Métropole sur le parc privé

Les priorités de Bordeaux Métropole pour l'année 2014 étaient les suivantes :

- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- L'amélioration de la performance énergétique et la lutte contre la précarité énergétique,
- L'accompagnement des copropriétés fragiles,
- L'adaptation des logements aux handicaps et à la mobilité réduite de leurs occupants,
- Le maintien et le développement d'un parc locatif réhabilité de qualité, à loyer maîtrisé
- La lutte contre la vacance.

► BILAN QUANTITATIF

- Comparaison 2013 / 2014

	Objectifs 2013	Objectifs 2014	Réalisations 2013	Réalisations 2014	Evolution des réalisations 2013/14
PO	420	138	90	202	+ 124 %
PB	140	37	47	43	- 8 %
Total	560	137	137	245	+ 79 %

On constate une très forte augmentation des réalisations concernant les propriétaires occupant (PO) pour l'année 2014. Cette croissance historique des réalisations s'explique en premier lieu par l'action multipartenariale ciblée sur les travaux de performance énergétique.

En effet, la communication soutenue de l'Etat autour de son programme de rénovation Habiter Mieux a incité de très nombreux propriétaires, surtout des propriétaires occupants, à s'engager dans un projet de réhabilitation de leur logement. La Région Aquitaine, le Département de la Gironde, les communes, l'ADIL, les Espaces Info Energie se sont également mobilisés pour avoir une action forte sur la thématique énergie (aides financières, actions de sensibilisation, accompagnement, ...).

Ces résultats sont également la conséquence de la couverture de l'ensemble du territoire par un dispositif animé. En 2014, deux nouveaux programmes lancés fin 2013 sont devenus opérationnels : le PIG de Bordeaux Métropole et l'OPAH-RU ORI de Lormont.

La mise en œuvre du PIG métropolitain a permis de stimuler les projets des propriétaires occupants, principalement sur la thématique énergie et adaptation. La mise en place du dispositif animé communal de Lormont, l'OPAH RU ORI, a également contribué à relancer la dynamique de rénovation sur le territoire.

Ce dispositif plus ciblé permettra de réhabiliter des immeubles posant aujourd'hui des problèmes structurels, auquel le seul levier incitatif ne peut répondre.

Néanmoins, si les objectifs concernant les propriétaires bailleurs (PB) ont été atteints et dépassés cette année, on constate que moins de logements ont été conventionnés par rapport à l'année précédente.

Pour rappel, la rénovation des logements de propriétaires bailleurs avait été stimulée en 2013 par la rénovation de chambres d'hôtels meublés dans le cadre du volet hôtel meublé de l'OPAH-RU HM de Bordeaux.

On notera que les résultats 2014 restent néanmoins bien éloignés des objectifs ambitieux de 2013 (objectif annuel global de 560 logements).

- Production réalisée en nombre de logements agréés

Nombre de logements parc ancien améliorés en 2014	PO	PB	Total	Objectifs	Taux de réalisation
Habitat indigne	6	2	8	9	89 %
Habitat dégradé	3	29	32	30	107 %
Adaptation	75	0	75	43	175 %
Energie	118	12	130	93	140 %
Autres	-	-	-	-	-
Total	202	43	245	175	140 %

Propriétaires bailleurs (PB) – maîtrise des loyers - 43 logements dont :

- 20 logements conventionnés LCS (loyer conventionné social) ;
- 16 logements conventionnés LCTS (loyer conventionné très social) ;
- 7 logements conventionnés LI (loyer intermédiaire) ;

La thématique énergie a concerné 12 propriétaires bailleurs. Néanmoins, au vu de la rareté des crédits issus du Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART), seuls 3 logements ont bénéficié d'une prime ASE (Aide de solidarité énergétique) pour des travaux entraînant 35% de gain énergétique.

Propriétaires occupants (PO) - 202 logements dont :

- 6 logements indignes,
- 3 logements dégradés,
- 75 logements adaptés au handicap et au vieillissement,
- 118 logements énergivores réhabilités.

En 2014, 138 logements ont bénéficié d'une prime ASE (gain énergétique de 25 %) dont 118 pour des travaux énergie uniquement, et 20 pour logements améliorés sur la thématique de la précarité énergétique et sur une autre thématique (adaptation du logement, habitat indigne). Ceci témoigne de la démarche de qualité et de traitement global appliquée aux logements dans le cadre des réhabilitations.

Thématiques énergie et adaptation : 84 % des dossiers 2014 :

L'énergie constitue un poste fort des réalisations (plus de 50% des réalisations). Cela s'explique car cette thématique a été particulièrement soutenue en 2014 (notamment grâce à la prime Etat de 3 500 €) et la mobilisation des financeurs sur la thématique.

Néanmoins, deux faits importants ont freiné la réalisation de dossiers supplémentaires PO énergie en 2014 :

- La circulaire du 9 juillet 2014 qui supprime l'éligibilité des PO modestes aux travaux d'économie d'énergie. Ce public ne peut plus être subventionné par Bordeaux Métropole et les partenaires. Or, la massification et l'incitation de tous les publics du territoire est un objectif recherché par la Métropole.
- L'enveloppe des crédits FART réduite par rapport à l'afflux de demande. Ce manque de financement de l'Etat a limité le nombre de dossiers énergie PO très modestes instruits, et a conduit à reporter les dossiers énergie PO TM déposés et validés en 2014, sur les crédits 2015.

Les travaux d'adaptation, également bien financés avec la participation des caisses de retraites ou Maisons départementales des personnes handicapées (MDPH), facilitent la réalisation des dossiers de maintien à domicile en 2014 (plus de 30 % des dossiers).

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé apparaît plus en retrait en termes de nombre de réalisations. Ceci peut s'expliquer par le fait que ces dossiers lourds mettent du temps à sortir du fait de leur complexité. Ces dossiers pourraient donc voir le jour après plusieurs mois ou année d'animation par les opérateurs des OPAH ou du PIG.

► BILAN FINANCIER

- Engagement global

	Rappel dotation 2013	Consommation 2013 (travaux et ingénierie)	Dotation 2014	Consommation 2014 (travaux et ingénierie)
Objectifs /réalisations	560	137	175	245
Crédits ANAH délégués	2 500 000 €	1 587 345 € = 64 % de l'enveloppe	2 628 706 €	2 625 259€ = 100 % de l'enveloppe
Crédits Etat délégués	1 556 343 €	306 239 € = 20 % de l'enveloppe	550 013 €	549 968 € = 100 % de l'enveloppe
Aides propres	468 000 €	184 614 € = 39 % de l'enveloppe	468 000 €	436 759 € = 93 % de l'enveloppe

L'enveloppe ANAH a été consommée en intégralité pour la première fois depuis le début de la délégation des aides à la pierre. Cette gestion optimale est le résultat d'une collaboration resserrée, tant en termes de montage et dépôt de dossiers (opérateur INCITE), qu'en terme d'instruction (ANAH) et de gestion concertée des crédits (ANAH et Bordeaux Métropole).

L'aide moyenne ANAH passe de 11 000 € par logement en 2013 à 10 715 € par logement en 2014. Cette réduction de l'aide moyenne est la conséquence de la massification des dossiers PO énergie et PO adaptation, dont le montant des travaux est moins important que les autres typologies de travaux (notamment PO LHI ou PB).

La consommation totale de l'enveloppe Etat et le manque de crédits à mi-année a malheureusement freiné les réalisations de 2014 (les dossiers énergie ne pouvant être engagés par l'ANAH sans crédits FART). Cela aura pour conséquence de reporter les dossiers non agréés faute de crédits sur 2015.

Les aides propres de Bordeaux Métropole ont également été globalement bien utilisées, puisque l'enveloppe a presque été consommée en intégralité (93%). Contrairement à l'aide moyenne de l'ANAH, l'aide moyenne de Bordeaux Métropole augmente cette année en passant de 1 347 € par logement en 2013 à 1 782 € par logement. La refonte du règlement d'intervention de 2013 a donc permis un meilleur financement des projets des bénéficiaires.

Le Conseil départemental est un autre partenaire impliqué sur le territoire, car le PIG décline son programme animé (PST). Ainsi, pour l'année 2014, le montant des aides du Conseil départemental est chiffré à 199 284 € pour le financement de travaux de propriétaires particulièrement modestes habitant Bordeaux Métropole (soit 33 logements).

L'ADIL 33 ainsi que la Chambre des propriétaires ont également participé de façon active à l'information de bénéficiaires potentiels aux aides du programme animé, en les redirigeant vers l'opérateur INCITE.

Enfin, il est important de souligner l'implication financière des communes de Bordeaux Métropole, très mobilisées dans le cadre du PIG pour soutenir les projets de réhabilitation des logements. Les villes ont défini des règlements d'intervention propres permettant de mobiliser plus de 3 000 000 € sur les 5 années d'animation du PIG pour leurs habitants.

2/ Ingénierie 2014 (financement ANAH d'études et de suivi animation des programmes)

Programme	Territoire	Maître d'ouvrage	Ingénierie	Subventions
OPAH Copropriétés La Boetie / Le Coteaux	Lormont	ville de Lormont	Etude pré-opérationnelle	25 500 €
OPAH RU ORI Lormont	Lormont	ville de Lormont	Suivi animation	53 935 €
PIG métropolitain	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole	Suivi animation	138 740 €
Total				218 175 €

Le suivi animation du dispositif PIG PST (Programme social thématique) n'apparaît plus car il est financé dans le suivi animation du PIG métropolitain. Le paiement de l'ingénierie de la 4eme année d'animation de l'OPAH RU HM de la ville de Bordeaux interviendra en 2015.

D'autres dispositifs animés orientés vers les copropriétés sont à l'étude afin de définir des dispositifs opérationnels adaptés au traitement de copropriétés fragiles sur le territoire. Le quartier du Burck sur les communes de Mérignac et Pessac n'est pas passé en phase opérationnelle à ce jour.

III – 2-2 Programmation prévisionnelle 2015 : dotations et objectifs

Le premier Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) du 17 avril 2015 a annoncé les objectifs et les enveloppes prévisionnelles régionales déléguées par l'ANAH et dans le cadre du Programme Habiter Mieux :

- ▶ 26,6 M€ de crédits délégués de l'ANAH (contre 23 M€ en 2014) ;
- ▶ 6,975 M€ de crédits délégués de l'Etat à l'ANAH dans le cadre du Programme Habiter Mieux pour financer 2 000 logements (contre 5,8 M€ en 2014 et 1 500 logements)

Ces enveloppes prévisionnelles, estimatives et arrondies, se déclinent pour Bordeaux Métropole de la façon suivante :

▶ **1 883 031 M€ de crédits délégués ANAH** (soit 8 % de la dotation régionale), pour un objectif de 239 logements à réhabiliter, soit une moyenne de 7 878 € par logement. De plus, une enveloppe de 800 000 € est « fléchée » sur les copropriétés dégradées.

Les objectifs suivants sont associés à ces enveloppes prévisionnelles :

Objectifs Nombre de logements	PB	PO	Aides au syndicat de copropriété	TOTAL
Logements indignes, très dégradés et LHI	18	7		25
Logements moyennement dégradés	7	0		7
Logements adaptés	0	72		72
Logements en performance énergétiques	8	127		135
Total	33	206		239

▶ **384 978 € de crédits FART délégués par l'Etat à l'ANAH** dans le cadre du programme Habiter Mieux pour financer 135 logements (127 PO et 8 PB) soit 2 925 € de subvention par logement (ASE et ingénierie incluses). De plus, une enveloppe de 247 500 € est « fléchée » sur les copropriétés dégradées.

PARTIE II – LE PROGRAMME D'ACTIONS

I - Les Priorités d'intervention de Bordeaux Métropole en 2015

Chronologie des étapes de l'engagement de Bordeaux Métropole :

Depuis 2005, l'ANAH et Bordeaux Métropole mettent en oeuvre les priorités nationales de l'Etat définies dans le cadre de son Plan de Cohésion Sociale.

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

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

Les priorités locales sont la déclinaison des priorités nationales de l'Etat et de l'ANAH adaptées au contexte local. Elles sont en adéquation avec les priorités de Bordeaux Métropole en matière d'amélioration du parc privé.

Elles servent de guide pour l'instruction des dossiers de demande de subvention, afin d'une part d'en définir leur éligibilité et, en cas d'enveloppe financière limitée par rapport aux besoins, d'autre part de prioriser le traitement des dossiers.

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

Les priorités de l'ANAH listées dans la circulaire de programmation du 26 janvier 2015 s'inscrivent dans la continuité des années précédentes :

- Le traitement de l'habitat indigne et très dégradé ;
- L'amélioration de la performance énergétique et la lutte contre la précarité énergétique dans le cadre ; du Plan de rénovation énergétique de l'Habitat (PREH) à travers le programme Habiter Mieux ;
- L'accompagnement des copropriétés fragiles ;
- L'adaptation des logements aux handicaps et à la mobilité réduite de leurs occupants ;
- Le développement d'un parc privé conventionné à vocation sociale à loyers maîtrisés ;
- L'humanisation des centres d'hébergement.

Bordeaux Métropole souhaite, comme les années précédentes, compléter ces priorités par une aide financière spécifique pour lutter contre la vacance (prime de 3 000 € pour les logements vacants depuis plus de 2 ans – voir priorité 6 : traitement de la vacance).

Les dispositions relatives aux priorités d'intervention, aux critères de sélectivité des projets et aux modalités financières d'intervention du présent programme d'actions s'appliquent aux décisions prises après sa parution, pour les dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2015.

Attention :

Les dossiers de PO qui ont acquis un logement issu du parc public social (HLM) depuis moins de 10 ans n'ont pas vocation à bénéficier des aides de l'ANAH.

Les dossiers PO et PB ne rentrant pas dans les priorités ci-dessus et faisant uniquement des travaux appelés « Autres Travaux » n'ont pas vocation à être subventionnés, sauf crédits disponibles.

A titre exceptionnel, pour les seuls PO très modestes éligibles aux aides du Conseil départemental (cf. paragraphe V-2 plafond de ressources PST page 43), sous réserve de crédits, les travaux d'amélioration ci-dessous pourront être proposés en CLAH pour agrément :

- Les travaux en partie commune donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part de travaux. L'aide sera versée en contrepartie d'une analyse technique de l'état du bâti.

La première CLAH consultative de Bordeaux Métropole du 10 mars 2015, a donné un avis sur ces nouvelles priorités nationales, les décliner et les adapter au contexte local, tout en ayant à l'esprit une nécessaire continuité de l'action engagée jusque là.

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

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

Attention :

- **Les dossiers de PO ayant acquis leur logement dans les douze mois précédent le dépôt de la demande de subvention sont considérés comme des primo-accédants. Si leur logement s'avère être très dégradé ou indigne, leur demande sera présentée pour avis préalable en CLAH, l'ANAH n'ayant pas vocation à subventionner les primo-accédants.**

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

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

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

Attention :

- En 2015, seuls les PO très modestes énergie sont prioritaires ;
- Les PO modestes énergie ne sont pas prioritaires. De ce fait, ils ne seront présentés qu'en fin d'année à la dernière CLAH et sous réserve de crédits disponibles ;
- En cas de pénurie de crédits en septembre 2015, pourront être retenus prioritairement les logements dont l'étiquette avant travaux est en F ou G ou ceux qui changent de catégorie ;
- L'Aide de solidarité Ecologique (ASE) pourra être majorée et portée jusqu'à 2 500 € pour les PO éligibles aux aides du Conseil départemental (cf. paragraphe V-2 plafond de ressources PST page 43) dont le reste à charge serait supérieur à 20 % du montant des travaux TTC.
- Aucun dossier ANAH énergie ne pourra être engagé sans aide ASE.

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

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

Attention :

- **En 2015, seuls les dossiers PB conventionnant leur logement en loyer social ou très social et réalisant uniquement des travaux d'amélioration énergétique conduisant à un gain d'énergie de 35 % bénéficieront de l'ASE. Celle-ci est portée à 1 600 € pour les dossiers montés en 2015, dans la limite des dotations budgétaires.**
- **Seuls les propriétaires bailleurs conventionnant leur loyer en très social qui montent un dossier sur une autre thématique et qui réaliseraient aussi un gain énergétique de 35 % pourront bénéficier de la prime ASE.**
- **Les propriétaires conventionnant leur logement en loyer intermédiaire ne pourront bénéficier de la prime Habiter Mieux de l'Etat.**

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

Bordeaux Métropole œuvre également dans le sens de la lutte contre la précarité énergétique, dans le double souci de faire baisser la facture énergétique des ménages et de maîtriser les émissions de gaz à effet de serre sur le territoire. Pour cela, Bordeaux Métropole met en place à compter du 1^{er} janvier 2015 un dispositif d'aide financière à la rénovation énergétique dans les maisons individuelles.

I - 3 : Priorité : adaptation des logements aux handicaps et à la mobilité réduite de leurs occupants, propriétaires ou locataires

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

I - 4 : Priorité : développement d'une offre locative à loyer maîtrisé

- Travaux globaux de réhabilitation où travaux s'inscrivant dans une des priorités de l'ANAH
- Travaux répondant dans tous les cas au principe de l'éco-conditionnalité, conduisant dans tous les cas à un niveau énergétique après travaux à D minimum permettant ainsi une diminution significative des charges énergétiques en logement locatifs et à C en cas de conventionnement très social.

Le développement de l'offre locative à loyer maîtrisé est une priorité tant par le conventionnement avec travaux subventionnés par l'ANAH que sans travaux subventionnés par l'ANAH.

L'ensemble des logements locatifs bénéficiant des aides de l'ANAH doivent être conventionnés en loyer intermédiaire, social ou très social, en secteur programmé ou en diffus.

Ne sont pas subventionnés, les logements locatifs :

- en loyer libre,
- ne présentant pas de dégradation suffisante (sauf en cas de travaux de performance énergétique conduisant à un gain énergétique de 35 %), ou n'étant pas insalubres, en péril, ou indigne (non décence et infraction au Règlement Sanitaire Départemental), ou ne faisant pas l'objet de travaux d'adaptation justifiés.

Les propriétaires de ces logements pourront être orientés vers du conventionnement sans travaux subventionnés par l'ANAH.

I - 5 : Priorité : le traitement des copropriétés fragiles

Bien que représentant plus de 132 000 unités, soit 35 % des logements de l'agglomération, la problématique du parc privé collectif a jusqu'ici été peu investi par Bordeaux Métropole.

Une nouvelle dynamique et un investissement financier fort

Une étude sur les copropriétés privées d'avant 1950 et de plus de 20 logements effectuée en 2007 et réactualisée en 2012 sur le repérage et la qualification des copropriétés en difficulté avait permis de recenser plus de 1 000 copropriétés sur l'ensemble du territoire.

Certaines copropriétés fragiles ou à surveiller selon la définition de plusieurs indicateurs (bâti, travaux d'entretien, impayés de loyers, vacance...) ont été identifiées sur 16 communes de Bordeaux Métropole.

Quatre d'entre elles avaient alors fait l'objet d'une étude plus poussée :

- Sarcignan à Villenave-d'Ornon ;
- Le Burck à Mérignac et Pessac ;
- Parc Palmer à Cenon ;
- Causserouge à Bordeaux.

Consciente de la nécessité d'intervenir de manière préventive (Observatoire des copropriétés « fragiles ») et/ou curative (Programmes animés spécifiques par le lancement d'OPAH Copropriété dégradée), Bordeaux Métropole, a décidé par délibération du 13 février 2015 de lancer un plan d'actions en faveur des copropriétés dégradées (voir annexe page 52).

Ce plan d'action concerne les copropriétés construites avant 1990 et s'appuie sur une étroite collaboration avec les acteurs locaux concernés comme l'Agence locale de l'énergie (ALEC) et l'ANAH.

Il se décline comme suit :

- 1) un dispositif de veille et d'observation pour les copropriétés laissant apparaître quelques signes de dysfonctionnement et de fragilité ;
- 2) des actions de prévention et d'accompagnement pour empêcher les copropriétés encore non engagées dans des travaux, de basculer dans une dégradation qui nécessiterait une intervention publique plus lourde ;
- 3) des aides financières et un accompagnement pour les copropriétés prêtes à s'engager dans des travaux, la rénovation énergétique étant le point d'entrée pour une réhabilitation plus globale de la copropriété ;
- 4) des actions curatives plus lourdes, dans le cadre de dispositifs animés de type OPAH, pour les copropriétés dégradées, après études pré-opérationnelles, sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole.

Ces différentes mesures (aide aux travaux et à l'ingénierie) constituent le socle du règlement d'intervention en copropriétés. Celui-ci sera financé par l'enveloppe disponible au budget Plan Climat de Bordeaux Métropole pour un montant de 600 000 € par an.

Cette intervention dans le cadre de dispositifs animés s'inscrit dans une stratégie d'intervention large, permettant à Bordeaux Métropole d'engager une démarche globale de traitement des copropriétés sur son territoire.

Attention :

- En 2015, seuls les PO éligibles aux aides du Conseil départemental (cf. paragraphe V-2 plafond de ressources PST page 27) pourront bénéficier du financement de leur quote-part de travaux sur parties communes dans le cadre d'un projet global de réhabilitation de leur copropriété. Une analyse du bâti sera demandée pour déposer une demande de subvention sur ces travaux en parties communes.
- L'ensemble des PO modestes et très modestes pourront prétendre à des financements sur leurs parties privatives en copropriété. Quand plusieurs dossiers énergie sont déposés sur une même copropriété pour financer des travaux de rénovation énergétique sur parties privatives, ils ne seront financés que s'ils s'inscrivent dans un projet global d'amélioration énergétique de la copropriété. Les copropriétaires devront démontrer que leurs travaux sur parties privatives s'inscrivent bien dans un projet global de réhabilitation de la copropriété.

I - 6 : Priorité : le traitement de la vacance

Depuis le lancement de son premier programme animé sur l'ensemble de son territoire en 2008, Bordeaux Métropole, consciente de cette situation de vacance importante de logements sur certaines communes et certains quartiers de celles-ci, a souhaité apporter une aide financière spécifique sur cette thématique.

Cette aide financière prend la forme d'une prime de 3 000 € pour la remise en location de logements vacants de plus de 2 ans sur l'ensemble de son territoire et des programmes animés en cours.

Cette aide de Bordeaux Métropole peut être également complétée par certaines communes dans le cadre de leurs aides propres au sein des différents programmes animés en cours, communes de l'agglomération qui ont pu identifier sur leur territoire un problème de vacance de logement.

II – Le régime financier des aides

II - 1 Régime financier des crédits délégués ANAH et de l'Etat

1) Les aides de l'Anah

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

Bordeaux Métropole, délégataire des aides de l'ANAH sur son territoire a décidé d'appliquer ce régime national en territoire délégué.

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

Les taux de subvention sont des maximums.

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

Application locale de ce règlement

► La mise en œuvre de la prime de réduction de loyers sur le secteur de l'OPAH-RU HM du PNRQAD de Bordeaux pour les logements inférieurs à 65 m² conventionnés en loyer social dérogatoire en se basant sur l'analyse des loyers dans ce secteur particulier de l'agglomération (voir pages 16 et 17) l'analyse du marché locatif en secteur OPAH-RU HM du PNRQAD) et ce en complément de la règle de base concernant le social et très social (le régime est différent selon que le propriétaire est bailleur ou occupant) ;

► La durée de conventionnement des logements aidés est de 12 ans minimum pour les logements locatifs sociaux et très sociaux et de 9 ans pour les logements à loyers intermédiaires.

2) Les aides de l'Etat dans le cadre du programme Habiter Mieux (FART)

Un décret en date du 29 décembre 2014 sur le règlement du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique des logements (FART - ETAT) remplace et annule le précédent en date du 10 juillet 2013

Le nouveau règlement applicable pour toutes les demandes déposées à compter du 1^{er} janvier 2015 a pour objet principal de modifier le montant de l'ASE. Le montant de l'aide s'élève à :

- 2 000 € pour les propriétaires-occupants très modestes ;
- 1 600 € pour les propriétaires-occupants à ressources modestes ;
- 1 600 € pour les propriétaires-bailleurs énergie (LCS et LCTS)
- 1 500 € par lot d'habitation principale pour les syndicats de copropriétaires ;

Le règlement des aides du FART applicable pour les dossiers agréés en 2015 prévoit que le programme d'actions précise les cas dans lesquels la majoration de l'ASE octroyée aux propriétaires-occupants peut être majorée. En cas de majoration, celle-ci est égale au montant des aides octroyées par les collectivités dans le cadre du Programme Habiter Mieux, dans la limite de 500 €.

Application locale de ce règlement

► Bordeaux Métropole décide d'appliquer en 2015 la majoration de 500 € pour les PO éligibles aux aides du Conseil Départemental dont le reste à charge est supérieur à 20 % du montant des travaux TTC.

► L'ASE est également accordée aux propriétaires bailleurs dans deux cas :

- Les dossiers PB pur énergie conventionnant leur logement en LCS ou LCTS,
- Les PB réalisant des dossiers relevant des autres types de travaux qui induisent un gain énergétique de 35 % et conventionnant en LCTS.

3) Tableaux récapitulatifs

<u>Propriétaires bailleurs</u>	Taux de subvention	Montant de travaux subventionnable HT	Prime à la réduction de loyer (1)	Prime à la réservation du logement (2)	Durée minimale de convention
Type d'intervention	Régime majoré - Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (grille de dégradation à 0,55)				
Insalubrité, Péril (arrêté, grille à 0,30) "forte dégradation" (grille à 0,55)	35%	1000 € HT/ M2 / 80m ²	150€ HT/ M2 / 80m ²	2 000 € ou 4 000 € / logement (2)	<i>9 ans loyer intermédiaire et social 12 ans loyer très social</i>
Type d'intervention	Régime de base - Autres projets de travaux d'amélioration du logement ou dégradation moyenne (grille de dégradation à 0,4)				
Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat	35%				
Travaux pour l'autonomie de la personne justifiés					
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé (grille à 0,35) ou pas, conduisant à un gain énergétique de 35% au moins		750 € HT/ M2 / 80m ²	150 € HT/ M2 / 80m ²	2 000 € ou 4 000 € / logement (2)	<i>9 ans loyer intermédiaire et loyer social 12 ans loyer très social</i>
Travaux suite à infraction au RSD ou contrôle de non décence					
Travaux de transformation d'usage					
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé (grille à 0,35)					
Type d'intervention	Programme habiter mieux FART et ASE travaux conduisant à 35% de gain énergétiques avec atteinte du niveau D (LI et LCS) et C (LCTS)				
Travaux de performance énergétique conduisant à un gain énergétique de 35% au moins	1 600 € pour les logements conventionnés en social ou très social énergie, ou en très social autres travaux avec gain énergétique induit de 35%				

- **(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. Bordeaux Métropole étant en totalité en Zone 1, la prime de réduction de loyer s'applique sur les logements inférieurs à 90 m² quand ils sont en conventionné social ou très social.
 - → à titre dérogatoire, conformément à la décision du délégataire, en référence à l'article L301 – 5 – 1 du CCH qui stipule que le délégataire « peut adapter les conditions d'octroi des aides de l'Etat selon les secteurs géographiques et en raison des particularités locales et démographiques et de la situation du logement ». Suite à l'analyse spécifique 2012 réalisée dans le secteur de l'OPAH RU HM de Bordeaux, cette prime de réduction de loyer pourra aussi être accordée pour les logements conventionnés en social dérogatoire d'une surface inférieure à 65 m² sur le périmètre de l'OPAH RU HM.
- **(2) La prime de réservation du logement, gérée par l'ANAH, est attribuée :**
 - → sur demande du propriétaire bailleur
 - → sur un logement non soumis à l'obligation de réservation (obligation de réservation d'1/5 logement sur un même immeuble avec propriétaire unique)
 - → avec l'accord préalable d'Action Logement, qui appréciera la demande en fonction :
 - - des besoins en logement exprimés dans chaque bassin d'emploi de la Gironde par les entreprises adhérentes (agglomération bordelaise, bassin d'Arcachon de préférence)
 - - du conventionnement du logement, prioritairement en conventionné social et très social.

<u>Propriétaires occupants</u>	Plafonds de ressources très sociaux PO très modestes	Plafonds de ressources de base PO modestes
Type d'intervention	Régime majoré - Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (grille de dégradation à 0,55, grille d'insalubrité à 0,30) Plafonds de travaux subventionnables HT 50 000 €	
Insalubrité, Péril, "forte dégradation"	50%	50%
Type d'intervention	Régime de base - Autres projets de travaux d'amélioration du logement Plafonds de travaux subventionnables HT 20 000 €	
Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat		50%
Travaux pour l'autonomie de la personne	50%	
Travaux d'amélioration énergétique permettant d'atteindre un gain énergétique de 25% (DPE)		35%
Autres Travaux	35%	Plan de Sauvegarde / OPAH copropriété fragile
Type d'intervention	Programme habiter mieux FART et ASE travaux conduisant à 25% de gain énergétiques - Prime forfaitaire	
Travaux de performance énergétique	2 000 €	2 000 €

L'article 5 de l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat prévoit la révision, au 1^{er} janvier de chaque année, des plafonds de ressources annuelles applicables aux personnes visées aux 2^e et 3^e du I de l'article R321-12 du CCH (propriétaires-occupants et personnes assurant la charge des travaux).

II - 2 Régime financier des aides propres de Bordeaux Métropole en 2015

II -2-1 Les modalités générales

Pour l'année 2015, Bordeaux Métropole a décidé de :

► continuer à intervenir sur la vacance structurelle supérieure à 2 ans, en octroyant la prime de 3 000 € de remise sur le marché des logements vacants, en plus des subventions classiques.

Ceci constitue un geste fort de Bordeaux Métropole qui considère qu'il n'est pas tolérable de continuer à voir autant de logements vacants dans un contexte de crise du logement ;

► maintenir la dérogation au règlement général d'intervention de l'ANAH en vertu de l'article R321-21-1 du CCH mis en place en 2012 qui, pour inciter les propriétaires bailleurs à conventionner leur logement, permet l'octroi de la prime de réduction de loyer (dédié aux seuls logements conventionnés en loyer social et très social, indignes ou très dégradés), aux logements :

- de moins de 65 m²,
- indignes ou très dégradés,
- situés en OPAH-RU-HM de Bordeaux, centre historique ancien où le marché locatif est particulièrement tendu,
- conventionnés en loyer social dérogatoire.

II – 2-2 Le régime d'aide pour les propriétaires occupants

- **une subvention égale à 10% du montant des travaux éligibles aux aides de l'ANAH, dans la limite du plafond de travaux subventionnables par l'ANAH, pour les logements à loyer conventionné très social ;**
- **une subvention égale à 5% du montant des travaux éligibles aux aides de l'ANAH dans la limite du plafond de travaux subventionnable par l'ANAH pour les logements à loyer conventionné social ;**
- **une prime vacance forfaitaire 3 000 € par logement vacant depuis plus de 24 mois.**

II – 2-3 Le régime d'aide pour les propriétaires occupants modestes et très modestes

- **une subvention égale à 10% pour les PO modestes et à 20% pour les PO très modestes, du montant des travaux éligibles aux aides de l'ANAH, dans la limite du plafonds de travaux subventionnables par l'ANAH, pour les travaux portant sur des logements indignes, très dégradés ou à adapter aux handicaps ou à la mobilité réduite des occupants ;**
- **une subvention égale à 5% pour les PO modestes et à 15% pour les PO très modestes, du montant des travaux éligibles aux aides de l'ANAH, dans la limite du plafond de travaux subventionnables par l'ANAH, pour les travaux « autres » type travaux induits, ou de mise aux normes du système d'assainissement non collectif ;**
- **une prime d'amélioration de la performance énergétique, d'un montant de 500 €, pour les propriétaires occupants modestes et très modestes, pour des travaux permettant un gain énergétique de 25%.**

Cette aide forfaitaire de 500 € couvre 3 typologies de travaux (fourniture et pose des matériaux) s'ils permettent d'atteindre 25 % de gain énergétique :

- Isolation (toiture, murs extérieurs) ;
- Remplacement des menuiseries donnant sur l'extérieur ;
- Installation ou remplacement d'un système de chauffage ou de production d'eau chaude.

Les travaux induits par les travaux de performance énergétique sont classés en « autres travaux ».

Tous les travaux qui apparaîtraient dans des dossiers de performance énergétique et qui ne seraient pas liés à l'isolation ou au remplacement du système de chauffage ou aux changement des menuiseries, sont intégrés à la thématique « autres travaux » et bénéficient d'une aide à hauteur de 15 % ou 5 %.

- **des primes forfaitaires dans le cadre des aides financières du Plan Climat pour les propriétaires de logements individuels occupés à titre de résidence principale et construits avant 1990 éligibles aux aides de l'ANAH sur le territoire de Bordeaux Métropole.**

Ces primes² se déclinent comme suit :

- Une prime de 1 000 € pour l'isolation de la toiture sous rampants ;
- Une prime pour le financement de l'appareil de chauffage principal (500 € pour un chauffe eau solaire individuel (CESI), 400 € pour un chauffage au bois ou autre biomasse « flamme verte » et 300 € pour une chaudière à condensation) ;
- Une prime supplémentaire de 500 € sera attribuée pour la réalisation d'un « bouquet de travaux » (cumul de deux postes de travaux).

A noter : pour bénéficier de ces primes, les bénéficiaires doivent faire appel à des artisans labellisés « RGE » (Reconnu Garant de l'Environnement) et réaliser des travaux remplissant les conditions du Crédit d'Impôt Transition Energétique (CITE).

² Détail de l'intervention en annexe p 56

II - 2-4 : Le régime d'aide spécifique dans l'OPAH-RU HM de Bordeaux

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

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

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

III - Les critères de sélectivité des projets

Il est rappelé que :

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

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

- Concernant les travaux d'amélioration qui conduisent à améliorer la performance énergétique du logement, ils doivent répondre aux exigences de la réglementation thermique, éléments par éléments, à l'exception des travaux d'isolation des parois opaques qui doivent satisfaire aux critères de performance permettant d'obtenir un crédit d'impôt transition énergétique (CITE). Pour bénéficier du CITE et de l'éco-PTZ, les artisans réalisant les travaux doivent avoir le label « RGE » (Reconnu Garant de l'Environnement).

Les objectifs sont de :

- flécher les aides sur les projets de travaux constituant un véritable enjeu local et correspondant aux priorités de l'Etat.

- prendre en compte l'évolution des priorités de l'intervention de l'ANAH et la baisse globale pour les trois années à venir des enveloppes de crédits d'intervention.

III -1 Travaux éligibles

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

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

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

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

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

L'ANAH ne subventionne l'installation d'une pompe à chaleur Air-air, que si elle vient compléter l'installation de chauffage existante et sous condition de respecter les critères suivants :

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

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

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

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

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

Travaux d'installation de volets roulants « motorisés » :

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

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

Travaux de création, de mise aux normes ou de raccordement de l'assainissement individuel

A titre exceptionnel, pour les seuls PO très modestes, sous réserve de crédits, les travaux d'assainissement restent éligibles aux aides de l'ANAH.

Pour cela, ils doivent faire l'objet :

- d'une mise en demeure de l'autorité administrative compétente (commune ou SPANC) accompagnée d'un rapport classant l'état des installations démontrant de l'urgence des travaux
- d'une aide directe de l'Agence de l'eau ou d'une collectivité locale

Travaux d'installation de sanitaires « sani-broyeurs » :

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

La grille de dégradation de l'habitat :

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

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

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

Le rapport qui engage le professionnel peut être réalisé soit :

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

Travaux de sortie d'insalubrité ou de péril :

Un logement est considéré comme insalubre ou en péril, s'il fait l'objet soit :

- d'un arrêté de police du Préfet ou du Maire d'insalubrité, de péril ou d'un constat d'infraction au RSD
- d'une grille de dégradation de l'habitat à 0,55 ou d'une grille d'insalubrité à 0,30 au moins.

Cette grille d'insalubrité doit être, comme la grille de dégradation accompagnée d'un rapport justificatif avec photos et description des désordres.

Attention : pour tous les dossiers faisant l'objet de la seule grille d'insalubrité, l'ANAH préconise pour le bon traitement du dossier les étapes suivantes :

- visite du logement par l'opérateur : soupçon d'insalubrité.
- visite conjointe avec l'Agence régionale de santé (ARS) / Service communal d'hygiène et de santé (SCHS) et l'ANAH pour valider ensemble la grille et le coefficient obtenu
- dépôt du dossier à l'ANAH en fonction

III – 2 Projets éligibles

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

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

- Toutes les pièces principales sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre et présentant une section ouvrante au moins égale au dixième de leur superficie,
- Dans chaque logement une des pièces principales au moins doit avoir une surface habitable de 9 m² minimum, sachant qu'aucune de ces pièces ne doit avoir une surface inférieure à 7 m²,
- **Toutes les pièces du logement doivent avoir en tous points de ces surfaces minimales, une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m,**
- La hauteur sous poutres dans les pièces principales doit être au minimum de 2 m,
- Un sas entre les wc et la pièce principale où sont pris les repas,
- Si les règles précédentes sont respectées, la surface habitable pourra être augmentée des surfaces sous combles ayant une hauteur en tous points égales à 1,80 m.

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

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

Cet avis motivé sera rapporté dans le dossier.

Le respect des normes des garde-corps défini par l'article R 111-15 du CCH sera vérifié.

Projet de réhabilitation de logements locatifs avec des grandes surfaces :

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

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

- Type 2 supérieur à 50 m²
- Type 3 supérieur à 60 m²
- Type 4 supérieur à 80 m²
- Type 5 supérieur à 110 m²
- Tous les types 6 et plus

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

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

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

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

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

- si le taux de vacance sur la commune est inférieur à la moyenne départementale (8%) ;
- si le logement est situé en centre bourg ou centre ville, afin de créer une offre nouvelle ;

- s'il existe une demande locative non satisfait (avis de la Maison départementale de la solidarité et de l'insertion (MDSI) de la Mutualité sociale agricole (MSA), des communes ;
- si le logement correspond à une demande locative précise : famille identifiée Droit au logement opposable (DALO) par exemple.

Dans tous les cas, le logement ne pourra être subventionné par l'ANAH que s'il est conventionné en loyer social ou très social.

Pour les propriétaires occupants, les travaux de transformation d'usage ne sont pas subventionnables.

Projet de réhabilitation présenté par un propriétaire-accédant :

Les dossiers de PO qui ont acquis un logement issu du parc public social (HLM) depuis moins de 10 ans n'ont pas vocation à bénéficier des aides de l'ANAH.

Les dossiers de PO ayant acquis leur logement dans les douze mois précédant le dépôt de la demande de subvention sont considérés comme des primo-accédants. Si leur logement s'avère être très dégradé ou indigne, leur demande sera présentée pour avis préalable en CLAH, l'ANAH n'ayant pas vocation à subventionner les primo-accédants.

Tout dossier de demande de subvention déposé par un propriétaire-occupant venant d'acquérir le logement ou l'ayant reçu en héritage, donation etc..., sera traité de façon spécifique et présenté en CLAH consultative pour avis au regard de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique.

Les dossiers seront étudiés au cas par cas, partant du principe :

- qu'ils doivent entrer dans une des priorités de l'ANAH,
- que la situation sociale du ménage sera prise en compte, sachant que la priorité sera donnée aux propriétaires-occupants très modestes,
- que le coût global de l'opération incluant le coût de l'acquisition sera étudié,
- que les logements localisés dans les centres-villes, centre-bourgs et zones agglomérées dotées de services et commerces et desservies par les transports en commun seront prioritaires.

III - 3 Adaptations réglementaires locales

La prime de réduction de loyer

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

La durée du conventionnement

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

L'éco-conditionnalité après travaux

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

Les membres de la CLAH en date du 10 mars 2015 ont décidé que les logements ne pourront être subventionnés que si le niveau de performance énergétique après travaux atteint au moins :

- l'**étiquette D** pour les logements en loyer conventionné social et intermédiaire après travaux,
- l'**étiquette C** pour les logements en loyer conventionné très social relevant du volet très social des programmes animés.

Dérogation à la règle locale :

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

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

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

IV - La modulation des loyers maîtrisés

Les loyers conventionnés applicables le 26 juin 2015

La CLAH consultative, réunie le 10 mars 2015, doit donner un avis concernant les règles de modulation des loyers maîtrisés présentées ci-dessous, définies après études menées en conformité avec l'instruction de l'ANAH du 31 décembre 2007.

Ils seront applicables dès publication du présent programme d'actions, soit à compter du 26 juin 2015.

IV - 1 Définition des zones de loyers et des catégories

Par arrêté du 1^{er} août 2014, un nouveau classement des communes dans cinq zones tenant compte de la tension de leur marché immobilier local s'applique.

Le nouveau zonage est applicable :

- pour le bénéfice des aides de l'ANAH, aux aides accordées à compter du 1^{er} janvier 2015 ;
- pour le conventionnement ANAH et le bénéfice du dispositif fiscal « Borloo ancien » aux conventions signées à compter du 1^{er} janvier 2015.

Ce nouveau zonage s'applique pour la détermination des plafonds de loyers et de ressources pour le conventionnement à niveau intermédiaire, ainsi que pour la détermination des plafonds de loyers pour le conventionnement à niveau social ou très social.

- 29 communes de la Gironde sont concernées par l'arrêté du 01/08/2014 (zones fiscales B1 et B2 et C)
- 13 communes classées en zone C sont passées en zone B 1
- 8 communes classées en zone C sont passées en zone B 2
- 2 communes classées en zone B 1 sont passées en zone B 2
- 6 communes classées en zone B 2 sont passées en zone B 1

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

En complément de CLAMEUR, cette année, l'étude locale de loyers a été réactualisée et adaptée afin de prendre en compte les résultats de l'étude sur les besoins en logement en Gironde, terminée en 2010 et évoquée en partie I du Programme d'Actions. Cette étude définit des bourgs-centres structurant le territoire, grâce à une offre de services spécifiques et une demande locative adaptée au territoire qu'ils desservent. Cette étude qualifie 52 communes en « bourg centre » en Gironde, hors secteur délégué. Ces communes sont réparties sur l'ensemble des EPCI, avec a minima 1 commune par EPCI, ce chiffre pouvant aller jusqu'à 5. La prise en compte de cette analyse comme facteur d'attractivité, source de tension forte ou modérée du marché local du logement, permet de ramener 14 communes « bourgs-centres » de la zone 4 à la zone 3.

En fonction de quoi, les zones de loyers définies en 2015³ sont les suivantes :

- Zone 1 : 48 communes situées dans un marché locatif tendu dont 38 de l'Aire urbaine de Bordeaux hors Bordeaux Métropole, 10 communes du Bassin d'Arcachon dont 12 bourgs-centres repérés.
- Zone 2 : 41 communes, dont 25 de la zone C situées dans un marché locatif actif à niveau de loyer élevé ; 4 communes moyennement tendues de la Zone B de l'agglomération de Bergerac (arrêté du 19/12/2003 – dispositif fiscal Robien) et 12 nouvelles communes classées en zone B depuis l'arrêté du 29 avril 2009 et l'arrêté du 1er août 2014 situées dans un marché locatif à niveau de loyer élevé. Ces 12 communes sont classées en zone 2 Bis avec les plafonds de loyers réglementaires de la Zone B 2. 4 communes de cette liste seulement ont été repérées comme bourg-centre.
- Zone 3 : 247 communes situées en zone C dans un marché locatif moyennement actif à niveau de loyer élevé. 33 communes sont classées bourg-centre dont 14, initialement en zone 4, reclassées dans cette zone.
- Zone 4 : 178 communes de Département qui relèvent de la Zone C situées dans un marché locatif non tendu.

Les 14 bourgs-centres classés dans cette zone depuis 2008, repérés dans l'étude des besoins en logement, sont reclassés en zone 3.

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

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

IV - 2 Définition des loyers de marché

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

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

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

³ Voir en annexe la liste des communes par zone
Programme d'Actions de Bordeaux Métropole 2015

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

	Zone 1	Zone 2 B 4 communes Agglomération de Bergerac (arrêté du 29/04/2009) 8 communes en B2 (arrêté du 1 ^{er} août 2014)	Zone 2 C 25 communes en C	Zone 3	Zone 4
Catégorie 1	13,50	12,00	11,00	10,50	10,00
Catégorie 2	11	10,00	9,50	9,00	8,50
Catégorie 3	9,50	8,50	8,00	7,50	7,00

IV - 3 Définition des loyers plafonds par zones et catégories

En application des règles énoncées par le conseil d'administration de l'ANAH du 6 décembre 2007 et l'Instruction du 31 décembre 2007, la CLAH consultative doit définir à partir des loyers de marché, les loyers plafonds applicables pour le programme d'actions 2015, à compter du 26 juin 2015.

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

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

La CLAH consultative du 10 mars 2015 est compétente pour définir ces plafonds concernant les conventions sans travaux en secteur délégué.

IV - 4 Le conventionnement sans travaux subventionnés en secteur délégué (loyers applicables au 1er janvier 2015)

LOYER INTERMEDIAIRE

Par décision de la CLAH consultative du 10 mars 2015, l'ANAH autorise le conventionnement sans travaux subventionnés, en loyer intermédiaire sur l'ensemble du territoire de la Gironde, en cas de projet de réhabilitation ne pouvant bénéficier d'une aide de l'ANAH.

	Bordeaux Métropole (zone 1)
Catégorie 1	10
Catégorie 2	8,60
Catégorie 3	7,30

Attention :

La présente partie est en attente de la publication de l'instruction fiscale annuelle qui définit les plafonds de loyers et les plafonds de ressources.

Désormais, le loyer maximal fixé dans les conventions à loyer intermédiaire ne pourra jamais dépasser, pour le logement considéré, le montant maximal calculé dans les conditions fixées au 1^{er} du I de l'article 2 terdecies D de l'annexe III du code général des impôts.

LOYER SOCIAL DEROGATOIRE

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 du prix élevé au m² des petits logements par rapport aux grands.

	Bordeaux Métropole (zone 1)
Catégorie 1	7,50
Catégorie 2	7,00
Catégorie 3	6,50

LOYER SOCIAL

	Bordeaux Métropole (zone 1)
Catégorie 1	6,00
Catégorie 2	5,95
Catégorie 3	5,95

LOYER TRES SOCIAL

	Bordeaux Métropole (zone 1)
Catégorie 1	5,85
Catégorie 2	5,75
Catégorie 3	5,75

IV - 5 Le conventionnement avec travaux subventionnés en secteur délégué (loyers applicables au 1er janvier 2015)

LOYER INTERMEDIAIRE :

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 13 Mai 2014, l'ANAH finance des projets de réhabilitation de logements locatifs conventionnés en loyer intermédiaire que s'ils sont situés sur les communes :

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

Désormais, le loyer maximal fixé dans les conventions à loyer intermédiaire ne pourra jamais dépasser, pour le logement considéré, le montant maximal calculé dans les conditions fixées au 1° du I de l'article 2 terdecies D de l'annexe III du code général des impôts.

	Bordeaux Métropole (zone 1)
Catégorie 1	10
Catégorie 2	8,10
Catégorie 3	6,90

LOYER SOCIAL DEROGATOIRE :

Ces loyers sociaux dérogatoires sont applicables seulement aux zones où le marché locatif est particulièrement tendu, en particulier pour les logements de moins de 65 m² afin de tenir compte de la cherté au m² des petits logements par rapport aux grands.

En 2015 : maintien à titre exceptionnel de la possibilité d'appliquer le loyer social dérogatoire pour tous les logements (même ceux supérieurs à 65m²) situés en zone 1 définie en marché locatif tendu (communes de Bordeaux Métropole)

	Bordeaux Métropole (zone 1)
Catégorie 1	7,50
Catégorie 2	6,70
Catégorie 3	6,10

LOYERS SOCIAUX :

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

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

	Bordeaux Métropole (zone 1)
Catégorie 1	6,00
	Prime réduction loyer
Catégorie 2	5,95
	Prime réduction loyer
Catégorie 3	5,95

LOYER TRES SOCIAL :

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

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

Ainsi les logements, selon leur taille, peuvent bénéficier sur Bordeaux Métropole de cette prime selon les conditions suivantes :

	Bordeaux Métropole (zone 1)
Catégorie 1	5,85
	Prime réduction loyer
Catégorie 2	5,75
	Prime réduction loyer
Catégorie 3	5,75

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

V-1 LES PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES DE LOGEMENT CONVENTIONNÉS ANAH AVEC OU SANS TRAVAUX SUBVENTIONNÉS

A compter du 1^{er} janvier 2015, les plafonds de ressources que les locataires de logements conventionnés Anah ne doivent pas dépasser, ont été fixés par arrêté du 30 décembre 2014 et par instruction fiscale du 21 mai 2015.

Ces plafonds sont les suivants (exprimés en €) :

Catégorie de ménages arrêté du 29/07/1987 arrêté du 03/12/2007	arrêté 30 /12/ 2014 PLAI Anah loyer conventionné très social LCTS avec et sans travaux subventionnés	arrêté 30 /12/ 2014 PLUS Anah loyer conventionné social LCS avec et sans travaux subventionnés	Instruction fiscale 21/05/15 ZoneB1 Anah loyer Intermédiaire avec et sans travaux subventionnés	Instruction fiscale 21/05/15 ZoneB2 Anah loyer Intermédiaire LI avec et sans travaux subventionnés
Cat 1 : Personne seule	11 058	20 107	30 133	27 120
Cat 2: 2 personnes à l'exclusion des jeunes ménages	16 112	26 851	40 241	36 216
Cat 3 : 3 personnes, ou 1 pers. seule avec 1 personne à charge ou jeunes ménages	19 374	32 291	48 393	43 554
Cat 4 : 4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge	21 558	38 982	58 421	52 579
Cat 5 : 5 personnes, ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	25 223	45 858	68 725	61 853
Cat 6 : 6 personnes, ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	28 426	51 682	77 453	69 707
Majoration par personne supplémentaire	3 170	5 765	8 641	7 775

Instruction fiscale : L'article 2 du décret N°2014-1102 du 30 septembre 2014 relatif aux plafonds de loyer, de prix et de ressources applicables au logement intermédiaire a aligné les plafonds de loyer et de ressources des locataires du « dispositif Borloo ancien » dans le secteur intermédiaire sur ceux applicables pour le dispositif « Duflot/Pinel » pour les conventions conclues à compter du 1^{er} janvier 2015.

Pour définir **les ressources des locataires**, on compare les plafonds ci-dessus avec **le revenu fiscal de référence** de chaque personne du ménage figurant sur l'avis d'impôt de l'avant dernière année précédant la signature du bail, soit en 2015 l'avis d'imposition 2014 sur les revenus perçus en 2013.

L'arrêté du 03/12/2007 applique cette règle aux **loyers conventionnés très sociaux et sociaux** à compter du 01/01/2008

L'arrêté du 02/07/1987, modifié par l'arrêté du 03/12/2007 définit **les différentes catégories de ménage** sont définies par :

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

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

Les chiffres ci-dessus sont les plafonds applicables en 2015. Ces plafonds de ressources s'appliquent aux logements faisant l'objet d'un conventionnement avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah.

V - 2 Les Plafonds de ressources des propriétaires occupants

Les plafonds de ressources des propriétaires occupants applicables aux demandes de subvention pour la réhabilitation de leurs logements applicables à compter du 1er janvier 2015, en Gironde sont les suivants :

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds propriétaires très modestes CG	Plafonds propriétaires très modestes ANAH (1)	Plafonds propriétaires modestes ANAH (2)
1	11 058 €	14 300 €	18 332 €
2	16 112 €	20 913 €	26 811 €
3	19 374 €	25 152 €	32 242 €
4	21 558 €	29 384 €	37 669 €
5	25 223 €	33 633 €	43 117 €
Par personne supplémentaire	3 170 €	4 239 €	5 431 €

(1) Ces plafonds correspondent aux plafonds de ressources « standards » prévus à l'article 1 (annexe 1) de l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'ANAH.

(2) Ces plafonds correspondent aux plafonds de ressources « majorés » prévus à l'article 2 (annexe 2) de l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'ANAH. Il s'agit des ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds de ressources « standards » mais inférieures ou égales aux plafonds de ressources « majorés ».

Ces plafonds sont réactualisés chaque année.

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

Contrôle après solde

L'ensemble des demandes de subventions et des paiements peut faire l'objet dès de l'instruction de contrôles sur pièces, sur place (visites) avant proposition à l'agrément ou mise en paiement.

Contrôle après solde

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

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

La mission contrôle audit-inspection du Pôle contrôle des engagements (PCE) de l'ANAH Centrale n'a pas transmis d'éléments concernant les dossiers de retraits et de versement pour l'année 2014.

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

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

VII - Les fiches des programmes animés opérationnels en 2015

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

1) les programmes animés actifs

Fiche 1 : l'OPAH-RU et Hôtels Meublés de Bordeaux (2011 - 2016)

Fiche 2 : l'OPAH-RU ORI de Lormont (2013 - 2018)

Fiche 3 : le Programme « Habiter Mieux » - FART et CLE (2011 - 2017)

Fiche 4 : le PIG de Bordeaux Métropole (2013 – 2018)

2) Les programmes animés en projet

Fiche 5 : lancement d'études pré-opérationnelles sur les copropriétés La Boétie à Lormont et Palmer à Cenon

FICHE 1

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

Ville de Bordeaux

2011 - 2016

CONTEXTE :

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

OBJECTIFS :

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

RESULTATS ESCOMPTEES ET INDICATEURS DE REUSSITE :

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

PARTENAIRES MOBILISES :

- Équipe opérationnelle : In Cité
- Partenaires : Ville de Bordeaux, DDTM, ANAH, Bordeaux Métropole, Conseil Général de la Gironde, PROCIVIS, SEM In Cité

TERRITOIRES D'INTERVENTION :

- Périmètre centre ancien visé dans la convention partenariale du PNRQAD

BILAN (24 OCTOBRE 2011 – 23 OCTOBRE 2014)

	Nombre	LI	LCS	LCTS
PO	46			
PB	121	11	77	33

FICHE 2

OPAH RU ORI Centre historique et quais Ville de Lormont 2013 - 2018

CONTEXTE :

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

OBJECTIFS :

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

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

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

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

Auxquels s'ajoutent les objectifs suivants :

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

RESULTATS ESCOMPTE ET INDICATEURS DE REUSSITE :

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

PARTENAIRES MOBILISES :

- Equipe opérationnelle : In Cité
- Partenaires : Ville de Lormont, CCAS, ANAH, Bordeaux Métropole, Conseil Général de la Gironde, CAF, FSL

TERRITOIRES D'INTERVENTION :

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

BILAN (3 MAI 2013 – 30 MAI 2014)

	Nombre	LI	LCS	LCTS
PO	8			
PB	-	-	-	-

FICHE 3

PROGRAMME D'INTERET GENERAL

Bordeaux Métropole

2013 - 2018

CONTEXTE :

- Fin du Programme d'Intérêt Général « Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable » (30 mai 2008 – 29 mai 2011)
- Réalisation d'une évaluation de ce premier dispositif communautaire par un cabinet d'expertise extérieur auprès de l'ensemble des partenaires financiers et des bénéficiaires
- Le dispositif s'applique sur l'ensemble des communes de la CUB hors programmes animés communaux existants

OBJECTIFS :

- Une répartition équitable entre objectifs propriétaires occupants et propriétaires bailleurs a été opérée, soit 100 dossiers de PO/an et 100 dossiers de PB/an, soit 500 PO et 500 PB.

RESULTATS ESCOMPTE ET INDICATEURS DE REUSSITE :

- Pour les propriétaires occupants :

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

- Pour les propriétaires bailleurs :

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

PARTENAIRES MOBILISES :

- Équipe opérationnelle / In Cité
- Partenaires : les 28 communes de Bordeaux Métropole, Bordeaux Métropole, ANAH, Procivis, CAF, ADIL 33...

TERRITOIRES D'INTERVENTION :

- Ensemble du territoire communautaire

BILAN (DECEMBRE 2013 – DECEMBRE 2014)

	Nombre	LI	LCS	LCTS
PO	178			
PB	12	5	6	1

FICHE 4

PROGRAMME HABITER MIEUX 2011-2017

CLE (Contrat Local d'Engagement)

Etat - ANAH - Conseil Général de la Gironde – Bordeaux Métropole -

Communauté d'Agglomération Libournaise (CALI)

2012 – 2017

Protocoles territoriaux dans les programmes

LE PROGRAMME HABITER MIEUX :

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

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

L'AIDE DE SOLIDARITE ECOLOGIQUE ASE :

- Les bénéficiaires de l'ASE sont :

- les **PO modestes et très modestes** qui respectent les plafonds de ressources pour l'octroi des subventions de l'ANAH, réalisant des travaux de performance énergétique conduisant à un gain de 25 %
- les **PB** réalisant des travaux de performance énergétique conduisant à un gain de 35 %

LES PRINCIPALES CONDITIONS D'OCTROI SONT :

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

- les travaux d'amélioration énergétique sont subventionnables dès lors qu'ils répondent aux exigences de la réglementation thermique éléments par éléments à l'exception des travaux d'isolation des parois opaques qui doivent satisfaire aux critères de performance permettant d'obtenir un crédit d'impôt développement durable.
- Le paiement de l'ASE est conditionné à l'atteinte d'objectifs d'amélioration énergétique requis, et si les travaux effectivement réalisés devaient différer de ceux ayant fait l'objet de l'agrément, une évaluation énergétique réalisée après travaux devra être fournie afin de vérifier le respect de cette condition.

- Un nouveau règlement des aides du Fonds d'Aides à la Rénovation Thermique (FART) s'applique à compter du 1^{er} janvier 2015 (décret N° 2014-1740 du 29 décembre 2014) :

Le montant de l'ASE s'élève à :

- 2000 € pour les PO Très Modestes
- 1 600 € pour les PO Modestes
- 1600 € pour les PB conventionnant leur loyer en social ou très social
- 1500 € par lot d'habitation principale pour les syndicats de copropriétaires

L'ASE est une prime forfaitaire, elle n'est pas modulable. Mais cette prime pourra être majorée pour les PO très très modestes entrant dans les plafonds de ressources du Conseil Départemental dont le reste à charge est supérieur à 20 % du montant des travaux TTC.

Dispositions spécifiques applicables aux dossiers agréés en 2015 :

Les crédits FART ASE sont réservés en priorité aux propriétaires-occupants très modestes (priorité 1)

FICHE 5 de Programme Animé

Projets d'études pré-opérationnelles sur les copropriétés fragiles ou dégradées du territoire de Bordeaux Métropole

A partir de 2015

CONTEXTE :

• Le champ des copropriétés a jusqu'ici été peu investi par La Cub, devenue Bordeaux Métropole, si ce n'est ponctuellement. La copropriété du Burck, à cheval sur les communes de Mérignac et Pessac, est le seul ensemble à avoir fait l'objet d'études sous maîtrise d'ouvrage communautaire. Pourtant, le parc privé collectif représente plus de 132 000 unités, soit 35 % des logements de l'agglomération et cumule des enjeux sociaux, urbains et environnementaux considérables.

De forme juridique complexe, la copropriété reste un ensemble immobilier collectif sensible, assis sur différents éléments : l'organisation et le fonctionnement du syndicat, la gestion financière, l'état technique et énergétique des bâtiments, la solvabilité des propriétaires et l'occupation des logements et l'environnement urbain. La flexion d'un seul de ces piliers peut provoquer la rupture de l'équilibre, jusqu'à l'émergence d'un processus de déqualification.

Si la plupart des copropriétés fonctionne relativement bien, le territoire métropolitain dispose cependant d'un certain nombre de grandes copropriétés des années 1950 à 1990, qui présentent des signes de vieillissement, de paupérisation de leurs occupants, de fragilisation et de défaillance de gestion ou de fonctionnement, voire pour certaines de dégradation avancée (selon une étude interne réalisée en 2011, plus de 80 copropriétés de plus de 20 logements ont déjà été identifiées comme étant dans un processus plus ou moins avancé de déqualification).

Plusieurs projets sont émergents et pourraient faire l'objet de lancement d'études : copropriété Palmer à Cenon, copropriété La Boétie à Lormont, ou l'une des copropriétés du Burck à Mérignac-Pessac.

OBJECTIFS EN 2015 :

• Lancement des études pré opérationnelles en vue da la réalisation d'OPAH copropriétés dégradées

RESULTATS ESCOMPTEES ET INDICATEURS DE REUSSITE :

Finalisation du cahier des charges des études pré opérationnelles d'OPAH copropriétés dégradées

PARTENAIRES MOBILISES :

• Communes concernées
• Etat, ANAH, Bordeaux Métropole, Conseil Général de la Gironde...

TERRITOIRES D'INTERVENTION :

• Métropole

ANNEXES

Liste des 28 communes de Bordeaux Métropole (classées en Zone 1)

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

LE PLAN D'ACTION COPROPRIETES DE BORDEAUX METROPOLE

Délibération du Conseil de Bordeaux Métropole du 13 février 2015

Bordeaux Métropole propose la mise en place d'un plan d'actions en faveur des copropriétés fragiles et dégradées du territoire. Basé sur la progressivité de l'intervention corrélée à l'état général de l'ensemble résidentiel, le plan propose une palette d'outils permettant d'accompagner les copropriétés en matière de conseil et de prévention, mais aussi d'en permettre la rénovation énergétique ou globale, de qualité. Ces interventions doivent pouvoir répondre aux enjeux multiples environnementaux, sociaux et financiers, attachés à cette thématique.

La conjonction de financements issus du plan climat (600 k€ par an) et du Programme Local de l'Habitat (PLH, aides à la réhabilitation du parc privé) illustre cette complémentarité pour une action globale et complète, permettant la mise à niveau de ce parc important

Le plan d'actions concerne les copropriétés construites avant 1990. Il s'appuie sur un repérage actualisé et la classification des copropriétés présentant des signes de fragilité jusqu'à une dégradation certaine, que des états des lieux successifs avaient déjà identifiées, ainsi que sur des entretiens avec les acteurs locaux concernés, l'Agence locale de l'énergie et du climat (ALEC) et l'ANAH. Il propose une intervention graduelle, en fonction du profil des copropriétés et repose sur :

- ① **un dispositif de veille et d'observation** pour les copropriétés laissant apparaître quelques signes de dysfonctionnement et de fragilité. Cet observatoire donnera un état des lieux régulier de la santé des copropriétés
- ② **des actions de prévention et d'accompagnement** pour empêcher les copropriétés encore non engagées dans des travaux, de basculer dans une dégradation qui nécessiterait une intervention publique plus lourde : en créant des espaces de dialogue avec les copropriétaires et les syndics et en leur proposant des outils d'éclairages juridiques, des conseils pratiques dans les domaines de la gestion et le fonctionnement d'une copropriété et/ou sur la nécessité d'engager un premier diagnostic de la copropriété.
- ③ **des aides financières et un accompagnement** pour les copropriétés prêtes à s'engager dans des travaux (cf délibération n°2014/0443 du 11 juillet 2014). Des aides issues du plan climat pour une intervention en parties communes ainsi que le recours à un maître d'oeuvre pour accompagner les copropriétés en phase pré-opérationnelle et durant les travaux seront octroyées.
- ④ **des actions curatives plus lourdes**, dans le cadre de dispositifs animés de type opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), pour les copropriétés dégradées, après études pré-opérationnelles, sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole.

L'AIDE DE BORDEAUX METROPOLE POUR LA RENOVATION ENERGETIQUE DES COPROPRIETES

Délibération du Conseil de Bordeaux Métropole du 13 février 2015

Du fait de la complexité des rénovations en copropriétés, le dispositif plan climat – copropriétés doit s'envisager comme un dispositif expérimental destiné à tester un outil d'accompagnement technique et financier des copropriétés porteuses de projets de réhabilitation énergétique.

Les bénéficiaires du dispositif sont les propriétaires de logements de copropriétés construites avant 1990 et situées sur le territoire communautaire.

Il n'est pas établi de conditions de ressources de manière à faciliter la dynamique collective de projet.

Les travaux aidés auront obligatoirement été déterminés par un audit énergétique préalable de la copropriété fixant les travaux prioritaires permettant d'obtenir un gain énergétique de 25 % à minima. Pour les copropriétés de plus de 50 lots, l'audit devra être global (accessibilité, sécurité, incendie...). Seuls les travaux à réaliser sur les parties communes sont concernés par l'aide de Bordeaux Métropole.

La subvention apportée correspondra à 15 % du montant total HT des travaux éligibles en deçà d'un plafond de 10 000 € HT/logement, soit 1 500 € HT maximum par logement. Ce montant maximal est relevé à 2 000 € HT/logement pour les copropriétaires éligibles au PTZ.

La subvention est versée au syndic de la copropriété sur présentation des factures.

Mise en œuvre et gestion du dispositif :

Les conseils syndicaux devront se faire obligatoirement accompagner dans leur démarche par l'ALEC notamment dans les phases amont ou pré-opérationnelles.

Bordeaux Métropole encourage les conseils syndicaux à recourir en parallèle à un maître d'œuvre qui l'accompagnera pendant toute la durée des travaux (phase opérationnelle). Le cas échéant, Bordeaux Métropole apportera une aide supplémentaire correspondant à 30 % des frais engagés par le syndic pour assurer cette mission dans la limite de 5 000 HT maximum.

L'AIDE DE BORDEAUX METROPOLE POUR LA RENOVATION ENERGETIQUE DES LOGEMENTS INDIVIDUELS

Délibération du Conseil de Bordeaux Métropole du 11 juillet 2014

Bordeaux Métropole propose une aide financière pour la rénovation des logements individuels.

Les bénéficiaires sont les propriétaires rentrant dans les plafonds de ressources PTZ, qui occupent à titre de résidence principale un logement individuel achevé avant 1990 et situé sur Bordeaux Métropole.

Les travaux éligibles sont les suivants :

- Isolation des rampants uniquement (sous toiture) ;
- Chaudière à condensation ;
- Chauffage au bois ou autre biomasse ;
- Chauffe-eau solaire individuel (CESI).

Les travaux ne doivent pas être commencés avant la demande de subvention et doivent être impérativement réalisés par un professionnel certifié RGE, labellisé Qualisol pour le chauffe eau solaire.

Par ailleurs, les isolants et matériels employés devront être conformes aux conditions du crédit d'impôt transition énergétique.

L'aide prend la forme de primes forfaitaires cumulables :

Types de travaux aidés	Montants forfaitaires	Critères techniques à respecter (ceux du CITE)	Conditions à respecter
Isolation rampants	1 000 €	R ≥ 6 m ² .K/W Isolants bénéficiant d'un n° ACERMI ou d'un ATe	100 % de la surface de la toiture
Chaudière à condensation	300 €	-	En remplacement : Soit d'une chaudière de plus de 12 ans d'âge utilisée comme chauffage principal ; Soit d'une cheminée à foyer ouvert utilisée comme chauffage principal ; Soit d'une cheminée avec insert faible rendement utilisé comme chauffage principal.
Chauffage au bois ou autre biomasse	400 €	« Flamme verte »	
CESI	500 €	Capteurs certifiés CSTBat, Solar Keymark ou équivalent	-
Bouquet de travaux (isolation rampants + renouvellement de chauffage ou CESI)		+ 500 €	

Informations complémentaires sur le site de Bordeaux Métropole :

<http://www.bordeaux-metropole.fr/l-aide-a-la-renovation-energetique>

Liste des travaux recevables par l'ANAH
(établie au 1er janvier 2011 dans le cadre des priorités annuelles définies dans le présent
Programme d'Actions de Bordeaux Métropole)

Des aides pour quels travaux ?

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

Pour quels bénéficiaires (1) ?

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

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

TRAVAUX PRÉPARATOIRES

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

GROS OEUVRE

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

TOITURE, CHARPENTE, COUVERTURE

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

RÉSEAUX (EAU, ÉLECTRICITÉ, GAZ) ET ÉQUIPEMENTS SANITAIRES

- Création ou réfection du raccordement de l'immeuble aux réseaux gaz, électricité, eau, chauffage urbain, EU et EV.
- Dispositif d'assainissement individuel (quand il est recevable d'un point de vue réglementaire).
- Création, réfection ou mise en conformité des réseaux des immeubles ou des maisons (colonnes montantes de gaz, électricité, d'eau, ou colonnes de chute et de rejet, gaines techniques), ainsi que le branchement des logements des immeubles collectifs.
- Création ou mise en conformité avec la réglementation en vigueur d'une installation eau, électricité et gaz à l'intérieur des logements.
- Création, modification ou remplacement d'équipements sanitaires et robinetterie (évier, lavabo, douche [voire siège de douche], baignoire, WC, siphon de sol...), ainsi que les travaux induits (carrelage, réfection de sols, plâtrerie...) dans le cadre d'une amélioration ou d'une adaptation.
- Mise en place de matériels permettant le contrôle des dépenses d'eau (compteurs individuels, robinetterie spéciale...).
- Création de dispositifs permettant la récupération des eaux de pluies.

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

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

PRODUCTION D'ÉNERGIE DÉCENTRALISÉE

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

VENTILATION

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

MENUISERIES EXTÉRIEURES

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

RAVALEMENT, ÉTANCHÉITÉ ET ISOLATION EXTÉRIEURE

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

REVÊTEMENTS INTÉRIEURS, ÉTANCHÉITÉ, ISOLATION THERMIQUE ET ACOUSTIQUE

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

TRAITEMENTS SPÉCIFIQUES (SATURNISME, AMIANTE, RADON, XYLOPHAGES)

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

ASCENSEUR/MONTE-PERSONNE

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

SÉCURITÉ INCENDIE

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

AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS

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

CHEMINS EXTÉRIEURS, COURS, PASSAGES, LOCAUX COMMUNS

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

EXTENSION DE LOGEMENT ET CRÉATION DE LOCAUX ANNEXES

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

TRAVAUX D'ENTRETIEN D'OUVRAGES EXISTANTS

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

MAÎTRISE D'OEUVRE, DIAGNOSTICS

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

Conditions liées à la réalisation des travaux

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

DEFINITIONS

- Logement insalubre :

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

- Logement indigne :

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

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

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

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

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

Abréviations :

PO : Propriétaire Occupant

PB : Propriétaires bailleurs

CLAH : Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat

€ : Euro

m² : mètre carré

PV : Procès Verbal

DALO : Droit Au Logement

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

PNRQAD : Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés