

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 15 juin 2018	N° 2018-348

Convocation du 8 juin 2018

Aujourd'hui vendredi 15 juin 2018 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Vice-président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain ANZIANI, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Jean-Pierre TURON, Mme Josiane ZAMBON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, M. Arnaud DELLU, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, M. Bernard JUNCA, M. Bernard LE ROUX, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alain JUPPE à M. Patrick BOBET
Mme Dominique IRIART à M. Jean-Jacques BONNIN
M. Michel LABARDIN à M. Daniel HICKEL
M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC
M. Alain TURBY à Mme Anne-Lise JACQUET
M. Michel VERNEJOUL à M. Jean-François EGRON
Mme Emmanuelle AJON à M. Thierry TRIJOLET
Mme Cécile BARRIERE à M. Jacques BOUTEYRE
Mme Léna BEAULIEU à M. Max GUICHARD
Mme Isabelle BOUDINEAU à Mme Michèle FAORO
M. Nicolas BRUGERE à M. Philippe FRAILE MARTIN
M. Didier CAZABONNE à M. Alain CAZABONNE
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN
Mme Michèle DELAUNAY à Mme Brigitte TERRAZA
M. Stéphan DELAUX à Mme Emmanuelle CUNY
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Brigitte COLLET
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
Mme Anne-Marie LEMAIRE à Mme Chantal CHABBAT
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
M. Thierry MILLET à M. Benoît RAUTUREAU
Mme Gladys THIEBAULT à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD

EXCUSE(S) :

Monsieur François JAY.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Maribel BERNARD à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 11h00
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID à partir de 11h30
M. Vincent FELTESSE à M. Jean-Pierre TURON à partir de 11h30
Mme Véronique FERREIRA à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 12h00
M. Michel HERITIE à Mme Josiane ZAMBON à partir de 12h00
Mme Andréa KISS à Mme Christine BOST à partir de 11h30
M. Michel POIGNONEC à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 11h55
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 11h00
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON à partir de 12h00
M. Alain SYLVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 11h25

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 15 juin 2018	<i>Délibération</i>
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'habitat et de la politique de la ville	N° 2018-348

Programme d'actions du parc privé de Bordeaux Métropole 2018 - Décision - Autorisation

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

En tant que délégataire des aides à la pierre, Bordeaux Métropole organise l'octroi des aides de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et de l'Etat en matière de parc privé en secteur délégué, et peut adapter la réglementation nationale au contexte local pour mieux répondre aux enjeux métropolitains.

Le Programme d'actions (PA), tout en rappelant les éléments de contexte local en matière d'habitat privé, définit les priorités et les objectifs que Bordeaux Métropole, l'ANAH et l'Etat s'assignent d'un point de vue quantitatif et qualitatif pour l'année en cours.

Il présente les moyens réglementaires mobilisés pour accompagner sa mise en œuvre concrète et précise les critères de sélectivité et les modalités d'intervention de l'ANAH et de Bordeaux Métropole.

Selon les obligations légales et réglementaires, ce programme d'actions doit être validé et publié chaque année en territoire délégué.

Le projet de programme d'actions 2018 est joint en annexe. Il a fait l'objet le 15 mars dernier d'un avis favorable en Commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) consultative, instance partenariale qui a agréé les dossiers de demandes d'aides aux travaux.

Rappel du bilan 2017

Les réalisations 2017 s'inscrivent dans la dynamique des deux dernières années qui a permis d'asseoir notre production de logements privés réhabilités, avec une mobilisation plus conséquente de la métropole, qui avait jusque-là axé majoritairement son intervention sur le parc public. Les questions des copropriétés, et d'amélioration thermique, ont permis de reposer depuis 2014/15 un cadre politique plus clair sur ce volet d'intervention, qui reste malgré tout sur des volumes relativement mesurés.

Plus particulièrement, l'année 2017 a été marquée par des objectifs ambitieux : 408 logements réhabilités par des propriétaires occupants ou bailleurs et 330 logements en copropriété bénéficiant de réhabilitations des parties communes, assortis de dotations en augmentation ; le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) ayant réservé une enveloppe globale de 5.7 millions d'euros pour Bordeaux Métropole. Bien que les réalisations soient en augmentation d'une année sur l'autre (246 logements réhabilités par des propriétaires, et 205 logements en copropriété), cet affichage ambitieux porté par l'Etat n'a pas été atteint, l'ingénierie métropolitaine ayant déjà été calibrée (marchés publics) pour maintenir un niveau de réalisation stable.

Les dossiers de propriétaires occupants représentent 75 % des logements agréés en 2017.

Les réalisations des propriétaires bailleurs, stables depuis 2015, sont en augmentation d'un tiers cette année (60 logements conventionnés sociaux et très sociaux à parts égales). Cette thématique reste cependant à conforter, notamment dans le cadre du Programme d'intérêt général (PIG) métropolitain, et de l'Appel à

manifestation d'intérêt (AMI) logement d'abord, afin d'améliorer l'habitat des locataires précaires du parc privé, qui ne peuvent accéder à la propriété, et sont le plus souvent dans l'attente d'un logement locatif public. Les bons résultats en termes d'adaptation au handicap sont également à souligner (les objectifs ayant été dépassés).

L'arrivée en phase opérationnelle de la première Opération programmée de l'amélioration de l'habitat (OPAH) copropriété dégradée sur le site du Burck (Les Eglantines) conforte la dynamique engagée en faveur des copropriétés (205 logements concernés en 2017).

Cette dynamique devrait se poursuivre en 2018 et 2019, portée par le vote d'un scénario des travaux sur les deux autres copropriétés du site et le développement des travaux d'amélioration énergétique en copropriété.

La consommation des crédits ANAH a été très bonne et revêt un caractère exceptionnel (5.1 M € soit 85% de l'enveloppe allouée) ce qui est dû principalement au déblocage de l'enveloppe dédiée au projet de rénovation de la copropriété Les Eglantines au Burck. Toutefois, l'enveloppe liée à l'ingénierie n'a pas été engagée en 2017 et reportée en 2018.

I. Les priorités d'intervention 2018

En tant que délégataire, Bordeaux Métropole met en œuvre sur son territoire les grandes priorités nationales définies par l'État et l'ANAH. Celles-ci sont déclinées en fonction du contexte local, en adéquation avec les objectifs du Programme d'orientations et d'actions (POA) habitat intégré au Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI).

Pour 2018, les interventions de l'ANAH et de Bordeaux Métropole s'articulent autour des cinq priorités suivantes :

- **Le traitement de l'habitat indigne et très dégradé**

En lien avec le Pôle départemental de lutte contre l'habitat insalubre (PDLHI), Bordeaux Métropole mène depuis 2016 un travail sur la gouvernance et la coordination de la lutte contre l'habitat insalubre à l'échelle métropolitaine, en se donnant comme objectif :

- Le repérage des situations de mal logement, et la mise en place à moyen terme d'une base de données unique et partagée
- La définition d'une stratégie de résorption portée par l'ensemble des partenaires, et définie au cas par cas, en fonction des situations
- Le suivi et la mise en œuvre opérationnelle des mesures de police jusqu'à la réalisation des travaux.

Le 9 mars 2018, Bordeaux Métropole, par décision du comité de pilotage co-présidé par Monsieur le Vice-président en charge de l'habitat et de la politique de la ville et Monsieur le Sous-Préfet de Libourne en charge de l'Habitat Indigne, a instauré la plateforme métropolitaine de lutte contre le mal logement, se donnant comme priorité la création d'une base de données commune et partagée.

- **L'amélioration de la performance énergétique et la lutte contre la précarité énergétique**

La transition énergétique est un enjeu majeur pour Bordeaux Métropole, qui a lancé en janvier 2017 une plateforme de la rénovation énergétique (Ma Renov Bordeaux Métropole) dans laquelle s'inscrivent les programmes animés (PIG, OPAH) et le développement des aides à la rénovation énergétique des copropriétés animé par l'Agence locale de l'énergie et du climat (ALEC). Cette plateforme de rénovation énergétique est complétée depuis septembre 2017 par une plateforme de lutte contre la précarité énergétique Mon Energie Bordeaux Métropole, permettant de repérer, de conseiller et d'accompagner les ménages métropolitains via un groupement de prestataire Soliha - Creaq – MPS Formation.

Dans le cadre du renforcement des objectifs du programme Habiter Mieux, les propriétaires modestes sont depuis 2017, de nouveau éligibles aux aides de l'Anah. Cependant, sur notre territoire métropolitain, priorité est donnée à l'accompagnement des ménages très modestes.

De la même manière, la promotion du nouveau dispositif Anah qualifié de « travaux simples » sera orientée vers les ménages bénéficiant d'un accompagnement par Ma Renov Bordeaux Métropole ou Mon Energie Bordeaux Métropole pour s'assurer que le financement de travaux ponctuels, sans assistance à maîtrise d'ouvrage, s'intègre dans une réflexion plus globale de rénovation

- **L'accompagnement des copropriétés en difficulté**

Bordeaux Métropole poursuit la mise en œuvre de son plan d'action voté en 2015 : après avoir lancé 4 dispositifs animés en faveur des copropriétés dégradées, la métropole assoit son rôle de chef de file sur ce sujet en développant une offre de service adaptée (accompagnement des syndicats, aides à la rénovation énergétique, aides aux projets BBC via le Programme d'investissement d'avenir (PIA) Ecocité - ville de demain) et en mettant en place un observatoire des copropriétés, dont les premiers résultats seront communiqués au second trimestre 2018 et qui serviront de base au programme de travail annuel, à définir avec les communes.

L'OPAH RU (renouvellement urbain) du centre historique de Bordeaux, renouvelée en avril 2017, comporte un volet « copropriété en difficulté » permettant d'expérimenter une nouvelle action sur les petites copropriétés de centre-ville.

Le premier Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) de Gironde sera lancé en 2018, pour accompagner la résidence Palmer à Cenon et mettre en place les conditions de réussite d'un projet de réhabilitation globale.

- **L'adaptation des logements aux handicaps et à la mobilité réduite de leurs occupants**

Bordeaux Métropole poursuit son soutien à cette priorité pour prendre en compte les enjeux de l'évolution démographique et la nécessité de maintenir les personnes âgées à leur domicile dans des conditions de vie et de confort adaptées.

- **Le développement d'un parc privé à vocation sociale grâce à des loyers maîtrisés**

Bordeaux Métropole souhaite améliorer la mobilisation des propriétaires bailleurs pour conventionner leur logement (avec ou sans travaux) : promotion de l'intermédiation locative, travail à partir de l'observatoire des loyers, mise en place d'une commission d'attribution métropolitaine pour les logements à loyers conventionnés très sociaux, travail sur une communication ciblée sur les investisseurs.

A ces priorités nationales s'ajoute, comme les années précédentes et en cohérence avec la priorité de mobilisation du parc privé locatif, 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, au regard des tensions perçues sur le marché locatif local.

II. Les dotations 2018 pour les crédits délégués et les aides propres de Bordeaux Métropole

Pour mettre en œuvre les aides à la rénovation, les moyens financiers ouverts pour 2018 sont les suivants :

1) le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) du 5 avril 2018 a défini les objectifs et enveloppes régionales déléguées par l'ANAH et l'Etat dans le cadre du programme Habiter mieux :

► 5 515 733 € de crédits délégués de l'ANAH, pour financer 688 logements de propriétaires et copropriétaires répartis comme suit :

- 50 logements en sortie d'indignité
- 90 logements adaptés au handicap
- 400 logements en rénovation énergétique
- 74 logements conventionnés sociaux ou très sociaux
- 74 logements en copropriété bénéficiant de travaux en partie commune, auxquels s'ajoutent les logements réhabilités dans le cadre des OPAH du Burck

► 729 729 € de crédits délégués par l'ANAH dans le cadre du programme Habiter Mieux.

2) pour accompagner la mise en place de nouveaux dispositifs d'aide à la réhabilitation, le montant des aides propres de Bordeaux Métropole pour la réhabilitation du parc privé a été porté à 400 000 euros d'aides aux travaux. Cette enveloppe est instruite par les services de l'ANAH locale.

Ces moyens financiers sont consignés dans la délégation des aides à la pierre 2016-2022.

De plus, des crédits propres à Bordeaux Métropole sont mobilisés

- pour les copropriétés réalisant des travaux de rénovation énergétique (aides « plan climat » estimées à 775 000 euros engagés pour 2018)
- et pour l'ingénierie des dispositifs animés (près de 340 000€ restant à la charge de Bordeaux Métropole en 2018)

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L5217-2,

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment l'article L301-5-1,

VU la délibération 2013/0333 du 31 mai 2013 sur les conditionnalités et modalités d'octroi des aides propres de Bordeaux Métropole concernant les aides aux travaux,

VU la délibération du Conseil métropolitain relative au Plan local d'urbanisme Intercommunal intégrant le Programme d'orientations et d'actions habitat, en date du 10 juillet 2015,

VU la délibération du 24 juin 2016 approuvant la prise de délégation des aides à la pierre par Bordeaux Métropole,

VU le Conseil d'administration de l'ANAH du 25 novembre 2015, déterminant les aides financières applicables au 1er janvier 2016,

VU le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) en date du 23 mars 2018 sur la répartition des crédits,

VU la convention de délégation de compétence des aides à la pierre 2016 – 2021,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT la nécessité pour Bordeaux Métropole de poursuivre son engagement en faveur de la réhabilitation du parc privé sur son territoire dans un contexte d'aggravation des situations sociales des ménages modestes et très modestes,

CONSIDERANT l'obligation de publier le programme d'actions annuel qui 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 du territoire.

DECIDE

Article unique : de valider l'ensemble du contenu du programme d'actions 2017 définissant le régime d'intervention de l'ANAH et de Bordeaux Métropole en matière d'aides à l'amélioration de l'habitat privé sur le territoire métropolitain pour l'année en cours. Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 15 juin 2018

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 3 JUILLET 2018</p> <p>PUBLIÉ LE : 3 JUILLET 2018</p>	<p>Pour expédition conforme, par délégation, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Jean TOUZEAU</p>
---	--



PROJET

PROGRAMME D' ACTIONS DU PARC PRIVE

de

BORDEAUX METROPOLE

2018

EN TERRITOIRE DÉLÉGUÉ

Document consultable à la Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville de Bordeaux Métropole

PREAMBULE	4
PARTIE I : Présentation Générale	5
1.1 Présentation de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)	5
1.2 Bordeaux Métropole : délégataire des aides à la pierre	5
1.2.1 Le cadre stratégique de la politique Habitat de Bordeaux Métropole	
1.2.2 La délégation des aides à la pierre 2016-2021	
1.3 Etat des lieux du parc privé Bordeaux Métropole	6
1.3.1 Les grandes caractéristiques du parc privé de Bordeaux Métropole	
1.3.2 L'observatoire des loyers – Enquête 2015	
1.3.3 L'habitat indigne	
1.4 Bilan et perspectives de la Délégation des aides à la pierre	9
1.4.1 Le bilan 2016 de la délégation de Bordeaux Métropole sur le parc privé	
1.4.2 Programmation prévisionnelle 2017 : dotations et objectifs	
PARTIE II : Les priorités d'action et les critères de sélectivité	14
2.1 Les règles générales	14
2.1.1 Règles de recevabilité des dossiers	
2.1.2 Règles de traitement des dossiers	
2.2 Les priorités d'intervention de Bordeaux Métropole en 2017 et critères de sélectivité des dossiers	16
2.2.1 La lutte contre l'habitat indigne, insalubre et très dégradé	
2.2.2 La lutte contre la précarité énergétique et l'amélioration de la performance énergétique des logements	
2.2.3 La prévention de la dégradation des copropriétés fragiles et le traitement des copropriétés en difficulté	
2.2.4 Le développement d'une offre locative privée à loyer maîtrisé	
2.2.5 L'adaptation des logements aux handicaps et à la mobilité réduite de leurs occupants, propriétaires ou locataires	
2.2.6 Le traitement de la vacance	
PARTIE III : Le régime des aides de l'Anah, de l'Etat et de Bordeaux Métropole	20
3.1 Le régime des aides de l'Anah (crédits délégués)	20
3.1.1 Le régime des aides pour les propriétaires bailleurs	
3.1.2 Le régime des aides pour les propriétaires occupants	
3.2 Le régime financier des aides propres de Bordeaux Métropole en 2017	22
3.2.1 Le régime des aides pour les dossiers de propriétaires bailleurs	
3.2.2 Le régime des aides pour les dossiers de propriétaires occupants modestes et très modestes	
3.2.3 Les aides spécifiques à l'OPAH-RU Copropriétés dégradées de Bordeaux (précisées dans la convention d'OPAH RU CD en vigueur)	
PARTIE IV : La modulation des loyers maîtrisés	24
4.1 Les règles de définition des loyers	24
4.2 Le conventionnement sans travaux subventionnés	25
4.3 Le conventionnement avec travaux subventionnés	25

PARTIE V : Les Plafonds de ressources des locataires de logements conventionnés Anah avec ou sans travaux subventionnés	26
5.1 Les plafonds de ressources des locataires de logement conventionnés Anah avec ou sans travaux subventionnés	26
5.2 Les plafonds de ressources des propriétaires occupants	27
Annexes	29
A/ Les fiches des programmes animés opérationnels	
B/ Liste des 28 communes de Bordeaux Métropole (classées en Zone 1)	
C/ L'aide de Bordeaux Métropole pour la rénovation énergétique des logements individuels	
D/ L'aide de Bordeaux Métropole pour la rénovation énergétique des copropriétés	
E / Liste des travaux recevables par l'Anah	
F/ Définitions – Abréviations	

PROJET

Préambule

En 2006, la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole au 1^{er} janvier 2015, a reçu par voie conventionnelle, la Délégation des aides à la pierre (DAP) de l'Etat et de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) sur son territoire.

Le présent programme d'actions a pour objet de définir les priorités en secteur délégué 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 16 Aout 2016 pour une période de 6 ans (2016 - 2021).

En tant que délégataire des aides à la pierre, Bordeaux Métropole rédige annuellement ce programme d'actions qui organise pour l'année en cours l'octroi des aides de l'Anah et de l'Etat sur le parc privé en secteur délégué.

Le programme d'action fixe la feuille de route pour l'année en cours sur le territoire de Bordeaux Métropole. Il présente les moyens réglementaires mobilisés pour accompagner sa mise en œuvre concrète.

Ce programme d'actions, dont le contenu est défini par le règlement général de l'Anah, comprend :

- 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 Commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) consultative lors de la séance du 15 mars 2018, le présent programme d'actions constitue donc 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 la Métropole.

PARTIE I – Présentation générale

1-1 Présentation de l'Agence nationale de l'habitat (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.

Cet établissement public se décline de l'échelle nationale à l'échelle départementale :

- Au niveau national :
 - une agence, à Paris, composée de sept directions et missions, générales et thématiques, en plus de l'agence comptable,
 - au sein de la Direction de l'expertise et de l'animation territoriale (DEAT), une équipe de huit chargés de mission territoriaux en charge d'une ou plusieurs grandes régions en lien avec le niveau régional.

- Au niveau régional :
 - le Préfet de Région Nouvelle-Aquitaine, Délégué régional de l'agence,
 - au sein de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Nouvelle-Aquitaine, un service Aménagement et logement durable et une Division habitat logement en charge notamment de l'Anah.

- Au niveau départemental :
 - le Préfet de Gironde, Délégué de l'agence dans le département,
 - au sein de la Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde (DDTM 33), du Service habitat, logement et construction durable et de l'Unité amélioration de l'habitat ancien, la Délégation locale de l'Anah de la Gironde.

1-2 Bordeaux Métropole : délégataire des aides à la pierre

Bordeaux Métropole est un territoire attractif dont le marché du logement très tendu peine à répondre à la demande de logement des ménages modestes. Le parc de logements locatifs publics représente 22% des résidences principales au 1er janvier 2016¹, soit environ 80 000 logements locatifs sociaux sur environ 348 000 résidences principales.

1.2.1 Le cadre stratégique de la politique Habitat de Bordeaux Métropole

Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) approuvé par délibération du Conseil Métropolitain le 16 décembre 2016, est doté d'un Programme d'orientations et d'actions (POA) Habitat valant Programme local de l'habitat (PLH). Il représente à ce titre le document cadre en matière de politique habitat sur Bordeaux Métropole.

Le PLUI projette l'accueil de 230 000 habitants à l'horizon 2030, soit un taux de progression de la population de 1,5 % par an, marquant une rupture avec la croissance constatée ces dernières années (0,8 % par an entre 1999 et 2012). Cette croissance démographique implique la création conséquente de logements et d'emplois, ainsi que la mise en place de capacités de déplacement efficient, tout en veillant à réduire la consommation d'espace liée à ce développement urbain. Ces enjeux sont les piliers du projet métropolitain.

Ce document cadre pose également comme objectif la nécessité de garantir sur son territoire un parc privé de qualité, proposant une offre locative abordable tout en répondant aux nouvelles normes de développement durable.

L'intervention sur ce parc privé apparaît de plus en plus nécessaire pour assurer aux ménages de

¹ Source inventaire SRU

meilleures conditions d'habitabilité, qu'ils soient locataires ou propriétaires, pour permettre le maintien dans le logement des occupants âgés et/ou handicapés et pour faciliter le traitement de logements énergivores plaçant des ménages fragiles en situation de précarité énergétique.

Par ailleurs, la tension sur le marché locatif conduit à une inflation des loyers aujourd'hui trop élevés pour de très nombreux locataires. On constate que près de 80% des ménages habitant dans le parc privé ont des revenus inférieurs ou égaux au plafond du PLUS, mais ne trouvent pas de place en logement social, insuffisant sur l'agglomération pour répondre à cette demande. La maîtrise des loyers dans le parc privé est donc une nécessité car elle constitue une offre complémentaire, alternative et diversifiée par rapport au parc public.

Pour toutes ces raisons, Bordeaux Métropole s'engage dans un traitement volontariste de son parc privé pour poursuivre l'action d'amélioration des conditions d'habitabilité des logements sur l'ensemble de l'agglomération et mobiliser le parc de logements privés à des fins sociales.

1.2.2 La délégation des aides à la pierre 2016-2021

L'Etat délègue à Bordeaux Métropole pour la période 2016-2021, 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.

A ce titre, Bordeaux Métropole gère l'attribution des subventions en faveur de la rénovation de l'habitat privé et leur notification aux bénéficiaires, par délégation de l'Anah, en application du programme d'actions et dans la limite des droits à engagement alloués à Bordeaux Métropole en territoire délégué.

Il est convenu que la délégation locale de l'Anah instruit les dossiers de demande de subventions au sein de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM).

Cette délégation a pour objet d'accompagner la mise en œuvre du PLUI, afin d'atteindre les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux fixés par la loi du 13 décembre 2000 relative à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (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.

1-3 Etat des lieux du parc privé Bordeaux Métropole

1.3.1 Les grandes caractéristiques du parc privé de Bordeaux Métropole

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 décru 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 2 ans et 2 600 depuis au moins 3 ans, dont environ 1 800 sont

potentiellement indignes (classés en catégorie 7 et 8).

A noter : 7 500 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 Filocom 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 55 000 personnes concernées environ.

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 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 cadastral en catégories 7 et 8 permet d'identifier 300 PO très modestes et 400 PO modestes habitant un logement potentiellement indigne.

1.3.2 L'observatoire des loyers – Enquête 2016 (Source enquête loyers 2015 – A'Urba)

En 2015, l'Agence d'urbanisme (A'Urba) a mis en œuvre pour l'Etat l'observatoire des loyers sur l'aire urbaine de Bordeaux Métropole sur la base d'un échantillonnage de près de 9 000 logements collectés auprès des professionnels de l'immobilier ou de particuliers

D'après les données recueillies au sein d'agglomérations disposant du même outil, les niveaux de loyers de la métropole bordelaise sont inférieurs à ceux de Lyon, mais plus élevés qu'à Toulouse, ou Nantes.

Selon les résultats de l'enquête 2016, le loyer moyen dans le parc locatif privé de Bordeaux Métropole est évalué à 11.3€/m². L'année 2016 a été mise à profit pour refondre le zonage d'étude de l'agglomération bordelaises qui a été redessinée afin de refléter l'influence de la localisation sur le niveau des loyers. Ainsi le prix moyen dans les zones 1 (certains Iris de Bordeaux, de Mérignac et de Talence) va de 15.5 € pour un T1 à 9.7 € pour un T4 ; alors que le prix moyen des loyers dans les zones 6 (Certains Iris de Bordeaux , de Mérignac, de Talence, de Pessac, de Talence, les communes d'Ambares et Lagrave, d'Ambes, de Carbon blan, de Bassens) varient de 13.00€/ m² pour un T1 à 9 € / m² pour un T4.

Ce prix moyen masque une grande dispersion des loyers, même après segmentation

En effet, l'enquête loyer 2016 montre que les loyers de marché observés sur la métropole (9ème décile) s'élèvent 18,2 € / m² pour les petits logements (inférieurs à 65 m²), à 11,8 €/m² pour les logements de taille intermédiaire (65 à 90 m²) et 12,3 € / m² pour les logements de plus de 90 m² ; **soit 14,1 €/m² toute taille confondue.**

Plus spécifiquement sur les zones 1 à 3 de la métropole, couvrant 50 % du parc locatif privé de la métropole, et concernant les zones sur lesquelles le développement du logement conventionné social est préconisé, les loyers de marchés s'élèvent à 18,7 € /m² , 12,5 €/m² et 13,2€/m² selon les tailles de logements.

L'enquête permet également de mettre en exergue un écart important (plus d'1 point) entre les loyers de marché les plus bas, et le plafond national du loyer social, qui démontre la nécessité de renforcer le caractère incitatif lié au conventionnement de loyer.

Enfin, l'analyse qualitative de l'enquête montre une réelle tension du marché métropolitain, lié à l'envolée des prix de l'immobilier dans l'ancien. Cette tension s'exprime notamment par un blocage du parcours résidentiel. Les agences immobilières enquêtées indiquent qu'elles ont très peu de bien remis sur le marché locatif. Le rationnement de l'offre locative sur la métropole est un indicateur fort de la tension du marché, que Bordeaux Métropole et l'Anah souhaitent prendre en compte pour compléter l'analyse des niveaux de loyers et justifier l'application d'une prime de réduction de loyer sur les logements conventionnés sociaux et très sociaux .

Tableau des loyers

Loyers de marché Bordeaux Métropole	S< 65m ²	65 <S< 90m ²	S>90m ²	Moyenne Toute taille confondue	Plafond loyer social Toute taille confondue
Toutes zones	18.2 €/m ²	11.8 €/m ²	12.3 €/m ²	14. €/m²	7.80 €/m²
Zones 1 à 3	18.7 €/m ²	12.5 €/m ²	13.2 €/m ²	14.8 €/m²	7.80 €/m²

Loyers de Marché (9^{ème} décile) Bordeaux Métropole

Conformément à la délibération du conseil d'administration du 29 novembre 2017, cet écart entre les prix du marché observés en 2016 et le plafond national du loyer social (7.80 €/m²) justifie l'application d'une prime de réduction de loyer pour l'ensemble des logements conventionnés sociaux ou très sociaux sur la métropole.

1.3.3 L'habitat indigne (source Filocom 2011)

Près de 4 700 résidences principales du territoire appartiennent aux catégories 7 et 8 du classement cadastral (logements dont on sait qu'initialement ils étaient de qualité très vétuste), 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, c'est-à-dire les 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. 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 de la Métropole.

Pour faciliter le repérage et le traitement de ces situations d'habitat indigne, Bordeaux Métropole souhaite construire un outil partenarial à l'échelle de la Métropole. En tant que chef de file, Bordeaux Métropole entend organiser la chaîne des intervenants pour apporter des solutions coordonnées à ces situations complexes et régler les situations identifiées. Cette plateforme métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne permettra de définir des méthodes de travail et un fonctionnement commun sur le territoire et s'inscrira dans la démarche du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI).

Le comité de pilotage du 9 mars 2018 a validé la création de cette plate forme, ainsi que la mise en œuvre des deux outils opérationnels qui en découlent : la base des données unique et la commission partenariale du mal logement.

1-4 Bilan et perspectives de la Délégation des aides à la pierre

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

- Le **bilan d'activité Bordeaux Métropole pour l'année 2017**, présenté à la première CLAH consultative organisée le 15 mars 2017 ;
- La **programmation 2018** : dotation prévisionnelle de base et objectifs prioritaires issus du CRHH du 23 mars 2017.

1.4.1 Le bilan 2017 de la délégation de Bordeaux Métropole sur le parc privé

1.4.1.1 Bilan quantitatif

Comparaison 2016/2017

Le bilan 2017 reflète la poursuite d'une augmentation des réalisations, dans lesquelles les propriétaires occupants (PO) constituent toujours le public le plus mobilisé.

	Objectifs 2016	Réalisations 2016	Objectifs 2017	Réalisations 2017	Evolution des réalisations 2016/17
PO	312	173	337	186	+107%
PB	77	41	71	60	+150%
IM (Dossier à l'immeuble)		31	330	205	+660%
Total	389	214 + 31	408 + 330	246 + 205	+114% (+ 660%)

Dans la continuité de l'année précédente, l'année 2017 a été marquée par des objectifs ambitieux avec un objectif de 337 logement annoncés au Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRRH), adossé à une enveloppe de 5.7 M d'€, consommée à 98 % du fait de l'agrément des travaux en partie commune de la copropriété Les Eglantines. En ce qui concerne les dossiers individuels, l'ingénierie déjà calibrée des dispositifs animés (PIG et OPAH -RU n'a pas permis d'atteindre les objectifs ambitieux. Il est cependant important de souligner une amélioration des résultats, notamment pour les dossier des Propriétaires Bailleurs.

Production réalisée en nombre de logements agréés en 2017

Nombre de logements parc ancien améliorés en 2017	PO	Objectifs	Taux de réalisation
Habitat indigne et dégradé	3	35	5.8%
Adaptation	54	46	117%
Energie	129	386	33%
Total	173	312	55%

Nombre de logements parc ancien améliorés en 2017	PB	Objectifs	Taux de réalisation
Loyers Intermdiaire	2		
Loyer social	30		
Loyer très social	28		
Total	60	71	85%

Les objectifs « énergie » fortement augmentés en cours d'année n'ont été atteints qu' à 33%, mais le nombre de dossiers réalisé est tout de même en augmentation. La performance énergétique constitue une thématique très attractive grâce à la communication soutenue de l'Etat autour de son programme de rénovation Habiter mieux, et portée particulièrement cette année par l'émergence de la plate forme de rénovation énergétique Ma Rénov.

La thématique adaptation continue d' afficher elle aussi une dynamique, les réalisations étant au delà des objectifs fixés.

L'augmentation des dossiers des propriétaires bailleurs est notables (les objectifs sont atteints à près

de 85 % et les réalisations ont augmenté de plus d'un tiers entre 2016 et 2017), cette thématique ayant été identifiée comme un axe d'amélioration prioritaire pour cette année.

De plus, d'un point de vue qualitatif, les réalisations sont équilibrées entre les logements sociaux (30 logements), les logements très sociaux (28 logements), les logements intermédiaires restant très à la marge des réalisations.

Production par programme

	Nombre de logements PO	Nombre de logements PB	Total logements agréés
OPAH RU CD de Bordeaux	1	4	5
OPAH-RU Bordeaux HM	3	20	23
OPAH-RU ORI Lormont	24	4	28
PIG Métropolitain	158	32	190
OPAH CD Les Eglantines			205
Total	186	60	428

1.4.1.2 Bilan financier

Engagement global

	Dotation 2016	Consommation 2016 (travaux / ingénierie)	Dotation 2017	Consommation 2017 (travaux / ingénierie)
Crédits Anah délégués	3,6 M€	3,4M€	5,7 M€	5.1 M€
Crédits Etat délégués	0.6M€	0.3M€	1.01 M€	0.58 M€
Aides propres BxMétro	0.7 M€	0.37M€	0,7 M€	0,42M€

Le bilan financier 2017 ne reflète pas l'impact de l'ingénierie (l'agrément d'un certain nombre de dispositifs ayant été repoussé à début 2018). Il illustre en revanche le poids des aides au syndicat des copropriétaires dans la consommation des crédits délégués (2.6 M€ pour la copropriété des Eglantines de 205 lots, à Mérignac)

1.4.2 Programmation prévisionnelle 2018 : dotations et objectifs :

Le premier CRHH du 23 mars 2018 annonce les objectifs et enveloppes régionales prévisionnelles déléguées par l'Anah et dans le cadre du Programme Habiter Mieux pour la Région Nouvelle Aquitaine :

- 72,733 M€ de crédits délégués de l'Anah (contre 79,050 M€ en 2017 et 53,604M€ engagés), pour 10 404 logements à réhabiliter (contre 10 554 en 2017 et 6 951 réhabilités), copropriétés incluses
- 10,979 M€ de crédits délégués de l'Anah dans le cadre du Programme Habiter Mieux pour financer 7 901 logements (contre 15,584 M€ en 2017 alors que seulement 13,033 M€ engagés).

Sur ces deux enveloppes, une réserve régionale est constituée de :

- 2,827M€ sur la première enveloppe Anah
- 1,326 M€ sur la deuxième enveloppe Anah

Ces enveloppes prévisionnelles, estimatives et arrondies, se déclinent pour Bordeaux Métropole :

- **5 515 733 € de crédits délégués de l'Anah**, pour financer :
 - 688 logements à réhabiliter de PO, PB, PB en MOI et Copropriétés fragiles (contre 737 en 2017 et 451 réhabilités)
 - AMO en diffus autonomie de 300€, LTD/LHI de 840€ pour les PO et PB
 - primes ingénierie en programmes animés :
 - 330€ pour les dossiers PO et PB en autonomie et PB LD et PB LCS,
 - 660 € pour les PB LCTS
 - 840 € pour les Po et PB LHI/LTD
 - 1 450€ pour les PO LHI avec suivi lourd

Cette enveloppe se décline de la façon suivante :

Objectifs nombre de logement	PB	PO	Syndicat de copropriété fragile	Total par thème
Logements indignes / Logements très dégradés		50		50
Logements moyennement dégradés				
Logements adaptés		90		90
Logements en performance énergétique		400	74	474
Total propriétaires	74	540	74	688

- **729 729 €** de crédits délégués par l'Anah dans le cadre du Programme Habiter Mieux pour financer :
 - 573 logements :
 - 440 PO,
 - 59 PB
 - 74 logements en copropriété fragile
 - AMO en diffus de 560€ pour les PO et les PB
 - primes ingénierie en programmes animés de 560€ pour les PO et PB €.

PARTIE II – Les priorités d'action et les critères de selectivité

2.1 Les règles générales

2.1.1 Règles de recevabilité des dossiers

Les bénéficiaires :

- les propriétaires occupants : Leur niveau de ressources ne doit pas dépasser les plafonds de ressources tels qu'annexés au présent document.
- 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 et équipements communs de l'immeuble.

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.

Conditions liées aux propriétaires accédant à la propriété:

Les dossiers des propriétaires occupants ayant acquis leur logement dans les douze mois précédant le dépôt de la demande de subvention sont considérés comme des primo accédants. Afin d'éviter tout effet d'aubaine, ces dossiers seront examinés avec attention :

- Le projet doit s'inscrire dans une des priorités du programme d'action en vigueur
- La situation sociale du ménage sera prise en compte : priorité sera donnée aux propriétaires occupants très modestes
- Le coût global de l'opération, incluant le coût de l'acquisition sera étudié
- Le plan de financement, mentionnant les apports éventuels sera analysé.

L'enjeu de reconquête par des propriétaires occupants apparaît particulièrement important sur les périmètres de renouvellement urbain. Les dossiers des primo accédants dans les périmètres d'OPAH RU sont donc éligibles aux aides de l'Anah.

En dehors des périmètres d'OPAH RU, les dossiers des primo accédants devront faire l'objet d'un avis préalable en CLAH.

Les logements :

- Les logements doivent être achevés depuis plus de 15 ans.
- 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 travaux :

- Les travaux 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). 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.
- Les travaux doivent être effectués par des professionnels et figurer dans la liste des travaux recevables annexée au Programme d'Action.

La grille de dégradation de l'habitat:

Elle 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, accompagnée de photos et de plans avant travaux.

Ce rapport, qui engage le professionnel peut être réalisé, en secteur programmé (PIG ou OPAH) par l'opérateur en charge de l'animation et dui suivi du dispositif.

Si la grille de dégradation de l'habitat est supérieure à 0.55, le logement est considéré comme insalubre.

Conditions liées à la performance énergétique du logement :

Les projets de propriétaires occupants doivent tendre vers l'étiquette D ou C. L'éco conditionnalité es projets est un objectif à atteindre et n'est pas considéré comme une règle d'éligibilité.

Les projets des propriétaires bailleurs atteindre l'étiquette D pour les logements intermédiaires ou conventionnés sociaux et l'étiquette C pour les logements en loyer conventionné très social.

Dans les cas où, après travaux ces étiquettes ne peuvent pas être atteintes, et notamment en copropriété, les travaux ne seront subventionnés que s'ils s'inscrivent dans un projet global d'amélioration énergétique de l'ensemble du bâti en copropriété, et ce avec l'appui d'un audit énergétique.

Conditions liées à la décence :

Pour tous les logements locatifs, les règles ci-dessous issues du Règlement Sanitaire Départemental et du Décret sur la décence doivent être respectés :

- 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.

Conditions liées au changement d'usage :

L'Anah ayant vocation à traiter l'amélioration de l'habitat existant, les projets de propriétaires bailleurs dont l'affectation principale d'origine n'est pas à usage d'habitation, n'ont pas vocation à être subventionnés.

Cependant, ces dossiers peuvent toutefois être examinés en CLAH si les logements produits sont situés en centre ville ou en centre bourg, afin de créer une offre nouvelle à loyer conventionné (locatif social ou très social)

Pour les propriétaires occupants, les travaux de changements d'usage ne sont pas éligible aux

aides de l'Anah.

2.1.2 Règles de traitement des dossiers:

- Décision :

La décision d'octroi ou de rejet de la subvention est prise, au regard des crédits alloués, par le Président de Bordeaux Métropole ou son représentant, délégataire des aides à la pierre.

Comme toute subvention, cette aide n'est pas un droit. L'autorité décisionnaire est compétente pour apprécier l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique et du respect des dispositions et des priorités du présent programme. Cette appréciation peut conduire à ne pas attribuer l'aide ou à minorer les taux d'intervention.

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

L'instruction de la demande d'aide est réalisée par la délégation locale de l'Anah, en application de la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande.

- Avis préalable en CLAH

Conformément au règlement d'intervention, la CLAH sera systématiquement sollicitée pour avis sur les dossiers proposés en rejet, retrait, prorogation ou reversement de subvention. Le service instructeur peut également présenter en CLAH tout projet justifiant un examen préalable de la commission.

- Règles concernant les avances

Les propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux d'amélioration énergétique ou des travaux d'adaptation dans leur logement peuvent, sous conditions, faire une demande d'avance de subvention.

- Moyens mis en œuvre concernant les contrôles

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

Jusqu'en 2009 ce contrôle était réalisé par les délégations locales de l'Anah situées dans chaque département. Depuis 2010, c'est le Pôle Contrôle Engagement créée par l'Anah centrale 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 reversement pour l'année 2015.

2.2. Les priorités d'intervention de Bordeaux Métropole en 2017 et critères de sélectivité des dossiers

Depuis 2005, l'Anah et Bordeaux Métropole mettent en œuvre 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 œuvre 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'en définir leur éligibilité et, en cas d'enveloppe financière limitée par rapport aux besoins, 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 30 janvier 2017

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 ;
- la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles et le traitement des copropriétés en difficulté ;
- 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 partage ces priorités et souhaite, comme les années précédentes, compléter ces priorités par une aide financière spécifique pour lutter contre 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 2017.

2.2.1 La lutte contre l'habitat indigne, insalubre et très dégradé

Quels travaux ?

Travaux de réhabilitation de logements appartenant à des propriétaires occupants sous condition de ressources ou à des propriétaires bailleurs en contrepartie de loyers et charges maîtrisés, permettant une sortie d'indignité, d'insalubrité, ou de péril, ou de répondre à une 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...).

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

- d'un arrêté des polices du Préfet ou du Maire (insalubrité, péril ou constat d'infraction au Règlement sanitaire départemental (RSD)),
- d'une grille de dégradation de l'habitat à 0,55 ou grille d'insalubrité à 0,30.

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

Priorités :

1. les propriétaires occupants sous condition de ressources ayant acquis leur logement plus de 12 mois avant le dépôt de la demande de subvention,
2. les propriétaires accédants à la propriété ayant acquis leur logement dans les douze mois avant le dépôt de la demande de subvention, dans le respect des conditions détaillée dans les règles générales.

Si, suite à l'analyse du dossier, la situation sociale du ménage accédant à la propriété ne justifie pas un financement pour travaux lourds, seuls les postes énergie seront subventionnés.

Dans tous les cas, 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.

2.2.2 La lutte contre la précarité énergétique et l'amélioration de la performance énergétique des logements

Cette priorité s'inscrit dans le cadre du Programme habiter mieux lancé au 1^{er} janvier 2011 et du Plan de rénovation énergétique de l'habitat lancé le 1^{er} septembre 2013. Le Programme habiter mieux dédiés aux propriétaires éligibles aux aides de l'Anah, s'est ouvert au 1^{er} juin 2013 aux propriétaires occupants modestes et aux propriétaires bailleurs.

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 pour les propriétaires occupants.

Quels travaux ?:

Propriétaires occupants :

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

Propriétaires bailleurs :

Travaux de réhabilitation de logements permettant d'améliorer la performance énergétique du logement (**gain énergétique de 35 % au moins**), de diminuer significativement les charges d'énergie avec une étiquette après travaux à D pour les loyers intermédiaires (LI) et les loyers conventionnés très sociaux (LCTS), et jusqu'à l'étiquette C pour les LCTS sur la base du diagnostic de performance énergétique.

Priorités :

1. Les propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux d'amélioration énergétique globaux sont prioritaires.
2. Les propriétaires occupants modestes réalisant des travaux d'amélioration énergétique globaux
3. Les propriétaires occupants réalisant des travaux d'amélioration énergétique simples, lorsqu'ils sont accompagnés dans le cadre de la Plate Forme de Rénovation énergétique Ma Renov Bordeaux Métropole ou par le dispositif de lutte contre la précarité énergétique Mon Energie Bordeaux Métropole. (Pour mémoire, l'AMO n'est pas obligatoire)
4. Les propriétaires occupants réalisant des travaux d'amélioration énergétique simples (Pour mémoire, l'AMO n'est pas obligatoire)

Les règles relatives à la prise en charge des quote-parts de travaux énergie en partie commune de copropriété sont précisées ci-dessous

2.2.3 La prévention de la dégradation des copropriétés fragiles et le traitement des copropriétés en difficulté

Une nouvelle dynamique et un investissement fort sur les copropriétés fragiles :

Le parc privé en copropriété de Bordeaux Métropole représente plus de 132 000 logements, soit 35 % des logements de l'agglomération.

Le plan d'action métropolitain voté en 2015 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 :

- un dispositif de veille et d'observation pour les copropriétés laissant apparaître quelques signes de dysfonctionnement et fragilité ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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.

Au 1^{er} janvier 2017, l'Anah a mis en place un nouveau régime dédié aux travaux en partie commune concourant à l'amélioration énergétique, réalisés en copropriétés fragiles.

Ces copropriétés doivent être obligatoirement accompagnées dans leur projet de réalisation de ces travaux d'amélioration énergétiques par un opérateur Anah.

Pour les copropriétés réalisant des travaux sur partie commune et n'entrant ni dans le cadre du programme Habiter Mieux en copropriété, ni dans le cadre des copropriétés dégradées (aides au syndicat), les quotes part individuelles pour les travaux en partie commune peuvent être subventionnées dans les conditions ci-dessous, à condition que les dossiers individuels soient déposés par un opérateur agréé de l'Anah.

Priorités :

Travaux en partie privative

1. Les propriétaires occupants modestes et très modestes
S'il s'agit de travaux énergie, et afin d'anticiper un éventuel effet d'entraînement, tout diagnostic sur l'état du bâti pourra être demandé lors de l'instruction du dossier (audit énergétique, diagnostic de performance énergétique collectif, etc...).

Travaux en partie commune :

1. Les syndicats de copropriétaires des copropriétés situées en opération programmée (OPAH Copropriétés dégradées, OPAH RU à volet copropriétés dégradées, ...) ou éligibles au dispositif copropriété fragile du Programme habiter mieux.

Après étude d'opportunité, et en fonction de l'enquête sociale et du diagnostic énergétique, les quote-parts des travaux en partie commune pourront être subventionnés pour :

2. les copropriétaires occupants très modestes isolés dans une copropriété non située dans le périmètre d'une OPAH CD et pour laquelle des travaux en parties communes permettent de résoudre une situation de dégradation du bâtiment. Le gain énergétique à l'échelle de l'ensemble de la copropriété doit être de 25% minimum,
3. les copropriétaires occupants modestes et très modestes en copropriétés situées hors des dispositifs programmés (PIG, OPAH RU et OPAH CD ou Copro fragiles) et accompagnés dans le cadre de la Plateforme de rénovation énergétique Ma Renov Bordeaux Métropole. Le gain énergétique à l'échelle de l'ensemble de la copropriété doit être de 25% minimum (Pour mémoire, les dossiers doivent être déposés par un opérateur agréé choisi par la copropriété)
4. les propriétaires bailleurs s'engageant dans le conventionnement loyer conventionné social (LCS) ou loyer conventionné très social (LCTS) de leur logement en copropriété située hors du dispositif programmé et accompagné dans le cadre de la Plateforme de rénovation énergétique Ma Renov Bordeaux Métropole. Le gain énergétique à l'échelle de l'ensemble de la copropriété doit être de 35% minimum.

2.2.4 Le développement d'une offre locative privée à loyer maîtrisé

Le développement d'une offre locative à loyer maîtrisé est une priorité forte sur la Métropole dont le marché locatif apparait particulièrement tendu. La maîtrise des loyers doit être encouragée pour répondre aux besoins des habitants.

Pour cela, deux outils peuvent être mobilisés : le conventionnement avec travaux subventionnés par l'Anah ou le conventionnement sans travaux dont la contrepartie repose sur des mécanismes de défiscalisation. 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.

Quels travaux ?

Travaux globaux de réhabilitation ou travaux s'inscrivant dans une des priorités de l'Anah :

- afin de favoriser une bonne maîtrise des charges locatives pour le locataire, la concordance entre la typologie des logements (T2, T3, T4...) et la surface habitable à partir de laquelle le loyer est calculé sera recherchée,
- les dossiers de changement d'usage ne sont autorisés que dans les conditions rappelées dans les règles générales,
- les règles de décence et d'habitabilité à respecter sont rappelées dans les règles générales.

2.2.5 L'adaptation des logements aux handicaps et à la mobilité réduite de leurs occupants,

propriétaires ou locataires

Quels travaux ?

- 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.
- 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.

2.2.6 Le traitement de la vacance

Depuis 2008, Bordeaux Métropole apporte une aide financière spécifique à destination des logements vacants. 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.

PARTIE III – Le régime des aides de l'Anah, de l'Etat et de Bordeaux Métropole

3.1 Le régime des aides de l'Anah (crédits délégués)

A compter du 1er janvier 2011, l'Anah a mis en place un nouveau régime national d'aides, adapté régulièrement, la dernière adaptation remontant au 1^{er} janvier 2018.

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

Au 1er janvier 2018, L'Anah fait évoluer son régime d'aides aux travaux :

- avec la disparition du FART (Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique) au 31 décembre 2017 et de l'ASE et la prolongation pour 5 ans du Programme Habiter Mieux, la création d'une nouvelle Prime Habiter Mieux en remplacement de l'ASE dont les conditions :
 - restent inchangées pour les PB et les PO
 - évoluent par rapport aux copropriétaires PO ou PB, avec désormais la possibilité de majorer de 500€ la prime de 1 500€ si une commune ou un EPCI apporte une aide aux travaux au Syndicat de copropriétaires
- création d'une nouvelle catégorie de travaux dits « travaux simples d'amélioration énergétique » (agilité) dont les conditions sont les suivantes :
 - maison individuelle uniquement,
 - travaux portant soit sur :
 - l'isolation de parois opaques verticales
 - l'isolation des combles
 - le changement de chaudière ou du système de chauffage
 - travaux réalisés par une entreprise RGE (Reconnus Garant de l'Environnement)
 - pas de prime PHM car pas de gain exigé et pas de DPE demandé
 - en diffus, même sur un territoire couvert par un programme animé
 - pas d'AMO obligatoire

En référence à l'article L301 – 5 – 1 du Code de la construction et de l'habitation (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 », le délégataire a toutefois souhaité apporter quelques adaptations à ce régime pour répondre au mieux aux enjeux du territoire :

- Augmentation de la prime ASE

Sur le territoire de Bordeaux Métropole, une augmentation importante des restes à charges des propriétaires réalisant des travaux d'amélioration énergétique est observée, liée à la réalisation de travaux énergétiques ambitieux, et une baisse du taux de subvention.

Dans le cadre de l'avenant n°2 à la convention de gestion du parc privé, Bordeaux Métropole propose donc de majorer de 10 points le taux de subvention déterminant le calcul de la prime Anah PHM depuis le 1^{er} janvier 2018, soit un taux de subvention de 20 % , tout en conservant les plafonds de subventions

- Durée de conventionnement des logements locatifs privés

Alors que la durée minimale de conventionnement est de 6 ans, en Gironde et sur Bordeaux Métropole la durée de conventionnement est de :

- 12 ans minimum pour les logements locatifs conventionnés en LCS et LCTS,
- 9 ans minimum pour les logements locatifs conventionnés en LI.

3.1.1 Le régime d'aide pour les propriétaires occupants

Propriétaires occupants	PO très modestes	PHM gain de 25%	PO modestes	PHM gain de 25%
Type d'intervention	Régime majoré - Travaux lourds Plafonds de travaux subventionnables HT 50 000 €			
Insalubrité, Péril, Forte dégradation	50%	10% travaux 2 000 €	50%	20% travaux 1 600 €
Type d'intervention	Régime de base- Travaux d'amélioration Plafonds de travaux subventionnables HT 20 000 €			
Travaux pour l'autonomie de la personne	50%		35%	
Travaux d'amélioration énergétique gain énergétique de 25%	50%	10% travaux 2 000 €	35%	20% travaux 1 600 €
Travaux d'amélioration énergétique simples	50%		35%	
Autres Travaux Assainissement Parties communes en copropriétés fragiles	35%		20%	

3.1.2 Le régime des aides pour les propriétaires bailleurs

Propriétaires bailleurs	Taux de subvention	Montant travaux HT	Prime réduction loyer (1)	Prime réservation logement (2)	PHM gain 35%	PIL	Durée minimale convention
Type d'intervention	Régime majoré - Travaux lourds						
Insalubrité, Péril (arrêté, grille LHI à 0,30) Forte Dégradation" (grille à 0,55)	35%	1000€ HT/ M2 / 80m2	150€ HT/ M2 / 80m2	2 000 € ou 4 000 € / logement (2)	1 500 €	1 000 €	9 ans LI et LCS 12 ans LCTS
Type d'intervention	Régime de base - Travaux d'amélioration						
Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat	35%	750€ HT/ M2 / 80m2	150€ HT/ M2 / 80m2	2 000€ ou 4 000 € / logement (2)	1 500 €	1 000 €	9 ans LI et LCS 12 ans LCTS
Travaux pour l'autonomie de la personne							
Travaux d'amélioration énergétique gain énergétique de 35%	25%	750€ HT/ M2 / 80m2	150€ HT/ M2 / 80m2	2 000€ ou 4 000 € / logement (2)	1 500 €	1 000 €	9 ans LI et LCS 12 ans LCTS
Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé							
Travaux de transformation d'usage							

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

- sur les communes où le marché local locatif est tendu, soit un écart de 5€/m2 entre le loyer libre local de marché de référence et le loyer social plafond national
- quand le logement est conventionné en loyer social ou très social, en régime de base ou majoré
- à concurrence du triple de l'aide apportée par une collectivité locale ou un EPCI, dans la limite du plafond de 12 000 €

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

- quand le logement est conventionné en LCTS
- sur demande du propriétaire bailleur
- après attribution à un locataire DALO, contingent prioritaire ou PDALPD
- 2 000€ en secteur non tendu / 4 000 € en secteur tendu
- La 1^{ère} attribution du logement est organisé par Bordeaux Métropole

(3) la Prime d'intermédiation locative

Depuis le 30 septembre 2015 l'Anah a mis en place une Prime en faveur de l'Intermédiation Locative (PIL) d'un montant de 1 000 € par logement.

- Cette prime attribuée en zone B1 et B2:
 - aux propriétaires-bailleurs
 - qui concluent une convention à loyer social ou très social, avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah,
 - sous condition du recours, pour une durée de 3 ans au moins, à un dispositif d'intermédiation locative via un organisme agréé en vue de favoriser l'insertion sociale de ménages en difficulté, notamment ceux bénéficiant d'une protection internationale au titre du droit d'asile (réfugiés statutaires).

3.1.3 Le régime d'aide en copropriété

En 2011 puis en 2017, le régime de l'Anah a été adapté concernant les aides à destination des copropriétés dégradées fragiles concernant les travaux sur parties communes.

Aides de l'Anah en OPAH copropriété depuis 2011 adaptées en 2018		
Types de travaux	Travaux subventionnables	Taux de subvention
Travaux d'amélioration	plafonnés à : 150 000 € / bâtiment +15 000 € par lot d'habitation principale	35%
Travaux suite à dégradation lourde <i>Grille à 0,55</i>	Pas de plafond de travaux	50%
Travaux suite à désordres structurels importants		
Travaux énergétiques <i>Gain énergétique supérieur à 50 %</i>		
Travaux conduisant à un gain de 35 % au moins	Sans objet	Prime PHM forfaitaire de 1 500 € par lot d'habitation + 500 € si aide au SDC Commune / EPCI

Aides de l'Anah et de l'Etat en copropriété fragile depuis 2017 adaptées en 2018		
Types de travaux	Travaux subventionnables	Taux de subvention
Travaux énergétiques <i>Gain énergétique supérieur à 35 %</i>	plafonnés Anah à : 15 000 € / lot d'habitation principale	25%
	Sans objet	Prime PHM forfaitaire de 1 500 € par lot d'habitation + 500 € si aide au SDC Commune / EPCI
Critères de priorité		Conditions d'éligibilité
Proportion de ménages modestes et très modestes : PO et locataires		Niveau énergétique avant travaux de G à D Taux d'impayés de charges de copropriété : 8 à 15 % du budget voté pour 200 lots d'habitation et plus 8 à 25 % du budget voté pour moins de 200 lots d'habitation
Charges de chauffage collectif élevées par rapport au budget		
Intégration de la copropriété dans un dispositif Anah (VOC, POPAC)		
localisation dans un secteur prioritaire (NPNRU, QPV, PNRQAD, Centre-bourgs, ...)		

3.2. Le régime financier des aides propres de Bordeaux Métropole en 2017

3.2.1 Le régime des aides pour les dossiers de propriétaires bailleurs

- 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 subventionnables par l'Anah pour les logements à loyer conventionné social ;
- **Une prime vacance forfaitaire 3 000 €** par logement vacant depuis plus de 24 mois.

3.2.2 Le régime des aides pour les dossiers de 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) 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 isolation ou système de chauffage ou 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).

Pour bénéficier de ces primes, les propriétaires doivent faire appel à *des artisans labélisés Reconnu garant de l'environnement (RGE) et réaliser des travaux remplissant les conditions du Crédit d'impôt transition énergétique (CITE)*.

3.2.3 Les aides spécifiques à l'OPAH-RU Copropriétés dégradées de Bordeaux (précisées dans la convention d'OPAH RU CD en vigueur)

² Détail de l'intervention en annexe p 55

- **Pour les petites copropriétés dégradées** : Bordeaux Métropole accorde une subvention de 10% du plafond de travaux subventionnables, à parité avec la ville de Bordeaux, pour des travaux de réhabilitation.
- **Pour les équipements résidentiels** : Bordeaux Métropole s'engage à intervenir aux côtés de la ville pour financer la création ou l'amélioration d'équipements résidentiels 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.

Partie IV - La modulation des loyers maîtrisés

La CLAH consultative, réunie le 15 mars 2018, donne un avis concernant les règles de modulation des loyers maîtrisés présentées ci-dessous. Ils seront applicables dès publication du présent programme d'actions soit à compter du **30 Avril 2018**.

4.1 Les règles de définition des loyers

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.
- pour le conventionnement Anah et le bénéfice du nouveau dispositif « Cosse » remplaçant le « Borloo ancien », pour les demandes déposées à compter du 1^{er} février 2017.

L'ensemble des communes de la métropole sont situées en zone 1 (marché locatif tendu).
La liste des communes par zones est annexée au programme d'actions.

Par ailleurs, 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

Définition des loyers de marché

Ces loyers de marché, présentés dans le tableau ci-dessous, reflètent la tension forte du marché locatif sur Bordeaux Métropole (zone1), par rapport à la relative stabilité des loyers de marché sur le reste du département (loyer moyen évalué à 11.50€/m²) :

Département de la Gironde	Zone 1	Zone 2 B 8 communes en B2	Zone 2 C 25 communes en C	Zone 3	Zone 4
Catégorie 1	13,5	13,00	12,50	12,00	10,00
Catégorie 2	13	10,50	10,50	10,50	8,50
Catégorie 3	12.8	9,00	9,00	8,00	7,00

NB : les loyers libres de référence retenus ne sont pas les loyers libres moyens

Tableau des loyers

Loyers de marché Bordeaux Métropole	S < 65m ²	65 < S < 90m ²	S > 90m ²	Moyenne Toute taille confondue	Plafond loyer social Toute taille confondue
Toutes zones de l'enquête loyer	18.2 €/m ²	11.8 €/m ²	12.3 €/m ²	14. €/m²	7.80 €/m²
Zones 1 à 3 de l'enquête loyer	18.7 €/m ²	12.5 €/m ²	13.2 €/m ²	14.8 €/m²	7.80 €/m²

Loyers de Marché (9^{ème} décile) Bordeaux Métropole

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 du 14 mars 2017 est compétente pour définir les plafonds de loyers concernant les conventions sans travaux et avec travaux en secteur délégué à partir des loyers de marché. Les membres de la CLAH décident de maintenir les plafonds de loyers en 2017

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

4-2 Le conventionnement

Le 1er octobre 2006 a été mis en place le conventionnement Anah, en substitution pour les logements privés du conventionnement Etat. Il permet à un PB, appliquant des plafonds de loyer intermédiaire, social dérogatoire, social ou très social, définis nationalement et déclinés localement, louant son logement à un ménage entrant dans les plafonds de ressources correspondant au niveau de loyer, de bénéficier ;

- d'un avantage fiscal, sur les loyers, adapté au niveau de loyer,
- d'aides directes aux travaux de l'Anah et de l'Etat, dépendantes de l'état de dégradation du logement, du type de travaux réalisés, complétées de primes Anah pour les loyers sociaux dérogatoires, sociaux ou très sociaux

Deux conventionnements Anah sont possibles :

- le Conventionnement Sans Travaux subventionnés par l'Anah ou l'Etat : le CST
- le Conventionnement Avec Travaux subventionnés par l'Anah et l'Etat : le CAT

Le 5 mai 2017 est paru un décret concernant la définition des loyers sociaux et très sociaux, nouvelle étape dans la mise en œuvre de la politique nationale « Louer abordable », engagée depuis 2014.

Ainsi :

- **au 1^{er} août 2014**, un nouveau classement dit « Scellier » des communes est mis en place, avec cinq zones tenant compte de la tension de leur marché immobilier local, soit en Gironde un reclassement de **29 communes** :
 - 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 1^{er} janvier 2015** les plafonds nationaux de loyers intermédiaire sont baissés de 2€/m², soit de 12€ à 10€/m², afin de tenir compte de la tension locale des marchés immobiliers et de limiter les situations où le loyer intermédiaire serait supérieur au loyer libre de marché local
- **au 1^{er} février 2017** est mis en place un nouveau dispositif fiscal dit « Cosse » remplaçant le « Borlo ancien », visant à inciter les propriétaires bailleurs à louer leur logement à des publics modestes et très modestes en s'appuyant sur des agences immobilières sociales ou des associations en capacité de faire de la sous-location

Déduction fiscale	LI		LCS		LCTS	
	de Robien ancien	Cosse	de Robien ancien	Cosse	de Robien ancien	Cosse
zone B1 (zone 1)	30%	30% IML 85%	60% IML 70%	70% IML 85%	60% IML 70%	70% IML 85%
zone B2 (zones 1 et 2)	30%	15% IML 85%	60% IML 70%	50% IML 85%	60% IML 70%	50% IML 85%

- **le 5 mai 2017** les loyers dérogatoires, social et très social, sont supprimés et les plafonds de loyers nationaux sociaux et très sociaux sont significativement augmentés :

	LCSd supprimé	LCS	LCTS
zone B1 (zone 1)	8,20 €	de 6,02 à 7,80€/m2	de 5,85 à 6,07€/m2
zone B2 (zones 1 et 2)	8,20 €	de 6,02 à 7,49€/m2	de 5,85 à 5,85€/m2

Suite à la parution du Décret n° 2017-839 du 5 mai 2017, et aux instructions de Mme la Directrice Générale de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) en date du 9 mai 2017, La Commission local pour l'amélioration de l'habitat (Clah) consultative du 27 juin 2017 a validé l'actualisation des nouveaux plafonds locaux dans la mesure où elle permettait :

- Un équilibre entre le caractère incitatif de la réévaluation des niveaux de loyers, et les ressources des locataires éligibles (inchangées)
- Une simplification et une meilleure lisibilité du dispositif de conventionnement
- Une adaptation aux réalités locales et à la stratégie du délégataire

➤ **Les niveaux de loyers locaux pour le conventionnement avec et sans travaux**

En zone B1

	< 65 m ²	65-90 m ²	>90 m ²
Loyer Intermédiaire	10.00	8.10	6.90
Loyer Social			
➔ Métropole	7.00	6.50	5.95
➔ Bordeaux	7.50	6.7	6.10
Loyer très social	6.00	5.95	5.90

En zone B2

	< 65 m ²	65-90 m ²	>90 m ²
Loyer Intermédiaire	8.65	8.10	6.90
Loyer Social	6.90	6.50	5.75
Loyer très social	5.80	5.75	5.70

Compte tenu de la tension du marché locatif métropolitain, telle qu'elle est explicité dans la partie 1, et de l'écart important entre les loyers de marché 2016 sur la métropole et le plafond national, une prime de de réduction de loyer (PRL) peut être accordée pour tous les logements conventionnés sociaux et très sociaux sur la métropole.

5 -Les Plafonds de ressources des locataires et des propriétaires occupants

5-1-LES PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES DE LOGEMENT CONVENTIONNES ANAH AVEC OU SANS TRAVAUX SUBVENTIONNES

A compter du 1^{er} janvier 2018, les plafonds de ressources que les locataires de logements conventionnés Anah ne doivent pas dépasser, ont été fixés par arrêté du 28 décembre 2017 pour les seuls loyers conventionnés très social et social. Pour les loyers intermédiaires, en attendant la parution de la nouvelle instruction fiscale, sont indiqués les plafonds de ressources issus de l'instruction fiscale du 16 février 2017.

Ces plafonds sont les suivants (exprimés en €) :

Catégorie de ménages	arrêté 28 /12/ 2017	arrêté 28 /12/ 2017	Convention accordée après le 1/1/15 Bail signé ou renouvelé en 2017		
			Instruction fiscale* du 16/02/2017 Zone B1	Instruction fiscale* du 16/02/2017 Zone B2	Instruction fiscale* du 16/02/2017 Zone C
	PLAI Anah loyer très social LCTS avec et sans travaux subventionnés	PLUS Anah loyer social LCS avec et sans travaux subventionnés	Anah loyer Intermédiaire LI conventionné avec et sans travaux subventionnés	Anah loyer Intermédiaire LI conventionné avec et sans travaux subventionnés	Anah loyer Intermédiaire LI Avec et sans travaux subventionnés
Cat 1	11 167 €	20 304 €	30 260 €	27 234 €	27 234 €
Cat 2	16 270 €	27 114 €	40 410 €	36 368 €	36 368 €
Cat 3	19 565 €	32 607 €	48 596 €	43 737 €	43 737 €
Cat 4	21 769 €	39 364 €	58 666 €	52 800 €	52 800 €
Cat 5	25 470 €	46 308 €	69 014 €	62 113 €	62 113 €
Cat 6	28 704 €	52 189 €	77 778 €	70 000 €	70 000 €
Cat 7	3 202 €	5 821 €	8 667 €	7 808 €	7 808 €

- **Instruction fiscale** : pour les conventions Anah à loyer intermédiaire conclues (accordées) à compter du 1^{er} janvier 2015, et pour les baux conclus ou renouvelés en 2017 en application de celles-ci, les plafonds de ressources sont définis par référence aux plafonds de ressources du dispositif fiscal Duflo/Pinel.
- 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 2018 l'avis d'imposition 2017 sur les revenus perçus en 2016.
- 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 pacsés sont donc assimilés aux couples mariés et peuvent être considérés comme entrant dans la catégorie “jeune ménage”, lorsque la somme des âges révolus des deux conjoints le composant est au plus égale à 55 ans.
 - **personnes à charge** : Enfants à charge (au sens de l'arrêté du 29.7.87) qui n'ont pas établi une déclaration au titre de l'impôt sur le revenu en leur nom propre et Ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.
- **Ces plafonds sont révisés annuellement** au 1er janvier de chaque année en fonction de l'évolution du salaire minimum de croissance visé à l'article L.421-2 du Code du Travail.
 - Les chiffres ci-dessus sont les plafonds applicables en 2018. Ces plafonds de ressources s'appliquent aux logements faisant l'objet d'un conventionnement avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah.
 - Les catégories :
 - **Cat 1** : Personne seule
 - **Cat 2** : 2 personnes à l'exclusion des jeunes ménages
 - **Cat 3** : 3 personnes, ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou 1 jeune ménage
 - **Cat 4** : 4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge
 - **Cat 5** : 5 personnes, ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge
 - **Cat 6** : 6 personnes, ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge
 - **Cat 7** : majoration par personne supplémentaire

5-2-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 2018, en Gironde sont les suivants :

Nombre de personnes composant le ménage	Propriétaires très modestes CD33	Propriétaires très modestes Anah	Propriétaires modestes Anah	Propriétaires Modestes + 30% CARTTE
1	11 167 €	14 508 €	18 598 €	24 177 €
2	16 270 €	21 217 €	27 200 €	35 360 €
3	19 565 €	25 517 €	32 710 €	42 543 €
4	21 769 €	29 809 €	38 215 €	49 680 €
5	25 470 €	34 121 €	43 742 €	56 865 €
Par personne supplémentaire	3 202 €	4 301 €	5 510 €	7 163 €

- **L'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources** applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Anah prévoit la révision, au 1^{er} janvier de chaque année, des plafonds de ressources annuelles applicables aux personnes visées aux 2^o et 3^o du I de l'article R.321-12 du CCH (propriétaires-occupants et personnes assurant la charge des travaux)
- **Ces plafonds de ressources sont révisés annuellement** au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation hors tabac

Ces plafonds sont réactualisés chaque année.

Bordeaux, le

Alain Juppé
Président de Bordeaux Métropole,
Maire de Bordeaux

Annexes

A/ Les fiches de programmes animés opérationnels en 2017

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 : OPAH-RU CD du Centre historique de Bordeaux (mars 2017 – mars 2022)

Fiche 2 : OPAH Copropriété Les Eglantines à Mérignac (08 janvier 2016 – 07 janvier 2021)

Fiche 3 : OPAH-RU ORI Centre historique et quais de Lormont (1^{er} juin 2013 – 31 mai 2018)

Fiche 4 : Programme d'Intérêt Général Métropolitain (4 décembre 2013 – 3 décembre 2018)

Fiche 5 : Programme « Habiter Mieux » (1^{er} janvier 2011 – 31 décembre 2017)

Fiche 6 : OPAH Copropriété fragile Résidence La Boetie à Lormont (2016 – 2018)

Fiche 7 : OPAH Copropriété Les Dahlias à Mérignac (08 janvier 2016 – 07 janvier 2021)

Fiche 8 : Etude Pré opérationnelle Copropriété Palmer à Cenon (décembre 2016 – septembre 2017)

Fiche 9 : OPAH Copropriété Les Fougères à Mérignac (28 juin 2016 – 27 juin 2021)

2) Les programmes animés en projet

Fiche 10 : Observatoire des copropriétés

Fiche 11 : Le plan d'action copropriétés

Fiche 12 : Le POPAC sur la copropriété PALMER

FICHE 1**OPAH RU CD du Centre historique de Bordeaux - Ville de Bordeaux**

Mars 2017 – Mars 2022

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 copropriétés dégradées et en confortant les atouts du secteur : fonctions de centralités, tissu commercial et artisanal, patrimoine exceptionnel.

OBJECTIFS :

- La réhabilitation de 400 logements conventionnés privés :
 - dont 150 logements de propriétaires occupants ou en accession,
 - dont 250 propriétaires bailleurs.
- La requalification de 10 copropriétés en difficulté sur le secteur Marne Yser

TERRITOIRES D'INTERVENTION : Périmètre de la concession d'aménagement.

EVALUATION ET ETUDE PRE-OPERATIONNELLE OPAH RU 3 EN COURS**FICHE 2****OPAH Copropriété Les Eglantines - Le Burck – Mérignac - Bordeaux Métropole**

08 janvier 2016 – 07 janvier 2021

CONTEXTE :

- bâtiments de 205 logements dont 40 propriétaires occupants et 150 propriétaires bailleurs, composés de 75 T2, 100 T3, 26 T4 et 4 T5,
- décision prise en assemblée générale du 21/06/15 d'adhérer à une démarche d'OPAH,
- signature le 08/01/16, par la ville de Mérignac et la copropriété, de la convention de financement d'études et de travaux dans la cadre d'une OPAH.

OBJECTIFS :

- Réalisation d'un programme de travaux,
- mise en œuvre des actions d'accompagnement sur : le système de chauffage, la gestion financière de la copropriété, la gestion des instances de gestion,
- vote des travaux en assemblée générale.

TERRITOIRES D'INTERVENTION :

- L'ensemble des bâtiments de la copropriété des Eglantines,
- le Burck 2 qui gère la chaufferie collective gaz, communes aux copropriétés des Eglantines, Dahlias et Fougères,
- le périmètre de l'ASL.

FICHE 3

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

1^{er} juin 2013 – 31 mai 2018

CONTEXTE :

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

OBJECTIFS :

- 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.

TERRITOIRES D'INTERVENTION :

Ville de Lormont : secteurs des quais (Carriet, Chaigneau Bichon, Numa Sensine et Elisabeth Dupeyron), le Vieux bourg, le quartier de Lissandre, de façon prioritaire et l'ensemble du parc privé hors copropriété.

FICHE 4

PROGRAMME D'INTERET GENERAL METROPOLITAIN - Bordeaux Métropole

4 décembre 2013 – 3 décembre 2018

CONTEXTE :

- Le dispositif s'applique sur l'ensemble des communes de la Métropole 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.

TERRITOIRES D'INTERVENTION :

- Ensemble du territoire métropolitain.

FICHE 5

PROGRAMME HABITER MIEUX - Contrat Local d'Engagement : Etat, Anah, Conseil Départemental de la Gironde, Bordeaux Métropole, Communauté d'Agglomération Libournaise
1^{er} janvier 2011 - 31 décembre 2017

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 économes 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 convention de financement de programmes animés valant protocoles territoriaux en programmes animés,
- le règlement des aides du Fonds d'aides à la rénovation thermique (FART) pris par décret du 10 octobre 2010, réactualisé chaque année,
- 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,
- 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 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 KW Hep/m² an,
- le versement de l'ASE (une seule fois pour un même logement, même dans le cas où celui-ci donne à nouveau lieu à une aide de l'Anah, en 2016 de :
 - 10% des travaux plafonnée à 2 000 € pour les PO très modestes,
 - 10% des travaux plafonnés à 1 600 € pour les PO modestes,
 - 1 500 € pour les PB,
 - 1 500 € par lot d'habitation principale pour les syndicats de copropriétaires,
- 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.

FICHE 6

OPAH Copropriété fragile Résidence La Boétie à Lormont

2016 - 2018

CONTEXTE :

- La résidence la Boétie est située dans un quartier en renouvellement urbain dont les immeubles d'habitat social ont été réhabilités et les espaces publics et verts reconfigurés et valorisés,
- l'ensemble des problématiques sociales, techniques, urbaine, de gestion et de gouvernance indique le risque de basculement de cette copropriété inscrite dans un processus de déqualification,
- le plan d'action mis en œuvre dans le cadre de l'opah permettra d'accompagner les copropriétaires afin de se réapproprier la gestion de la résidence et développer un sentiment d'appartenance à un territoire et lutter contre l'insécurité,
- au regard des ressources des copropriétaires, le reste à charge par unité logement est plafonné.

OBJECTIFS :

Pour inscrire l'action dans le projet de renouvellement urbain du quartier, améliorer les conditions de vie des habitants et replacer la copropriété dans le marché de l'habitat, il s'agit de :

- **proposer un programme de travaux hiérarchisés et réaliste :**
 - tenir compte des ressources des copropriétaires,
 - enrayer le basculement de la résidence,
 - travaux de remise en état, de sécurisation et d'économies d'énergie.
- **accompagner les instances de gestion pour permettre la mobilisation des copropriétaires et la réalisation des travaux :**
 - mise en place d'atelier thématiques ,
 - participation des représentants aux réunions de chantier, aux comité de pilotage.
- **proposer l'accompagnement social des copropriétaires :**
 - gestion des impayés, accès aux droits,
 - action de maîtrise des charges.

TERRITOIRES D'INTERVENTION :

Ville de Lormont : résidence la Boétie, 36 logements issus de la vente HLM dont 23 propriétaires occupants, 8 propriétaires bailleurs 5 toujours propriété du bailleur.

FICHE 7**OPAH Copropriété Les Dahlias - Le Burck – Mérignac - Bordeaux Métropole**

08 janvier 2016 – 07 janvier 2021

CONTEXTE :

- bâtiments de 160 logements dont 37 propriétaires occupants et 108 propriétaires bailleurs, composés de 60 T2, 80 T3, 20 T4,
- décision prise en assemblée générale du 30/06/15 d'adhérer à une démarche d'OPAH,
- signature le 08/01/16, par la ville de Mérignac et la copropriété, de la convention de financement d'études et de travaux dans la cadre d'une OPAH.

OBJECTIFS :

- Réalisation d'un programme de travaux,
- mise en œuvre des actions d'accompagnement sur : le système de chauffage collectif, la gestion financière de la copropriété, la gestion des instances de gestion,
- vote des travaux en assemblée générale.

TERRITOIRES D'INTERVENTION :

- Sur l'ensemble des bâtiments de la copropriété des Dahlias,
- sur le Burck 2 qui gère la chaufferie collective gaz, communes aux copropriétés des Eglantines, Dahlias et Fougères,
- sur le périmètre de l'ASL.

FICHE 8**Opah Copropriété Les Fougères - Le Burck – Mérignac - Bordeaux Métropole**

28 juin 2016 – 27 juin 2021

CONTEXTE :

- bâtiments de 120 logements dont 39 propriétaires occupants et 81 propriétaires bailleurs, composés de 45 T2, 60 T3, 15 T4,
- copropriété associée aux actions menées dans le cadre des OPAH des copropriétés des Eglantines et des Dahlias : réflexion commune sur le chauffage, statut de l'ASL, projet de convention....
- accompagnements dans la réalisation d'études (géomètre, audit énergétique, maître d'œuvre),
- accompagnement préparatoire à une démarche d'OPAH,
- décision sera prise en assemblée générale du 28/06/16 d'adhérer à une démarche d'OPAH,
- projet de rédaction de convention de financement d'études et de travaux dans la cadre d'une OPAH en cours de rédaction et sous réserve d'une décision favorable en assemblée générale.

OBJECTIFS :

- Vote en assemblée générale de la démarche d'OPAH,
- signature d'une convention d'OPAH,
- réalisation d'un programme de travaux,
- vote des travaux en assemblée générale.

TERRITOIRES D'INTERVENTION :

- L'ensemble des bâtiments de la copropriété des Fougères,
- le Burck 2 qui gère la chaufferie collective gaz, communes aux copropriétés des Eglantines, Dahlias et Fougères,
- le périmètre de l'ASL.

FICHE 9

Etude pré opérationnelle Copropriété Palmer - Ville de Cenon

Décembre 2016 – septembre 2017

CONTEXTE :

Construite à la fin des années 1960, la copropriété du Parc Palmer est composée de 6 immeubles : une tour de 18 étages, une barre de 10 étages et quatre bâtiments de 4 étages. Elle comprend 371 lots, dont 366 destinés à l'habitation et 5 voués à un usage professionnel ou commercial.

En 2013, une étude de cette copropriété, réalisée en régie par la Ville de Cenon, a permis de faire un état des lieux et relever des signes de fragilité et de vieillissement du bâti appelant un diagnostic technique approfondi, une mauvaise position sur le marché immobilier local, des modes d'occupation problématiques, une situation financière délicate et un affaiblissement réel de sa gouvernance, avec notamment une faible mobilisation des copropriétaires en assemblée générale. L'étude a aussi mis en évidence des éléments réellement positifs qui laissent penser que cette copropriété est en mesure de retrouver un véritable équilibre. Idéalement située sur le Haut-Cenon, en entrée de ville, cette copropriété bénéficie en effet d'une desserte en transports en commun (bus et tramway) et est ouverte sur le quartier et accessible à tous. La proximité du pôle culturel et de spectacles, d'un parc aménagé, d'une école maternelle et élémentaire, d'un centre commercial et de services et de commerces de proximité est un réel atout.

Aussi, même si la copropriété s'est engagée dans un processus de déqualification, un retour à la normale peut être envisagé grâce à des actions adaptées. Pour ce faire, la copropriété a besoin d'être accompagnée par la puissance publique, notamment pour la mise en place d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) Copropriété, démarche globale, adaptée, qui permet de mettre en place à la fois des actions lourdes de type travaux, mais aussi d'autres actions plus légères comme de l'information, de la formation, ou encore des expertises juridiques ou financières.

L'étude pré-opérationnelle doit ainsi actualiser et approfondir les thèmes abordés dans l'étude de la Ville de Cenon et la compléter, notamment concernant l'état du bâti (structures, équipements, etc) afin de proposer une stratégie et des outils d'intervention permettant la requalification de la résidence et qui s'inscrivent dans une OPAH copropriété.

OBJECTIFS EN 2017 :

- Réalisation de l'étude pré-opérationnelle en vue de la réalisation d'une « OPAH copropriété » sur la copropriété Palmer à Cenon,
- vote en assemblée générale de la démarche d'OPAH copropriété.

RESULTATS ESCOMPTES ET INDICATEURS DE REUSSITE :

- Rendu de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH copropriété de Palmer à l'été 2017,
- résultat favorable sur la démarche d'OPAH copropriété.

PARTENAIRES MOBILISES :

- Bordeaux Métropole, Commune de Cenon, le syndic de copropriété, Conseil syndical, Anah, ALEC, etc..
- équipe de suivi-animation : InCité, Frédérique Charlemagne architecte.

TERRITOIRES D'INTERVENTION :

- Commune de Cenon – Copropriété du Parc Palmer

FICHE 10

Observatoire des copropriétés - Bordeaux Métropole

CONTEXTE :

Afin de poursuivre et développer la mise en œuvre de son plan d'actions en faveur des copropriétés fragiles et dégradées, dans ses volets observation et prévention (cf. focus), Bordeaux Métropole réalise avec l'Agence d'urbanisme (A'Urba) un observatoire des copropriétés sur le territoire métropolitain.

Le cadrage méthodologique est validé dans le cadre de l'observatoire partenarial de l'habitat avec l'A'Urba et devrait aboutir à une première version en 2017.

Cet observatoire servira « d'état zéro » des connaissances et sera partagé avec les partenaires.

Il permettra d'affiner le programme d'action en matière de prévention et d'accompagnement des copropriétés, pour candidater à un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) en 2018.

PARTENAIRES MOBILISES :

- Communes concernées
- Etat, Anah, Bordeaux Métropole, A'Urba...
-

TERRITOIRES D'INTERVENTION :

- Métropole

FICHE 11 - Délibération du Conseil de Bordeaux Métropole du 13 février 2015

Le plan d'action Copropriétés - Bordeaux Métropole

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 et du PLH illustre cette complémentarité pour une action globale et complète, permettant la mise à niveau de ce parc important

Concrètement, le plan d'actions concerne les copropriétés construites avant 1990. Lors de sa définition, il s'est appuyé 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 identifiés, 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 :

- 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,
- 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,
- des aides financières et un accompagnement pour les copropriétés prêtes à s'engager dans des travaux. Des aides plan climat pour une intervention en parties communes ainsi que le recours à un maître d'œuvre pour accompagner les copropriétés en phase pré-opérationnelle et durant les travaux seront octroyées,
- 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.

FICHE 12 – POPAC Sur le résidence Palmer

-

B/ 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

C/ L'aide de Bordeaux Métropole pour la rénovation énergétique 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 Prêt à taux zéro (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>

D/ L'aide de Bordeaux Métropole pour la rénovation énergétique des copropriétés

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 % a 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 max./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.

E/ 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)

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 ŒUVRE :

- Travaux de renforcement du gros œuvre : 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 œuvre.
- Les travaux de doublage de façade (vêtures, bardages...) ou d'isolation par l'extérieur, sous réserve de la pose d'un isolant thermique conforme aux exigences du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200 quater du CGI), sauf dans les cas d'impossibilité technique démontrée de la pose de l'isolant et dans les cas où les murs du bâtiment sont déjà isolés.

REVÊTEMENTS INTÉRIEURS, ÉTANCHÉITÉ, ISOLATION THERMIQUE ET ACOUSTIQUE :

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

TRAITEMENTS SPÉCIFIQUES (SATURNISME, AMIANTE, RADON, XYLOPHAGES) :

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

ASCENSEUR/MONTE-PERSONNE :

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

SÉCURITÉ INCENDIE :

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

AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS :

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

CHEMINS EXTÉRIEURS, COURS, PASSAGES, LOCAUX COMMUNS :

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

EXTENSION DE LOGEMENT ET CRÉATION DE LOCAUX ANNEXES :

- Extension de logement dans la limite de 14 m² de surface habitable (annexion de parties communes, 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'œuvre, 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 œuvre 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 œuvre 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.

F/ Définitions – Abréviations

➤ Logement insalubre :

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

➤ Logement indigne :

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

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

➤ Logement très dégradé :

Renvoie à une notion d'habitat en mauvais état, sans aller toujours au stade de dégradation qui le qualifierait d'indigne ou insalubre.

➤ Règlement Sanitaire Départemental (RSD) :

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

➤ Contrôle de décence :

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

ABREVIATIONS

PO :	Propriétaire Occupant
PB :	Propriétaires bailleurs
CLAH :	Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat
€ :	Euro
m ² :	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