



Convention OPAH-RU multisites

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de
Renouvellement Urbain multisites

Communes de Saint-Ciers-sur-Gironde et d'Etauliers.

2024 – 2029

Numéro de la convention :

Date de la signature de la convention :

La présente convention est établie :

D'UNE PART

La Communauté de communes de l'Estuaire, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Madame Lydia Héraud, présidente,

ET

l'État, représenté par le préfet de la Région Nouvelle Aquitaine, Préfet du Département de la Gironde, Délégué de l'Agence dans le département, Monsieur Etienne GUYOT,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'opéra 75001 Paris,
représentée en application de la convention de délégation des aides à la pierre par le Président du Département de la Gironde, Délégué des aides à la pierre, Monsieur Jean-Luc GLEYZE, et dénommée ci-après « Anah »

Le Département de la Gironde, et dénommé ci-après « CD 33 », représenté par le Président du Département de la Gironde, Délégué des aides à la pierre, Monsieur Jean-Luc GLEYZE,

La commune de Saint-Ciers-sur-Gironde, représentée par son Maire, Monsieur Pierre CARITAN,

La commune d'Etauliers, représentée par son Maire, Monsieur Louis CAVALEIRO,

La Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété Nouvelle Aquitaine,
Ci-après dénommée « Procivis Nouvelle-Aquitaine », dont le siège social est 21 quai Lawton – Bassins à Flot – CS 11976 - 33300 BORDEAUX, représentée par son Directeur Général Délégué, M. Jean-Pierre MOUCHARD

La Caisse d'Allocations Familiales,
Ci-après dénommée « CAF », représentée par sa Directrice Générale, Madame Christine MANSIET

La FONDATION ABBE PIERRE,
Ci-après désignée « FAP », dont le siège est 3-5 rue de Romainville 75019 PARIS, représentée par sa Présidente Madame Marie-Hélène LE NEDIC,

D'AUTRE PART

Auxquels est associé :

La Mutualité Sociale Agricole (MSA) de la Gironde, dont le siège social est à Bordeaux, 13 rue Ferrère, représentée par son Directeur, Monsieur ABALEA Daniel

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

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

(PDALHPD), adopté de mars 2017 à mars 2023 et prorogé d'un an jusqu'en mars 2024,

Vu le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), actant la volonté du Département d'adapter les actions aux besoins des territoires en contribuant à la réalisation des projets d'habitat et d'urbanisme des communes et des EPCI, signé le 17 mars 2016 jusqu'au 31 décembre 2020. Il a été prorogé pour réaliser l'évaluation et la mise en révision jusqu'au 31 décembre 2022 et est en cours de renouvellement pour la période 2023-2028,

Vu la convention de délégation de compétence du 22/12/20 pour une durée de six ans, pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2025 conclue entre le délégataire [le Département de la Gironde], et l'Anah et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du code de la construction et de l'habitation,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé d'une durée de six ans, pour la période de 01/01/2020 au 31/12/2025, conclue le 22 décembre 2020 entre le Département de la Gironde, l'État et l'Anah, et ses avenants successifs,

Vu la délibération du Conseil Départemental de la Gironde adoptant le Règlement d'Intervention sur la politique de l'habitat en date du 18 décembre 2006 et les délibérations subséquentes modifiant le dit Règlement, et notamment celles en date du 22 décembre 2022,

Vu la convention du 24 janvier 2023 signés entre l'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété (UES-AP), agissant au nom et pour le compte des Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP), afin de renforcer la lutte contre la précarité énergétique,

Vu la convention passée le 15 janvier 2015 entre la Région Aquitaine et les SACICAP PROCIVIS Nouvelle Aquitaine, portant création de la CARTTE (Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition Energétique), et la convention d'extension de cette action sur l'ensemble de la Région Nouvelle Aquitaine, réunissant les SACICAP PROCIVIS implantées en Nouvelle Aquitaine,

Vu la réglementation en vigueur de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine au 1er janvier 2023,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUI-H), dont l'élaboration est en cours par la Communauté de Communes de l'Estuaire, avec une livraison prévue pour fin 2025,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation signée par la Communauté de commune de l'Estuaire, Saint-Ciers-sur-Gironde et la commune d'Etauliers le 31 mai 2023,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de l'Estuaire, maître d'ouvrage de l'opération, **en date du ...**, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de l'Estuaire, en date du 14 mars 2022 prescrivant le lancement de la procédure de réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Saint-Ciers-sur-Gironde, en date du **xxx**

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune d'Etauliers, en date du **xxx**

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Département de la Gironde, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 10 octobre 2023

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région (DREAL) en date du **...**

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du ... au ... à ... en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	7
Présentation du territoire, ses enjeux et son contexte géographique et social	7
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application	10
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	10
1.1 Dénomination de l'opération	10
1.2 Périmètre et champs d'intervention	10
Chapitre II – Enjeux de l'opération	13
Article 2 – Enjeux	13
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération	14
Article 3 – Volets d'action	14
3.1. Volet urbain	14
3.2. Volet foncier	16
3.3. Volet immobilier	18
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	19
3.5. Volet copropriété en difficulté	20
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	20
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	21
3.8 Volet social	21
3.9. Volet patrimonial et environnemental	22
3.10. Volet économique et développement territorial	23
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	24
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires	26
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	26
5.1. Financements de l'Anah	26
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	29
5.3. Financements des communes	30
5.4. Financements du Département de la Gironde	31
5.5. Financements de la Caisse d'Allocation Familiale	35
5.6. Financements de la PROCIVIS Nouvelle Aquitaine	36
5.7 Financements de la Fondation Abbé Pierre	38
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation	41
Article 6 – Conduite de l'opération	41
6.1. Pilotage de l'opération	41
6.1.1. Mission du maître d'ouvrage	41
6.1.2. Instances de pilotage	41
6.2. Suivi-animation de l'opération	42
6.2.1. Équipe de suivi-animation	42
6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	42
6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	44
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées	44
6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	44

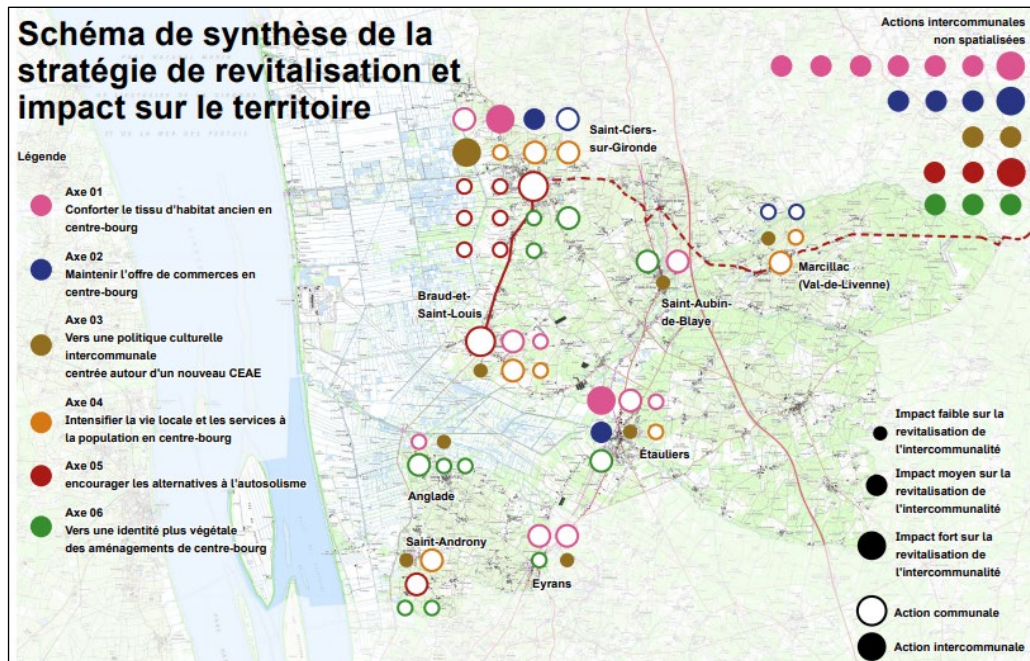
6.3.2. Bilans et évaluation finale.....	44
Chapitre VI – Communication	46
Article 7 – Communication.....	46
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	48
Article 8 - Durée de la convention.....	48
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	48
Article 10 – Transmission de la convention.....	48

Préambule

La convention d'adhésion Petites villes de Demain, signée le 14 avril 2021 entre la Communauté de communes de l'Estuaire, Saint-Ciers-sur-Gironde et l'Etat, a impulsé le lancement d'une étude pré-opérationnelle de revitalisation pour une ORT-OPAH-RU.

L'Opération de Revitalisation Territoriale ORT s'est élargie à 8 communes de la CDC afin de mettre en œuvre une politique globale et cohérente de revitalisation des centres-bourgs et de lutte contre l'étalement urbain, en lien avec le projet de territoire « Terres d'Estuaire 2032 » et le PLUi-H en cours d'élaboration.

Les membres signataires de la Convention ORT, sur lesquels se situent plusieurs secteurs d'intervention, sont les communes de Saint-Ciers-sur-Gironde, Etauliers, Braud-et-Saint-Louis, Saint-Aubin-de-Blaye, Eyrans, Anglade, Saint-Androny et Val-de-Livenne. La convention ORT a été signée le 31 mai 2023.



Les communes signataires de l'ORT de l'Estuaire

Présentation du territoire, ses enjeux et son contexte géographique et social.

Créée en 1995 sous le nom de Communauté de communes du Canton de Saint-Ciers-sur-Gironde, la Communauté de communes de l'Estuaire est une des intercommunalités qui composent le territoire de la Haute Gironde. Elle regroupe 14 communes : Anglade, Braud-et-Saint-Louis, Cartelègue, Etauliers, Eyrans, Mazion, Reignac, Saint-Androny, Saint-Aubin-de-Blaye, Saint-Ciers-sur-Gironde, Saint-Palais, Saint-Seurin-de-Cursac, Val-de-Livenne, Pleine-Selve.

Elle est composée majoritairement de communes rurales (7 communes de plus de 1 000 habitants et seulement 1 de plus de 2 000 habitants). Saint-Ciers-sur-Gironde, qui compte 3 010 habitants, est le pôle principal de l'intercommunalité (19% de la population).

Enjeux paysagers et identitaires des centres-bourgs

Le territoire de la Communauté de communes de l'Estuaire est à l'interface de 5 grandes entités de paysage qui font sa force et qui évoluent par gradient, de l'Estuaire de la Gironde et du marais de Braud-et-Saint-Louis, à l'intérieur des terres avec les prémices des coteaux charentais au nord, les marges de la Double Saintongeaise à l'est et le Blayais au sud. L'agriculture, deuxième secteur d'emplois de la CDC, est majoritairement représentée par la viticulture (41% de la SAU en 2010), générant un mitage historique de hameaux agricoles, composés de formes urbaines et architecturales anciennes qui participent à la qualité du

paysage. Toutefois, ces tissus urbains anciens de bourgs et de hameaux sont vieillissants et touchés par la vacance (14,3% de logements vacants sur la CDC en 2020). De nouvelles formes architecturales et urbaines banalisantes et peu denses se développent, souvent mal reliés aux espaces de centralités entraînant des coûts et des problématiques de déplacements.

La centrale nucléaire du Blayais sur la commune de Braud-et-Saint-Louis, pôle important d'emplois également, impacte la question du logement. Elle entraîne la création de logements neufs, « les cités EDF » développées dans les 80's, produisant des formes urbaines plus denses et parfois plus harmonieuses que les tissus pavillonnaires classiques. D'autres part, elle monopolise la quasi-totalité des logements locatifs à destination des travailleurs sous-traitants, présents ponctuellement sur le territoire.

Enjeux liés aux caractéristiques démographiques

Alors que la CCE a connu un regain démographique et un rajeunissement important de sa population depuis le milieu des années 70, une tendance inverse semble s'amorcer. La CDC compte 15 775 habitants en 2019, dont 38% vit dans les pôles de Saint-Ciers-sur-Gironde, Braud-et-Saint-Louis et Etauliers. Le territoire enregistre une légère croissance démographique sur la dernière période (+ 3% entre 2010 et 2019). L'attractivité du territoire tient principalement au prix du foncier, le moins cher de Gironde. Toutefois certaines communes, comme Saint-Ciers-sur-Gironde et Etauliers, sont en légère déprise démographique sur la période 2013-2019. Le recensement 2023 fait néanmoins apparaître un gain de 124 habitants pour Etauliers par rapport au recensement de 2016 (+8,4 %). La population est vieillissante (diminution de la part 30-44 ans et des familles avec en parallèle une augmentation de la première tranche des ménages séniors).

Les revenus moyens de la population sont particulièrement précaires. Le taux de pauvreté est élevé, notamment chez les seniors et les jeunes. En effet, les revenus médians sont parmi les plus faibles du département et 38% des familles sont sous le seuil des bas revenus, dont une sur deux est dépendante de la CAF pour plus de la moitié de ses ressources. Ainsi se pose la question de l'accès et du maintien dans le logement.

Enjeux de structuration de l'offre en logements

Le parc social remplit son rôle mais sa capacité à satisfaire de nouvelles demandes s'érode fortement. Il se concentre sur Saint-Ciers et dans une moindre mesure sur Braud, Etauliers et Val-de-Livenne. Ce parc social est en faible nombre au vu de la forte demande. Il est géré par trois bailleurs sociaux (Gironde Habitant, Domofrance et Clairsienne). Le taux de mutation et de vacance est en nette diminution ces 10 dernières années (10% de vacance de moins de 3 mois en 2013 à 2% en 2021). La construction du parc date de 37 ans en moyenne, composé à 83% de T3 et T4 et pour ses 3/4 en individuel. Par ailleurs ce parc est en diminution constante depuis une vingtaine d'années (baisse de 25 %).

Les trois quarts des logements proposés dans le cadre du locatif sont privés. Cette offre est concentrée sur les pôles principaux de Saint-Ciers et d'Etauliers, avec 44% de locatif privé ancien et un tiers développé ses dernières années (programme de défiscalisation). L'offre de ce parc est plutôt bien équilibrée en termes de taille de logements. Près de 10% du parc nécessiterait des travaux pour le rendre conforme aux critères actuels.

Il existe des enjeux de remise à niveau du parc occupé en propriété, avec une OPAH Haute Gironde qui atteint ses objectifs sur les cinq dernières années.

Enjeux liés aux dynamiques de marché

Le marché immobilier est peu valorisé jusqu'en 2020 mais actif, avec un potentiel de réinvestissement des centres. Le rythme de construction s'est accéléré depuis 2000 face à l'attractivité du prix du foncier en comparaison aux premières couronnes bordelaises. En 2020, la CDC a le positionnement du prix médian des

maisons le plus bas de Gironde (environ 100 000€, en comparaison avec CC de Blaye : 150 000€, CC Grand Cubzaguais : 200 000€, malgré une valorisation foncière de 20% en 10 ans. Le volume de mutations a augmenté de 50% entre 2010 et 2020 avec une accélération forte ces 5 dernières années.

La vacance est significative mais en partie conjoncturelle (liée aux évolutions du marché) et tend à se résorber depuis 2020 (une tendance à surveiller). La vacance structurelle de la CDC est de 14,3% en 2020, avec les trois pôles de Saint-Ciers, Braud et Etauliers affichant des taux supérieurs à 16%. Toutefois, le taux descend à 6,8% pour la vacance supérieure à 2 ans sur la CDC, la positionnant malgré tout dans les 10 CDC les plus concernées du département. La vacance structurelle concerne majoritairement des maisons anciennes (77% construits avant 1949) - sauf à Etauliers où ¼ du parc vacant depuis plus de 2 ans est récent (construit après 2005) – de taille moyenne de 80m² masquant de fortes disparités et dont 1/3 sont classés 7 ou 8 au cadastre (médiocre ou très médiocre). Enfin, la vacance est surtout ancienne (2/3 depuis 5 à 10ans, 1/3 depuis plus de 10 ans), appartient à 63% à des propriétaires de plus de 60 ans et 48 propriétaires ont plusieurs logements vacants sur la CDC.

La vacance structurelle concerne des maisons anciennes à la disposition relativement contrainte, avec des besoins potentiels en travaux conséquents. La CDC recense 8 565 logements en 2019, dont 82% de résidences principales et 36,8% construits avant 1946. Le parc de logements est peu diversifié en termes de typologie et de taille (47% 5 pièces et +). La grande taille des logements, l'âge des propriétaires ainsi que les niveaux de ressources moyens faibles sur le territoire peuvent limiter la capacité des propriétaires à réaliser des travaux nécessaires.

Les programmes liés à l'urbanisme et l'habitat sur la CDC de l'Estuaire :

- La CCE est couverte par le SCOT Haute Gironde Blaye Estuaire (qui réunit la CCE et la Communauté de Communes de Blaye), entré en vigueur le 24 Aout 2020
- La CCE est couverte depuis 2012 par l'OPAH intercommunautaire, à l'échelle de la Haute Gironde, animée depuis 2020 par la CC Latitude Nord Gironde, le syndicat du Pays de la Haute Gironde ayant été dissout. Cette OPAH III a démarrée au 1er janvier 2022, pour une période de 5 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2026.
- Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local d'Habitat en cours. L'étude de mise en place du PLUI-H a été lancée en septembre 2022. L'étude a débuté la réflexion autour du PADD.
- Le Permis de Louer a été lancée à l'échelle de toutes les communes de la CCE le 1^{er} janvier 2023. Toutes les nouvelles locations sont soumises à autorisation à l'échelle de l'ensemble des communes de la CCE.
- La plate-forme ICARE qui regroupe les 4 communautés de communes de Haute Gironde depuis 2017 participe au travers du plan de communication et d'accompagnement « Allo Habitat » depuis 2017 à orienter et conseiller les habitants dans leurs démarches liées à l'amélioration de leurs logements.

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

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1 Dénomination de l'opération

La Communauté de communes de l'Estuaire, l'Etat et l'Anah décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain multisites avec un volet Opération de Restauration Immobilière (ORI).

1.2 Périmètre et champs d'intervention

Le travail mené lors de l'étude pré-opérationnelle de revitalisation pour une ORT/OPAH-RU a permis d'identifier les deux centres-bourgs de Saint-Ciers-sur-Gironde et d'Etauliers à forts enjeux en termes de centralités à l'échelle de la Communauté de communes de l'Estuaire. Toutefois ces communes connaissent une faible croissance (pour Etauliers) voire une perte de population (pour Saint Ciers), une vacance de longue durée ponctuelle, des problématiques de logements locatifs peu adaptés et dégradés, des façades peu qualitatives, quelques immeubles (en copropriété) divisés en locaux commerciaux en RDC et logements à l'étage, ainsi que des problématiques urbaines concomitantes aux enjeux d'amélioration du parc privé. Cette situation justifie des interventions couvrant les volets urbains, foncier, immobilier et habitat.

La démarche de la Communauté de communes de l'Estuaire dans la mise en place d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) permettra par ailleurs une démarche globale ambitieuse et nécessaire à 8 communes de l'intercommunalité intégrant la dimension de l'habitat, de l'économie, de la mobilité, culturelle, servicielle et écologique.

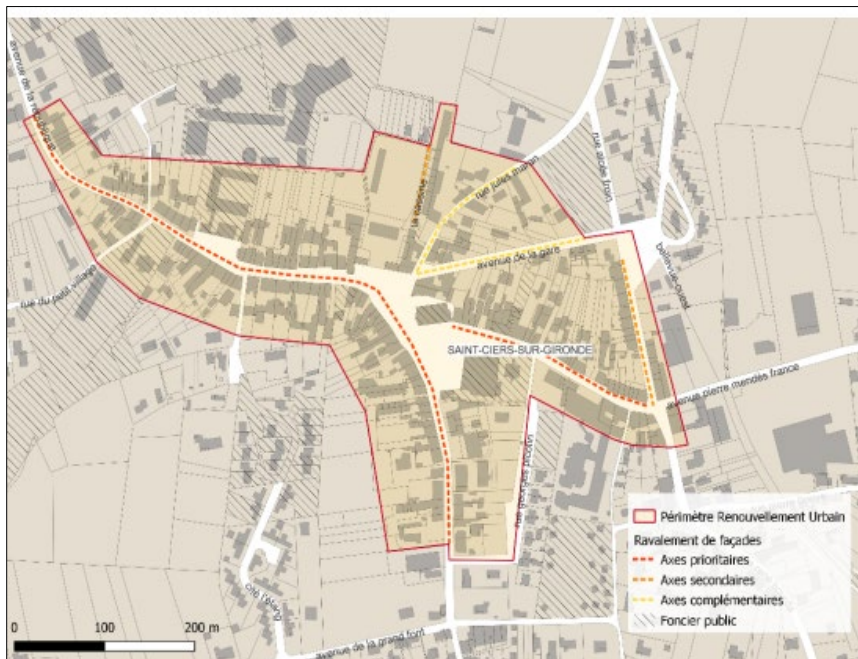
Le périmètre d'intervention de l'OPAH-RU concerne 2 centres-bourgs définis comme suit :

- **Centre-bourg de Saint-Ciers-sur-Gironde**

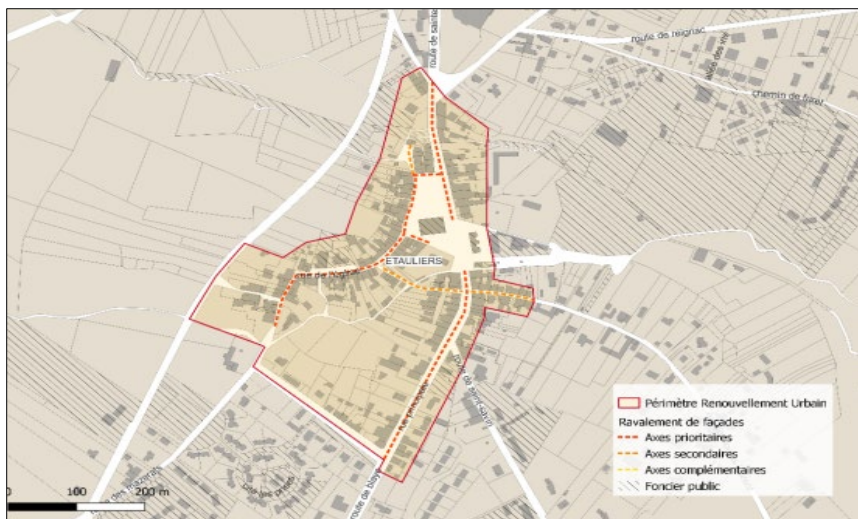
- Avenue de la République
- Avenue André Lafon
- Rue La Cassine
- Rue Jules Maran
- Avenue de la Gare
- Rue Alcée Froin
- Rue Georges Picotin

- **Centre bourg d'Etauliers**

- Rue de l'église
- Rue du Pont Gambetta
- D137 – Rue Principale
- Rue Thomas Laurent
- Place des Halles
- Place des Aigrettes
- Route de Saint Savin
- Boulevard du 4 Septembre



Centre Bourg de Saint Ciers sur Gironde – zonage OPAHRU ORI



Centre Bourg de Etauliers – zonage OPAHRU ORI

Les champs d'intervention sont les suivants :

Les champs d'intervention relatifs à l'OPAH Haute-Gironde (pour rappel : « Si les études pré-opérationnelles à des OPAH RU ORI multisite ou unisite conduisent au lancement de 3 OPAH RU ORI portées par chaque CDC, les périmètres de ces OPAH RU ORI seront exclus de la présente OPAH intercommunautaire de La Haute Gironde. »).

- La résorption des logements indignes ou très dégradés des propriétaires occupants
- L'adaptation de logements des propriétaires occupants permettant le maintien à domicile des populations vieillissantes ou handicapées
- L'amélioration énergétique des logements des propriétaires occupants et bailleurs et la lutte contre la précarité énergétique
- Le développement d'un parc locatif à loyer maîtrisé, notamment pour des jeunes en situation de précarité
- La résorption des logements locatifs du parc privé, indignes ou très dégradés, notamment situés dans les centres-bourgs des communes les plus importantes (cf. Annexe 1 - OPAH Haute Gironde : liste des

bourgs structurants).

Les champs d'intervention de l'OPAH-RU sur Saint-Ciers-sur-Gironde et Etauliers :

- La requalification globale des centres-anciens des deux pôles principaux du territoire
- La résorption de la vacance de bâtis ponctuelle de longue durée couplée à de la dégradation
- La mise en œuvre de procédures contraignantes via les pouvoirs de police du maire si nécessaire
- La résorption des problématiques de logements locatifs peu adaptés et dégradés
- La requalification des façades peu valorisées ayant un impact négatif sur le bourg et l'espace public
- La mise en œuvre d'opérations de réhabilitation d'îlots très dégradés via des opérations de RHI ou d'ORI.
- La mise en œuvre d'un dispositif de veille foncière stratégique pour engager des études de faisabilité complémentaires pour la mise en œuvre d'opération de renouvellement urbain.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

Les principaux enjeux identifiés se déclinent de la façon suivante :

→ Enjeux socio-démographiques

- L'évolution démographique positive sur le bi-pôle, ainsi qu'un rajeunissement, tout en retrouvant une dynamique à l'échelle du territoire,
- L'accès et le maintien dans le logement pour les revenus les plus précaires, notamment jeunes et seniors.
- L'accueil des jeunes ménages en centre-bourg (par de la production neuve en densification tenant compte des capacités financières de ces familles pour définir le prix de sortie)
- La satisfaction des besoins spécifiques relevant d'un hébergement occasionnel : étudiants du CFM, emplois temporaires liées à la CNPE du Blayais.

→ Enjeux immobiliers

- La satisfaction des besoins d'un parc social qui remplit pleinement son rôle mais dont les capacités à satisfaire une demande s'érode
- La remise à niveau du parc occupé en propriété
- La résorption de la vacance ponctuelle par l'identification d'outils réglementaires à actionner et la mobilisation des (multi) propriétaires sur la valorisation de leur patrimoine
- La résorption de la vacance concentrée concernant des îlots et/ou bâtis à la localisation stratégique par la maîtrise de l'ensemble des emprises foncières et la définition d'une programmation cohérente avec les besoins exprimés sur l'ensemble du territoire intercommunal
- La qualité et la diversité de l'offre en logements pour répondre aux besoins des ménages présents et à venir.

→ Enjeux foncier

- La valorisation du marché de l'accession et le réinvestissement des centres anciens

→ Enjeux urbains :

- La requalification des façades des logements et des commerces sur les axes principaux traversants des centres-bourgs
- La reconfiguration de bâtis dégradés et vacants correspondant à des îlots stratégiques

→ Enjeux liés au mal logement

- L'accompagnement des situations à la limite du RSD et des critères de décence

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.

Les objectifs de l'OPAH-RU sont les suivants :

→ Conforter l'attractivité des centres-bourgs

- Affermir le rayonnement des deux pôles principaux du territoire
- Développer une offre diversifiée répondant aux différents cycles des parcours résidentiels de manière articulée à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal
- Lever les freins à l'acquisition-amélioration en centre bourg en limitant la balance coûts-avantages aujourd'hui en faveur du résidentiel récent en extension urbaine
- Accompagner la rénovation des espaces publics par l'amélioration qualitative des façades et des devantures commerciales

→ Renforcer la lutte contre la vacance

- Mobiliser les propriétaires privés et publics sur la valorisation de leur patrimoine
- Traiter la vacance ponctuelle via l'actionnement des outils réglementaires adaptés à chaque situation spécifique

→ Mutualiser la lutte contre le mal logement

- Assurer des conditions de logement décentes dans le parc locatif privé
- Articuler les intervenants autour des problématiques sociales identifiées

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Le programme de revitalisation du centre-bourg repose sur un ensemble de projets inscrits dans l'Opération de Revitalisation de Territoire de l'Estuaire.

Les projets urbains prévus à Saint-Ciers-sur-Gironde dans l'ORT :

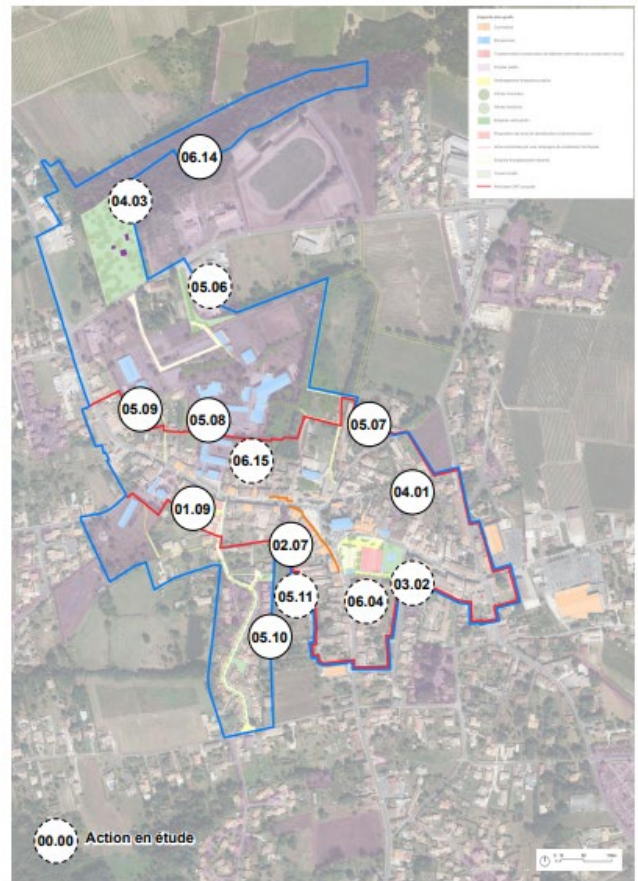
Axe 1 : Conforter le tissu d'habitat ancien en centre-bourg	01.09. Densification de la parcelle du 52 avenue de la République
Axe 2 : Maintenir l'offre de commerces en centre-bourg	02.01. Définition d'un périmètre de sauvegarde commercial
	02.02. Veille foncière des locaux commerciaux stratégiques
	02.07. Réhabilitation des deux immeubles du 80 82 avenue de la République
Axe 3 : Vers une politique culturelle intercommunale	03.02. Programmation et construction d'un nouveau CEAE en centre-bourg
	03.04. Développer de nouveaux itinéraires artistiques en centre-bourg conciliant art, patrimoine et paysage
Axe 4 : Intensifier la vie locale et les services à la population en centre-bourg	04.01. Améliorer les services à la population de la maison France-Service de Saint-Ciers-sur-Gironde
Axe 5 : Encourager les alternatives à l'autosolisme	05.06 Aménagement et sécurisation de l'espace public de la plaine des équipements scolaires de Saint-Ciers-sur-Gironde
	05.07 Améliorer l'accès au centre-bourg depuis la Cassine à Saint-Ciers-sur-Gironde
	05.08 Améliorer le chemin des écoliers Saint-Ciers-sur-Gironde
	05.09 Mettre en valeur le passage du bugeoir Saint-Ciers-sur-Gironde
	05.10 – Réaménager la rue de la cité de l'étang à Saint-Ciers-sur-Gironde
05.11 Anticiper de possibles connexions douces centre-bourg – faubourgs à Saint-Ciers-sur-Gironde	
Axe 6 : Vers une identité plus végétale des aménagements de	06.04 Réaménager les espaces publics de la place du 8 mai 1945 à Saint-Ciers

Saint-Ciers-sur-Gironde Plan-Guide

— Périmètre ORT envisagé

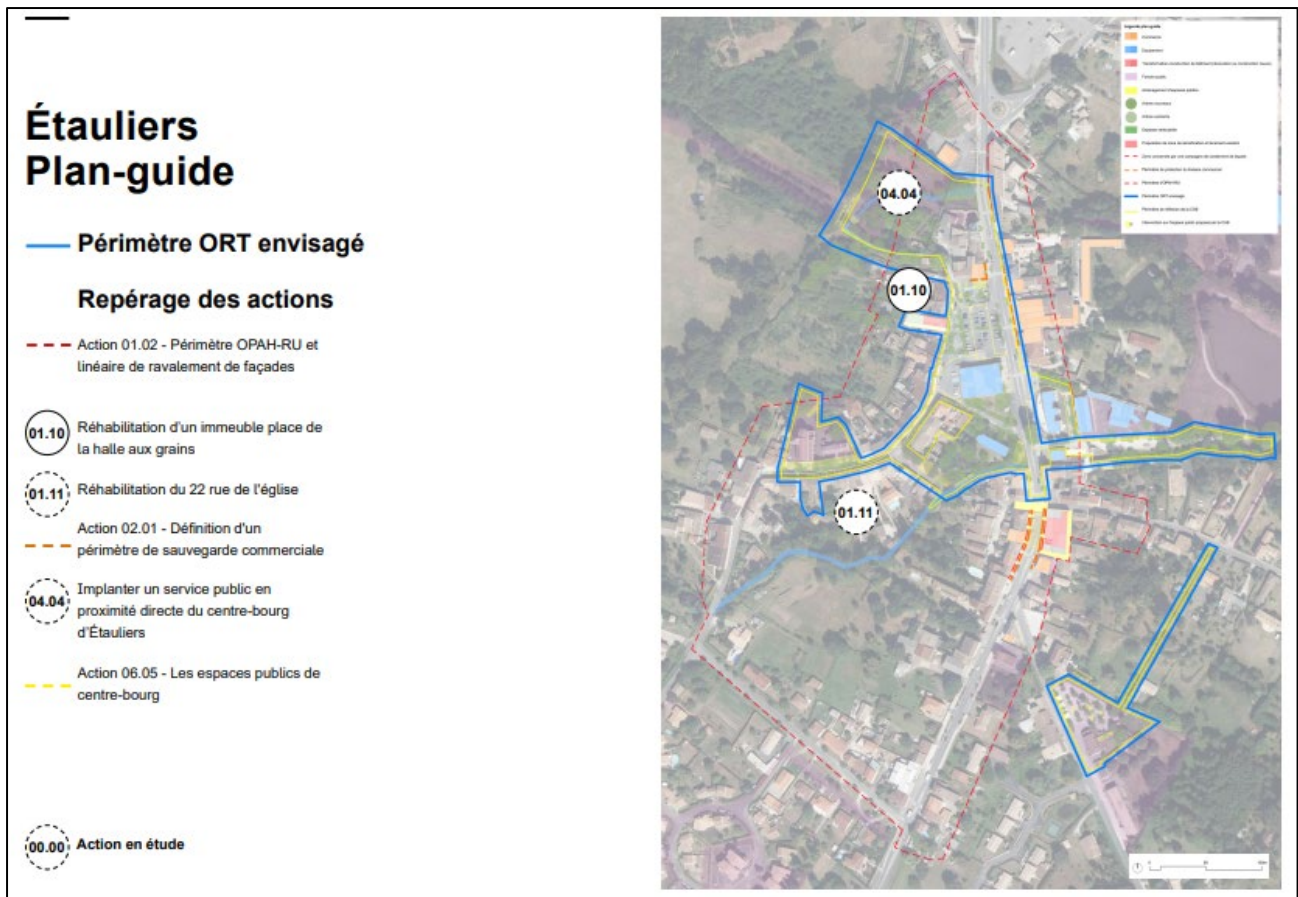
Repérage des actions

- Action 01.02 - Périmètre OPAH-RU
- 01.09 Densification du 52 avenue de la République
- Action 02.01 - Définition d'un périmètre de sauvegarde commerciale
- 02.07 Réhabilitation des deux immeubles du 80 et 82 avenue de la République
- 03.01 Base du dispositif micro-fole
- 03.02 Programmation et construction du nouveau CEAE
- 04.01 Améliorer les services à la population par l'extension de l'Espace France-Service
- 04.03 Étude d'opportunité et lancement d'un appel à projets sur le château Martinière
- 05.06 Aménagement et sécurisation de l'espace public de la plaine des équipements scolaires
- 05.07 Améliorer l'accès au centre-bourg depuis la Cassine
- 05.08 Améliorer le chemin des écoliers
- 05.09 Mettre en valeur le passage du bugeoir
- 05.10 Réaménager la rue de la cité de l'étang
- 05.11 Anticiper de possibles connexions douces centre-bourg – faubourgs
- 06.04 Réaménager les espaces publics de la place du 8 mai 1945
- 06.14 Monter un plan de gestion différenciée sur le site de Berdassit
- 06.15 Végétalisation de la cour de l'école élémentaire Georges Brassens



Les projets urbains prévus à Etauliers dans l'ORT :

Axe 1 : Conforter le tissu d'habitat ancien en centre-bourg	01.10. Réhabilitation d'un immeuble place de la halle aux grains 01.11 Réhabilitation du 22 rue de l'église
Axe 2 : Maintenir l'offre de commerces en centre-bourg	02.01. Définition d'un périmètre de sauvegarde commercial 02.02. Veille foncière des locaux commerciaux stratégiques
Axe 3 : Vers une politique culturelle intercommunale centrée sur le nouveau CEAE	03.04. Développer de nouveaux itinéraires artistiques en centre-bourg conciliant art, patrimoine et paysage
Axe 4 : Intensifier la vie locale et les services à la population en centre-bourg	04.04. Implanter un service public en proximité directe du centre-bourg d'Étauliers
Axe 6 : Vers une identité plus végétale des aménagements de centre-bourg	06.05 Convention d'aménagement de bourg et des espaces publics du bourg d'Étauliers



3.1.2 Objectifs

L'OPAH-RU relève d'une logique de requalification urbaine répondant aux objectifs suivants :

- Requalifier des ilots en centres anciens,
- Traiter les situations ponctuelles via les pouvoirs de police du maire
- Attirer de nouvelles populations,
- Améliorer l'habitabilité des ilots et immeubles en conciliant patrimoine et demande d'habiter actuelle,
- Conforter durablement le cadre de vie de ces secteurs,
- Améliorer l'image et l'attractivité des centres-bourgs

Les indicateurs de résultat pour le volet urbain sont :

- Le nombre d'ilots traités,
- Le nombre de mutations engagées sur les périmètres opérationnels,
- Le nombre d'espaces publics créés et/ou requalifiés,
- Le nombre de logements vacants remis sur le marché,
- Le nombre de réhabilitation de logements privés et/ou publics.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU sera l'occasion de mettre en place une veille foncière sur les périmètres de l'opération : contrôle des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) afin de statuer sur l'intérêt stratégique de préempter sur les biens vendus et le cas échéant, utilisation du Droit de Préemption Urbain (DPU), afin de contrôler les mutations foncières, d'engager le recyclage immobilier du bâti peu qualitatif et de s'engager vers une revalorisation durable du centre-ville.

Au-delà des moyens incitatifs qui seront mobilisés, la résorption de l'habitat indigne, la requalification des centres anciens et les objectifs à atteindre nécessiteront la mise en œuvre de procédures contraignantes et notamment, selon les cas, d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) et / ou d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI).

Les 2 communes concernées ont validé le repérage de bâtis stratégiques pour lesquels il sera être envisagé une action renforcée. Différentes logiques s'observent, allant du traitement d'immeubles indécents à l'éradication de situations de logements très dégradés et/ou menaçant ruine voire à du renouvellement urbain.

Le prestataire lancera une étude de faisabilité RHI au 22 rue de l'Eglise à Etauliers.

- En tranche ferme il s'agira de monter une étude de faisabilité RHI : vérifier si le projet est éligible ou non aux dispositifs RHI et monter le dossier de demande d'éligibilité permettant de financer les études de calibrage (4 mois).
- En tranche conditionnelle il s'agira de mener une étude de calibrage après accord de la CNLHI : affiner la connaissance du site par des études approfondies, définir le projet de sortie dans ses différents aspects, apprécier les postes de dépenses et recettes et définir le plan de trésorerie pour la collectivité, déterminer les modalités opérationnelles (6 mois).

Dossier de demande de financement du relogement (éventuel) et du déficit d'opération.

Suivi de la mise en œuvre opérationnelle

Rétrocession à un opérateur d'un foncier aménagé

Le prestataire devra si besoin identifié et avec l'accord des collectivités concernées (commune et Communauté de Communes de l'Estuaire) pendant la période d'animation de l'OPAHRU, lancer des Opérations de recyclage RHI THIRORI sur des îlots.

Plusieurs îlots ont été pré-identifiés dans l'étude ORT :

- Immeuble abandonné 14 place de la Halle aux Grains à Etauliers
- 22 rue de l'Eglise à Etauliers
- 52 avenue de la République à Saint Ciers sur Gironde (ancienne boucherie)
- 80-82 avenue de la République à Saint Ciers

Le mode opérationnel devra être affiné au fur et à mesure de l'avancement de chaque projet d'ilot de façon à mettre en œuvre une action forte et adaptée à la problématique. Il s'agira par exemple de proposer des études de faisabilités approfondies pour une intervention foncière et immobilière, à l'échelle de l'immeuble ou de l'ilot (aménagement d'ilots : achat de foncier, restructuration d'ilot). L'action foncière a déjà été engagée par la commune de Saint Ciers sur Gironde avec l'acquisition de parcelles stratégiques, notamment le 52 avenue de la République.

L'acquisition de l'immeuble du 14 de la place de la Halle aux grains à Etauliers a été confiée à l'EPFNA il y a environ 5 ans. Une proposition d'animation de procédure de Biens en état d'abandon manifeste par l'opérateur ou le lancement d'une procédure d'expropriation par RHI-THIRORI pourrait utilement aider la commune.

3.2.2 Objectifs

Le volet foncier a pour but d'intervenir sur les dysfonctionnements liés au bâti et/ou aux statuts de propriété foncière, qui se traduisent le plus souvent par une situation de vacance voire d'abandon. L'intervention sera coordonnée et cohérente dans le temps entre projets de réhabilitation et projets de restructuration.

Les indicateurs de résultat pour le volet foncier sont :

- Nombre d'immeubles/logements réhabilités
- Nombre de mutations,
- Nombre de préemption par la collectivité,
- Nombre de DUP mises en place,
- Nombre de logements remis sur le marché, en accession libre ou accession sociale.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Le rythme de construction s'est accéléré depuis 2000 face à l'attractivité du prix du foncier en comparaison aux premières couronnes bordelaises. En 2020, la Communauté de communes de l'Estuaire a le positionnement du prix médian des maisons le plus bas de Gironde (environ 100 000€, en comparaison avec CC de Blaye : 150 000€, CC Grand Cubzaguais : 200 000€, malgré une valorisation foncière de 20% en 10 ans). Le volume de mutations a augmenté de 50% entre 2010 et 2020 avec une accélération forte ces 5 dernières années.

La lutte contre la vacance constitue un des objectifs forts de l'OPAH-RU car en 2019, environ 19% des logements étaient vacants sur Etauliers, soit un potentiel de 176 logements et 17,5% sur Saint-Ciers-sur-Gironde, soit un potentiel de 290 logements. La mobilisation de ce parc représente un vivier très intéressant qui permettra de créer des logements plus adaptés à la demande actuelle (regroupement de petites surfaces ou division qualitative des grandes superficies). Cette opportunité permettra de favoriser les projets de réhabilitation qui offrent une réelle plus-value qualitative en termes de typologie, de technique de réhabilitation et de nature de l'offre.

L'OPAH-RU devra valoriser le potentiel résidentiel des logements existants et permettre la réhabilitation du parc de logements dégradés, inconfortables ou énergivores. Afin d'apporter une qualité supplémentaire et une attractivité nouvelle aux logements en centres-bourgs, la Communauté de communes souhaite participer :

- au financement de la rénovation des toitures
- au financement des travaux de réhabilitation thermique afin de compenser l'évolution réglementaire.

Les 2 communes de Saint-Ciers-sur-Gironde et d'Etauliers souhaitent participer :

- au financement de campagnes de ravalement des façades ciblées sur chacun des centres-bourgs afin d'accompagner les investissements sur l'espace public et améliorer l'attractivité des centres anciens.
- à la lutte contre la vacance :
 - o Mise en place d'une prime complémentaire forfaitaire pour les opérations d'acquisition amélioration sous condition de vacance antérieure du logement et de montage d'un dossier dans le cadre de l'OPAH. Cette prime de 6 000 € par logement sorti de vacance sera à destination des acquéreurs de résidence principale comme des investisseurs locatifs. La prime sera attribuée par les communes de Saint Ciers sur Gironde ou Etauliers.

Les actions mises en place, par la qualité des logements réhabilités et l'amélioration du cadre de vie, devront créer une offre attractive et compétitive aux pavillons situés en périphérie du bourg, voire à la construction neuve.

3.3.2 Objectifs

Les actions de l'OPAH RU doivent permettre la réappropriation du centre-ville par les propriétaires occupants et la création d'une offre locative nouvelle, notamment par la mobilisation du parc de logements vacants. Une remise à niveau globale et pérenne du parc de logement est attendue afin de le rendre plus attractif et d'offrir la possibilité aux habitants d'avoir une trajectoire résidentielle complète en centre-ville.

Les indicateurs de résultat du volet immobilier sont :

- Le nombre de logements vacants remis sur le marché,
- Le nombre de logements restructurés (réunions ou divisions),
- Le nombre de logements très dégradés et/ou indignes réhabilités et de mises aux normes d'habitabilité des logements,

- Le nombre de logements réhabilités énergétiquement,
- Le nombre de logements adaptés,
- Le nombre de création de logements conventionnés
- Le nombre d'immeubles entièrement réhabilités,
- Le coût de réhabilitation au m²,
- Le nombre de copropriétés non organisées ayant été structurées juridiquement et comptablement.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

Avec cette opération, la Communauté de communes de l'Estuaire s'engage dans une politique active sur le parc privé qui passe en particulier par la lutte contre l'habitat dégradé et/ou indigne.

A ce titre, la CDC participera au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) durant toute la durée de l'OPAH RU, ainsi qu'au « Le protocole social de la Haute Gironde », dont le but est de repérer, signaler et traiter toutes les situations relevant de l'habitat indigne et du mal logement dans son ensemble.

En premier lieu, un travail de repérage de l'habitat indigne sera mis en place dans les périmètres de l'OPAH RU, en complément de l'étude « Lutte contre la vacance » réalisée sur la CC Grand Cubzaguais, Latitude Nord Gironde, et Estuaire en 2022/2023.

L'OPAH-RU sera mobilisée pour inciter à une remise sur le marché de ces biens pour le développement de nouveaux habitats, adaptés à la demande locale. D'autres outils seront également mobilisés : Permis de Louer, Plateforme ICARE, ...

L'ensemble des logements repérés ou signalés auprès du PDLHI feront l'objet d'une visite par le chargé de mission Permis de Louer de la CCE. Un compte-rendu de visite sera établi selon le modèle type du PDLHI et permettra de qualifier les désordres techniques et le cas échéant d'identifier la fragilité des occupants et d'éventuels problèmes juridiques. Ces situations seront ensuite étudiées dans le cadre du Protocole Social actif dans l'OPAH de La Haute Gironde. Il aura pour mission d'évaluer la situation des ménages au regard des éléments de diagnostic social et de l'état technique de leur logement, d'étudier les procédures de suivi et actions à mettre en œuvre et de suivre la réalisation des mesures décidées avec les Maires des communes qui sont compétents en police de l'habitat.

Le prestataire en charge du suivi-animation incitera les propriétaires à réaliser les travaux nécessaires avec les aides de l'OPAH RU. Néanmoins, certaines situations nécessiteront l'emploi de moyens coercitifs si les moyens incitatifs s'avèrent insuffisants.

3.4.2 Objectifs

Les objectifs du volet Traitement de l'habitat indigne sont de résoudre des situations de ménages souvent fragiles en difficultés dans leur logement avec la mise en place d'un accompagnement spécifique et la mise aux normes des logements.

Les indicateurs de résultat du volet habitat indigne sont :

- Le nombre de signalements traités,
- Le nombre de relogements temporaires ou définitif réalisés,
- Le nombre de logements très dégradés et/ou indignes réhabilités et de mises aux normes d'habitabilité des logements,
- Le nombre d'injonctions à réaliser des travaux suite à la constatation d'infractions au Décret n°2023-695 du 29 juillet 2023,
- Le nombre d'arrêtés de péril et d'insalubrités pris et nombre d'arrêtés levés.
- Le nombre de comités Protocole Social réalisés.

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré opérationnelle n'a pas permis d'identifier l'existence de copropriétés en difficultés.

Le prestataire du suivi-animation aura une veille sur l'existence de copropriétés dégradées et assurera au besoin le traitement des copropriétés fragiles.

3.5.2. Objectifs

Les indicateurs de résultat du volet copropriétés sont :

- Le nombre de copropriétés accompagnées dans une rénovation
- Le nombre de lots principaux de copropriétés concernés par des travaux de rénovations
- Le nombre de copropriétés non organisées ayant été structurées juridiquement et comptablement.

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

La fragilité financière de la population (38% des familles sous le seuil des bas revenus) et l'ancienneté du parc de logements (37% des logements construits avant 1945) font de la lutte contre la précarité énergétique l'une des priorités fortes.

Une mission de repérage des ménages en situation de précarité énergétique sera réalisée par l'équipe de suivi-animation et un accompagnement complet sera mis en place dans le cadre des aides de l'ANAH en cours de validité :

- La visite technique du logement et la réalisation d'un diagnostic intégrant l'usage du logement fait par le ménage et une évaluation de la consommation énergétique avant travaux. Le cas échéant, une évaluation de la dégradation ou de l'insalubrité sera conduite.
- Un diagnostic social du ménage, si nécessaire, en lien avec les travailleurs sociaux et un bilan financier afin d'évaluer les aides mobilisables et les capacités financières du propriétaire à assumer le reste à charge des travaux. Le conseil et l'assistance des ménages pour identifier les besoins de travaux les plus efficaces sur le plan énergétique et cohérent avec la situation du ménage et l'établissement d'une proposition de programme avec un plan de financement, et, le cas échéant une hiérarchisation des travaux.
- La sensibilisation des ménages aux bonnes pratiques en matière d'économies d'énergie et d'eau, ainsi qu'aux notions de base de ventilation et d'aération des logements.

Par ailleurs, les conseils techniques apportés aux propriétaires devront prendre en compte la nature du bâti, notamment en cas de projets d'isolation mais également comporter des informations sur le recours aux matériaux biosourcés. Un échange avec le CAUE pourrait enrichir cet aspect de la mission.

3.6.2 Objectifs

- 40 logements de propriétaires occupants réalisant des travaux d'économies d'énergie :
 - o Dont 5 logements avec dégradations lourdes pouvant comporter un volet énergétique
 - o Dont 25 logements faisant l'objet d'une rénovation énergétique seule
 - o Dont 10 logements faisant l'objet d'un programme d'adaptation à la perte d'autonomie pour le maintien à domicile et pouvant faire l'objet d'une rénovation énergétique

- 10 logements locatifs dont la rénovation énergétique engendre un gain des consommations énergétiques
 - o Dont 7 logements avec dégradations lourdes pouvant comporter un volet énergétique
 - o Dont 3 logements moyennement dégradés réhabilités pouvant comporter un volet énergétique

Les indicateurs de résultat du volet Energie et précarité énergétique sont :

- Le nombre de dossiers de réhabilitation pour les économies d'énergie et le développement durable,
- Le nombre de kW/hEP/m²/an économisés,
- L'évaluation du gain énergétique théorique moyen réalisé pour les propriétaires occupants et de gain énergétique théorique moyen réalisé pour les logements locatifs,
- Le nombre de diagnostics énergétiques réalisés.

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

Ce volet consiste à développer et préciser les actions à mettre en place en vue d'adapter le logement pour permettre l'autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap.

Il s'agit de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

Des travaux permettant à l'occupant de se déplacer, de se laver et d'accéder aux différents équipements seront alors réalisés.

Un travail de partenariat pourra être engagé avec d'autres acteurs tels que le Conseil Départemental, la MDPH, , les Caisses de Retraite, les CAF et MSA en vue de mobiliser des aides complémentaires.

3.7.2 Objectifs

Les besoins d'adaptation des logements à la perte d'autonomie des occupants permettent d'envisager l'objectif suivant :

- 10 logements de propriétaires occupants

Les indicateurs de résultat du volet Autonomie de la personne sont :

- Nombre de dossiers financés au titre de l'adaptation à la perte d'autonomie,
- Typologie des travaux financés.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Toutes les mesures d'ordre social nécessaires seront mises en place dès le début de l'opération afin de s'assurer que les actions urbaines et immobilières menées seront effectivement engagées sans nuire aux résidents du secteur et dans le respect de leur droit d'occupation.

Lorsque les situations le nécessitent, l'accompagnement des personnes s'attachera notamment à :

- La réalisation d'un diagnostic social permettant d'évaluer les besoins et les contraintes (notamment budgétaires) des ménages afin d'assurer des conditions dignes d'habitation,
- La mise en place de mesures de relogement définitif ou d'hébergement temporaire le temps des travaux lorsque cela s'avère nécessaire :
 - o en cas de situation de danger au regard de leur santé ou de leur sécurité,
 - o pour permettre l'exécution de travaux dans des logements par le propriétaire bailleur,
 - o lorsque le logement restera manifestement inadapté, même après travaux (suroccupation lourde, handicap, ...),
 - o pour permettre la réalisation des projets de renouvellement urbain

Celui-ci pourra se faire en lien étroit avec le maître d'ouvrage (mobilisation de logements intercommunaux ou communaux) et les bailleurs sociaux publics. Par ailleurs, des solutions pourront également être apportées par le biais des logements vacants remis sur le marché dans le cadre de l'OPAH RU.

- La mise en relation avec les services sociaux de proximité
- La mobilisation des dispositifs existant dans le PDALHPD.

Les actions permettant la mise en œuvre de cet accompagnement sont :

- La mise en place d'un partenariat avec les différents acteurs de l'accompagnement social
- L'augmentation et la diversification de l'offre locative conventionnée en centres-bourgs,
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie,
- La mise en place d'actions coercitives pour lutter contre les logements indignes.

Par ailleurs, le prestataire du suivi-animation aura une veille sur le repérage des situations les plus fragiles qui nécessiteront d'être présentées et discutées au sein Protocole social. Il s'agira notamment de faire le lien avec les travailleurs sociaux de secteur les plus à même d'apporter une aide immédiate aux ménages et pourra perdurer après la fin de l'opération.

3.8.2 Objectifs

Les objectifs du volet social sont :

- 10 logements locatifs conventionnés, dont :
 - o 7 logements locatifs avec dégradations lourdes réhabilités
 - o 3 logements locatifs avec dégradations moyennes réhabilités ou travaux de rénovation énergétique
- Dont :
 - o 6 LOC 1 (ancien loyer intermédiaire)
 - o 2 LOC 2 (ancien loyer social)
 - o 2 LOC 3 (ancien loyer très social)
- 5 logements de propriétaires occupants en dégradations lourdes réhabilités, -
- 10 logements de propriétaires occupants adaptés à la perte d'autonomie,

Au-delà de l'atteinte des objectifs quantitatifs de la convention, les indicateurs de résultat du volet Social sont :

- Nombre de relogements temporaires ou définitifs réalisés,
- Nombre de ménages locataires accompagnés dans une médiation avec leurs propriétaires,
- Nombre de situations d'impayés de loyers résolues,
- Nombre, nature et montant d'aides accordées par Action Logement.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Le territoire urbain comme rural présente un patrimoine bâti et un patrimoine paysager vecteurs d'attractivité résidentielle et touristique. La Communauté de communes de l'Estuaire et les 2 communes concernées par l'OPAH RU souhaitent accompagner la mise en valeur de leurs centre-bourgs par le réaménagement de leurs espaces publics et une aide à la réhabilitation des façades privées.

3.9.2 Objectifs

Les objectifs du volet Patrimonial et Environnemental sont :

- 10 rénovations de toitures

- 30 ravalements de façades

La CCE s'engage à financer les rénovations de toiture pour 30 % du coût HT des travaux avec un plafond de subvention de 5 000 €/logement.

Les communes de Saint Ciers sur Gironde et Etauliers s'engagent à financer les ravalements de façade pour 30 % du coût HT par logement avec un plafond de travaux de 3 000 €/logement.

Les indicateurs pour le volet Patrimonial et Environnemental sont :

- Nombre de façades ravalées,
- Nombre de logements à la toiture rénovée

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH RU, par la dynamique qu'elle va créer, va générer un volume de travaux pour les entreprises locales du bâtiment. Des réunions d'information à destination des artisans du bâtiment pourront être organisées pour qu'ils s'approprient le dispositif et puissent apporter des conseils qualitatifs à leurs clients.

De plus, en favorisant l'installation de nouveaux habitants en centres anciens, cette opération doit permettre le maintien et le développement de l'appareil commercial de proximité.

Par ailleurs, la Communauté de communes de l'Estuaire et les communes de Saint-Ciers-sur-Gironde et d'Etauliers se sont engagées dans une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) dont l'OPAH RU est une des actions fortes de l'axe habitat. Les collectivités, au travers cette convention, souhaitent se doter d'outils et de dispositifs afin de :

- Mettre en œuvre le projet de territoire : renforcer la vocation résidentielle du centre-ville, sa fonction de centralité par la présence de services et de commerces, permettre un accès facile et confortable aux usagers du centre-ville, véhiculer une image dynamique du territoire pour accueillir de nouveaux habitants.
- Appuyer la politique en faveur de la rénovation de l'habitat en centre-ville : apporter une aide fiscale sur les travaux de rénovation immobilière avec pour objectif un parc de logements de meilleure qualité, une amélioration de la qualité énergétique des bâtiments et une amélioration de l'attractivité du centre-ville.
- Faciliter les implantations commerciales et de services en centre-ville : instauration du droit de préemption urbain renforcé, définition d'un périmètre de sauvegarde commerciale, veille foncière des locaux stratégiques, charte d'enseignes, façades et terrasses ...

3.10.2 Objectifs

Les objectifs du volet économique et commercial sont principalement de :

- Conforter le tissu d'artisans locaux de la filière du bâtiment,
- Valoriser les circuits courts,
- Renforcer l'attractivité touristique et commerciale du territoire.

Les indicateurs de résultats pour le volet économique et commercial seront :

- Montant total de travaux réalisés et en partie financés dans le cadre de l'OPAH RU,
- Origine géographique des artisans ayant réalisé des travaux dans le cadre de l'OPAH RU,
- Nombre de nouvelles installations de commerces.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 50 logements minimum sur 5 ans, répartis comme suit :

- 40 logements occupés par leur propriétaire dont :
 - o 5 dégradations lourdes
 - o 25 améliorations énergétique
 - o 10 adaptations à un handicap / mobilité réduite
- 10 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés dont :
 - o 7 dégradation lourdes
 - o 3 dégradations moyennes ou amélioration énergétique

En complément la CDC participe :

- au financement de 5 sorties de dégradation lourdes (insalubrité, péril, forte dégradation) en cofinancement ANAH
- au financement des 25 dossiers de travaux d'amélioration énergétique en cofinancement ANAH
- aux financement de 10 dossiers de travaux d'adaptation à un handicap / mobilité réduite en cofinancement ANAH
- à la rénovation de 10 toitures en cofinancement ANAH
- à l'accompagnement de 5 multipropriétaires de logements vacants

En complément, les 2 communes participent :

- à 30 ravalements de façades
- à 5 sorties de vacance

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux sont évalués à 50 logements minimum, répartis comme suit :

- 40 logements occupés par leur propriétaire
- 10 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Objectifs de réalisation de la convention

	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Nombre de logements PO*	8	8	8	8	8	40
Dégradation lourdes	1	1	1	1	1	5
Energie	5	5	5	5	5	25
Adaptation	2	2	2	2	2	10
Nombre de logements PB*	2	2	2	2	2	10
Dégradations lourdes		1	2	2	2	7
Dégradations moyennes / ou Energie	2	1				3
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages						
Dont loyer intermédiaire Loc'1	2	1	1	1	1	6
Dont loyer conventionné social Loc'2		1	1			2
Dont loyer conventionné très social Loc'3				1	1	2
Volet renouvellement urbain	10	10	10	10	10	50
Aide à la rénovation de toitures	2	2	2	2	2	10
Aide au ravalement de façades	6	6	6	6	6	30
Aide à la sortie de vacance	1	1	1	1	1	5
Accompagnement des multipropriétaires de logements vacants	1	1	1	1	1	5

* Ces champs devront être renseignés dans contrat Anah

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Le suivi-animation de l'OPAH RU multisites de la CC Estuaire assuré par ***** prestataire de service retenu dans le cadre d'un marché public de fournitures courantes et de services.

Le coût global du suivi animation de l'OPAH RU multisites sur 5 ans est estimé à 400 000 € HT (soit 80 000 € HT par an) maximum, soit 360 000 € TTC (soit 72 000 € TTC par an).

Financiers	Par Année	Total 5 ans
Part fixe maxi (50% du HT)	40 000 €	200 000 €
<i>Ecrêté</i>	€	€
<i>Dont Part fixe</i>	40 000 €	200 000 €
<i>PO/an : 1 LHI 1 450 € / 5 E 600 € / 2 A 300€ PO 5 ans : 5 LHI 1 450 € / 25 E 600 € / 10 A 300€</i>	5 050 €	25 250 €
<i>PB/an : 1.4 LTD 840€ / 0.6 DM 300 € 0,4 LCS/LOC2 330 € - 0,4 LCTS / LOC3 660 € PB 5ans : 7 LTD 840€ / 3 DM 300 € 2 LCS/LOC2 330 € - 2 LCTS / LOC3 660 €</i>	1 752 €	8 760 €
<i>Dont part variable</i>	6 802 €	34 010 €
TOTAL ANAH	46 802 €	234 010 €
Dossiers Anah : 10 dossiers/an et 50 dossiers/5ans x 200 €	2 000 €	10 000 €
Dossiers CD 33 : 6,4 dossiers/an et 32 dossiers/5 ans x 300 €	1 920 €	9 600 €
TOTAL CD 33	3 920 €	19 600 €
Sous-total partenaires <i>80% maximum du TTC</i>	50 722 €	253 610 €
Participation de la Communauté de Communes de l'Estuaire <i>20% minimum du TTC</i>	45 278,00 €	€226 390 €
Total HT	80 000 €	400 000 €
Total TTC	96 000 €	480 000 €

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

L'Anah peut, en cas de baisse de financement d'un des partenaires financeurs, faire évoluer ses aides qui sont écrêtées au niveau de la part variable, dans la limite des 80 % du montant de suivi-animation TTC.

La part fixe peut être amenée à évoluer en fonction de la réactualisation du marché public de fournitures courantes et de services et du plan de financement proposé par le maître d'ouvrage lors de sa demande de financement annuelle.

Au titre de la présente convention, la subvention de l'Anah pour le suivi-animation sera attribuée sur la base:

- D'une part fixe calculée sur la base d'un taux de 50 % de subvention de suivi-animation sur une assiette annuelle maximum subventionnable de 250 000 € HT, soit 125 000 € par an, et 625 000 € pour 5 ans (125 000 € *5).
- D'une part variable calculée sur la base des objectifs de l'OPAH de la CC Estuaire concernant la réhabilitation des logements des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs.
 - o 6 802 € par an pour 8 PO et 2 PB
 - o 34 010 € pour 5 ans pour 40 PO et 10 PB

Pour les Propriétaires Occupants : 5 050 €/an et 25 250 €/5 ans

Propriétaires occupants	Prime	Objectifs /an	Objectifs/ 5 ans	Total/an	Total/5 ans
Travaux lourds, sortie d'insalubrité, péril	1 450 €	1	5	1 450 €	7 250 €
Rénovation Énergétique	600 €	5	25	3 000 €	15 000 €
Autonomie de la personne	300 €	2	10	600 €	3 000 €
Total		8	40	5 050 €	25 250 €

Pour les Propriétaires Bailleurs : 1 752 €/an et 8 760 €/5 ans

Propriétaires bailleurs	Prime	Objectifs /an	Objectifs 5 ans	Total / an	Total 5 ans
Travaux lourds, logement indigne ou très dégradé	840 €	1.4	7	1 176 €	5 880 €
Dégradation Moyenne	300 €	0,6	3	180 €	900 €
Sous total		2	10	1 356 €	6 780 €
Dont prime complémentaire LCS en secteur tendu / LOC2	330 €	0,4	2	132 €	660 €
Dont prime complémentaire LCTS en secteur tendu / LOC 3	660 €	0,4	2	264 €	1 320 €
Sous total		0,8	4	396 €	1 980 €
Total		2	10	1 752 €	8 760 €

Soit une subvention globale ingénierie de l'Anah (part fixe et variable) de 46 802 €/an et de 234 010 € pour les 5 ans.

5.1.2 Financements de l'Anah aux travaux

Au titre de la convention, l'Anah s'engage, dans la limite des autorisations d'engagement annuelles notifiées, à accorder prioritairement ses aides selon les conditions déclinées dans le Programme d'Actions du Département en vigueur, le régime d'aide en vigueur à la date de dépôt du dossier de demande de subvention (cf. régime d'aide réactualisé en annexe), et réserve pour cela une enveloppe de crédits maximale pour chaque année de l'OPAH de :

152 200 € par an pour 8 logements et 761 € pour les 5 ans pour 40 logements de propriétaires occupants
66 600 € par an pour 2 logements et 333 000 € pour les 5 ans pour 10 logements de propriétaires bailleurs

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Concernant les aides aux propriétaires occupants :

Objectifs	Objectifs annuels	Objectifs 5 ans	Plafond Dépense subven- tionnable	%	Subvention référence	Total annuel	Total 5 ans
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	1	5	60 000 € HT	60%	36 000 €	36 000 €	180 000 €
Travaux pour l'autonomie de la personne	2 (2 TM)	10 (10 TM)	20 000 HT	50% TM 35% M	10 000 € TM 7 000 € M	20 000 €	100 000 €
Projet de travaux de rénovation énergétique	5 (2 M et 3 TM)	25 (10 M et 15 TM)	37 000 € HT	60% TM 40% M	22 200 € 14 800€	29 600 € (M) et 66 600 € (TM)	148 000 € (M) et 333 000 € (TM)
Total	8	40				152 200,00 €	761 000,00 €

Concernant les aides aux propriétaires bailleurs :

Objectifs	Objectifs annuels	Objectifs 5/ans	Plafond Dépense subven- tionnable	%	Subvention référence	Total annuel	Total 5/ans
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	0,6	3	1250 €/m ² plafonné à 80 m ²	45%	45 000 €	27 000 €	135 000 €
Travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance global du logement	0,8	4	900 € /m ² plafonné à 80 m ²	35%	25 200 €	20 160 €	100 800 €
Travaux pour l'autonomie de la personne	0,6	3	900 € /m ² plafonné à 80 m ²	45%	32 400 €	19 440 €	97 200 €
Total	2	10				66 600 €	333 000 €

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement travaux de l'Anah pour l'opération sont de /5 ans.

Synthèse des engagements financiers

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement l'Anah pour l'opération sont de €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels						
dont ingénierie	46 802 €	46 802 €	46 802 €	46 802 €	46 802 €	234 010,00 €
dont aides aux travaux						

Le montant de la subvention de référence résulte du produit du plafond maximum de travaux recevables et du taux maximum d'intervention pour chaque type de projet. Il représente donc un maximum d'intervention hors prime à date d'écriture de la convention.

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

La Communauté de communes de l'Estuaire prend en charge le financement du prestataire qui sera chargé du suivi-animation de l'opération, déduction faite de la subvention Anah pour l'ingénierie.

La Communauté de communes apporte une aide aux propriétaires dans les conditions suivantes :

Propriétaires occupants

- **Aide aux travaux de réhabilitation thermique pour les propriétaires occupants très très modestes** (compensation de la fin de la prime Habiter Mieux de l'Anah) : 10% du montant HT des travaux, plafonnée à 1500 € (20 logements par an soit 30 000€/an. Se substitue à la prime de 500€ pour les travaux de réhabilitation dans l'OPAH Haute Gironde 2022-2026).
- **Aide aux travaux dans l'habitat considéré comme indigne ou très dégradé** : 10% de la dépense subventionnée par l'Anah, plafonnée à 5000€ par logement
- **Aide aux travaux d'adaptation** : 500€ par dossier, pour les projets ne bénéficiant d'aucune ou d'une seule aide.

Propriétaires bailleurs de logements locatifs privés conventionnés sociaux et très sociaux

- **Aide aux travaux** : abondement de 5% de la dépense subventionnée par l'Anah, plafonnée à 4000€ par logement (seulement loc 2 et loc 3).

Volet renouvellement urbain

- **Aide à la rénovation des toitures** : 30% du montant HT des travaux – 5000 € maximum

-

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Communauté de communes de l'Estuaire pour l'opération sont de 128 500 € sur 5 ans, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Dont aide aux travaux :						
Propriétaires occupants						
<i>Dégradations lourdes</i>	5000€	5000€	5000€	5000€	5000€	25 000 €
<i>Energie</i>	7500€	7500€	7500€	7500€	7500€	37 500 €
<i>Adaptation</i>	1000 €	1000 €	1000 €	1000 €	1000 €	5 000 €
Propriétaires bailleurs						
<i>Dégradations</i>						

<i>lourdes : 7</i>						
<i>Dégradations moyennes ou énergie : 3</i>						
<i>Loc 1 (loyer intermédiaire)</i>						
<i>Loc 2 (ancien social)</i>	1 600€	1 600€	1 600€	1 600€	1 600€	8 000 €
<i>Loc 3 (ancien très social)</i>	1 600€	1 600€	1 600€	1 600€	1 600€	8 000 €
Volet renouvellement urbain						
<i>Aide à la rénovation de toitures</i>	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	50 000 €
Dont aides à l'ingénierie :						
<i>Coût du Suivi-animation</i>	80 000 € HT 96 000 € TTC	80 000 € HT 96 000 € TTC	80 000 € HT 96 000 € TTC	80 000 € HT 96 000 € TTC	80 000 € HT 96 000 € TTC	400 000 € HT 480 000 € TTC

5.3. Financements des Communes de Saint Ciers sur Gironde et Etauliers

5.3.1 Règles d'application

Les communes d'Etauliers et de Saint-Ciers-sur-Gironde apportent une aide aux propriétaires dans les conditions suivantes :

Volet renouvellement urbain

- **Campagnes de ravalement des façades et des devantures commerciales** ciblées sur chacun des centres-bourgs afin d'accompagner les investissements sur l'espace public et améliorer l'attractivité des centres anciens : 30% du montant HT des travaux – 3000€ maximum
- **Mise en place d'une prime complémentaire forfaitaire pour les opérations d'acquisition amélioration sous condition de vacance** antérieure du logement et de montage d'un dossier dans le cadre de l'OPAH. Cette prime sera à destination des acquéreurs de résidence principale comme des investisseurs locatifs : 6 000€

5.3.2. Montants prévisionnels des communes de Etauliers et Saint Ciers sur Gironde

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Saint-Ciers-sur-Gironde et par la commune de Etauliers à l'opération est de 120 000 € sur 5 ans, soit **60 000 € par commune (12000 € par an) selon l'échéancier suivant :**

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €

Volet renouvellement urbain						
Aide au ravalement de façades	18 000€	18 000€	18 000€	18 000€	18 000€	90 000€
Aide à la sortie de vacance	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	30 000 €

5.4. Financements du Département de la Gironde

Propriétaires occupants	ANAH		CD 33 (selon barème PLAI en vigueur)	
	Par an	Pour 5 ans	Par an	Pour 5 ans
Insalubrité/Péril/Dégradation Lourde/Sécurité	1	5	1	5
Adaptation à la perte d'autonomie ou au handicap	2	10	2	10
Amélioration Énergétique	5	25	3	15
Total Propriétaires Occupants	8	40	6	30
Propriétaires bailleurs	ANAH		CD 33 – LOC 3	
	Par an	Pour 5 ans	Par an	Pour 5 ans
Travaux lourds (situation péril, insalubrité ou forte dégradation (grille ID supérieur ou égal à 0.55))		3		1
Travaux d'amélioration A (travaux pour la sécurité et la salubrité : petite LHI, insalubrité, péril, sécurité des équipements, risque saturnin et travaux pour l'autonomie de la personne)		3		1
Travaux d'amélioration B (travaux pour réhabiliter un logement dégradé – grille de dégradation comprise entre 0.35 et 0.55 et travaux d'amélioration énergétique)		4		
Total Propriétaires Bailleurs	2	10		2
Logements en copropriétés	0	0	0	0
Total général	10	50		2
Prime centre bourg				2

5.4.1 Règles d'application

Les conditions d'éligibilité et le régime des aides pour les travaux

En ce qui concerne les subventions pour les travaux, se référer aux fiches 6.1 et 7 du Règlement d'Intervention du Conseil Départemental en vigueur, à la date du vote de la subvention en Commission Permanente.

Les aides aux Propriétaires Occupants

Les Propriétaires Occupants éligibles aux subventions départementales doivent répondre aux spécifications de la fiche 7.

TYPES D'INTERVENTION	AIDE DEPARTEMENTALE
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	Plafond : 60 000 € HT Taux de subvention : 25 % Montant maximal : 15 000 €
Projet de travaux de rénovation énergétique « Ma Prime Rénov Sérénité »	Plafond : 37 000 € HT Taux de subvention : 12 % Montant maximal : 4 440 €
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	Plafond : 20 000 € HT Taux de subvention : 25 % Montant maximal : 5 000 €
Travaux pour l'autonomie de la personne	Plafond : 20 000 € HT Taux de subvention : 25 % Montant maximal : 5 000 €
Autres travaux dont travaux d'assainissement non collectif (ANC)	Hors ANC : plafond 20 000 € HT Taux de subvention : 10 % montant max. 2 000 € ANC Subvention de 150 € pour toute opération qui n'aurait aucun autre financement CD 33
Dossiers orientés par un opérateur du Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'énergie (SLIME 33)	Subvention de 250 € forfaitaire sur présentation de la fiche du SLIME
Propriétaires occupants dont le domicile est situé sur un territoire non couvert par un programme animé	Subvention de 500 € forfaitaire pour tout PO sous plafond PLAI dont le dossier est monté par un « accompagnateur France Rénov » sur un territoire non couvert par un programme animé

Les aides aux Propriétaires Bailleurs

Les Propriétaires Bailleurs et leurs locataires éligibles aux subventions départementales doivent répondre aux spécifications de la fiche 6.1.

Les modalités de financement en vigueur à la date de la présente convention en direction des Propriétaires Bailleurs éligibles aux aides du Conseil Départemental de la Gironde, sont les suivantes :

TYPES D'INTERVENTION	AIDE DEPARTEMENTALE
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	Plafond : 100 000 € HT (1 250 €/ m2 * 80 m2) Taux de subvention : 12 % Montant maximal : 12 000 €
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	Plafond : 72 000 € HT (900 €/ m2 * 80 m2) Taux de subvention : 12 % Montant maximal : 8 640 €
Travaux pour l'autonomie de la personne	
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé	Plafond : 72 000 € HT (900 €/ m2 * 80 m2) Taux de subvention : 8 % Montant maximal : 5 760 €
Travaux de rénovation énergétique permettant un gain de 35 %	
Travaux suite à une procédure de RSD	

Travaux de transformation d'usage	
Prime Habiter mieux Dossiers orientés par un opérateur du Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'énergie (SLIME 33)	Subvention de 250 € forfaitaire Sur présentation de la fich du SLIME
Prime Centre-Bourg des Communes Structurantes (CBCS) Communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU Communes relevant du dispositif Petites Villes de Demain PVD ou ACV	Subvention forfaitaire de 4 000 €/logement (cf listes des commune en annexe du Règlement Intérieur du CD 33 susceptible d'évoluer en cours d'année)
Propriétaires bailleurs dont le logement conventionné LOC 3 est situé sur un territoire non couvert par un programme animé	Subvention de 500 € forfaitaire pour tout PB dont le dossier est monté par un « accompagnateur France Rénov » sur un territoire non couvert par un programme animé

Le montant des enveloppes prévisionnelles susceptibles d'être accordées par le Département de la Gironde, pour toute la durée de l'OPAH de la CCB, pourrait être réévalué en fonction :

- Des évolutions des dispositions de son Règlement d'Intervention en vigueur à la date du vote de la subvention en Commission Permanence
- Des enveloppes budgétaires disponibles

A la date de signature de la présente convention, les engagements financiers prévisionnels sont les suivants :

Les aides aux Propriétaires Occupants :

Travaux éligibles	Objectifs annuels	Objectifs 5 ans	Taux de subvention et Plafonds	Subvention référence	Enveloppe de subvention prévisionnelle	
					Par an	5 ans
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	1	5	Plafond : 60 000 € HT Taux de subvention : 25 %	15 000 €	15 000 €	75 000 €
Projet de travaux de rénovation énergétique « Ma Prime Rénov Sérénité »	3	15	Plafond : 37 000 € HT Taux de subvention : 12 %	4 440 €	13 320 €	66 600 €
Travaux pour l'autonomie de la personne	2	10	Plafond : 20 000 € HT Taux de subvention : 25 %	5 000 €	10 000 €	50 000 €
TOTAL	6	30			38 320 €	191 600 €

Les aides aux Propriétaires Bailleurs :

Travaux éligibles	Objectifs annuels	Objectifs sur 5 ans	Taux de subvention Plafonds	Subvention de référence	Enveloppe de subvention prévisionnelle	
					Total par an	Total 5 ans
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	0,2	1	Plafond : 100 000 € HT (1 250 €/ m2 * 80 m2) Taux de subvention : 12 %	12 000 €	2 400 €	12 000 €
Performance énergétique (gain 35%)	0,2	1	Plafond : 72 000€ HT (900 €/ m2 * 80 m2) Taux de subvention 8%	5 760 €	1 152 €	5 760 €
Sous total	0,4	2			3 552 €	17 760 €
Prime Centre-Bourg des Communes Structurantes (CBCS) Communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU Communes relevant du dispositif Petites Villes de Demain PVD ou ACV	0,4	2	Subvention forfaitaire de 4 000 €/logement	4 000 €	1 600 €	8 000 €
Sous total					1 600 €	8 000 €
TOTAL					5 152 €	25 760 €

Soit un montant total d'aides Propriétaires Occupants de **38 320 €/an** et de **191 600 €/5ans** et pour les Propriétaires Bailleurs de **5 152 €/an** et de **25 760 €/5ans**.

Soit un total PO et PB de **43 472 €/an** et de **217 320 €/5ans** pour 32 dossiers.

Synthèse des engagements financiers

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Conseil Départemental de la Gironde à l'opération est de 236 920 € pour les 5 ans du Programme animé, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	47 392 €	47 392 €	47 392 €	47 392 €	47 352 €	236 920 €
dont aides aux travaux	43 472 €	43 472 €	43 472 €	43 472 €	43 432 €	217 320 €
dont ingénierie	3 920 €	3 920 €	3 920 €	3 920 €	3 920 €	19 600 €

5.5. Financements de la Caisse d'Allocations Familiales de la Gironde

5.5.1 Règles d'application

Dans le cadre de ses missions Logement-Habitat en faveur des familles allocataires, la CAF de la Gironde peut être amenée à accompagner les propriétaires occupants modestes et très modestes, et intervenir financièrement sous forme de prêts sociaux.

Elle s'engage dans une action de mise en décence des logements locatifs pour lesquels elle verse une allocation logement. Son intervention se décline en deux temps :

5.5.2. L'accompagnement social des familles

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

Il s'agira pour le travailleur social de la CAF de déterminer la faisabilité et les conséquences sociales et financières du projet pour la famille, mais également de faciliter l'accès aux droits par le biais de simulation, d'anticipation de modifications de droits, et de proposer des informations spécifiques sur la réglementation des prestations CAF.

Ce diagnostic pourra, si le travailleur social le juge opportun, ouvrir la voie à un prêt de la CAF ou une subvention exceptionnelle permettant d'asseoir le projet de l'allocataire.

5.5.3. Les aides aux travaux

Les demandes font l'objet d'une décision d'attribution par la Commission des Aides individuelles de la CAF. Chaque demande de prêt doit faire l'objet d'une évaluation par un travailleur social de la CAF qui adaptera les modalités d'interventions de la CAF en fonction de la situation de la famille.

Les conditions d'ouverture des droits aux aides et les montants des aides de la CAF définis chaque année par le Conseil d'Administration de la CAF, sont communiqués en début d'année aux opérateurs et partenaires.

Chaque dossier sera soumis à l'avis des administrateurs de la CAF.

Ainsi en 2023 les aides de la CAF sont de deux natures :

- un Prêt Légal pour l'Amélioration de l'Habitat d'un montant maximal de 1 067,14 € (36 mensualités avec un intérêt de 1%) ;
- **A partir du diagnostic social effectué par le travailleur social de la CAF**, des aides complémentaires de la CAF pourraient être mobilisées, en fonction de la situation du ménage.

5.5.4. L'intervention en cas de mal logement

La CAF, dans le cadre de ses missions attribue des aides aux logements pour les logements locatifs décents.

Si dans le cadre de l'animation de l'OPAH l'opérateur constate la non décence de logements locatifs, la CAF, moyennant signalement de la situation sur son site « mal-logement@caf33.caf.fr », s'engage à mettre en œuvre les dispositions réglementaires de conservation et d'accompagnement social nécessaires pour permettre aux locataires de ces logements, allocataires CAF, de retrouver de bonnes conditions de logement, en lien notamment avec la cellule LHI.

5.5.5. Communication et appui techniquement pour la mise en place d'une prospection ciblée

En tant qu'acteur de terrain et structurant un réseau d'acteurs sociaux pouvant identifier des ménages en situation de mal logement, la CAF constituera un relais de communication important dans la mise en œuvre de l'OPAH grâce à la mise à disposition de supports de communication de l'OPAH auprès des travailleurs sociaux qui pourront les diffuser aux allocataires susceptibles de bénéficier d'une aide dans ce cadre. Pour mettre en place cette action, l'opérateur pourra venir présenter le dispositif aux travailleurs sociaux lors de réunions thématiques internes.

De plus, la CAF pourra mettre en place des actions de sensibilisation, prévention ou information collective.

Enfin, la CAF pourra être présente lors de certaines manifestations en lien avec ses prérogatives ou de réunions publiques et pourra à cette occasion présenter ses aides propres et celles de l'OPAH.

5.6. Financements de PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine

5.6.1 Règles d'application

En déclinaison de la convention nationale passée entre le réseau des SACICAP (PROCIVIS UES-AP) et l'Etat pour la période 2023-2030, PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'est engagée, dans le cadre de son activité « Missions Sociales », à favoriser le financement des travaux d'amélioration des logements privés occupés à titre de résidence principale.

La mise en place de financements adaptés à chaque situation facilite la réalisation des projets. Le caractère social avéré des dossiers et les situations souvent très particulières qu'ils présentent, ne répondent à aucun critère permettant un financement par le circuit bancaire classique.

En étant partenaire de la présente convention de l'OPAH-Habitat Durable de la Cali, PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'engage à :

- permettre aux **propriétaires occupants très modestes** de réhabiliter leur logement grâce au financement du reste à charge
- compléter les financements publics lorsqu'ils sont insuffisants
- pallier la difficulté de mobiliser un prêt bancaire classique pour les ménages les plus fragiles
- adapter les conditions de remboursement à la situation particulière de chaque propriétaire occupant, après étude budgétaire globale.

Les dossiers sont constitués par les opérateurs des programmes animés :

- détectent parmi les propriétaires occupants les situations susceptibles d'être éligibles au prêt travaux Missions Sociales de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine
- réunissent l'ensemble des documents permettant la connaissance, l'appréciation de la situation et la prise de décision
- assurent l'accompagnement des propriétaires occupants dans leur projet

Les dossiers complets sont déposés sur la plateforme en ligne de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine par les opérateurs habitat : www.procivisonline-na.fr

5.6.2 Financement du reste à charge pour les propriétaires occupants

Les bénéficiaires sont :

les PO très modestes (sur la base des plafonds de ressources définis par l'Anah majorés de 10% et révisables tous les ans au 1^{er} janvier) et bénéficiaires d'une aide de l'Anah dans le cadre d'un programme animé

Les conditions d'octroi sont :

- examen et validation de chaque projet en comité technique de l'OPAH (lorsqu'une telle instance est mise en place),
- décision d'attribution de prêt :
 - en complément des aides apportées par l'Anah, et éventuellement les collectivités et autres partenaires,
 - dans le cadre des contraintes réglementaires et budgétaires annuelles de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine
- contrôle de la bonne exécution des travaux par l'opérateur,
- déblocage des Prêts Travaux « Missions Sociales » :
 - au propriétaire ou à l'artisan,
 - 95% du prêt débloqué dès obtention définitive de la décision attributive de la subvention Anah (fiche de calcul à l'engagement de l'Anah),
 - solde du prêt débloqué sur présentation des factures de travaux correspondant aux devis validés pour financer l'opération, ayant reçu accord pour paiement du bénéficiaire et visées par l'opérateur agréé.

Les modalités des Prêts Travaux Missions Sociales sont :

- jusqu'à 7 000,00 € pour les travaux de performance énergétique et/ou d'adaptation au maintien à domicile sur une durée de remboursement de 84 mois maximum
- jusqu'à 12 000,00 € pour les travaux de résorption de l'habitat insalubre et indigne sur une durée de remboursement de 120 mois maximum
- nature des travaux :
 - amélioration de la performance énergétique / lutte contre la précarité énergétique avec un gain de 35% minimum,
 - adaptation au handicap et/ou au vieillissement,
 - sortie d'insalubrité

Les Prêts Travaux « Missions sociales » sont sans intérêt, sans frais de dossier, sans frais de gestion, sans garantie. Une assurance pourra être proposée par PROCIVIS Nouvelle Aquitaine. Elle est à minima obligatoire pour les PO de plus de 70 ans et pour les prêts d'un montant égal ou supérieur à 10 000 €.

La contractualisation avec le propriétaire se fait par la mise en place d'une offre de prêt répondant aux dispositions légales des articles L 311-28 et R.312-10 à R.312-14 du Code de la Consommation.

Les dossiers seront soumis à l'examen de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine qui décidera de l'octroi ou non du prêt travaux Missions Sociales au regard du respect des critères d'éligibilité ET de l'étude du dossier.

PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'engage à consacrer une enveloppe annuelle de Prêts Travaux « Missions Sociales » de 1.300.000 €, tous programmes animés confondus et sur l'ensemble de ses territoires d'intervention.

5.6.3. Financement d'avance de subventions pour les propriétaires occupants par la CARTTE

Les trois SACICAP ayant leur siège en Nouvelle Aquitaine, PROCIVIS Nouvelle Aquitaine, PROCIVIS Aquitaine Sud et PROCIVIS Poitou-Charentes se sont engagées aux côtés de la Région Nouvelle Aquitaine pour mettre en place la Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition énergétique (CARTTE). Ce dispositif régional d'avances des subventions est financé par les trois SACICAP, la Région Nouvelle Aquitaine et le Département de la Dordogne. La gestion en est assurée par PROCIVIS Nouvelle Aquitaine.

Les principes de l'avance de subventions faite par la CARTTE sont les suivants :

- lever les freins qui contraignent la prise de décision par les particuliers de réaliser des travaux

- coûteux, notamment les plus modestes,
- avancer les subventions publiques réservées par l'Anah et les collectivités, en complément le cas échéant des avances versées par ces mêmes financeurs,
- verser une somme suffisamment conséquente pour permettre le lancement effectif des travaux,
- contractualiser avec le propriétaire le remboursement direct par les collectivités à la Caisse d'Avances (par subrogation).

Les conditions de l'avance sont les suivantes :

- avance gratuite pour le propriétaire jusqu'à 9000 € par dossier
- travaux de rénovation énergétique
- propriétaires occupants privés individuels sous plafonds de ressources Anah modestes et très modestes
- logements de + de 15 ans
- opérateur avec un mandat de gestion de fonds : versement de l'avance CARTTE directement à l'opérateur
- opérateur sans mandat de gestion de fonds : nécessité d'une subrogation dans les droits du propriétaire occupant au profit de la CARTTE et versement directement aux artisans réalisant les travaux
- artisans labellisés RGE (à l'exception des travaux induits)

Les dossiers seront soumis à l'examen de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine qui décidera de l'octroi ou non d'une avance CARTTE au regard du respect des critères d'éligibilité ET de l'étude du dossier.

NB : L'ensemble des financements proposés par PROCIVIS Nouvelle Aquitaine sont soumis à la réglementation nationale définie par la convention cadre entre l'Etat et PROCIVIS UES-AP du 24 janvier 2023.

Les conditions d'octroi dépendent également du règlement d'intervention et du budget annuel de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine validé par son conseil d'administration. Toute évolution réglementaire ou contrainte budgétaire sera susceptible d'entraîner une révision des engagements pris dans la présente convention.

5.7. Financements de la Fondation Abbé Pierre

Présentation

La France compte environ 600 000 logements potentiellement indignes ou très dégradés, soit plus de **2,7 millions de personnes**. Parmi eux de nombreux propriétaires occupants confrontés à des situations complexes sur le plan social et économique, dont la précarité énergétique est l'une des manifestations.

Pour ces ménages, la réalisation de travaux ambitieux est indispensable pour leur redonner des conditions d'habitat dignes. Cependant, les aides financières et les dispositifs de « droit commun » ne sont pas toujours suffisants pour atteindre cet objectif. Généralement, les ménages ne sont pas en mesure de supporter le reste-à-charge financier d'un projet de travaux. Ce bouclage est rarement assuré par les aides financières publiques.

Afin d'apporter une solution financière à ces ménages propriétaires occupants, la FAP peut attribuer de manière individuelle par une contribution financière aux travaux. Pour lutter contre cette **dimension du mal logement**, la FAP déploie depuis de nombreuses années son programme national « **SOS TAUDIS TRAVAUX** ». La finalité de l'intervention de la FAP est de sortir le ménage de cette situation de mal-logement.

Principes généraux

1. La contribution financière est mobilisable pour des projets de **travaux de réhabilitation de l'habitat de propriétaires occupants en grande précarité** : sortie d'insalubrité, travaux lourds, travaux de mise en sécurité, rénovation thermique se traduisant par une économie réelle sur le budget des ménages consacré aux postes énergies. **Le projet de travaux doit pouvoir résoudre un maximum de désordres constatés et ne peut concerner un seul poste de travaux.**
2. La contribution financière vient **compenser l'absence ou l'insuffisance de participation personnelle** du ménage au projet. Le programme s'adresse à des **ménages pauvres cumulant de très faibles ressources** (minimas sociaux, petites retraites, emplois précaires, temps partiel subis, revenus saisonniers, ...) et une **situation sociale et familiale précaire**
3. La contribution financière vient **en complément et non en substitution des dispositifs** nationaux et locaux (ANAH, collectivités locales, caisses de retraite, CAF, MSA, organismes de prêts, ...). Elle est donc sollicitée en bouclage du plan de financement, après que l'ensemble des solutions et financements de droit commun, ainsi que les solutions personnelles et/ou familiales du ménage, aient été sollicités et explorés au préalable, mais qu'ils n'ont pu répondre en totalité. La mobilisation de l'enveloppe peut être utilisée comme argument, pendant la phase de montage financier, pour rechercher un effet levier auprès des financeurs publics. Dans le cadre de son partenariat avec la SACICAP PROCIVIS Nouvelle Aquitaine, la Fondation interviendra après une demande de Prêt Missions Sociales auprès de cette dernière.

L'enveloppe n'est mobilisable que pour des projets raisonnés et raisonnables, garantissant une **situation financière supportable pour le ménage** et dont les conséquences et évolutions auront donc été prévues sur le long terme. A ce titre, la contribution financière de la FAP peut être utilisée pour réduire le montant d'un prêt qui entrerait dans le financement de l'opération, ou pour préserver les économies du ménage quand cela s'avère nécessaire pour sa sécurité financière à venir.

Conditions d'octroi

Toute demande est soumise à la Fondation Abbé Pierre via son formulaire SOS TAUDIS TRAVAUX, qui doit être accompagné de tous documents permettant d'apprécier au mieux la globalité de la situation et du projet (diagnostic du logement, DPE ou audit énergétique, photos, devis).

Chaque dossier fait l'objet d'une étude de faisabilité au cas par cas pour une présentation au pré-comité habitat logement régional qui rend un avis. Le cas échéant, le dossier est ensuite présenté au Comité Habitat Logement (CHL) national. C'est Bureau de la FAP qui valide in fine le montant de la contribution financière et les conditions de son octroi.

Etablissement d'une convention financière

L'opérateur perçoit la contribution financière pour le compte du bénéficiaire, qu'il soit mandataire ou non des fonds publics pour le compte du ménage.

L'agence régionale Nouvelle Aquitaine de la FAP établit la convention financière. Le versement de la contribution financière s'effectue en deux temps : Un premier versement au démarrage du chantier, un second

après réception du chantier sur présentation de l'ensemble des justificatifs du bon achèvement (factures acquittées, réception de chantier et photos après travaux).

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Communauté de communes de l'Estuaire, maître d'ouvrage, sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

6.1.2. Instances de pilotage

Le Comité de pilotage (COPIL) est présidé par la Présidente de la Communauté de Communes de l'Estuaire ou son représentant

Il se réunit une fois par an au minimum.

Il se compose de représentants de l'ensemble des signataires de la convention de financement :

- La Communauté de Communes de l'Estuaire
- L'Etat et l'Anah
- Le Conseil Départemental de la Gironde
- La commune de Saint Ciers sur Gironde
- La commune d'Etauliers
- La CAF de la Gironde
- PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine
- La MSA de la Gironde
- La Fondation Abbé Pierre

Seront également associés en tant que de besoin :

- L'ADIL 33
- L'Agence Régionale de Santé Aquitaine
- Le CAUE
- Le Fond Solidarité Logement
- L'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine

Un comité technique

Il se compose de techniciens de l'ensemble des partenaires signataires et partenaires associés de la convention ORT (Opération de Revitalisation du Territoire) et OPAH-RU. Un bilan de l'avancée des objectifs et des réalisations de l'OPAH-RU y est présenté.

Il se réunit a minima deux fois par an ;

des réunions complémentaires sont proposées autant que de besoins.

Sont associés a minima :

- Les élus des communes concernées
- Les techniciens des services de l'Etat (DDTM, Anah)
- Le prestataire en charge de l'animation
- Les techniciens de la Communauté de Communes

Sa composition n'est pas strictement arrêtée ; tout partenaire ou personne qualifiée qu'il semblerait pertinent d'associer peut être mobilisé.

Une remontée d'information régulière est demandée au prestataire afin de lever les éventuels difficultés et blocages rencontrés.

Le Comité des financeurs

Le comité des financeurs est piloté par le Conseil Départemental de la Gironde dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de type 3.

Il est composé des représentants du Conseil Départemental de la Gironde, de la CC de l'Estuaire, de l'opérateur et de tout autre technicien représentant les organismes signataires de la convention financière de l'OPAH.

Le comité des financeurs a pour but d'étudier les dossiers présentant des points de blocage ou complexités particulières et de rendre un avis avant leur agrément en Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat.

L'opérateur présente en Comité des financeurs :

- tous les dossiers de propriétaires bailleurs,
- les dossiers de propriétaires occupants qui présentent des points de blocage ou complexités particulières.

Il se réunira à l'initiative du Conseil Départemental, de la CCE ou de l'opérateur et se tiendra de manière dématérialisée sur une des plages horaires prévues par le Conseil Départemental de la Gironde.

Le Protocole social (comité de suivi social mis en place dans l'OPAH de la Haute Gironde) pourra être sollicité si nécessaire, afin d'aborder la situation des ménages en difficulté sociale et des occupants des logements indignes afin d'engager les mesures nécessaires à l'accompagnement de ces ménages. L'opérateur sera chargé de rendre compte de l'avancement de la mission et d'exposer et de partager les problèmes rencontrés en vue d'un arbitrage collectif et de la prise éventuelle de décision d'intervention contraignante.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

Le maître d'ouvrage a opté pour un suivi-animation réalisé par un prestataire qui sera retenu conformément au Code de la commande publique.

L'équipe de suivi-animation sera composée à minima :

- D'un chef de projet,
- D'un chargé de missions,
- D'un technicien / thermicien,
- D'un conseiller en économie sociale et familiale pour le suivi des ménages,
- D'un expert en habitat indigne.

Cette équipe sera encadrée par le chef de projet de l'OPAH RU au sein de la maîtrise d'ouvrage de la CDC de l'Estuaire. Il copilotera le programme, avec le chef de service urbanisme/habitat de la CCE et coordonnera les différentes thématiques d'intervention définies dans la convention. Il sera chargé notamment :

- de mettre en œuvre et de suivre les partenariats financiers,
- de mobiliser et d'animer l'ensemble des partenaires opérationnels et des intervenants de l'opération,
- d'élaborer une stratégie de communication et de valorisation du programme et de ses réalisations,
- d'assurer la mise en œuvre des procédures coercitives lorsqu'elles s'avèrent nécessaires,
- d'assurer le suivi des opérations complexes en lien avec l'équipe d'animation et les partenaires,
- d'assurer une fonction d'appui et de conseil auprès des instances décisionnelles du maître d'ouvrage,
- d'assurer le suivi et le bilan du programme et d'organiser l'évaluation du programme »,
- d'assurer la mise en œuvre stratégique des interventions en renouvellement urbain,
- d'être référent auprès des partenaires financiers,

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions qui seront dévolues au prestataire du suivi-animation de l'OPAH RU seront les suivantes :

- Actions d'animation, d'information et de coordination :
 - o communication, sensibilisation des propriétaires et des milieux professionnels,
 - o accueil du public pour conseiller et informer sur leurs projets et plus globalement sur les enjeux de l'opération
 - o coordination des acteurs,
 - o démarche proactive dans le repérage des projets potentiels (bâti stratégiques, situations sociales fragiles, ...),
 - o préparation et animation des comités techniques, comités des financeurs, des comités de pilotage.
 - o Intégrer les missions de Mon Accompagnateur Rénov

- Diagnostics :
 - o diagnostic technique : évaluation de la dégradation, évaluation thermique, diagnostic du logement en vue d'une adaptation à la perte d'autonomie,
 - o diagnostic social et juridique,
 - o diagnostic de gestion en cas de copropriété,
 - o proposition de stratégies et d'outils adaptés.

- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé si nécessaire ; assistance au relogement (temporaire ou définitif).

- Aide à la décision :
 - o accompagnement technique, administratif et financier des propriétaires,
 - o assistance à l'autorité publique.

- Aide à la valorisation des CEE

- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et le comité de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

- Animation des procédures RHI et THIRORI
 - o Choix d'un site après validation de la maîtrise d'ouvrage et de la commune si l'acquisition publique est incontournable
 - o Réalisation de l'étude de faisabilité RHI (vérification de l'éligibilité du projet au dispositif et montage du dossier de demande d'éligibilité permettant de financer des études de calibrage)
 - o Réalisation de l'étude de calibrage après accord de la CNLHI
 - o Réalisation d'un dossier de demande de financement du relogement éventuel et du déficit d'opération
 - o Suivi de la mise en œuvre opérationnelle des travaux
 - o Rétrocession (éventuelle) à un opérateur du foncier aménagé

- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage Renforcée pour des dossiers d'insalubrité

- Animation d'Opérations de Restauration Immobilières (ORI)

Les demandes de subventions Anah étant désormais toutes dématérialisées, le prestataire devra accompagner les demandeurs dans la constitution de leur dossier via le service en ligne et les diverses démarches nécessaires.

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans la délibération du Conseil d'administration de l'Anah du 29 novembre 2017 n° 2017 – 35 relatives aux prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé (article R. 321-15 du CCH et 24 du RGA) et au régime d'aides applicable aux maîtres d'ouvrage de ces prestations (articles R. 321-12 (I, 9°) et R. 321-16 du CCH).

Pour tous les dossiers de rénovation énergétique ou incluant un volet énergie, l'équipe de suivi-animation adopte les modalités d'accompagnement de "Mon accompagnateur Rénov'" telles qu'énoncées dans le décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022 et l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat. Cet accompagnement comprend a minima une évaluation de la situation du ménage, un audit énergétique, une préparation du projet de travaux, des conseils au moment de la réalisation des travaux et une aide à la prise en main du logement post-travaux.

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

La mise en place de partenariats actifs entre l'équipe de suivi-animation et l'ensemble des intervenants concernés par l'OPAH RU est essentielle, notamment avec :

- Les services compétents des communes de Saint-Ciers, d'Etauliers et de la CDC de l'Estuaire
- Les services instructeurs des différents financeurs,
- Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et l'Agence Régionale de Santé (ARS) : pour la mise en place de procédures, notamment coercitives,
- L'ADIL et la plateforme ICARE (Espace Conseil France Rénov') pour la rénovation énergétique : pour ses compétences juridiques et pour promouvoir la prise en compte des économies d'énergie, des éco-matériaux, des énergies renouvelables,
- Le CAUE : pour le respect des règles architecturales et paysagères,
- Les travailleurs sociaux du secteur : afin d'étudier les situations de ménages fragiles,
- Les intervenants sociaux comme le CIAS ou les services d'aide à domicile : pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées,
- Les agences immobilières, les banques, les notaires : pour créer des relais d'information auprès des propriétaires ou des futurs acquéreurs et des locataires.

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

6.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.

Il comprendra :

- Les éléments de communication et de repérage mis en œuvre et une évaluation de leur efficacité,
- Les différents éléments d'analyse permettant une appréciation des effets de l'OPAH-RU du point de vue environnemental, social, économique, immobilier...,
- Les difficultés rencontrées au cours de l'année d'animation, les points de blocage, et les propositions pour y remédier,
- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif, coût et financement, impact sur le cadre de vie et la vie sociale,

- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif, état d'avancement du dossier, coût et plan de financement prévisionnels.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission.

Celui-ci devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants ;
- Recenser les solutions mises en œuvre ;
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI – Communication

Article 7 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'Opah / PIG.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH-RU, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH-RU, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé

s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

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

Article 8 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires.
Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01/02/24 (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au 31/01/29.

Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

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

Article 10 – Transmission de la convention

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

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

<p>Le Préfet de la Région Nouvelle Aquitaine Préfet de la Gironde, Délégué de l'Anah dans le Département</p> <p>Etienne GUYOT</p>	<p>La Présidente de la Communauté de Communes de l'Estuaire</p> <p>Lydia HERAUD</p>	<p>Le Président du Conseil Départemental de la Gironde Délégataire des aides à la pierre représentant de l'Anah</p> <p>Jean-Luc GLEYZE</p>
<p>Le Maire de la Commune d'ETAULIERS</p> <p>Louis CAVALEIRO</p>	<p>La Directrice de la CAF de la Gironde</p> <p>Christine MANSIET</p>	<p>Le Maire de la Commune de SAINT CIERS SUR GIRONDE</p> <p>Pierre CARITAN</p>
<p>Le Directeur Général de PROCIVIS en Nouvelle-Aquitaine</p> <p>Jean-Pierre MOUCHARD</p>		<p>Madame Marie-Hélène LE NEDIC Présidente de la Fondation Abbe Pierre,</p> <p>Par délégation Madame Sonia HURCET Déléguée générale adjointe »</p>

ANNEXES

Annexe 1 : Périmètre d'intervention OPAH-RU.

Annexe 2 : Le régime d'intervention de l'Anah en 2023

Annexe 3 : Les plafonds de ressources des propriétaires occupants et des locataires en 2023

Annexe 4 : Les plafonds de loyers des logements locatifs conventionnés avec l'Anah avec ou sans travaux subventionnés en 2023

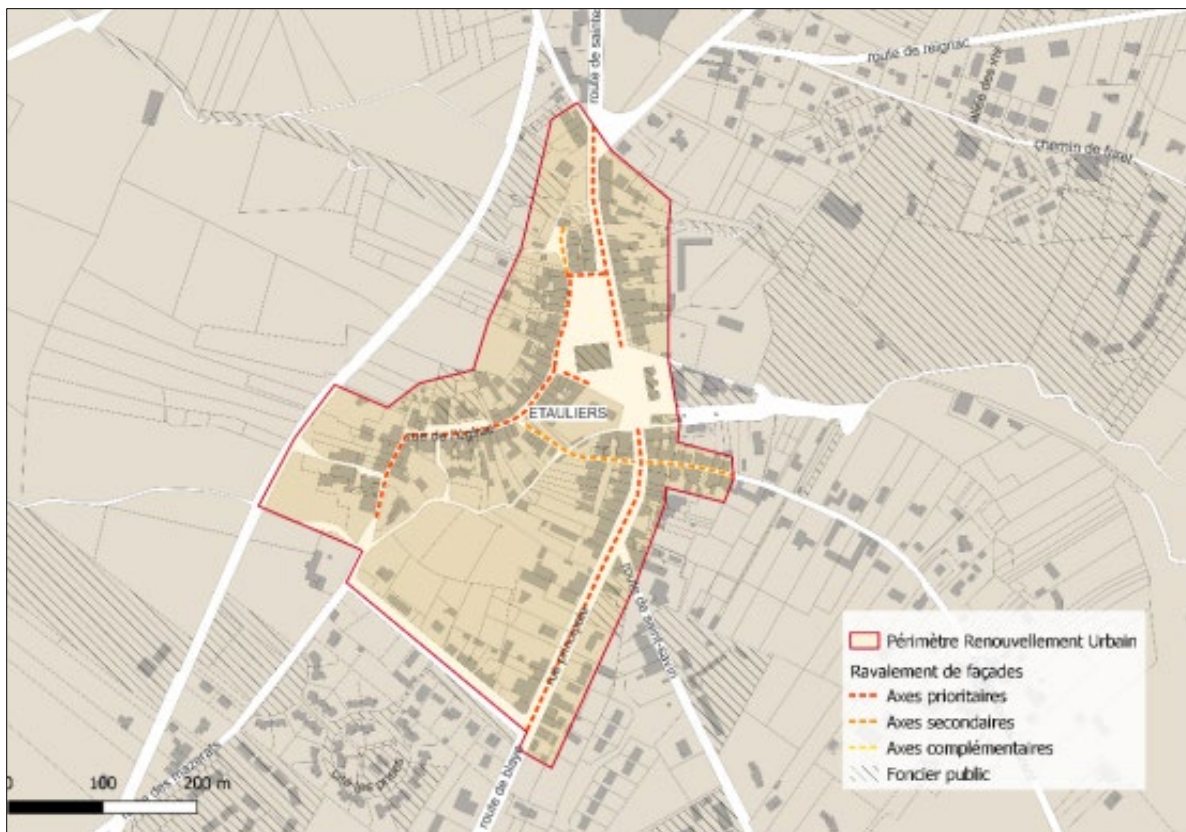
Annexe 1 : Périmètre d'intervention OPAH-RU

Centre-bourg de Saint-Ciers-sur-Gironde



- Avenue de la République
- Avenue André Lafon
- Rue La Cassine
- Rue Jules Maran
- Avenue de la Gare
- Rue Alcée Froin
- Rue Georges Picotin

Centre bourg d'Etalliers



- Rue de l'église
- Rue du Pont Gambetta
- D137 – Rue Principale
- Rue Thomas Laurent
- Place des Halles
- Place des Aigrettes
- Route de Saint Savin
- Boulevard du 4 Septembre

Annexe 2 : Le régime d'intervention de l'ANAH en 2023

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 22 décembre 2022.

Cette dernière réforme conduit à une adaptation du régime des aides au niveau de :

- La prime PHM Sérénité pour les PO qui :
 - Devient au 1er janvier 2022 la prime MPR Sérénité
 - Disparaît pour les PO au 1er juillet 2022, au profit de la valorisation directe des travaux d'amélioration énergétique par :
 - Le propriétaire
 - Via les artisans
 - Via les distributeurs d'énergie
 - Ou toute autre solution mise en place localement
- La composition de la Prime d'Intermédiation Locative (PIL), en conventionnement CST ou CAT, à loyer LCS ou LCTS, en cas d'Intermédiation locative (IML), voire de mandat de gestion à compter du 1er mars 2022
- La durée du conventionnement Anah CST, CAT, LI, LCS, LCTS est harmonisée à 6 ans
- La durée d'occupation en résidence principale par le propriétaire passe de 6 à 3 ans depuis le 2 février 2022
- Ces évolutions seront opérationnelles dès la parution des textes ad hoc (RGA, instructions, décrets, etc....)

A compter du 1er mars 2022 se met en place un nouveau régime de définition des plafonds locaux de loyers libre ou conventionnés en LI, LCS ou LCTS et de déduction fiscale :

Le régime des aides de l'Anah 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.

C'est le régime en vigueur à la date de dépôt du dossier à l'Anah qui s'applique.

Ainsi sur une période de 5 ans d'OPAH le régime peut évoluer.

La présente annexe concerne le régime en vigueur à la date de démarrage de l'OPAH.

Propriétaires Occupants

Au 1er janvier 2023, le régime d'aides aux travaux est le suivant :

Propriétaires occupants	PO très modeste	PO modeste	Prime Sortie de passoires thermiques (étiquettes F ou G à E)	Prime Bâtiments basse consommation (étiquette C ou + à A ou B)
Type d'intervention	Plafonds de travaux subventionnables HT 60 000 €*			
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	60 %*	60 %*	1 500 €	1 500 €
Type d'intervention	Plafonds de travaux subventionnables HT 37 000 €*			
Travaux De travaux de	60 %*	40 %*	1 500 €	1 500 €

rénovation énergétique « ma prime rénov sérénité (gain énergétique de 35%)				
Type d'intervention	Plafonds de travaux subventionnables HT 20 000 €			
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	50 %	50 %		
Travaux pour l'autonomie de la personne	50 %	35 %		
Autres Travaux : Assainissement Parties communes en copropriétés fragiles	35 %	20 %		

Attention : La prime PHM Sérénité, devenue au 1er janvier 2022 la prime MPR Sérénité, a été supprimée depuis le 1er juillet 2022 pour les propriétaires occupants, au profit de la valorisation directe des travaux d'amélioration énergétique par :

- Le propriétaire
- Via les artisans
- Via les distributeurs d'énergie
- Ou tout autre solution mise en place localement

* Le Département, délégataire des aides à la pierre de type 3, depuis le 1er janvier 2023, a décidé de majorer les plafonds et les taux de subvention selon les éléments mentionnés dans le tableau.

Propriétaires bailleurs

Au 1er janvier 2023, le régime d'aides aux travaux est le suivant :

Propriétaires bailleurs	Taux de subvention	Prime de réduction de loyer (1)	Prime réservation logement – publics prioritaires (2)	Prime d'intermédiation Locative (3)	Prime Habiter Mieux si gain 35% (4)	Durée minimale convention (5)
Type d'intervention	1 250 € HT*/ M ² plafonné à 80 m ²					
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	45 %*	150 € HT maximum/ M ² plafonné à 80 m ²	2 000 € ou 4 000 € en secteur tendu	1 000 €	1 500 €/logement 2000 € si prime de passoires thermiques	6 ans LOC 1, 2 et 3
Type d'intervention	900 € HT*/M ² plafonné à 80 m ²					
Travaux pour la sécurité et la salubrité de	45 %*	150 € HT maximum/	2 000 € ou 4 000 € en	1 000 €	1 500 €/logement	6 ans LOC 1, 2 et et CAT et

l'habitat		M ² plafonné à 80 m ²	secteur tendu		2000 € si prime de passoires thermiques	CST
Travaux pour l'autonomie de la personne	45 %*					
Travaux pour réhabiliter un logement moyennemen t dégradé	35 %*					
Travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement	35 %*					
Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence	35 %*					
Travaux de transformatio n d'usage	35 %*					

(1) La prime de réduction de loyer est attribuée dans le cas d'un logement faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.321-8 du CCH (secteurs social ou très social) et situé en secteur tendu, sous réserve de la participation d'un ou plusieurs co-financeurs :

Cette prime de réduction de loyer peut être octroyée lorsque sont respectées les conditions cumulatives suivantes :

- Le logement fait l'objet d'une convention en application de l'article L321-8 du CCH (secteurs social ou très social)
- Le logement subventionné est situé dans un secteur de tension du marché, défini par un écart supérieur à 5 € mensuels par m² de surface habitable entre le loyer de marché et le niveau du loyer social défini annuellement, pour chaque zone, par circulaire du ministre en charge du logement
- Une aide est attribuée pour le même projet de travaux, par le ou les co-financeurs suivants : la commune, l'établissement public de coopération intercommunale, le Département, la région.

Le montant de la prime ainsi octroyée est égal au minimum à la plus petite des deux valeurs suivantes :

- Le triple de la participation totale des co-financeurs,
- 150 € par m² de surface habitable dite fiscale, telle que définie à l'article R.321-27 du CCH, dans la limite de 80 m² par logement.

(2) La prime de réservation de logement au profit de publics prioritaires, est attribuée :

- Quand le logement financé n'est pas occupé et fait l'objet d'une convention à loyer très social (LOC 3) – article L.321-8 du CCH
- avant l'engagement de la subvention, les services compétents du Préfet, attestent qu'il existe sur le territoire un besoin d'attribution d'un tel logement à un ménage ou une personne prioritaire relevant des dispositifs DALO (ménages reconnus prioritaires par la commission), PDALHPD (autres ménages prioritaires) ou de lutte contre l'habitat indigne (ménage en situation d'habitat indigne nécessitant

un relogement) et indiquent les coordonnées de l'interlocuteur auquel le bailleur devra s'adresser en vue de l'attribution du logement

- Avant validation de la convention, les services compétents du Préfet, à la demande du service instructeur, attestent que l'attributaire du logement relève des dispositifs précités. A défaut l'octroi de la prime est annulé et l'aide recalculée en conséquence.
- Le montant de la prime de 2 000 € en secteur non tendu est doublé lorsque le logement est situé en secteur tendu.

(3) La Prime d'intermédiation locative est attribuée :

Le 30 septembre 2015, l'Anah a mis en place la prime d'intermédiation locative à titre expérimental et depuis le 1er février 2017, cette prime est active en lien avec le régime fiscal Cosse en remplacement du régime fiscal Borloo ancien.

La prime d'intermédiation locative (PIL) d'un montant de 1 000 € par logement est attribuée aux propriétaires bailleurs visés au 1° du I de l'article R.321-12 du code de la construction et de l'habitation, qui concluent une convention à loyer social ou très social par l'intermédiaire d'un dispositif d'intermédiation locative en vue de favoriser l'insertion sociale de ménages en difficulté, notamment ceux bénéficiant d'une protection internationale au titre de l'asile. La prime d'intermédiation locative peut être cumulée avec :

- Une prime de 1 000 € en cas de mandat de gestion
- Et une prime de 1 000 € si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m²

Ce dispositif s'applique au conventionnement avec ou sans travaux financés par l'Anah. Les conditions d'octroi de la PIL sont définies par délibérations du Conseil d'Administration en application de l'article R.321-6 du code de la construction et de l'habitation (délibération N°2015-29 du 30 septembre 2015 relative au financement d'une prime en faveur de l'intermédiation location. Délibération N°2017-43 du 29 novembre 2017 relative à la prorogation du dispositif de la prime d'intermédiation locative. Depuis 2018, la PIL ne peut plus être accordée en zone C.

(4) Les primes énergie : la prime « Habiter Mieux sérénité » et la Prime « Passoire Énergétique » sont cumulables si les conditions sont remplies

(5) la durée du conventionnement :

En Conventionnement Avec Travaux (CAT), Conventionnement Sans Travaux (CST), LOC 1, LOC 2 et LOC 3, la durée du conventionnement est ramenée à 6 ans depuis le 1er mars 2022.

Annexe 3 : Plafond de ressource des Propriétaires Occupants et des Locataires en 2023

Chaque année, les plafonds de ressources des propriétaires occupants et des locataires entrant dans un logement locatif privé à loyer maîtrisé sont réactualisés.

Les plafonds de référence sont ceux de l'année N-1, à compter :

- Du dépôt du dossier pour les propriétaires occupants
- De la date d'effet du bail pour les locataires

Locataires

Les plafonds applicables concernant les ressources des locataires de logements conventionnés Anah LCS et LCTS sont fixés par arrêté et par instruction fiscale pour les logements conventionnés Anah en loyer intermédiaire.

Pour l'année 2023, à compter du 1er mars 2023 ils seront définis en parallèle de la mise en place du nouveau système de fixation des plafonds de loyers conventionnés avec l'Anah.

En attendant, nous retenons ceux fixés par l'arrêté du 27 décembre 2022 pour les loyers LCS et LCTS et par l'instruction fiscale du 19 mai 2022 pour les loyers LI.

Ces plafonds sont les suivants (exprimés en €)

Catégorie de ménages	Arrêté 27/12/2022	Arrêté 27/12/2022	Instruction fiscale du 19/05/2022	Instruction fiscale du 19/05/2022	Instruction fiscale* du 19/05/2022
	PLAI	PLUS	Zone B1	Zone B2	Zone C
	Anah Loyer très social LCTS avec et sans travaux subventionnés	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	12 032 €	21 878 €	32 084 €	28 876 €	28 876 €
Cat 2	17 531 €	29 217 €	42 846 €	38 560 €	38 560 €
Cat 3	21 082 €	35 135 €	51 524 €	46 372 €	46 372 €
Cat 4	23 457 €	42 417 €	62 202 €	55 982 €	55 982 €
Cat 5	27 445 €	49 898 €	73 173 €	65 856 €	65 856 €
Cat 6	30 930 €	56 236 €	82 465 €	74 219 €	74 219 €
Cat 7	3 449 €	6 273 €	9 200 €	8 277 €	8 277 €

- L'instruction fiscale : pour les conventions Anah à loyer intermédiaire conclues (accordées) à compter du 1er 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 Duflot/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 2023 l'avis d'imposition 2022 sur les revenus perçus en 2021.
- L'arrêté du 2 juillet 1987, modifié par l'arrêté du 3 décembre 2007, définit les différentes catégories de ménage :
 - Conjoint : personne ne 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.
- 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 ménage
 - 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.

Propriétaires occupants

Les plafonds de ressources des propriétaires occupants applicables aux demandes de subvention pour la réhabilitation de leur logement sont définis par la circulaire du 9 décembre 2022 pour les PO modestes et très modestes et par arrêté du 27 décembre 2022 pour les Propriétaires Occupants sous plafond PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration - RFR des locataires en logement locatif public social).

Ils sont réactualisés chaque année.

Les plafonds de ressources pour les PO sont en 2023 les suivants :

Nombre de personnes composant le ménage	Propriétaires très modestes CD33 2023	Propriétaires très modestes Anah	Propriétaires modestes Anah	Propriétaires modestes + 30% CARTTE
1	12 032 €	16 229 €	20 805 €	27 047 €
2	17 531 €	23 734 €	30 427 €	39 555 €
3	21 082 €	28 545 €	36 591 €	47 568 €
4	23 457 €	33 346 €	42 748 €	55 572 €
5	27 445 €	38 168 €	48 930 €	63 609 €
6	30 930 €			
Par personne supplémentaire	3 449 €	4 813 €	6 165 €	8 015 €

- L'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Anah prévoit la révision, au 1er janvier de chaque année, des plafonds de ressources annuelles applicables aux personnes visées aux 2° et 3° 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 1er janvier de chaque année en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation hors tabac
- Depuis la réforme fiscale de prélèvement à la source à compter du 1er janvier 2019, à compter du 1er

janvier 2018 ces plafonds de ressources sont ceux de l'année

Annexe 4 : les plafonds de loyers des logements locatifs conventionnés avec l'Anah avec ou sans travaux subventionnés en 2023

Le régime fiscal associé au conventionnement Anah se nomme « Loc'Avantages ».

Il offre une réduction d'impôt selon les modalités suivantes :

Niveau de loyer	Taux de réduction d'impôt sans IML	Taux de réduction d'impôt avec IML
Loc 1 (intermédiaire)	15,00 %	20,00 %
Loc 2 (social)	35,00 %	40,00 %
Loc 3 (très social)	/	65,00 %

Le niveau de loyer Loc 3 implique forcément de passer par de l'intermédiation locative (IML).

Concernant les plafonds locaux de loyers, ils sont définis au niveau national, pour chaque commune, à partir d'un loyer de référence du marché calculé sur la base de données récoltées dans une étude nationale.

Les différents niveaux de loyers conventionnés avec l'Anah sont ensuite calculés en appliquant une décote par rapport au loyer de référence de marché retenu, à savoir :

- 15 % pour les logements conventionnés en loyer intermédiaire
- 30 % pour les logements conventionnés en loyer social
- 45 % pour les logements conventionnés en loyer très social

Ainsi, les plafonds locaux de loyers 2023 par commune sur la CDC Convergence Garonne sont :

Commune	Loyer LI	Loyer LCS	Loyer LCTS	Loyer Marché
ETAULIERS (33159)	7,10 €	5,85 €	4,59 €	8,35 €
SAINT-CIERS-SUR-GIRONDE (33389)	6,84 €	5,64 €	4,43 €	8,05 €

Ces valeurs sont actualisées chaque année.

À ce niveau de loyer en €/m², on applique la surface habitable fiscale du logement et un coefficient multiplicateur (0,7 + 19 / surface du logement, plafonné à 1,20) pour obtenir par produit le loyer maximum pratiqué.

Chacun peut connaître ce loyer maximum pratiqué par le biais de la plateforme monprojet.anah.gouv.fr.

Les primes d'intermédiation locative et de réservation de logement sont accessibles quelle que soit la commune si les critères associés sont respectés.