



Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

**SÉANCE DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON
SUD DU 25 FÉVRIER 2021 À 15 H**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-243300563-20210225-DEL-2021-02-001-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/03/2021

Affichage : 02/03/2021

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN, le 25 février à 15h, LE CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, dûment convoqué le 19 février 2021, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Madame Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente.

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 44

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
May ANTOUN, Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE (jusqu'à la délibération n° DEL-2021-02-019), Jacques CHAUVET, Valérie COLLADO, Bernard COLLINET, Chantal DABÉ, Philippe DE LAS HERAS, Valentin DEISS, Nathalie DELFAUD, Christine DELMAS, François DELUGA, Karine DESMOULIN, Isabelle DEVARIEUX, Sophie DEVILLIERS (à partir de la délibération n° DEL-2021-02-003), Evelyne DONZEAUD, Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Jean-Jacques GERMANEAU, Brigitte GRONDONA, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Tony LOURENÇO, Thierry MAISONNAVE, André MOUSTIÉ, Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES

ABSENTS REPRÉSENTÉS, conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Georges AMBROISE a donné pouvoir à Bruno PASTOUREAU
Jean-François BOUDIGUE a donné pouvoir à Christelle JECKEL (à partir de la délibération n° DEL-2021-02-020)
Patrick DAVET a donné pouvoir à Gérard SAGNES
Yves FOULON a donné pouvoir à Geneviève BORDEDEBAT
Marc MURET a donné pouvoir à Christine DELMAS
Catherine OTHABURU a donné pouvoir à Eric BERNARD
Marielle PHILIP a donné pouvoir à Thierry MAISONNAVE
Paul SCAPPAZZONI a donné pouvoir à Patrice BEUNARD
Cyril SOCOLOVERT a donné pouvoir à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :

Sophie DEVILLIERS (jusqu'à la délibération n° DEL-2021-02-002)

ÉTAIENT ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services
Patrick LABRUE, Directeur de Cabinet
Emmanuelle MALBRANCQ, Trésorière d'Arcachon

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Valentin DEISS est désigné comme Secrétaire de séance et Karine DESMOULIN comme Secrétaire adjointe



Conseil Communautaire du 25 février 2021

RAPPORTEUR : Pascal BERILLON

N° DEL-2021-02-001

**OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT DE LA COBAS (OPAH) :
APPROBATION DE LA CONVENTION DE FINANCEMENT ET DU PROGRAMME D'AIDES**

Mes Chers Collègues,

Par délibérations successives du 22 juillet 2020 et du 5 novembre 2020, le Conseil Communautaire de la COBAS a :

- pris acte de l'opportunité de mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le territoire de la COBAS ;
- prononcé le principe d'une aide dédiée et conditionnée de la COBAS, qui viendrait en complément des aides à l'amélioration de l'habitat de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et du Conseil Départemental de la Gironde ;
- autorisé le lancement d'une consultation en vue de la désignation d'un assistant à maîtrise d'ouvrage pour le suivi et l'animation de cette OPAH sous la forme d'une procédure d'appel d'offres ;
- autorisé la Présidente à attribuer le marché public passé après la décision de la Commission d'Appel d'Offres ;
- autorisé la Présidente à signer tous les documents relatifs à cette OPAH.

Les discussions concernant le projet de convention de financement étant achevées et la procédure d'appel d'offres touchant à son terme, il convient à présent d'adopter le programme d'aides dédiées de la COBAS et d'approuver le projet de convention précité. Tel est l'objet de la présente délibération qui vous est soumise.

La mise en place d'une OPAH sur le territoire de la COBAS doit permettre la mobilisation d'aides additionnées pour inciter les propriétaires modestes et très modestes à améliorer leur habitat et soutenir ainsi le secteur local du bâtiment et de la rénovation.

Cette future OPAH permettrait un effet levier de 6 € de financements de l'État et du Département de la Gironde, permettant plus de 10 € de travaux réalisés, pour 1 € investi par la COBAS.

Afin de relever ce défi majeur et créer la dynamique de travaux recherchée, il est proposé de se doter d'un programme d'aides ambitieux en faveur de l'amélioration de l'habitat ancien sur le territoire de la COBAS, dont le détail des aides (objet, montants et plafonds) est joint en annexe 1.

Ce programme d'aides serait ouvert, sous certaines conditions, aux propriétaires modestes et très modestes qui réaliseraient des travaux :



Conseil Communautaire du 25 février 2021

- d'amélioration énergétique (lutte contre la précarité énergétique incluse),
- d'adaptation à la perte d'autonomie,
- de lutte contre l'habitat dégradé et très dégradé.

Ce programme est défini dans le respect des objectifs et engagements définis dans le projet de convention de financement joint en annexe 2.

Ce programme d'aides représenterait un total prévisionnel de 124 000 € par an, dans l'hypothèse théorique où 100 % des objectifs (« travaux », « conventionnement avec travaux » et « conventionnement sans travaux ») seraient atteints.

Ces aides dédiées seraient régies à titre particulier par un règlement d'attribution, dont l'approbation interviendra dans un second temps (avril ou mai 2021) ; étant précisé qu'aucune aide ne pourra être instruite, ni a fortiori accordée, tant que ledit règlement ne sera pas approuvé par le Conseil Communautaire.

Pour mettre en œuvre le suivi et l'animation de l'OPAH sur le territoire de la COBAS, un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage a été désigné par la Commission d'Appel d'Offres du 11 février 2021.

Dans ces conditions, la Présidente de la COBAS a attribué le marché public de prestations de services à SOLIHA Gironde. La mission devra débuter dès le mois de mars 2021, sans attendre la signature de la convention de financement précité (courant mars) et le démarrage effectif de l'OPAH prévu en avril prochain.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de la construction et de l'habitation,
VU le Code de la commande publique,
VU la délibération n° 17-132 du Conseil Communautaire du 30 juin 2017 adoptant le Programme Local de l'Habitat de la COBAS pour la période 2016-2021,
VU la délibération n° DEL-2020-07-031 du Conseil Communautaire du 22 juillet 2020,
VU la délibération n° DEL-2020-11-108 du Conseil Communautaire du 5 novembre 2020,
VU l'accord-cadre n° 2021-21-12 relatif à l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le territoire de la COBAS,
VU le projet de programme d'aides en faveur de l'amélioration de l'habitat ancien sur le territoire de la COBAS, ci-joint en annexe 1,
VU le projet de convention de financement ci-joint en annexe 2,
VU la décision d'attribution à SOLIHA GIRONDE de la Commission d'Appel d'Offres du 11 février 2021,
VU l'avis favorable de la Commission habitat et cohésion sociale en date du 10 février 2021,
VU l'avis favorable du Bureau,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** le programme d'aides susvisé en faveur de l'amélioration de l'habitat ancien sur le territoire de la COBAS ;
- **APPROUVER** le projet de convention de financement « Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de la COBAS » susvisé ;



Conseil Communautaire du 25 février 2021

- AUTORISER la Présidente à signer tous les documents relatifs à cette Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ;
- INSCRIRE et IMPUTER les crédits correspondants au budget principal sur les exercices concernés.

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus

Le Conseil à l'unanimité : ADOPTE

Et ont signé les membres présents

Pour extrait certifié conforme

Arcachon, le 1^{er} mars 2021

Marie-Hélène DES ESGAULX

PRÉSIDENTE de la COBAS





Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud - COBAS

Convention de financement Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Intercommunale 2021 - 2026





La présente convention est établie :

ENTRE

la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud, ci-après dénommée COBAS, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par sa Présidente, Madame Marie-Hélène DES ESGAULX

ET

l'État, représenté par la Préfète de la Région Nouvelle-Aquitaine, Préfète du Département de la Gironde, Déléguée de l'Agence dans le département, Madame Fabienne BUCCIO

l'Agence nationale de l'habitat, dénommée ci-après « Anah », représentée par le Président du Conseil Départemental de la Gironde, Délégué des aides à la pierre, Monsieur Jean-Luc GLEYZE

le Département de la Gironde, Délégué des aides à la pierre, dénommé ci-après « CD33 », représenté par le Président du Conseil Départemental, Monsieur Jean-Luc GLEYZE

la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété « Nouvelle-Aquitaine »

dont le siège social est 21 quai Lawton – Bassins à Flot – CS 11976 - 33 300 BORDEAUX, représentée par son Directeur Général Délégué, M. Jean-Pierre MOUCHARD

la Caisse d'Allocations Familiales de la Gironde

dénommée ci-après « CAF33 », représentée par sa Directrice, Madame Christine MANSIET

l'Agence régionale d'Action Logement Services

représentée par sa directrice, Madame Souhila KELLACI

Auxquels sont associés

le Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine,

dénommé ci-après « CRNA », représenté par son Président, Monsieur Alain ROUSSET

la Mutualité Sociale Agricole de la Gironde,

dénommée ci-après « MSA33 », représentée par sa Directrice, Madame Madeleine TALAVERA

la Direction régionale de la Fondation Abbé Pierre,

dénommée ci-après « FAP », représentée par son Directeur, Monsieur PAOLI.



Sommaire

VISAS	5
Préambule	7
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'intervention	10
1.1 Dénomination de l'opération	10
1.2 Périmètre et champs d'intervention	10
Article 2 – Enjeux et volets d'actions	10
2.1 - Les enjeux	10
2.2 - Les volets d'actions de l'OPAH intercommunale de la COBAS	10
2.2.1 - Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	10
2.2.2 : Volet énergie, précarité énergétique et mise en œuvre du programme Habiter Mieux	11
2.2.3 - Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	11
2.2.4 - Volet social	12
2.2.5 - Volet développement de l'offre locative à loyer modéré et la résorption de la vacance	12
2.2.6 - Volet copropriétés	13
Article 3 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	13
Article 4 – Financements des partenaires de l'opération	16
4.1. Financement du suivi animation et des missions spécifiques	16
4.1.1 Participation financière de la COBAS	18
4.1.2 Participation financière de l'Anah	18
4.1.3 Participation financière du Conseil Départemental de la Gironde	20
4.2. Financement de l'amélioration de l'habitat	20
4.2.1 Financements de la COBAS	20
4.2.2 Financements de l'Anah	23
4.2.3 Financements du Conseil Départemental de la Gironde	26
4.2.4 Engagements de la Caisse d'Allocations Familiales de la Gironde (CAF)	29
4.2.5 Engagements de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine	31
4.2.6 Participation financière de la Fondation Abbé Pierre	34
4.2.7 Financement d'Action Logement Nouvelle Aquitaine	36
Article 5 – Conduite de l'opération	37
5.1 Pilotage de l'opération	37
5.1.1 Mission du maître d'ouvrage	37
5.1.2 Le Comité de pilotage	37
5.1.3 Le Comité technique ou « comité des financeurs »	38
5.2 Suivi-animation de l'opération	38
5.2.1 L'opérateur assurant le suivi-animation de l'OPAH	38
5.2.2 Le contenu des missions de suivi-animation	39
5.3 Évaluation et suivi de l'opération	39



Article 6 - Communication	39
Article 7 – Durée de la convention	40
Article 8 – Révision et/ou résiliation de la convention	40
Article 9 – Transmission de la convention	40
Annexes	42
Annexe 1 : Périmètre de l'opération.....	43
Annexe 2 : Régime des aides de l'Anah en 2021	44
Annexe 2-1 : le régime d'intervention de l'Anah en 2021.....	44
Annexe 2-2 : les plafonds de ressources 2021 des propriétaires occupants et des locataires	48
Annexe 3 : Évaluation de l'opération	55

VISAS

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



Vu la circulaire relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat, le régime des aides de l'Anah adopté par son Conseil d'Administration le 22 septembre 2010 et ses adaptations successives et notamment la dernière en date du 2 décembre 2020

Vu l'instruction de la directrice générale de l'Anah en date du 8 octobre 2010 mettant en œuvre le nouveau régime d'aides, celles du 4 juin 2013 améliorant le régime des aides de l'Anah en faveur des travaux de performance énergétique, celle du 10 avril 2018 intégrant la PHM aux aides de l'Anah, celle du 1^{er} juillet 2020 modifiant la prime habiter mieux et celles à venir à venir mettant notamment en place la dernière évolution du régime des aides de l'Anah validée en conseil d'administration du 2 décembre 2020 concernant les travaux de performance énergétique, mais aussi de nouvelles aides liées aux travaux de ravalement de façade en OPAH RU et en copropriété

Vu le Programme Habiter Mieux (PHM) 2011-2017 reconduit pour 5 ans en 2018-2023, lancé par l'Etat dans le cadre des grands investissements d'avenir pour aider les propriétaires privés éligibles aux aides de l'Anah à réaliser des travaux d'amélioration énergétique dans leur logement

Vu le Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat 2013-2017 dans lequel s'inscrit le PHM et son successeur le Plan de Rénovation Énergétique du Bâtiment 2018-2023, mettant en place différentes mesures en faveur de l'amélioration énergétique des seuls logements pour le premier, des logements, des bâtiments et des services pour le deuxième, l'objectif étant, concernant la thématique logement, d'aider tous les propriétaires privés à réaliser des travaux d'amélioration énergétique dans leur logement

Vu la convention générale de délégation de compétence des aides à la pierre 2020-2025, signée le 22 décembre 2021, conclue entre le Département de la Gironde, l'État et l'Anah, et ses avenants successifs

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé 2020- 2025, signée le 22 décembre 2021, conclue entre le Département de la Gironde, l'État et l'Anah, et ses avenants successifs

Vu la convention du 15 décembre 2015 et son avenant du 22 juillet 2016, signée entre Action Logement, l'Etat et l'Anah, visant à définir les modalités de partenariats concernant la réservation de logements locatifs privés conventionnés avec l'Anah

Vu la réglementation en vigueur d'Action Logement

Vu la convention du 16 avril 2007 et son avenant du 8 décembre 2010 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 Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants, portant création de la CARTTE (Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition Énergétique), 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 fusion entre la SACICAP PROCIVIS Les Prévoyants et la SACICAP PROCIVIS Gironde en datedu 17 septembre 2019 donnant naissance à PROCIVIS Nouvelle Aquitaine

Vu la réglementation en vigueur de Proclivis Nouvelle Aquitaine

Vu la convention de partenariat du 23 décembre 2010 signée entre l'Anah  Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse (CNAV) ayant pour objet d'informer les bénéficiaires CNAV des aides apportées par l'Anah et l'Etat en matière d'adaptation et d'amélioration de la performance énergétique, et de permettre de repérer les logements qui pourraient entrer dans le dispositif et d'accompagner financièrement les dossiers

Vu la convention d'objectifs et de gestion 2018-2022 signée entre la CNAF et l'Etat et sa déclinaison départementale

Vu la réglementation en vigueur de 'la CAF de la Gironde

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2016-2021

Vu le Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde approuvé par délibération en date du 25 juin 2015

Vu le règlement d'intervention sur la politique de l'habitat du Conseil Départemental de la Gironde en vigueur

Vu la délibération du Conseil communautaire de la COBAS du 22 juillet 2020 qui notamment prend acte de l'opportunité de lancer une OPAH,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la COBAS du 5 novembre 2020 qui notamment prend acte des attendus et grands axes d'intervention méthodologiques du projet de cahier de charges (...), autorise le lancement de la consultation sous la forme d'une procédure d'appel d'offres, autorise la Présidente à attribuer le marché public (...) après décision de la commission d'appel d'Offres..., autorise la Présidente à signer tous les documents relatifs à cette OPAH,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la COBAS du 25 février 2021 qui fixe le montant de l'aide complémentaire de la COBAS et approuve la présente convention de financement,

Vu la décision de la Présidente de la COBAS d'attribuer le marché à l'opérateur prestataire de services spécialisé dénommé SOLIHA Gironde pour assurer le suivi et l'animation de l'OPAH précitée,

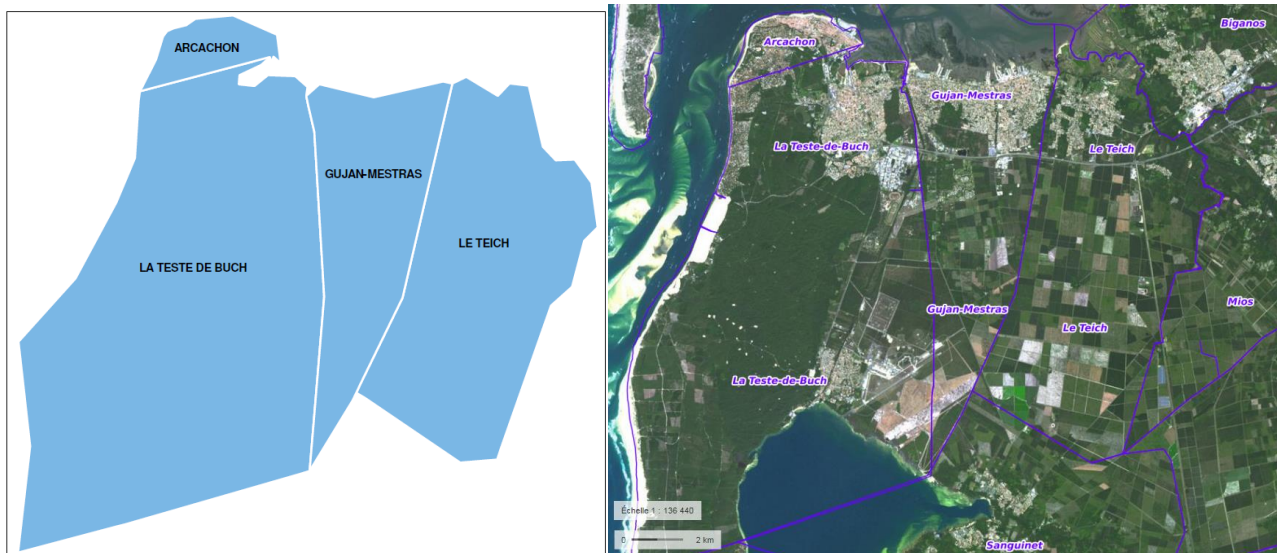
Vu les liens complémentaires entre les missions d'information, conseil et accompagnement de l'opérateur OPAH à destination des propriétaires modestes et très modestes et les missions élargies du nouveau « SERVICE HABITAT DE LA COBAS » dans les domaines de l'Habitat et de la rénovation énergétique (à destination de tous publics), en coordination étroite et resserrée avec les services associés des communes d'Arcachon, La Teste de Buch, Gujan-Mestras et Le Teich.

Vu l'avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat consultative du Département de la Gironde en date du 8 décembre 2020

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) a été créée le 7 décembre 2001. Elle regroupe les communes d'Arcachon, de la Teste de Buch, de Gujan-Mestras et du Teich, situées en Gironde et compte 64 957 habitants permanents.



Situation socio-démographique

De par sa situation et de ses atouts, le territoire de la COBAS connaît une croissance démographique de +1,3% par an sur 2011-2016. Cette situation est amplifiée par l'attractivité touristique du territoire qui entraîne une multiplication par 2 à 3 de la population en période estivale, générant des besoins croissants en termes d'hébergement touristique et des effets induits (phénomène concurrentiel, impact sur les loyers, etc.).

Le programme local de l'habitat en vigueur

La COBAS a approuvé son 3ème Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2016-2021 par délibération du 30 juin 2017.

S'agissant du parc d'habitation existant, le diagnostic dudit PLH soulevait dès 2015 les points d'alerte suivants :

- Une précarisation énergétique des ménages caractérisée par :
 - o 40% du parc existant construit avant 1975 ;
 - o Près de 5300 ménages disposant de revenus inférieurs à 100% des plafonds (se logeant) dans le parc privé d'avant 1975, dont 38% étaient locataires et 62% propriétaires (principalement âgés de plus de 60 ans),
 - o Des reconversions de résidences secondaires en résidences principales sans adaptation à la permanence de l'occupation.
- Le vieillissement et la précarité financière d'une partie des propriétaires occupants, dont
 - o un 1/3 des propriétaires occupants de plus de 60 ans étaient des ménages à bas revenus ;
 - o 68% des ménages qui habitaient dans des logements construits avant 1948 étaient âgés de plus de 60 ans (dont 30% de plus de 75 ans).

Il était en outre constaté que les actions mises en œuvre par les partenaires locaux (PIG PST du CD33, volet copropriété du PDH), en sus des programmes nationaux (le Plan de rénovation énergétique de l'habitat lancé en 2013, le programme Habiter Mieux, etc.), ne fonctionnaient pas sur le territoire, par manque d'ingénierie pour faire vivre localement ces dispositifs.

Fort de ces constats, les Elus de la COBAS ont fixé plusieurs orientations dont celle d'« investir le parc existant en mettant en place une intervention justement calibrée ».



Cette orientation se décline en plusieurs actions consistant à :

- devenir un relais d'animation des dispositifs départementaux et nationaux d'intervention sur le parc privé (action 4), comprenant
 - o la mise en place d'une ingénierie locale dédiée au parc privé qui prendrait place dans le projet d'Espace Habitat, lieu dédié à l'orientation et l'accompagnement des ménages de la COBAS (cf. action 7),
 - o mais aussi à l'évaluation de l'opportunité de s'engager dans une intervention propre sur le parc privé;
- s'engager dans la lutte contre la précarité énergétique (action 5), comportant notamment
 - o la mise en place d'une Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique ; voir ci-après ;
- mettre en place une veille active sur le parc existant privé et social (action 6).

La politique énergétique locale :

Par la suite, dans le cadre de la stratégie de transition énergétique élaborée par le Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (SYBARVAL), les trois intercommunalités composant ledit syndicat mixte - à savoir la susnommée COBAS, la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN) et la Communauté de communes du Val de l'Eyre - ont décidé de lui déléguer la compétence en matière d'élaboration et de mise en œuvre du Plan Climat Air Energie Territorial (en plus de la compétence pour élaborer, suivre et mettre en œuvre le SCOT). Ledit PCAET a été approuvé le 20 décembre 2018.

Dans le cadre de la politique énergétique locale ainsi engagée, il a été retenu un objectif ambitieux de diminution de 50% de la consommation énergétique en 2050 par rapport à 2012.

Dans le domaine de l'habitat, cela se traduit par diverses actions visant à permettre à tous les habitants (à l'échelle du territoire du SCOT), selon leurs capacités financières, à disposer d'une aide financière pour parvenir à réduire leur consommation énergétique.

C'est à ce titre que le SYBARVAL, avec le soutien de l'Anah et du Conseil Départemental de Gironde, a initié en 2018 une étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'une OPAH sur le territoire précité.

L'étude pré-opérationnelle OPAH

Au terme de cette étude, il a été relevé sur le seul territoire de la COBAS :

- ✓ 24 bâtiments (37 logements) repérés « indignes et dégradés », répartis de « façon diffuse », avec des « besoins de travaux importants et lourds » ;
- ✓ 1495 propriétaires « potentiellement en précarité énergétique », représentant un « potentiel important en termes de réhabilitation énergétique » ;
- ✓ 1955 personnes aux ressources modestes « potentiellement concernées par des travaux d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap »
- ✓ 146 copropriétés « potentiellement fragiles », majoritairement de 2 à 11 logements, à l'exception de 2 grosses copropriétés en particulier (⇔ 300 lots d'habitation) présentant des fragilités sur les communes d'Arcachon et La Teste.

L'étude s'est conclue en avril 2019 par la proposition de mettre en place une OPAH classique sur chaque EPCI, d'une durée de 5 ans, sur la base d'un scénario, sur le territoire de la COBAS, de 346 logements à rénover sur 5 ans, dont 90% au profit de propriétaires occupants, sur les trois volets



principaux suivants : énergie (55%), adaptation du logement au vieillissement et au handicap (35%) et lutte contre l'habitat indigne (10%). De plus, il était proposé une participation financière dédiée de la COBAS, en complément des financements cumulés de l'Anah, de l'Etat et du programme Habiter Mieux et du Conseil Départemental de Gironde.

Puis, Il a été conclu par la suite une convention-cadre pour l'amélioration de l'habitat entre le SYBARVAL, l'Etat, l'Anah, le Département de la Gironde, la COBAS, la COBAN et le CC Val de l'Eyre fixant les engagements dudit syndicat mixte et des autres partenaires pour une durée de 5 ans (2019-2023)

L'OPAH : un nouvel outil de proximité, en articulation avec le futur « SERVICE HABITAT DE LA COBAS »

L'OPAH sera un vrai outil incitatif et de proximité, au contact des habitants (permanences dans les mairies). Pour atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs visés, l'OPAH permettra ainsi de mobiliser des aides de droit commun (Anah et Département), auxquelles la COBAS viendra abonder.

L'enjeu financier de cette OPAH est de taille pour le territoire. Sous condition d'atteindre l'entièreté des résultats visés, il est estimé (par l'étude précitée) un effet levier de 6€ de financements apportés (par l'Anah et le CD33) permettant plus de 10€ de travaux réalisés, pour 1€ investi par la COBAS

Distinctement, le futur « SERVICE HABITAT DE LA COBAS » (mise en service prévue au 1^{er} semestre 2021) sera la « tête de pont » du futur service public d'information, de conseil et d'accompagnement des habitants de la COBAS dans les domaines de l'habitat et de la rénovation énergétique de l'habitat. Voué à devenir un guichet unique, le « SERVICE HABITAT DE LA COBAS » sera assuré par la COBAS, en un lieu dédié (transitoirement au siège de l'institution). Pour mener à bien cette mission, la COBAS s'appuiera sur ses propres ressources (recrutement d'un chargé de mission Habitat et Energie – profil thermicien expérimenté - au 1^{er} trimestre ou 2nd trimestre 2021). En outre, la COBAS a conclu un partenariat avec l'association le CREAQ, qui viendra renforcer la mission précitée, au titre du service d'accompagnement à la rénovation énergétique (AMI Région Nouvelle Aquitaine / « plateforme en devenir » 2021).



Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'intervention

1.1 Dénomination de l'opération

La COBAS, en coordination étroite avec ses communes membres et les partenaires cosignataires, l'État, L'Anah, le Conseil Départemental de la Gironde, Procivis Nouvelle Aquitaine, la CAF de la Gironde et Action Logement, décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) intercommunale, en association avec la Fondation Abbé Pierre, Le Conseil Régional Nouvelle Aquitaine et la MSA de la Gironde.

1.2 Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre de la présente convention couvre l'ensemble du territoire de la COBAS, 4 communes regroupant plus de 66 000 habitants permanents. L'adhésion ou le retrait d'une commune entraînera de fait l'extension ou la réduction du périmètre de l'OPAH intercommunale.

Article 2 – Enjeux et volets d'actions

2.1 - Les enjeux

Les enjeux de l'OPAH sur le territoire de la COBAS sont :

- Améliorer le parc ancien :
 - o lutter contre la précarité énergétique ;
 - o maintenir à domicile les personnes âgées et/ou handicapées en adaptant leurs logements ;
 - o lutter contre l'habitat insalubre présent en diffus sur le territoire ;
- Créer une dynamique de travaux, par l'effet levier des financements publics mobilisables et attendus, qui générera des retombées économiques pour les artisans et entreprises locales de la rénovation du bâtiment ;
- Et remettre sur le marché des logements privés à loyer conventionné (social et très social) qui viendront compléter l'effort de production de logement social, que soutient par ailleurs la COBAS.

2.2 - Les volets d'actions de l'OPAH intercommunale de la COBAS

Les volets d'actions (ou objectifs qualitatifs) sont au nombre de 6.

2.2.1 - Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

L'étude pré-opérationnelle a identifié des situations ponctuelles d'habitat dégradé principalement vacants. Quelques cas de marchands de sommeil ont été par ailleurs déclarés.

Au-delà des aides prévues dans le cadre de l'OPAH intercommunale, le traitement de l'habitat indigne et du mal logement nécessitera un travail partenarial afin de :

- repérer les situations d'habitat indigne et de mal logement,
- signaler ces situations,
- visiter les logements,
- constater les désordres et les qualifier,



- inciter le propriétaire à réaliser les travaux nécessaires, aidés ou non dans le cadre de l'OPAH,
- prendre les mesures coercitives nécessaires pour obliger les propriétaires récalcitrants à réaliser les travaux,
- suivre la réalisation des travaux,
- héberger temporairement ou reloger les ménages occupants les logements.

Ce partenariat mis en place à l'échelle de la COBAS rassemblera :

- les services des CCAS des communes, de la CAF et de la MSA, le FSL et les MDSI du Conseil Départemental de la Gironde pour l'accompagnement des ménages,
- les services des communes (urbanisme, proximité, ..) et du Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA) pour le péril, les infractions au règlement sanitaire départemental, la sécurité publique,
- l'ARS pour l'insalubrité,
- le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Insalubre et le Mal Logement de la Gironde (PDLHIm33) et l'ADIL33, pour l'appui.

En coordination avec les acteurs précités, l'opérateur de l'animation de l'OPAH intercommunale sera chargé de :

- participer au repérage et à l'identification des situations potentielles d'insalubrité en lien avec les services communaux et intercommunaux,
- faire un diagnostic permettant d'établir un rapport détaillé (plans, photos et commentaires) de l'état du logement permettant de qualifier l'indignité du logement,
- d'informer et de travailler en liaison avec les services concernés et le comité technique,
- d'évaluer le coût des travaux nécessaires à la sortie d'insalubrité et de rechercher les financements mobilisables.

2.2.2 : Volet énergie, précarité énergétique et mise en œuvre du programme Habiter Mieux

La lutte contre la précarité énergétique constitue l'objectif quantitatif le plus important de l'OPAH.

Elle représente une priorité stratégique pour atteindre l'objectif ambitieux de diminution de 50% de la consommation énergétique en 2050 (par rapport à 2012) fixé par le PCAET et plus largement pour répondre aux objectifs en matière de politique énergétique et climatique fixés au niveau national (loi énergie et climat du 8 novembre 2019) et notamment celui de rénover toutes les passoires thermiques d'ici 10 ans.

Ensuite, c'est également un enjeu humain, économique et environnemental de premier ordre qui oblige à se saisir de ce problème de précarité énergétique qui touche localement un nombre non négligeable de propriétaires, soit pour des raisons liées à la situation économique des ménages, soit pour des raisons liées aux équipements de chauffage et aux pratiques et usages liés à l'énergie, soit pour des raisons liées à l'état du bâti.

Le repérage et le traitement des situations seront assurés par l'Opérateur en charge de l'animation de l'OPAH intercommunale, dans le cadre d'un partenariat avec les acteurs sociaux et notamment le FSL.

2.2.3 - Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

L'adaptation des logements à l'âge et au handicap est une priorité également de l'OPAH et un enjeu important sur le territoire de la COBAS qui compte un fort potentiel de personnes âgées aux ressources modestes qui pourraient bénéficier de tels travaux d'adaptation.

Un partenariat global rassemblant le Conseil Départemental, la MDPH, la Sécurité Sociale, les Caisses de Retraite, les CAF et MSA permettra à la fois de repérer et de suivre les situations mais aussi de mobiliser les financements nécessaires à la réalisation des travaux d'économie.



Par ailleurs, il est souligné que la commune d'Arcachon a déjà mis en place un programme spécifique nommé « Bien vivre chez moi », à destination des résidents de 75 ans et plus. Pour plus de détails, cf. Pour plus d'informations, cf. <http://www.ville-arcachon.fr/bien-vivrechez-moi/>
Une coordination étroite entre « l'opérateur OPAH » et le CCAS de la commune d'Arcachon sera opérée, afin que les actions se complètent utilement sur ladite commune.

Il en sera de même avec les autres communes avec lesquelles une coordination étroite sera établie.

2.2.4 - Volet social

Un partenariat mis en place entre les acteurs locaux qu'ils soient institutionnels (Conseil Départemental de la Gironde, les communes d'Arcachon, La Teste de Buch, Le Teich et de Gujan-Mestras, COBAS...) ou sociaux (MDSI, CAF, MSA, AAPAM...) et l'Opérateur chargé de l'animation de l'OPAH intercommunale permettra d'assurer un repérage et un suivi des situations des ménages les plus précaires et un traitement des situations.

Il s'agira ainsi :

- d'assurer une large information de l'OPAH intercommunale, afin de garantir l'accès au dispositif aux personnes les plus isolées ;
- de favoriser le repérage des situations en s'appuyant notamment sur les organismes et personnels ayant accès aux logements (infirmières, aides à domicile...) ;
- d'assurer un suivi et un accompagnement des ménages dans la réalisation de leur projet d'amélioration de l'habitat, notamment dans les cas d'habitat indigne.

2.2.5 - Volet développement de l'offre locative à loyer modéré et la résorption de la vacance

En complément de sa politique de soutien financier en faveur de production de logements locatifs sociaux, la COBAS entend favoriser la remise sur le marché d'une part de logements privés conventionnés.

Toutefois, les niveaux d'aide sont considérés comme faibles par les propriétaires bailleurs, dissuadant certains de réhabiliter leurs logements pour pratiquer ensuite un conventionnement à loyer social ou très social, malgré les avantages fiscaux qu'offre le dispositif « louer abordable » (réduction fiscale entre 30% et 85% suivant le loyer – social, très social ou intermédiaire - mis en œuvre dans la zone B1) et les incitations en faveur de l'intermédiation locative (taux de réduction le plus élevé de 85%). Par ailleurs, un nombre croissant de propriétaires bailleurs a été tenté par les avantages qu'offre la location touristique (demande soutenue, loyers supérieurs...) favorisée par l'essor des plateformes internet de location. S'agissant de la vacance, elle est structurelle et diffuse sur le territoire. La problématique des logements vacants au-dessus des commerces se pose également.

Dans ce contexte, il a été fixé des objectifs raisonnés s'agissant des propriétaires bailleurs. Cela étant, pour créer les conditions favorables à une telle remise sur le marché de logements à loyers modérés, « l'opérateur OPAH » devra :

- assurer la promotion du conventionnement Anah avec ou sans travaux et conseille en la matière l'ensemble des bailleurs intéressés ;
- informer les propriétaires bailleurs sur l'intermédiation locative ;

- construire un partenariat avec les professionnels locaux de l'immobilier (agences immobilières, notaires, banques, ..) afin qu'ils puissent orienter les propriétaires bailleurs intéressés vers l'opérateur OPAH et ou l'Espace de l'Habitat de la COBAS
- et suivre et accompagner de façon renforcée lesdits propriétaires bailleurs ayant un projet de réhabilitation.



Dans ce cadre, l'opérateur devra travailler en lien étroit avec l'ADIL qui pourra informer le propriétaire bailleur sur le conventionnement Anah, les garanties de loyers impayés et autres dispositifs susceptibles de le rassurer. L'ADIL pourra être sollicitée le cas échéant pour réaliser une simulation financière et fiscale en pareil cas.

2.2.6 - Volet copropriétés

L'étude pré-opérationnelle a repéré près de 150 copropriétés sur la COBAS potentiellement en difficultés, majoritairement de 2 à 11 lots et construite avant 1975 avec une alerte spécifique sur 2 grosses copropriétés de plus de 100 lots.

Il s'agira dans le cadre de cette OPAH intercommunale de permettre la réalisation à titre spécifique d'audits de gestion, qui permettront d'évaluer les besoins et de mettre en place distinctement les outils ou procédures adaptés.

En cas de besoin de travaux de rénovation énergétique d'un logement en copropriété, l'opérateur s'inscrira dans les objectifs et la démarche définie en missions générales du marché d'AMO.

Article 3 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les partenaires retiennent un objectif de 365 logements à traiter durant les 5 années de mise en œuvre de l'OPAH intercommunale, répartis comme suit :

- **310 logements de propriétaires occupants (PO) éligibles aux aides de l'Anah**, dont :
 - o 120 logements faisant l'objet de travaux d'adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie de l'occupant
 - o 180 logements faisant l'objet de travaux d'amélioration énergétique, permettant un gain énergétique de 25 % au moins
 - o 10 logements indignes nécessitant des travaux lourds, de sortie d'insalubrité ou de péril, et conduisant majoritairement à un gain énergétique de 25 % au moins.
- **30 logements de propriétaires bailleurs (PB), dans le cadre d'un conventionnement avec travaux** subventionnés par l'Anah et bénéficiant de déductions fiscales allant de 30 à 85 % des revenus locatifs, dont :
 - o 10 logements faisant l'objet de travaux d'amélioration énergétique permettant un gain énergétique de 35 % au moins
 - o 10 logements en dégradation moyenne
 - o 10 logements indignes nécessitant des travaux lourds, de sortie d'insalubrité ou de péril

Parmi ces 30 logements de propriétaires bailleurs, l'objectif de conventionnement est réparti comme suit :

- o 15 logements faisant l'objet d'un conventionnement en loyer très social
- o 15 logements faisant l'objet d'un conventionnement en loyer social et loyer intermédiaire
- **25 logements de propriétaires bailleurs (PB), décents et faisant l'objet d'un conventionnement sans travaux** (non subventionnés par l'Anah) et de préférence

conventionnés en loyer social et très social, bénéficiant de seules déductions fiscales allant de 30 à 85 % des revenus locatifs, et de la prime (PIL) en cas d'intermédiation locative



Ces publics bénéficieront de l'accompagnement d'un opérateur Anah spécial.

En synthèse, les objectifs quantitatifs sont :

Propriétaires occupants (PO)		PAR AN	5 ANS	part / total général (%)
Insalubrité/Péril/Dégradation Lourde	PO très modestes CD 33 (sous plafond PLAI)	0	0	
	PO très modestes Anah	1	5	
	PO modestes	1	5	
	sous-total	2	10	3%
Adaptation à la perte d'autonomie ou au handicap	PO très modestes CD 33 (sous plafond PLAI)	8	40	
	PO très modestes Anah	6	30	
	PO modestes	10	50	
	sous-total	24	120	33%
amélioration énergétique - Sérénité Sortie de précarité énergétique 35 % de gain énergétique G - F avant travaux	PO très modestes CD 33 (sous plafond PLAI)	3	15	
	PO très modestes	3	15	
	PO modestes	4	20	
	sous-total	10	50	14%
Amélioration énergétique Sérénité 35 % de gain énergétique	PO très modestes CD 33 (sous plafond PLAI)	8	40	
	PO très modestes	6	30	
	PO modestes	12	60	
	sous-total	26	130	36%
sous total - propriétaires occupants		62	310	85%
Propriétaires bailleurs (PB) - Convention avec Travaux subventionnés (CAT) et défiscalisation		PAR AN	TOTAL 5 ANS	part / total général (%)
Insalubrité/Péril/Dégradation Lourde	loyer conventionnel très social (LCTS)	1	5	
	loyers conventionnel social (LCS) et intermédiaire (LI)	1	5	
	sous-total	2	10	3%
Dégradation moyenne	loyer conventionnel très social (LCTS)	1	5	
	loyers conventionnel social (LCS) et intermédiaire (LI)	1	5	
	sous-total	2	10	3%
Amélioration Energétique - Sérénité 35% de gain énergétique	loyer conventionnel très social (LCTS)	1	5	
	loyers conventionnel social (LCS) et intermédiaire (LI)	1	5	
	sous-total	2	10	3%
sous total - propriétaires bailleurs - conventionnement avec travaux		6	30	8%
Propriétaires bailleurs - Convention sans travaux (CST) subventionnés et défiscalisation		PAR AN	TOTAL 5 ANS	part / total général (%)
loyer conventionné très social (LCTS)		3	15	
loyer conventionné social (LCS) ou intermédiaire (LI)		2	10	
sous total - propriétaires bailleurs - conventionnement sans travaux		5	25	7%
TOTAL GENERAL		73	365	100%



Article 4 – Financements des partenaires de l'opération

Les partenaires s'engagent, au titre de la présente OPAH, à réserver les enveloppes suivantes, pour le suivi-animation et les travaux, dans la limite des enveloppes déléguées annuellement.

• Engagements financiers globaux de la COBAS

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Suivi-animation <i>(mission AMO ; aides à l'ingénierie déduites)</i>	116 970 €	116 970 €	116 970 €	116 970 €	116 970 €	584 850 €
Travaux	124 000 €	124 000 €	124 000 €	124 000 €	124 000 €	620 000 €
Total	240 970 €	240 970 €	240 970 €	240 970 €	240 970 €	1 204 850 €

• Engagements financiers globaux de l'Anah

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Suivi-animation	110 130 €	110 130 €	110 130 €	110 130 €	110 130 €	550 650 €
Travaux	1 108 500 €	1 108 500 €	1 108 500 €	1 108 500 €	1 108 500 €	5 542 500 €
Total	1 218 630 €	1 218 630 €	1 218 630 €	1 218 630 €	1 218 630 €	6 093 150 €

• Engagements financiers globaux du Département

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Suivi-animation	16 900 €	16 900 €	16 900 €	16 900 €	16 900 €	84 500 €
Travaux	103 000 €	103 000 €	103 000 €	103 000 €	103 000 €	515 000 €
Total	119 900 €	119 900 €	119 900 €	119 900 €	119 900 €	599 500 €

4.1. Financement du suivi animation et des missions spécifiques

1- le suivi-animation de l'OPAH de la COBAS

Le suivi-animation de l'OPAH intercommunale sera assuré par SOLIHA GIRONDE, prestataire de services retenu par la COBAS dans le cadre d'un marché public de prestations de services.

Ledit prestataire ou opérateur « suivi animation OPAH » travaillera en relation étroite avec le responsable Habitat de la COBAS et le chargé de missions Habitat et Energie (profil thermicien expérimenté) recruté distinctement par la COBAS dans le cadre de nouveau « SERVICE HABITAT DE LA COBAS »

Au sein dudit « SERVICE », le thermicien de la COBAS sera chargé d'informer, de conseiller et d'accompagner les habitants de la COBAS sur tout projet d'amélioration de l'habitat (relevant de l'OPAH ou hors OPAH).



A ce titre, le poste de chargé de mission Habitat et Energie (thermicien expérimenté), complétant l'action d'information, de conseil, dédié à l'OPAH sera prise en charge partiellement par la présente convention.

Le coût global estimatif prévisionnel de ce suivi-animation est de :

Détail des coûts de prestations de services	par an	sur 5 ans
Coût du prestataire de services spécialisé	170 000 €	850 000 €
Coût du poste de chargé de mission Habitat et Energie (thermicien expérimenté) du nouveau « SERVICE HABITAT DE LA COBAS »	40 000 €	200 000 €
Total HT	210 000 €	1 050 000 €
Total TTC	240 000 €	1 220 000 €

La répartition des financements des partenaires :

Financiers	Par an	Total 5 ans
Anah	110 130 €	550 650 €
Part fixe <i>35 % d'un montant plafonné à 250 000€HT/an</i>	73 500 €	367 500 €
Part variable <i>62 PO - primes AMO/an : 2 à 1450€ - 36 à 560€ - 24 à 300€</i> <i>6 PB - primes AMO/an : 2 à 840€ - 2 à 560€ - 3 à 660€ – 3 à 330€ 4 à 300€</i>	36 630€ 30 260€ 6 370€	183 150 € 151 300 € 31 850 €
CD33	16 900 €	84 500 €
Part fixe <i>forfait de 10 000€/an</i>	10 000 €	50 000 €
Part variable <i>20 PO – primes AMO/an : 23 primes à 300€</i> <i>3 PB - primes AMO/an : 3 à 300€</i>	6 900 €	0 €
Sous-total des partenaires financeurs <i>80 % maximum du coût TTC de la prestation de suivi-animation : 192 000€/an -960 000€/5ans</i>	127 030 €	634 150 €
COBAS <i>80 % maximum du coût TTC de la prestation de suivi-animation : 52 000€/an -260 000€/5ans</i>	116 970 €	584 850 €
Coût Total HT	210 000 €	1 050 000 €
Coût Total TTC	240 000 €	1 220 000 €

La part fixe et la part variable de l'Anah et du CD33 peuvent être amenées à évoluer en fonction de la réactualisation du marché public de prestations de services et du plan de financement proposé par le maître d'ouvrage lors de sa demande de financement annuelle.



2- les missions spécifiques liées aux copropriétés

Les missions spécifiques prévues au marché (études de faisabilité et audit de gestion de copropriétés) feront l'objet d'un financement dédié de l'Anah, engagé en fonction du planning prévisionnel proposé par la COBAS en accord avec l'Opérateur SOLIHA GIRONDE, en parallèle du financement dédié au suivi-animation présenté ci-dessus.

Chaque année en fonction des contacts positifs de SOLIHA Gironde auprès de 1 ou plusieurs copropriétés, la COBAS déposera une demande de financement pour lancer la ou les études de faisabilité et le ou les audits de gestion des copropriétés acceptant cet accompagnement. Cette aide s'élève à 50 % d'un plafond de prestations de 100 000€HT/an

Pour les copropriétés qui se révéleraient relever des dispositifs de MaPrime'Renov, des copropriétés fragiles ou des copropriétés dégradées, voire de plan de sauvegarde, elles seront accompagnées dans un cadre sortant de la présente OPAH.

3- Les missions spécifiques liées au conventionnement sans travaux subventionnés par l'Anah de logements locatifs privés décents (CST)

Ces missions ne sont pas financées par l'Anah en prime AMO, seulement au travers de la part fixe.

4.1.1 Participation financière de la COBAS

La COBAS, maître d'ouvrage de l'OPAH, s'engage à financer le prestataire retenu à hauteur du marché de prestations de services et à engager le « *chargé de mission Habitat et Energie (thermicien expérimenté)* » du nouveau « SERVICE HABITAT DE LA COBAS » mis en place début 2021, avec un reste à charge de 20 % minimum du montant de l'ensemble des prestations TTC.

Soit un reste à charge de la COBAS estimé à 116 970 € TTC/an (584 850 € TTC/5ans), si les cofinanceurs lui versent les financements annuels indiqués (cf. tableau ci-dessus) :

- par an : **127 030 €**
- pour les 5 ans : **634 150 €**

La COBAS fera chaque année, selon les procédures de chaque co-financeur, une demande de financement au titre de l'année à venir.

4.1.2 Participation financière de l'Anah

Sous réserve des délégations d'engagement allouées annuellement à la Gironde pour financer les études et suivi-animations, l'Anah, pendant la durée de validité de la présente convention, s'engage à financer le suivi-animation de l'OPAH dans le respect des règles en vigueur au moment du dépôt du dossier de demande de subvention et des règles de financement public (écrêtement à 80 % de subventions publiques sur le montant TTC).

Cet engagement est annuel et se fait sur la base d'un dossier de demande de subvention réactualisé chaque année.

Le régime des aides de l'Anah, applicable depuis le 1er janvier 2011, réactualisé régulièrement, prévoit un financement du suivi-animation selon deux règles :

- Financement d'une part fixe
- Financement d'une part variable, définie à partir des objectifs de réalisation de dossiers de propriétaires occupants et bailleurs.



Pour les cinq années de l'OPAH, la subvention sera attribuée sur la base :

- **D'une part fixe**

Calculée sur la base d'un taux de 35 %, appliqué à une assiette annuelle maximum subventionnable de 250 000 € HT, la part fixe de l'Anah est de :

- **Par an**, sur la base d'une dépense annuelle subventionnable de 210 000 € HT, de 73 500 € maximum
- **Pour 5 ans**, sur la base d'une dépense subventionnable de 1 050 000 € HT, de 367 500 €

- **D'une part variable**

Calculée sur la base des objectifs de la présente convention, concernant la réhabilitation des logements occupés par leurs propriétaires et les logements des propriétaires bailleurs, se déclinant en prime forfaitaire, qui, au titre de 2021 (réactualisation chaque année), s'élèvent à :

- **Propriétaires occupants :**

- 300 € par dossier de travaux d'adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie de l'occupant : 24 par an soit 7 200 € de subvention, 120 sur 5 ans soit 36 000 € de subvention
- 560 € par dossier de travaux d'amélioration énergétique conduisant à un gain de 35% en précarité énergétique ou non : 36 par an soit 20 160 € de subvention, 180 sur 5 ans soit 100 800 € de subvention
- 1 450 € par dossier de travaux de sortie d'insalubrité, péril, indignité nécessitant de la part de l'opérateur un suivi social, technique et financier renforcé des occupants : 2 par an soit 2 900 € de subvention, 10 sur 5 ans 14 500 € de subvention

Soit pour l'OPAH une part variable PO pour :

- 62 logements PO par an, de 30 260 € maximum
- 310 logements PO sur 5 ans, de 151 300 € maximum

- **Propriétaires bailleurs :**

- 300 € par dossier de travaux de sortie de dégradation moyenne : 2 par an soit 600 € de subvention, 10 sur 5 ans soit 3 000 € de subvention
- 560 € par dossier de travaux d'amélioration énergétique conduisant à un gain de 35% ou en précarité énergétique ou non : 2 par an soit 1 120 € de subvention, 10 sur 5 ans soit 5 600 € de subvention
- 840 € par dossier de travaux de sortie d'insalubrité, péril, indignité ou de dégradation lourde : 2 par an soit 1 680 € de subvention, 10 sur 5 ans 8 400 € de subvention
- 330 € par logement locatif réhabilité conventionné en loyer social : 3 par an soit 990 € de subvention, 15 sur 5 ans 4 500 € de subvention
- 660 € par logement locatif réhabilité conventionné en loyer très social : 3 par an soit 1 980 € de subvention, 15 sur 5 ans 9 900 € de subvention

Soit pour l'OPAH une part variable PB pour :

- 6 logements PB par an, de 6 370 € maximum
- 25 logements PB sur 5 ans, de 31 850 € maximum

Soit pour l'OPAH une part variable, tous propriétaires confondus (PO et PB), pour :

- **62 logements PO et 6 PB par an, de 36 630€ maximum**
- **310 logements PO et 30 PB sur 5 ans, de 183 150 € maximum**



Soit pour l'OPAH une part variable et fixe, tous propriétaires confondus (PO et PB), pour :

- 62 logements PO et 6 PB par an de 110 130 € maximum
- 310 logements PO et 30 PB sur 5 ans de 550 650 € maximum

4.1.3 Participation financière du Conseil Départemental de la Gironde

Le Département de la Gironde est susceptible d'accorder une aide financière aux travaux de la COBAS, maître d'ouvrage, pour le volet « suivi-animation », en fonction :

- **Des dispositions de son règlement d'intervention en vigueur** à la date du vote de la subvention en Commission Permanente,
- **D'avoir été associé en amont aux diverses instances préparatoires et de concertation du futur programme,**
- **Des enveloppes budgétaires disponibles.**

En ce qui concerne les subventions d'ingénierie : se référer à la fiche 5 du Règlement d'Intervention du Conseil départemental en vigueur à la date du vote de la subvention en Commission Permanente. Ce financement de l'ingénierie est adapté au contexte local avec l'application d'un Coefficient de Solidarité, revu chaque année.

Le Département est susceptible de subventionner la COBAS à hauteur de :

- Part forfaitaire : 10 000 €
- Part variable, calculée sur la base d'une prime forfaitaire de 300 € par dossier aidé par le Département, soit 22 dossiers par an, soit 3 PB et 20 PO

En année 1, le nombre de primes est issu de la convention. Pour les années suivantes, le nombre de primes résultera des dossiers financés par le Département en année N-1.

4.2. Financement de l'amélioration de l'habitat

4.2.1 Financements de la COBAS

La COBAS qui assure la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH intercommunale, participera de manière active à la politique d'amélioration de l'habitat de son territoire avec des aides financières directes sur plusieurs thématiques d'intervention jugées prioritaires sur son territoire.

L'objectif est d'atteindre un effet-levier et de donner un attrait particulier aux dispositifs d'aides aux travaux d'amélioration de l'habitat, en permettant aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs d'atteindre un niveau élevé de subvention en cumulant des aides de l'Anah, du Département et de la COBAS notamment.

Les thématiques d'intervention prioritaires sont les suivants :

Aides aux travaux « Adaptation du logement au handicap ou à la perte d'autonomie » pour les Propriétaires Occupants (PO) :

Dispositifs d'aide	Nb logements par an	Taux de subvention	plafond	TOTAL par an	TOTAL sur 5 ans
PO Modestes	10	20%	500 €	5 000 €	25 000 €
PO Très modestes	6	25%	1 000 €	6 000 €	30 000 €
PO Très modestes PST	8	25%	1 000 €	8 000 €	40 000 €
total par année	24			19 000 €	95 000 €
total sur 5 ans	120				

Aides aux travaux « d'amélioration énergétique, en précarité énergétique ou non » pour les Propriétaires Occupants (PO) :

Dispositifs d'aide	Nb logements par an	Taux de subvention	plafond	TOTAL par an	TOTAL 5 ans
PO Modestes	16	25%	1 000 €	16 000 €	80 000 €
PO Très modestes	9	30%	1 500 €	13 500 €	67 500 €
PO Très modestes PST	11	30%	1 500 €	16 500 €	82 500 €
total par année	36			46 000 €	230 000 €
total sur 5 ans	180				

Aides aux travaux lourds « Insalubrité, péril, forte dégradation » pour les Propriétaires Occupants (PO) :

Dispositifs d'aide	Nb logements par an	Taux de subvention	plafond	TOTAL par an	TOTAL 5 ans
PO Modestes	1	40%	8 000 €	8 000 €	40 000 €
PO Très modestes	1	40%	8 000 €	8 000 €	40 000 €
PO Très modestes PST	0	40%	8 000 €	- €	- €
total par année	2			16 000 €	80 000 €
total sur 5 ans	10				

Aides aux travaux d'amélioration énergétique, en précarité énergétique ou non, pour les Propriétaires Bailleurs (PB) :

Dispositifs d'aide	Nb logements par an	Taux de subvention	plafond	TOTAL par an	TOTAL 5 ans
Loyers conventionné social & intermédiaire	1	20%	2 500 €	2 500 €	12 500 €
Loyer conventionné très social	1	20%	2 500 €	2 500 €	12 500 €
total par année	2			5 000 €	25 000 €
total sur 5 ans	10				

Aides aux travaux de dégradation moyenne ou de transformation d'usage pour les Propriétaires Bailleurs (PB) :

Dispositifs d'aide	Nb logements par an	Taux de subvention	plafond	TOTAL par an	TOTAL 5 ans
Loyers conventionné social & intermédiaire	1	20%	5 000 €	5 000 €	25 000 €
Loyer conventionné très social	1	20%	5 000 €	5 000 €	25 000 €
total par année	2			10 000 €	50 000 €
total sur 5 ans	10				

Aides aux travaux lourds « de sortie d'insalubrité, péril (etc...) ou très dégradés » pour les Propriétaires Bailleurs (PB) :

Dispositifs d'aide	Nb logements par an	Taux de subvention	plafond	TOTAL par an	TOTAL 5 ans
Loyers conventionné social & intermédiaire	1	30%	8 000 €	8 000 €	40 000 €
Loyer conventionné très social	1	30%	8 000 €	8 000 €	40 000 €
total par année	2			16 000 €	80 000 €
total sur 5 ans	10				

Prime de réduction de loyer, dans le cadre d'un conventionnement avec travaux pour les Propriétaires Bailleurs (PB) :

Dispositifs d'aide	Nb logements par an	Taux de subvention	montant forfaitaire	TOTAL par an	TOTAL 5 ans
prime réduction de loyer (en loyer conventionné social uniquement)	2		1 000 €	2 000 €	10 000 €
total par année	2			2 000 €	10 000 €
total sur 5 ans	10				

* cette prime permet de déclencher la prime de réduction de loyer de l'Anah adaptée à la taille du logement, déclenchée à hauteur de 150€/m² plafonnée à 80m² soit 12 000 € maximum si une collectivité donne à minima 50€/m² plafonnée à 80m² soit 4 000 € maximum

Prime en faveur de l'intermédiation locative pour les Propriétaires Bailleurs (PB) :

Dispositifs d'aide	Nb logements par an	Taux de subvention	montant forfaitaire	TOTAL par an	TOTAL 5 ans
prime intermédiation locative (en loyer conventionné très social et loyer conventionné social)	4		1 000 €	4 000 €	20 000 €
total par année	4			4 000 €	20 000 €
total sur 5 ans	20				

Aides au "conventionnement sans travaux" pour les Propriétaires Bailleurs (PB)

Dispositifs d'aide	Nb logements par an	Taux de subvention	prime forfaitaire	TOTAL par an	TOTAL 5 ans
Loyer intermédiaire	2		- €	- €	- €
Loyer conventionné social & très social	3		2 000 €	6 000 €	30 000 €
total par année	5			6 000 €	30 000 €
total sur 5 ans	25				

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Cobas à l'opération est :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Suivi-animation (mission AMO ; aides à l'ingénierie déduites)	116 970 €	116 970 €	116 970 €	116 970 €	116 970 €	584 850 €
Travaux	124 000 €	124 000 €	124 000 €	124 000 €	124 000 €	620 000 €
Total	240 970 €	240 970 €	240 970 €	240 970 €	240 970 €	1 204 850 €

4.2.2 Financements de l'Anah

4.2.2.1 Priorités d'intervention

Chaque année, l'Anah définit ses priorités d'intervention, son budget et les décline localement au travers du Programme d'Actions (PA) du Conseil Départemental de la Gironde sur son territoire d'intervention. Il définit les modalités de mise en œuvre de la politique de l'Anah au niveau local et précise les mesures d'accompagnement du Département, Délégué de compétence des aides à la pierre.

Il sert de guide aux opérateurs Anah dans le cadre des conseils et de l'accompagnement proposé aux propriétaires occupants et bailleurs et aux copropriétés, aux instructeurs de la Délégation locale de l'Anah en Gironde mise à disposition, ainsi qu'à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) qui décide de l'octroi des subventions de l'Anah.

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

En 2021, l'Anah confirme cette tendance avec comme priorités :

- la lutte contre l'habitat indigne et le mal logement
- l'amélioration énergétique des logements, la lutte contre la précarité énergétique et la maîtrise des charges d'énergie
- l'adaptation des logements aux handicaps ou à la perte de mobilité des occupants
- le développement d'une offre de logement locatif à loyer maîtrisé
- l'accompagnement des copropriétés fragiles et dégradées.

4.2.2.2 Les conditions de recevabilité des demandes de subventions



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

- la réglementation de l'Anah, issue du Code de la Construction et de l'habitation et de son Règlement Général d'administration dénommé « RGA » de l'Anah
- des décisions du Conseil d'administration de l'Anah, des instructions de la Directrice Générale de l'Anah
- des dispositions inscrites dans les conventions particulières
- du contenu du Programme d'Actions hors secteur délégué

en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès de la délégation locale de l'Anah.

Les principes sont les suivants :

- les taux de subvention applicables au montant des travaux retenus dans le calcul de la subvention sont des maximums
- les commissions locales d'amélioration de l'habitat (CLAH) consultatives et techniques émettent un avis, en fonction des dossiers, concernant le taux et le montant de la subvention à réserver
- les travaux subventionnables sont définis au travers d'une liste réactualisée chaque année
- la durée du conventionnement des logements locatifs est fixée en Gironde à
 - **Pour le Conventionnement Sans Travaux subventionnés par l'Anah (CST) : 6 ans minimum**, quel que soit le conventionnement du loyer, intermédiaire, social ou très social :
 - **Pour le Conventionnement avec Travaux subventionnés par l'Anah (CAT) :**
 - **9 ans minimum** pour les logements conventionnés en loyer intermédiaire (LI) ou loyer social (LCS)
 - **12 ans minimum** pour les logements conventionnés en loyer très social (LCTS)
- écrêtement des subventions publiques à hauteur de 80% du montant TTC des travaux, sauf pour les PO très modestes Anah et CD33
- les règles de financement de l'Anah prises en compte pour instruire chaque dossier sont celles en vigueur à la date du dépôt de la demande de subvention.

4.2.2.3 Les engagements financiers

L'Anah s'engage, dans la limite des autorisations d'engagement annuelles notifiées, à accorder prioritairement ses aides selon les conditions déclinées dans le Programme d'Action du Département de la Gironde en vigueur, et réserve pour cela une enveloppe de crédits maximale pour 5 ans de :

- **Par an : 1 108 500 € pour 62 PO et 6 PB**
- **Pour 5 ans : 5 542 500 000 € pour 310 PO et 30 PB.**

Ces enveloppes annuelles ne sont pas reportables d'une année sur l'autre en cas de non consommation.

- **Pour les propriétaires occupants**

L'Anah s'engage au titre de la présente convention à réserver une enveloppe de crédits maximum de :

- **936 500 € par an pour 62 PO**
- **4 682 500 € pour 5 ans pour 310 PO**

Ces enveloppes se répartissent de la façon suivante :

	Objectifs par an	subvention référence	Enveloppe annuelle	Enveloppe pour 5 ans
Insalubrité, péril, forte dégradation	2	25 000 €	50 000 €	250 000 €
Amélioration énergétique sérénité et précarité énergétique 35 % de GE au moins de G/ à E au moins	10	15 000 €	150 000 €	750 000 €
Amélioration énergétique Sérénité GE de 35 % A E au moins	26	15 000 €	390 000 €	1 950 000 €
Adaptation du logement	24	10 000 €	240 000 €	1 200 000 €
Sous – total logements	62		800 000 €	4 000 000 €
Prime Habiter Mieux Sérénité 35 % de GE au moins A E au moins	38	3 000 €	114 000 €	570 000 €
Prime Habiter Mieux précarité énergétique De G/F à E au moins 35 % GE	10	1 500 €	15 000 €	75 000 €
Prime Habiter Mieux Basse Consommation de G/C à B/A au moins 35%de GE	5	1 500 €	7 500 €	37 500 €
Sous – total primes	53		136 500 €	682 500 €
Total général			936 500 €	4 682 500 €

NB : Les subventions de référence ne sont pas des moyennes départementale, régionale ou nationale, mais les maxima possibles au vu de la réglementation Anah (taux et plafonds) en vigueur à la date de signature de la présente convention (voir annexe 5).

Les primes Habiter Mieux, désormais de 3 sortes, sont extraites de la subvention de référence selon la thématique de travaux.

- **Pour les propriétaires bailleurs**

L'Anah s'engage au titre de la présente convention à réserver une enveloppe de crédits maximum de :

- **172 000 € par an pour 6 logements locatifs privés**
- **860 000 € pour 5 ans pour 30 logements locatifs privés**

Ces enveloppes se répartissent de la façon suivante :

	Objectifs par an	Subvention référence	Enveloppe annuelle	Enveloppe pour 5 ans
Insalubrité (0,30), péril, forte dégradation (0,55)	2	28 000 €	56 000 €	280 000 €
Amélioration énergétique Sérénité ou précarité énergétique (gain 35 %)	2	15 000 €	30 000 €	150 000 €
Dégradation moyenne (0,35)	2	15 000 €	30 000 €	150 000 €
Sous-total logements	6		116 000 €	580 000 €

Prime réservation logement LCTS	3	4 000 €	12 000 €	36 000 €
Prime réduction loyer LCS et LCTS	6	12 000 €	72 000 €	360 000 €
Prime d'intermédiation locative IML LCS LCTS	6	1 000 €	6 000 €	30 000 €
Prime Habiter Mieux Sérénité 35 % de GE au moins A E au moins	4	1 500 €	6 000 €	30 000 €
Prime Habité Mieux précarité énergétique De G/F à E au moins 35 % GE	4	2 000 €	8 000 €	40 000 €
Sous total primes	23		56 000 €	280 000 €
Total général			172 000 €	860 000 €

NB : Les subventions de référence ne sont pas des moyennes départementale, régionale ou nationale, mais les maxima possibles au vu de la réglementation Anah en vigueur à la date de signature de la présente convention (voir annexe 5).

Les primes Habiter Mieux, désormais de 2 sortes, sont extraites de la subvention de référence selon la thématique de travaux.

4.2.3 Financements du Conseil Départemental de la Gironde

Le Département de la Gironde est susceptible d'accorder une aide financière aux travaux, en fonction :

- des dispositions de son règlement d'intervention en vigueur à la date du vote de la subvention en Commission Permanente, susceptible d'évoluer chaque année
- d'avoir été associé en amont aux diverses instances préparatoires et de concertation du futur programme,
- des enveloppes budgétaires disponibles.

En ce qui concerne les subventions pour les travaux : cf fiches 6.1 et 7 du Règlement d'Intervention du Conseil Départemental. Les dotations sont fongibles, sans réservation possible d'enveloppes spécifiques, en fonction des types d'interventions et notamment celles en faveur :

- des propriétaires bailleurs qui s'engagent dans du conventionnement très social, acceptent une réduction de loyer et réalisent des travaux permettant d'atteindre un niveau de performance énergétique minimal de classe C et D en électrique
- des propriétaires occupants aux ressources très modestes

Les aides aux propriétaires occupants

Pour rappel, les propriétaires occupants éligibles aux aides du Département de la Gironde sont :

- les propriétaires dont les ressources sont inférieures ou égales au PLAI
- au titre des travaux de dégradation lourde uniquement, les propriétaires dont les ressources sont celles applicables aux PO « très modestes Anah »
- à titre exceptionnel, les locataires dont les ressources sont inférieures ou égales au PLAI afin de réaliser des travaux d'adaptation du logement au handicap ou à la perte de mobilité

Les modalités de financement en vigueur à la date de signature de la présente convention, en direction des propriétaires occupants éligibles aux aides du Département de la Gironde, sont les suivantes :

TYPES D'INTERVENTION	Aide Départementale
----------------------	---------------------

Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (Situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation (grille de dégradation : ID≥0,55))	Egal à 35 % du montant total des travaux HT Montant de l'aide plafonné à 10 500 €	
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (Travaux de « petite LHI » : insalubrité – péril – sécurité des équipements communs – risques saturnin)	Egal à 35 % du montant total des travaux HT Montant de l'aide plafonné à 4 000 €	Ces aides sont cumulables Montant des aides cumulées plafonné à 4000 €
Travaux pour l'autonomie de la personne (Pour les personnes autonomes ou relativement autonomes âgées de plus de 60 ans, l'évaluation en GIR peut être faite par la personne réalisant le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic « autonomie »)	Egal à 35 % du montant total des travaux HT Montant de l'aide plafonné à 4 000 €	
Travaux d'amélioration de la performance énergétique	Egal à 35 % du montant total des travaux HT Montant de l'aide plafonné à 2 500 €	
Autres travaux Dont travaux d'assainissements	Egal à 35 % du montant total des travaux HT Montant de l'aide plafonné à 2 500 €	
Majoration «Habiter Mieux »	Augmentation des plafonds de 5 %	

Travaux d'assainissement : entrent dans cette catégorie la création ou mise au norme de l'assainissement non collectif et le raccordement à l'assainissement collectif. Cette aide peut se cumuler avec les aides départementales sur la résorption des installations ANC points noirs de la Direction de la Valorisation des Ressources et des Territoires (DVRT).

Majoration « Habiter Mieux » : les dossiers qui bénéficient de la prime « Habiter Mieux » bénéficieront d'un plafond de subvention augmenté (ne s'applique pas à la prime CBCS). Les plafonds seront ainsi majorés : 8 000 € => 8 400 € ; 10 000 € => 10 500 €

Les aides aux propriétaires bailleurs

Pour rappel, les propriétaires bailleurs éligibles aux aides du Département de la Gironde sont les propriétaires qui s'engagent à louer leurs logements à des ménages relevant du PDALHPD, tel que défini par la loi d'orientation du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, en respectant la procédure de proposition de locataire et d'attribution du logement définie par le maître d'ouvrage.

Les modalités de financement en direction des opérations de logements locatifs très sociaux (LCTS) en vigueur à la date de signature de la présente convention sont les suivantes :

	Logements < 50 m ²	Logements compris entre 50 et 80m ²	Logements > 80 m ²
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation (grille : ID≥0,55))	15 % du montant de travaux subventionnables par l'Anah, plafonné à 8.000 €	25 % du montant de travaux subventionnables par l'Anah, plafonné à 10.000 €	50 % du montant de travaux subventionnables par l'Anah, plafonné à 15.000 €
Travaux d'amélioration A - Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de « petite LHI » : insalubrité – péril – sécurité des équipements communs – risque saturnin) - travaux pour l'autonomie de la personne	15 % du montant de travaux subventionnables par l'Anah, plafonné à 8.000 €	25 % du montant de travaux subventionnables par l'Anah, plafonné à 10.000 €	50 % du montant de travaux subventionnables par l'Anah, plafonné à 15.000 €



Travaux d'amélioration B - Travaux pour réhabiliter un logement dégradé (« MD ») (grille de dégradation avec $0,35 \leq ID < 0,55$) - Travaux d'amélioration de la performance énergétique - Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence - travaux de transformation d'usage	10 % du montant de travaux subventionnables par l'Anah, plafonné à 8.000 €	20 % du montant de travaux subventionnables par l'Anah, plafonné à 8.000 €	45 % du montant de travaux subventionnables par l'Anah, plafonné à 15.000 €
Majoration « Habiter Mieux »	Augmentation des plafonds de 5 %		
Prime Centre Bourg des structurantes (CBCS)	+ 4 000 €/logement		

La liste des travaux entrera dans la catégorie « travaux lourds », « travaux d'amélioration A » ou « travaux d'amélioration B » conformément à la classification retenue dans le dossier Anah. Les « travaux lourds » et « travaux d'amélioration A » sont subventionnés à un taux de 35 % par l'Anah. Les « travaux d'amélioration B » sont subventionnés à un taux de 25 % par l'Anah.

Majoration « Habiter Mieux » : les dossiers qui bénéficient de la prime « Habiter Mieux » bénéficieront d'un plafond de subvention augmenté. Les plafonds seront ainsi majorés : 8 000 € => 8 400 € ; 10 000 € => 10 500 € ; 15 000 € => 15 750 €.

Les subventions du Département sont assorties d'une contrepartie de réservation de 12 ans pour les publics du PDALHPD. A ce titre :

- Les logements réservés font l'objet d'un passage en commission de pré-attribution du PDALHPD ;
- Lorsqu'un logement est libre, le propriétaire doit en informer la Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme du Département, et notamment le Bureau des gestionnaires du dispositif, qui lance un appel à candidature en direction des MDS, de la MSA, de la CAF, du FSL et du CCAS de la commune ;
- Ces derniers adressent des candidatures de ménages intéressés par le logement et ne dépassant pas les plafonds de ressources en vigueur pour les logements PST ;
- Les dossiers doivent être montés par un travailleur social ;
- La commission sélectionne les situations qu'elle juge prioritaires et les transmet au propriétaire. Ce dernier choisit son locataire dans la liste fournie.

Ces modalités d'attribution sont conformes et rappelées dans la convention signée avec le propriétaire.

Les subventions du Département sont assorties d'une contrepartie de réservation de 12 ans pour les publics du PDALHPD. Les modalités de mise en œuvre de ces réservations sont définies dans la convention de relogement.

Le montant des enveloppes **prévisionnelles** susceptibles d'être accordées par le Conseil Départemental de la Gironde, pour toute la durée de l'OPAH de la COBAS, 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 Permanente et **des enveloppes budgétaires disponibles**.

A la date de signature de la présente convention, elles sont les suivantes :

	OBJECTIFS ANNUELS	OBJECTIFS POUR LES 5 ANS	PARTICIPATION CD 33 Travaux
--	-------------------	--------------------------	-----------------------------



Dispositif d'aide	Nombre de dossiers travaux	Nombre de dossiers travaux	Taux de subvention	Coût unitaire moyen	TOTAL
PROPRIETAIRES OCCUPANTS					
Travaux lourds (péril, insalubrité, forte dégradation)	1	5	35% plafonné à 10 500 €	5 *10500 €	52 500 €
Travaux pour la sécurité et la salubrité (petite LHI)	0	0	35 % plafonné à 4 000 €	4 000 €	0 €
Travaux pour l'autonomie	8	40	35% plafonné à 4 000 €	40*4 000 €	160 000 €
Travaux d'amélioration énergétique - sortie de précarité énergétique	11	55	35 % plafonné à 2 500 €	55*2 500 €	137 500 €
Autres travaux dont travaux d'assainissement	0	0	35 % plafonné à 4 000 €	4 000 €	0 €
Sous total PO	20	100			350 000 €
PROPRIETAIRES BAILLEURS					
Travaux lourds - Insalubrité - LHI LCTS	3	15	< 50 m2 - 15 % plafonné à 8 000 €	5*8 000 5*10 000 5*15 000	165 000 €
Travaux lourds (péril, insalubrité, forte dégradation)			50-80 m2 - 25 % plafonné à 10 000 €		
Travaux d'amélioration A : petite LHI			< 80 M2 - 50 % plafonné à 15 000 €		
Travaux d'amélioration B : réhabilitation logement dégradé, amélioration performance énergétique, transformation d'usage ...			< 50 m2 - 10 % plafonné à 8 000 € 50-80 m2 - 20 % plafonné à 10 000 € < 80 M2 - 45 % plafonné à 15 000 €		
Sous total PB	3	15			165 000 €
Total	23	115			515 000 €
Ingénierie part forfaitaire	1	5		5*10 000 €	50 000 €
Ingénierie part variable		115		115*300	34 500 €
Total Ingénierie					84 500 €

Synthèse des engagements financiers

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Conseil Départemental de la Gironde à l'opération est de 599 500 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	119 900,00 €	119 900,00 €	119 900,00 €	119 900,00 €	119 900,00 €	599 500,00 €
dont aides aux travaux	103 000,00 €	103 000,00 €	103 000,00 €	103 000,00 €	103 000,00 €	515 000,00 €
dont ingénierie	16 900,00 €	16 900,00 €	16 900,00 €	16 900,00 €	16 900,00 €	84 500,00 €

4.2.4 Engagements de la Caisse d'Allocations Familiales de la Gironde (CAF)

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 peut 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 :

4.2.4.1 L'accompagnement social des familles

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

Il s'agira pour le travailleur social de la CAF de déterminer la faisabilité et les conséquences sociales et financières du projet pour la famille, 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.

4.2.4.2 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 au 1^{er} octobre 2020, 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.

4.2.4.3 Le 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.cafbordeaux@caf.cnafmail.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.

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

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

La CAF pourra, sur sollicitation anticipée, étudier des demandes de prospection et de ciblage à partir de sa base de données allocataires pour faciliter la communication et valoriser les actions de l'OPAH auprès des allocataires.



Par ailleurs, la CAF constituera un relais de communication 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.

4.2.5 Engagements de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine

En déclinaison de la convention nationale passée entre le réseau des SACICAP (PROCIVIS UES-AP) et l'Etat pour la période 2018-2022, PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'est engagé, 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 partenaires de la présente convention d'OPAH, PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'engage à :

- permettre aux propriétaires occupants modestes et 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.

4.2.5.1 Financement du reste à charge pour les propriétaires occupants

Les bénéficiaires sont :

- les PO modestes et très modestes, notamment ceux suivis par des travailleurs sociaux : CAF, MSA, collectivités locales
- Bénéficiaires d'une aide de l'Anah.

Les conditions d'octroi sont :

- Examen et validation de chaque projet en comité technique de l'OPAH-RU (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 de factures de travaux ayant reçu accord pour paiement du bénéficiaire et visées par l'opérateur agréé.

Les modalités des Prêts Travaux « Missions Sociales » sont :

- **Jusqu'à 10 000 €** pour les travaux de performance énergétique et/ou d'adaptation au maintien à domicile sur une durée de remboursement de **96 mois maximum**
- **Jusqu'à 15 000 €** 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 25% 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** et l'assurance demeure facultative (au choix de l'emprunteur).

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.

PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine s'engage à consacrer une enveloppe annuelle de Prêts Travaux « Missions Sociales » de 1 450 000 €, tous programmes animés confondus et sur l'ensemble de leurs territoires d'intervention, répartie comme suit :

- 550 000 € sur l'adaptation au handicap/vieillessement et la sortie d'insalubrité
- 900 000 € sur l'amélioration de la performance énergétique.

4.2.5.2 Financement d'avances de subvention 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 et la Région Nouvelle Aquitaine, et 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 €
- Travaux de rénovation énergétique et travaux induits (dossiers mixtes avec adaptation des logements au handicap et/ou au vieillissement, étudiés au cas par cas)



- Propriétaires occupants privés individuels ou en copropriété pour leur résidence principale
- Plafonds de ressources : Revenu Fiscal de Référence des Propriétaires Occupants modestes Anah majoré de 30%
- Logement 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 des 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).



4.2.5.3 Préfinancement des subventions de l'Anah dédiées aux copropriétés fragiles et en difficulté

Le réseau national des SACICAP s'est engagé à préfinancer les subventions collectives accordées par l'Anah aux syndicats de copropriétaires pour la réalisation de travaux de rénovation dans les copropriétés fragiles et en difficulté.

PROCIVIS Nouvelle Aquitaine mettra en œuvre les aides à la rénovation des copropriétés dans les conditions définies ci-dessous :

- **Copropriétés fragiles**

L'Anah a étendu le dispositif de lutte contre la précarité énergétique « Habiter Mieux » aux copropriétés fragiles. Cette aide prend la forme d'une subvention collective.

PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'engage à préfinancer cette subvention de l'Anah par un prêt collectif sans intérêt au profit des syndicats de copropriétaires, dont la copropriété remplit les deux critères suivants :

- une classification énergétique des bâtiments comprise entre D et G
- un taux d'impayés en année N-2 des charges de copropriété compris entre 8 et 25% selon la taille de la copropriété.

- **Copropriétés en difficulté**

L'Anah accorde des subventions collectives au syndicat de copropriétaires pour des travaux portant sur les parties communes et équipements communs dédiés à la rénovation énergétique et à des travaux d'urgence.

PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'engage à préfinancer ces subventions par un prêt collectif sans intérêt au profit des syndicats de copropriétaires, dont la copropriété connaît des difficultés importantes sur les plans social, technique et/ou financier et relève d'une procédure spécifique liée à un arrêté (Plan de sauvegarde, insalubrité, péril, injonction de travaux au titre du risque de saturnisme ou de la sécurité des équipements communs) ou à une décision de justice (administration provisoire).

NB : L'ensemble des financements proposés par la SACICAP PROCIVIS Nouvelle Aquitaine sont soumis à la réglementation nationale définie par la convention cadre entre l'Etat et l'UES-AP du 19/06/2018. Les conditions d'octroi dépendent également du règlement d'intervention et du budget annuel de la SACICAP.

Toute évolution réglementaire ou contrainte budgétaire sera susceptible d'entraîner une révision des engagements pris dans la présente convention.

4.2.6 Participation financière de la Fondation Abbé Pierre

La France compte environ 600 000 taudis, soit plus de **2,7 millions de personnes** (site national FAP) qui vivent dans des logements :

- **sans confort** (sans eau, sans wc intérieur ou sans installation sanitaire)
- ou de **très mauvaise qualité** (sans isolation, sans chauffage ou encore avec une installation électrique non conforme, infiltrations d'eau).
- ou parfois même **dangereux** pour les occupants (risques d'effondrement du bâti, risques électriques, risques sanitaires...).

Pour lutter contre cette **dimension du mal logement**, la FAP a mis en place en 2007 un programme national appelé « **SOS TAUDIS** », qu'elle a renouvelé pour 5 ans en 2012. Ce programme national d'éradication de l'habitat indigne a permis l'accompagnement de plus de 1 600 ménages.

Pour renforcer son action, la Fondation a développé l'implantation d'Agences Régionales destinées à décliner le programme à l'échelle territoriale dans une approche de plus grande proximité.



L'intervention de l'Agence Régionale Aquitaine créée en 2012 vise à consolider le soutien aux propriétaires occupants les plus en difficulté pour les aider à réaliser des travaux dans leur logement.

Thématiques prioritaires d'intervention :

- Amélioration globale de l'habitat jusqu'à la sortie d'insalubrité
- Lutte contre la précarité énergétique se traduisant par une économie réelle sur le budget des ménages consacré aux postes énergies
- Adaptation du logement au vieillissement et/ou au handicap dans le cadre d'une sortie d'insalubrité.

Critères d'éligibilité :

L'Agence régionale Aquitaine étudie chaque situation au cas par cas et contribue aux projets qui lui sont soumis selon une triple approche :

- la situation socio-économique du ménage : le programme s'adresse à des **ménages cumulant de très faibles ressources** (minimas sociaux, petites retraites, emplois précaires, temps partiel subis, revenus saisonniers, AAH) **et une situation sociale et familiale fragile** (présence d'enfants en bas âge, santé délicate et/ou affection chronique, ruptures dans le parcours de vie personnelle et professionnelle, environnement...)
- une opération avec un bouquet de travaux parfaitement adaptés à la problématique logement avancée du ménage : « **une réponse sur mesure** ». La finalité vise l'amélioration générale et réelle des conditions de vie, « le bien-être », couplé à une augmentation tangible de la performance thermique, se traduisant notamment par l'allègement de la « dépense contrainte ».
- la sollicitation obligatoire et préalable de tous les partenaires financeurs existants est un principe fondamental, la Fondation n'intervenant qu'en « **bouclage** » des dossiers. La subvention éventuellement accordée vient **en complément et non en substitution** des aides financières publiques dites de « droit commun » et de prêts travaux quand ils existent (Anah, collectivités locales, caisses de retraite, CAF, MSA, organismes de prêts, ...). Les solutions personnelles et/ou familiales du ménage, aussi modestes soient-elles, sont également « appelées » en complément du montage financier ; toutes les solidarités familiales sont à mobiliser.

Conditions d'octroi :

- dans le cadre de son partenariat avec la SACICAP Procivis des Prévoyants, la Fondation interviendra après une demande de Prêt Travaux « Missions Sociales » auprès de cette dernière pour les PO très modestes Anah.
- chaque dossier fait l'objet d'une étude de faisabilité au cas par cas pour une présentation au pré-comité habitat logement régional qui formule un avis. En cas d'avis favorable de ce pré-comité, le dossier est présenté au Comité Habitat Logement (CHL) national. Dans le cas où l'avis favorable du pré comité de l'Agence Régionale est suivi par le CHL national, une validation définitive est donnée par le Bureau de la Fondation.

Établissement d'une Convention Opérationnelle :

- après validation définitive du Bureau de la FAP, une convention est établie en triple exemplaire. A réception par l'agence de ladite convention signée par l'équipe opérationnelle, la mise en œuvre s'opère.
- le versement de la subvention s'effectue à l'opérateur pour le compte du ménage en deux temps :
 - un premier versement d'acompte au démarrage de l'action
 - le versement du solde intervient sur présentation de l'ensemble des justificatifs de réalisation totale du projet : factures acquittées, document d'achèvement des travaux (réception de chantier) et photos après travaux.

Évaluation et suivi des projets :

La FAP se donne la possibilité de rencontrer les ménages, en présence de l'opérateur ou du référent, afin de bien comprendre la problématique sociale et logement avancée.

De même, la FAP pourra se rendre sur site pendant et en fin de chantier dans le but de se rendre compte de la réalisation effective des travaux en totale conformité avec le projet financièrement soutenu.



4.2.7 Financement d'Action Logement Nouvelle Aquitaine

Depuis plus de soixante ans, la vocation du groupe Action Logement, acteur de référence du logement social intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Dans le cadre de cette convention d'OPAH, Action logement met à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif allie rénovation du logement et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale à des salariés à revenus modestes et très modestes.

Dans ce cadre Action Logement Services mobilise ses produits et services dans le respect des textes qui régissent ses interventions.

Pour les propriétaires bailleurs :

- L'aide à la recherche de locataires salariés : Action Logement Services, en lien notamment avec les entreprises du territoire, recueille les demandes des salariés à la recherche de logements locatifs, et eu égard aux caractéristiques des logements mis en location, peut proposer aux bailleurs la candidature de salariés.
- Des dispositifs de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : la Garantie VISALE, l'Avance Loca-Pass®, les dispositifs Mobili-Pass® et Mobili-Jeunes®
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, Action Logement Services apporte une aide personnalisée au locataire présenté par lui dans le cadre du service CIL-PASS ASSISTANCE® : service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement Services.
- Un prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique : prêt à taux réduit en complément des aides du programme « Habiter mieux » pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC).
- **Dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire (PIV) :**
 - Des subventions et des prêts pour financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique. Ces financements d'Action Logement Services permettent de maîtriser la facture énergétique, d'améliorer le confort des logements des locataires et de valoriser les logements des propriétaires bailleurs salariés d'entreprises du secteur privé (ou logeant des salariés d'entreprises du secteur privé). Les logements doivent être situés soit en zone B2 ou C (en l'occurrence, cela ne concerne pas le territoire de la COBAS, qui est classé en zone B1), soit dans une commune du programme national « Action Cœur de Ville » (ACV).
 - Une subvention pour adapter les sanitaires au vieillissement ou à la dépendance. Cette aide a pour objectif de contribuer au maintien des personnes âgées dans leur logement et de permettre l'adaptation du logement du salarié en perte d'autonomie.
 - Les logements, objets des travaux, doivent être occupés à titre de résidence principale par les locataires.

Pour les propriétaires occupants, salariés d'une entreprise du secteur privé :

- Prêt complémentaire pour l'acquisition d'un logement ancien destiné à la résidence principale
- Prêt agrandissement par addition ou surélévation, ou la transformation en surface habitable de locaux qui n'étaient pas destinés à l'habitation
- Prêt travaux pour l'amélioration de l'habitat

- Prêt travaux d'accessibilité et/ou d'adaptation liés au handicap
- **Dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire (PIV)**
 - Des subventions et des prêts pour financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique. Ces financements d'Action Logement Services permettent de maîtriser la facture énergétique et d'améliorer le confort du logement des propriétaires occupants salariés d'entreprises du secteur privé. Les logements doivent être situés en zone B2 ou C (en l'occurrence, cela ne concerne pas le territoire de la COBAS) ou dans une des communes du programme national « Action Cœur de Ville » (ACV).
 - Une subvention pour adapter les sanitaires au vieillissement ou à la dépendance. Cette aide a pour objectif de contribuer au maintien des personnes âgées dans leur logement et de permettre l'adaptation du logement du salarié en perte d'autonomie.
 - Les logements, objets des travaux, doivent être occupés à titre de résidence principale par les propriétaires.

Pour les futurs acquéreurs ou les propriétaires réalisant des travaux :

- Service d'ingénierie financière : conseils d'expert pour sécuriser les projets, étude personnalisée, restructuration de crédits pour dégager de la capacité d'emprunt, optimisation du financement, accompagnement dans les démarches.

Action Logement Services s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention et dans le cadre des enveloppes budgétaires prévues dans la Convention Quinquennale signée avec l'Etat le 16 janvier 2018 et du Plan Investissement Volontaire.

Dans le cadre de ces engagements réciproques, afin d'optimiser les résultats de ce partenariat et communiquer le plus en amont possible auprès des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants, Action Logement Services participera aux différentes instances ou groupes de travail et de pilotage mis en place.

La COBAS, maître d'ouvrage, s'assurera que l'opérateur de l'OPAH informe les propriétaires bailleurs et occupants salariés du secteur privé sur les avantages proposés par Action Logement Services.

L'opérateur intégrera dans ses simulations financières les aides d'Action Logement Services pour apprécier l'équilibre des opérations. Il mettra ensuite les propriétaires bailleurs et occupants en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services, qui complètera son information et pourra, le cas échéant, réserver le logement au bénéfice de salariés d'entreprises cotisantes.

Article 5 – Conduite de l'opération

5.1 Pilotage de l'opération

5.1.1 Mission du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de financement de l'OPAH intercommunale et d'assurer la bonne coordination des différents partenaires.

Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire des missions qui lui sont confiées dans le cadre de l'animation et du suivi de l'OPAH intercommunale.

5.1.2 Le Comité de pilotage

- **Objet** : il sera chargé de la stratégie de l'OPAH et notamment de :
 - ✓ veiller au respect des objectifs et valider les bilans d'étape ainsi que le bilan final de l'opération
 - ✓ réajuster le cas échéant certaines missions et objectifs liés, au vu des indicateurs de suivi et bilans remis
 - ✓ apporter des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'animation.
- **Composition** : la Présidente de la COBAS, le vice-Président en charge de l'Habitat, un représentant par commune issu de la commission Habitat de la COBAS, ainsi qu'un représentant des directions de la COBAS (Proximité et Finances) et les représentants désignés de l'Etat, de l'Anah, du Département, de la CAF de la Gironde, PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine, Action Logement et l'opérateur. En tant que de besoin, il pourra élargir sa composition à d'autres membres non permanents ou inviter à tout moment toute personne ou tout structure qu'il jugerait utile (Région, ARS, DDCS,...).
- **Fréquence de réunion** : au moins une fois par an, à l'occasion de la présentation du bilan annuel. Des comités de pilotage exceptionnels pourront être programmés si le besoin en est exprimé par la COBAS.



5.1.3 Le Comité technique ou « comité des financeurs »

- **Objet** : il sera chargé d'assurer la conduite opérationnelle de l'OPAH intercommunale. Il sera également chargé de :
 - ✓ étudier les dossiers présentés et les valider, en vue du passage en CLAH pour les financements Anah et dans les instances de financement des autres financeurs
 - ✓ analyser et valider les bilans d'étape ainsi que le bilan final faits à partir de la méthode d'évaluation, en vue de les proposer en Comité de pilotage
 - ✓ préparer les modalités d'évolution de l'opération si elles s'avéraient nécessaires, en vue de les proposer en Comité de pilotage
 - ✓ étudier et de trouver des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'animation, en vue de les proposer en Comité de pilotage.

Il est spécifié que les aides COBAS, seront conditionnées à l'accord préalable ou concomitant de la commission Habitat de la COBAS.

- **Composition** : le vice-Président de la COBAS en charge de l'Habitat, les élus référents de la commission Habitat, la Direction de la Proximité/service Habitat, l'opérateur ainsi que les techniciens représentant l'Etat, de l'Anah, du Département, de la CAF de la Gironde, PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine, Action Logement et l'opérateur
- **Fréquence de réunion** : au moins tous les trois mois. A titre particulier, il sera veillé à réunir le COTECH dès qu'un minimum de 10 à 15 dossiers à examiner sera atteint.

5.2 Suivi-animation de l'opération

5.2.1 L'opérateur assurant le suivi-animation de l'OPAH

Les missions de suivi-animation de l'OPAH intercommunale seront assurées par SOLIHA GIRONDE, assistant à maîtrise d'ouvrage de la COBAS, sous la coordination et la supervision technique du responsable Habitat de la COBAS, avec l'appui du chargé(e) de mission Habitat et Energie (thermicien expérimenté) du nouveau « *SERVICE HABITAT DE LA COBAS* » (recrutement 1^{er} trimestre ou 2^{ème} trimestre 2021), qui a été désigné au terme d'une procédure d'appel d'offres.



Il assurera la coordination de l'animation et du suivi de l'OPAH intercommunale et le montage des dossiers de demande de subvention des propriétaires occupants et propriétaires bailleurs auprès des différents financeurs.

Le coût global prévisionnel du suivi-animation de l'OPAH est de :

- ✓ **pour 5 ans : 850 000 € HT, soit 1 020 000 € TTC**
- ✓ **par an : 170 000 € HT, soit 204 000 € TTC**

Les cofinanceurs du suivi-animation sont la Cobas, l'Anah, le Conseil Départemental de la Gironde et le Conseil Régional de la Nouvelle Aquitaine.

5.2.2 Le contenu des missions de suivi-animation

Ses missions sont les suivantes :

- Rdv en permanences, conseil technique, montage des dossiers OPAH, suivi des travaux, accompagnement du propriétaire au sujet des paiements à réaliser dans le cadre de ses travaux
- Information et sensibilisation des ménages, des travailleurs sociaux, des élus, des professionnels et des partenaires
- Prospection et repérage des ménages modestes, des situations de précarité énergétique
- Animation et partenariat
- Suivi de la mission
- Réalisation des bilans du programme.

5.3 Évaluation et suivi de l'opération

Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet (cf. détail des indicateurs d'évaluation en annexe).

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. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Au vu du bilan annuel, en cas de faibles résultats l'Anah et de l'État pourraient envisager la révision des modalités financières de financement de l'ingénierie de cette OPAH, au niveau du taux de financement de la part fixe.

Article 6 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme et ses partenaires s'engagent à mettre en œuvre un plan de communication permettant de faire de l'OPAH intercommunale de la Cobas une opération simple et efficace pour les propriétaires.

C'est la COBAS qui assurera la communication relative à l'OPAH en s'appuyant sur ses propres ressources.

Le plan de communication se déclinera par des outils de communication variés et adaptés aux besoins de la population, tels que :

- des moyens de communication tels que publicité (flyer), affiche, communiqué de presse, page internet dédiée... ;

- un guide concis pour mettre à disposition des élus et des services communaux les informations essentielles liées à l'OPAH (niveaux d'aides, publics cibles, coordonnées de l'opérateur...), afin de leur faciliter la prise en main de l'opération ;
- une communication faite d'exemples de projets réalisés grâce à l'OPAH, pour susciter l'adhésion des propriétaires.



Le logo de chaque partenaire financeur, dans le respect de la charte graphique, devra être apposé sur l'ensemble des documents évoquant les actions opérationnelles, les supports d'information de type dépliants, plaquettes, affichage, exposition, filmographie, vitrophanie, site internet ou communication presse (articles de presse ou presse quotidienne régionale) mais aussi chantiers importants portant sur l'OPAH, réalisés par le maître d'ouvrage, un des partenaires ou le prestataire.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Anah à destination du public devront être largement diffusés.

L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

Article 7 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période initiale de 3 ans.

La convention pourra être reconduite de façon expresse jusqu'à son terme. Le nombre de périodes de reconduction est fixé à 2. La durée de chaque période de reconduction est de 12 mois. La durée maximale de la convention, toutes périodes confondues, est donc de 3 ans et 24 mois soit 5 ans maximum.

Elle prendra effet à compter du 1^{er} avril 2021.

Les demandes de subvention auprès de l'Anah ne pourront plus bénéficier des avantages de la présente convention et seront instruites par l'Anah selon les modalités de droit commun, dès le lendemain de la fin de la présente convention.

Article 8 – Révision et/ou résiliation de la convention

En fonction de l'évolution du contexte, notamment budgétaire ou politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultats), chacune des parties peut demander les mesures de renégociation (notamment par rapport aux objectifs), de redressement, nécessaires voire la résiliation de la convention.

Article 9 – Transmission de la convention

La convention de financement signée et ses annexes sont transmises :

- aux différents signataires
- à Madame la Déléguée de l'Anah en région Nouvelle Aquitaine, Déléguée de l'Anah dans le département de la Gironde
- à l'Anah centrale.

Fait en 9 exemplaires à Arcachon, le

La Préfète de la Région Nouvelle Aquitaine Préfète de la Gironde, Déléguée de l'Anah dans le Département Fabienne BUCCIO	La Présidente de la Cobas Marie-Hélène DES ESGAUX	Le Président du Conseil Départemental de la Gironde Délégué des aides à la pierre représentant de l'Anh Jean-Luc GLEYZE
La Directrice de l'Agence régionale d'Action Logement Services Souhila KELLACI	Le Directeur Général de PROCIVIS en Nouvelle-Aquitaine Jean-Pierre MOUCHARD	La Directrice de la CAF de la Gironde Christine MANSIET

Auxquels sont associés

le Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine, représenté par son Président, Monsieur Alain ROUSSET

la Mutualité Sociale Agricole de la Gironde, représentée par sa Directrice, Madame Madeleine TALAVERA

la Direction régionale de la Fondation Abbé Pierre, représentée par son Directeur, Monsieur PAOLI.



Annexes

Annexe 1 : Périmètre de l'opération

Annexe 2 : Régime d'intervention de l'Anah à la date de signature de la convention

Annexe 3 : Évaluation de l'opération



Annexe 1 : Périmètre de l'opération

	2017 (source INSEE)
Nom de la commune	Population totale
Arcachon	11 284
La Teste de Buch	26 078
Gujan-Mestras	21 152
Le Teich	7 906
TOTAL	66 420



Annexe 2 : Régime des aides de l'Anah en 2021

Annexe 2-1 : le régime d'intervention de l'Anah en 2021

A réactualiser en tant que de besoin

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 2 décembre 2020.

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

Les taux de subvention sont des maximums.

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

Sachant que c'est le régime applicable à la date de dépôt du dossier à l'Anah qui s'applique, au 1er janvier 2021, le régime d'aides aux travaux est le suivant :

1- Propriétaires Occupants

Propriétaires occupants	PO très modeste	PHM Sérénité 35 %	PHM Précarité énergétique GFà E	PHM Basse Conso GC à BA	PO modeste	PHM Sérénité 35 %	PHM précarité énergétique GFà E	PHM Basse Conso GC à BA
Type d'intervention	Plafonds de travaux subventionnables HT 50 000 €							
Travaux Insalubrité (0,30) Péril Forte dégradation (0,55)	50%	30% travaux 3 000 €	1 500 €	1 500 €	50%	30% travaux 2 000 €	1 500 €	1 500 €
Type d'intervention	Plafonds de travaux subventionnables HT 30 000 €							
Travaux Sérénité Sortie de précarité énergétique Basse consommation gain énergétique de 35%	50 %	30% travaux 3 000 €	1 500 €	1 500 €	35 %	30% travaux 2 000 €	1 500 €	1 500 €
Type d'intervention	Plafonds de travaux subventionnables HT 20 000 €							
Travaux sécurité, salubrité	50 %				35 %			
Travaux pour l'autonomie de la personne	50 %				35 %			
Autres Travaux Assainissement Parties communes en copropriétés fragiles	35 %				20 %			



2- propriétaires bailleurs

Propriétaires bailleurs	Taux de subvention	Prime réduction loyer (1)	Prime réservation logement (2)	PHM gain 35%	PHM gain 35 %* sortie précarité énergétique	PIL (3)	Durée minimale convention	
Type d'intervention	1000€ HT/ M² / 80m²							
Travaux Insalubrité 0,30 Péril Forte Dégradation 0,55	35%	150€ HT/ M² / 80m²	2 000 € ou 4 000 €	1 500 €	2 000 €	1 000 €	9 ans LI et LCS 12 ans LCTS	
Type d'intervention	750€ HT/ M² / 80m²							
Travaux sécurité salubrité	35%	150€ HT/ M² / 80m²	2 000€ ou 4 000€ /logement			1 000,00 €	9 ans LI et LCS	
Travaux pour l'autonomie de la personne								
Travaux d'amélioration énergétique gain énergétique de 35%	25%			1 500 €	2 000 €			
Travaux dégradation moyenne 0,35								
Travaux infraction au RSD non décence								
Travaux de transformation d'usage			2 000€ ou 4 000€ /logement					12 ans LCTS

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

- sur les communes où le marché local locatif est tendu, soit un écart de 5€/m² entre le loyer libre local de marché de référence et le loyer social plafond national :
 - seules les zones 1, 2 et 2bis et 3 entrent dans cette catégorie pour les logements de moins de 65m²
 - seule la zone 1 pour les logements compris entre 65 et 90m²
- quand le logement est conventionné en loyer social ou très social
- à concurrence du triple de l'aide apportée par une collectivité locale ou un EPCI, dans la limite du plafond de 12 000 €
- à compter du 1er janvier 2017, en accompagnement de la politique du Département, sur les 35 communes identifiées dans le PDH comme centralités en zone rurale, l'Anah attribue à titre dérogatoire la PRL à tous les logements locatifs conventionnés en LCS et LCTS, quelle que soit la taille du logement.

(2) La prime de réservation du logement est attribuée :

- quand le logement est conventionné en LCTS
- sur demande du propriétaire bailleur



- après attribution à un locataire DALO, contingent prioritaire, PDAHLPD ou ad hoc coanimée par le CD 33 et l'État (DRJSCS DL33)
- 2 000€ en secteur non tendu / 4 000 € en secteur tendu

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

- Depuis le 30 septembre 2015, l'Anah a mis en place une Prime en faveur de l'Intermédiation Locative (PIL) d'un montant de 1 000 € par logement.
- Cette prime, dans sa phase expérimentale, au départ, était attribuée :
 - aux propriétaires-bailleurs
 - qui concluent une convention à loyer social ou très social, avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah,
 - sous condition du recours, pour une durée de 3 ans au moins, à un dispositif d'intermédiation locative via un organisme agréé en vue de favoriser l'insertion sociale de ménages en difficulté, notamment ceux bénéficiant d'une protection internationale au titre du droit d'asile (réfugiés statutaires).
- Depuis le 1er février 2017, cette prime n'est plus expérimentale avec la mise en place du régime fiscal Cosse en remplacement du régime fiscal Borloo ancien au 1er février 2017, et s'applique dans les mêmes conditions.
- En 2018, la PIL ne pouvait plus être accordée en zone C, soit la majorité des communes de Gironde
- Depuis le 1^{er} janvier 2021



Annexe 2-2 : les plafonds de ressources 2021 des propriétaires occupants et des locataires

A réactualiser chaque année

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

A compter du 1er janvier 2021, 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

1- Locataires

Les plafonds applicables concernant les ressources des locataires de logements conventionnés Anah LCS et LCTS ont été fixés **par arrêté du 26 décembre 2019 et par l'instruction fiscale du 7 février 2020** pour les logements conventionnés Anah en loyer intermédiaire. Ces plafonds sont les suivants (exprimés en €) :

Catégorie de ménages	arrêté 26 /12/ 2019 PLAI Anah loyer très social LCTS avec et sans travaux subventionnés	arrêté 26 /12/ 2019 PLUS Anah loyer social LCS avec et sans travaux subventionnés	Instruction fiscale* du 07/02/2020 Zone B1 Anah loyer Intermédiaire LI conventionné avec et sans travaux subventionnés	Instruction fiscale* du 07/02/2020 Zone B2 Anah loyer Intermédiaire LI conventionné avec et sans travaux subventionnés	Instruction fiscale* du 07/02/2020 Zone C Anah loyer Intermédiaire LI Avec et sans travaux subventionnés
Cat 1	11 478 €	20 870 €	31 352 €	28 217 €	28 217 €
Cat 2	16 723 €	27 870 €	41 868 €	37 681 €	37 681 €
Cat 3	20 110 €	33 516 €	50 349 €	45 314 €	45 314 €
Cat 4	22 376 €	40 462 €	60 783 €	54 705 €	54 705 €
Cat 5	26 180 €	47 599 €	71 504 €	64 354 €	64 354 €
Cat 6	29 505 €	53 644 €	80 584 €	72 526 €	72 526 €
Cat 7	3 291 €	5 983 €	8 990 €	8 089 €	8 089 €

- *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 2018 l'avis d'imposition 2017 sur les revenus perçus en 2016.*
- *L'arrêté du 2 juillet 1987, modifié par l'arrêté du 3 décembre 2007, définit les différentes catégories de ménage :*
 - *conjoint : personne vivant en concubinage avec le candidat locataire et, nouveauté, le partenaire lié à celui-ci par pacte de solidarité et cosignataires du bail*
 - *couple : personnes mariées, personnes vivant en concubinage ou liées par un pacte civil de 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) 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 ménages
 - Cat 3 : 3 personnes, ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou 1 jeune ménage
 - Cat 4 : 4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge
 - Cat 5 : 5 personnes, ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge
 - Cat 6 : 6 personnes, ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge
 - Cat 7 : majoration par personne supplémentaire.

2- Propriétaires occupants

Les plafonds de ressources des propriétaires occupants applicables aux demandes de subvention pour la réhabilitation de leur logement applicables à compter du 1er janvier 2021, en Gironde sont les suivants, identiques à ceux de 2020 :

Ils sont réactualisés chaque année.

Nombre de personnes composant le ménage	Propriétaires très modestes CD33	Propriétaires très modestes Anah	Propriétaires modestes Anah	Propriétaires modestes + 30% CARTTE
1	11 478,00 €	14 879 €	19 074 €	24 796 €
2	16 723 €	21 760 €	27 896 €	36 265 €
3	20 110 €	26 170 €	33 547 €	43 611 €
4	22 376 €	30 572 €	39 192 €	50 950 €
5	26 180 €	34 993 €	44 860 €	58 318 €
Par personne supplémentaire	3 291 €	4 412 €	5 651 €	7 346 €

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

En vue de 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 N-1.



Annexe 2-3 : les plafonds locaux de loyers conventionnés Anah en loyer intermédiaire, social ou très social, avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah applicables depuis le 25 juin 2019

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

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

Deux conventionnements Anah sont possibles :

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

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

Au 1er février 2017 est mis en place un nouveau dispositif fiscal dit « Cosse » remplaçant le « Borloo ancien », visant à inciter les propriétaires bailleurs à louer leur logement à des publics modestes et très modestes en s'appuyant sur des agences immobilières sociales ou des associations en capacité de faire de la sous-location. Les taux de défiscalisation sont les suivants :

Déduction fiscale	LI	LCS	LCTS
zone B1 (zone 1)	30% IML 85%	70% IML 85%	70% IML 85%
zone B2 (zones 1 et 2)	15% IML 85%	50% IML 85%	50% IML 85%
zone C (zones 2, 3 et 4)	0% IML 85%	0% IML 85%	0% IML 85%

Les plafonds de loyers locatifs privés conventionnés avec l'Anah avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah sont définis chaque année au niveau national et adaptés au contexte local.

En Gironde, ils sont modulés en fonction de la tension du marché (zones 1B1, 2B2, 2C, 3C et 4C de loyers locaux) et de la taille des logements (<65m², 65-90m², >90m²).

Les 4 communes de la COBAS sont classées en zone nationale de Loyer B1 et zone locale de loyer 1, soit en zone de loyer à marché locatif tendu et à niveau de loyer élevé.

Sur les 4 communes de la COBAS, les projets locatifs sont aidés.

Communes	Zone nationale de loyer	Zone locale de loyer	PB autorisé	Centre-bourg PDH CD33
Arcachon	B1	1	oui	non
La teste de Buch	B1	1	oui	non
Le Teich	B1	1	oui	non
Gujan Mestras	B1	1	oui	non



Ainsi, depuis la CLAH du CD33 du 7 septembre 2020, les plafonds locaux de loyers applicables sur la Gironde, hors Bordeaux Métropole, sont les suivants :

Loyer intermédiaire :

Les plafonds de loyer intermédiaire sont identiques pour le CST et le CAT.

	Zone 1	Zone 2 B 4 communes Agglomération Bergerac 4 communes en B2 arrêté du 29 avril 2009 8 communes en B2 arrêté du 1er août 2014	Zone 2 C 27 communes en C	Zone 3	Zone 4
Catégorie 1 <65m²	10 en B1 8,65 en B2	8,65	7,95	7,95	LI impossible
Catégorie 2 65-90m²	8,10	7,65	7,35	6,80	LI impossible
Catégorie 3 >90m²	6,90	6,40	6,40	6,00	LI impossible

Loyer social :

Les plafonds de loyer social sont identiques pour le CST et le CAT.

Pour autant, seul le CAT permet de déclencher une Prime de Réduction de Loyer (PRL), dont les conditions sont les suivantes :

- depuis 2011, l'Anah déclenche pour les travaux lourds de sortie d'indignité ou de forte dégradation, en fonction des financements complémentaires apportés par une collectivité locale ou un EPCI, une prime de réduction de loyer quand :
- le logement est situé en « zone tendue », soit un différentiel au m² de 5 € entre le loyer du marché local et le loyer plafond social légal autorisé
- le logement est conventionné en loyer social ou très social.

En Gironde :

- seules les zones 1, 2B, 2C et 3 entrent dans cette catégorie pour les logements de moins de 65m²
- seule la zone 1 pour les logements de plus de 65 m²
- pour les autres zones et tailles de logements, à compter du 1er janvier 2017, en accompagnement de la politique du Département, sur les 35 communes identifiées dans le PDH comme centralités en zone rurale, l'Anah attribue à titre dérogatoire la PRL à tous les logements locatifs conventionnés en LCS et LCTS, quelle que soit la taille du logement.

	Zone 1				Zone 2 B 4 communes Agglomération Bergerac 4 communes en B2 arrêté du 29 avril 2009 8 communes en B2 arrêté du 1er août 2014	Zone 2 C 27 communes en C	 Zone 3	Zone 4
	B1 Bordeaux	BxM	B2 BxM	B1 B2 CD33				
Catégorie 1 <65m ²	7,50	7,00	6,90	7,00	6,90	5,70	5,70	5,60
	Prime réduction loyer				Prime réduction loyer	Prime réduction loyer	Prime réduction loyer	
	6,70	6,50	6,50	6,50	6,50	5,70	5,70	5,60
Catégorie 2 65-90m ²	Prime réduction loyer				Prime réduction loyer 35 centralités PDH	Prime réduction loyer 35 centralités PDH	Prime réduction loyer 35 centralités PDH	
Catégorie 3 >90m ²	6,10				5,95	5,70	5,70	5,60
	Prime réduction loyer				Prime réduction loyer 35 centralités PDH	Prime réduction loyer 35 centralités PDH	Prime réduction loyer 35 centralités PDH	

Loyer très social :

Les plafonds de loyer social sont identiques pour le CST et le CAT.

Pour autant, seul le CAT permet de déclencher une Prime de Réduction de Loyer (PRL), dont les conditions sont les suivantes :

- depuis 2011, l'Anah déclenche pour les travaux lourds de sortie d'indignité ou de forte dégradation, en fonction des financements complémentaires apportés par une collectivité locale ou un EPCI, une prime de réduction de loyer quand :
- le logement est situé en « zone tendue », soit un différentiel au m² de 5 € entre le loyer du marché local et le loyer plafond social légal autorisé
- le logement est conventionné en loyer social ou très social

En Gironde :

- seules les zones 1, 2B, 2C et 3 entrent dans cette catégorie pour les logements de moins de 65m²
- seule la zone 1 pour les logements de plus de 65 m²
- pour les autres zones et tailles de logements, à compter du 1er janvier 2017, en accompagnement de la politique du Département, sur les 35 communes identifiées dans le

PDH comme centralités en zone rurale, l'Anah attribue à titre dérogatoire la PRL à tous les logements locatifs conventionnés en LCS et LCTS, quelle que soit la taille du logement.

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



	Zone 1				Zone 2 B 4 communes Agglomération Bergerac 4 communes en B2 arrêté du 29 avril 2009 8 communes en B2 arrêté du 1er août 2014	Zone 2 C 27 communes en C	Zone 3 	Zone 4
	B1		B2	B1 B2				
	Bordeaux	BxM	BxM	CD33				
Catégorie 1 <65m ²	6,00	6,00	5,80	6,00	5,80	5,10	5,10	5,00
	Prime réduction loyer				Prime réduction loyer	Prime réduction loyer	Prime réduction loyer	
Catégorie 2 65-90m ²	5,95	5,95	5,75	5,95	5,75	5,00	4,95	4,95
	Prime réduction loyer				Prime réduction loyer 35 centralités PDH	Prime réduction loyer 35 centralités PDH	Prime réduction loyer 35 centralités PDH	
Catégorie 3 >90m ²	5,90	5,90	5,70	5,90	5,70	5,00	4,95	4,95
	Prime réduction loyer				Prime réduction loyer 35 centralités PDH	Prime réduction loyer 35 centralités PDH	Prime réduction loyer 35 centralités PDH	

Réception par le préfet : 02/03/2021

Affichage : 02/03/2021

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



Annexe 3 : Évaluation de l'opération

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux et quantitatifs définis dans le chapitre III, dont la réalisation sera suivie grâce à l'ensemble des indicateurs et présentée sous forme de bilans réguliers.

Indicateurs :

- Nombre, type et localisation des logements aidés dans le cadre de l'OPAH,
- Montant et nature des travaux d'amélioration,
- Montant des aides attribuées selon le statut du logement,
- Niveau des économies de charges énergétiques attendues et réalisées,
- Caractéristiques des propriétaires réalisant des opérations,
- Nombre, type et localisation logements conventionnés (convention ANAH avec ou sans travaux),
- Montant des loyers pratiqués avant et après travaux selon le type et la localisation,
- Ventilation des financements accordés par chaque partenaire,
- Bilan quantitatif par commune et qualitatif (type de travaux, d'occupation) des dossiers de réhabilitation déposés, financés, réalisés,
- Impact de l'OPAH sur la vacance, les conséquences sur le marché du logement,
- Bilan des actions menées (information, accompagnement...)

Ces indicateurs seront renforcés par des **analyses plus prospectives** portant sur :

- Impacts des évolutions éventuelles de la réglementation sur les actions ;
- Analyse des freins à la réhabilitation ;
- Suites envisagées à l'OPAH (actions plus ciblées, reconduite ultérieure d'autres dispositifs,...).

Rapports d'avancement et rapport final

Le suivi des objectifs (quantitatifs et qualitatifs) du programme sera réalisé à échéances :

- **mensuelle** : sous la forme d'un compte rendu sommaire sur l'avancement général de la mission (démarches préalables, contacts, visites, diagnostics, montage de demandes de subventions, etc.).
- **trimestrielle**, sous la forme du tableau de bord d'activité précité;
- **annuelle** : sous la forme d'un bilan dont le contenu est détaillé dans l'encadré ci-dessous ;

Les **bilans annuels** devront permettre à la COBAS et à ses partenaires financiers de mesurer le bon déroulement de l'opération et le niveau de réalisation des objectifs. Ils contiendront notamment :

- Nombre de contacts pris :

par commune

par mode : téléphone, email, rdv en permanence...

par statut des demandeurs : propriétaire occupant, propriétaire bailleur, locataire, syndic...

nombre de contacts non éligibles à une aide de l'OPAH et motif

- Avancement des dossiers :

Nombre de dossiers déposés

Nombre de logements concernés

Dossiers envoyés, en attente d'instruction, soldés...

Dossiers irrecevables et motifs

- Nombre et répartition des dossiers par statut d'occupation, type de travaux, et localisation :

Energie



Adaptation du logement

Habitat dégradé

Projet locatif

...

- Financement des travaux :

Montant moyen des travaux envisagés et de ceux réalisés,

Montant des subventions accordées par l'Anah, le CD33, la COBAS, les autres partenaires,

Montant moyen de subvention par dossier selon les types de travaux,

Financement par d'autres partenaires (caisses de retraite,...).

- Impact des travaux sur le tissu local :

Effet levier (montant total des travaux réalisés pour 1€ de subvention),

Retombées économiques de l'OPAH pour les artisans et entreprises locales du bâtiment et de la rénovation énergétique (indication du siège des artisans/entreprises sollicitées, corps de métiers, etc)

Les bilans annuels contiendront en outre un relevé et une analyse des indicateurs de suivi et d'alerte ci-dessous, ainsi qu'une analyse prospective sur les points listés ci-après.

Les bilans annuels de l'opération seront présentés au comité de pilotage.

L'opérateur fera remonter les difficultés rencontrées au cours de la période précédente afin de permettre au comité de pilotage de prendre les ajustements ou mesures correctives nécessaires et d'envisager d'éventuelles mesures complémentaires (communication, sensibilisation, etc) pour l'année suivante.

Un bilan final de l'OPAH précisera les moyens et actions mises en œuvre, les résultats obtenus, les difficultés rencontrées. Le rapport final de l'opération devra être présenté au comité de pilotage au plus tard trois mois après la fin de l'opération. Le bilan final devra confronter les réalisations aux objectifs initialement fixés.

Les rapports annuels d'avancement seront établis par l'équipe opérationnelle et adressés par la Présidente de la COBAS aux partenaires financeurs. C'est la Préfète de la Gironde, Déléguée de l'Agence dans le département, qui le portera à la connaissance de la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) et du délégué régional de l'Agence de la région Nouvelle-Aquitaine.