

n

Nn nnnnn,,,,nbbv+



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



wcEE



*Être humain !*



**Communauté de Communes du Pays Foyen**

**Convention de financement  
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat  
Renouvellement Urbain multisites**

**2024-2028**

**La présente convention est établie :**

## **ENTRE**

**La Communauté de Communes du Pays Foyen**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, Représentée par son Président, **Monsieur Pierre ROBERT**

## **ET**

**L'État,**

Représenté par le préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine, préfet du Département de la Gironde, Délégué de l'Agence dans le département, **Monsieur Etienne GUYOT ;**

**L'Agence nationale de l'habitat,**

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 Ville de Pellegrue,**

Représentée par son Maire, **Monsieur José BLUTEAU ;**

**La Ville de Pineuilh**

Représentée par son Maire, **Monsieur Didier TEYSSANDIER ;**

**La Ville de Port Sainte-Foy-et-Ponchapt**

Représentée par son Maire, **Monsieur Jacques REIX ;**

**La Ville de Sainte-Foy-la-Grande**

Représentée par son Maire, **Madame Christelle GUIONIE ;**

**La Caisse d'Allocations Familiales de la Gironde**, dénommée ci-après « CAF33 », représentée par sa Directrice Générale, **Madame Christine MANSIET ;**

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

Dénommée **PROCIVIS Nouvelle Aquitaine** dont le siège social est 21 quai Lawton – Bassins à Flot – CS 11976 - 33 300 BORDEAUX, représentée par son Président, **Monsieur Jean-Pierre MOU-CHARD ;**

**La Fondation Abbé Pierre**, dénommée ci-après « FAP », dont le siège est 3-5 rue de Romainville – 75019 Paris, représentée par sa Déléguée Générale Adjointe, par délégation de la Présidente Marie-Hélène Le Nedic, ayant pouvoir à cet effet, **Madame Sonia HURCET ;**

## **Auxquels sont associés**

**La Banque des Territoires**

Représentée par son Directeur Régional, **Monsieur Patrick MARTINEZ** ;

**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 son directeur **Daniel ABALEA**.

## **VISAS**

**Vu** le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants,  
R. 321-1 et suivants ;

**Vu** la Circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et au Programme d'Intérêt Général ;

**Vu** le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat ;

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

**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 réglementation en vigueur de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine au 1<sup>er</sup> janvier 2023 ;

**Vu** le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté en mars 2017 et prorogé d'un an jusqu'en mars 2024 ;

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

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

**Vu** le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de la Gironde 2017-2023, adopté le 16 mars 2017 ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (PLUiH) de la Communauté de Communes du Pays Foyen, approuvé le 28 novembre 2019 ;

**Vu** la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par l'État, le Département de la Gironde, la Communauté de communes du Pays Foyen, et la Commune de Sainte-Foy-la-Grande, le 18 décembre 2019 et son avenant n°1 adopté le 14 octobre 2021 ;

**Vu** l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat consultative du Département de la Gironde en date du 31 mai 2023 ;

**Vu** l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du ... ;

**Vu** la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) du \*\*\* au \*\*\* en application de l'article L.303-1 du code de la construction et de l'habitation ;

**Vu** la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Du Pays Foyen en date du 31 mai 2023 ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de Pellegrue en date du 14 avril 2023 ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de Pineuilh en date du 06 avril 2023 ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de Port Sainte-Foy-et-Ponchapt en date du 13 avril 2023 ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de Sainte-Foy-la-Grande en date du 06 avril 2023.

***Il a été exposé ce qui suit :***

## Préambule

La Communauté de Communes du Pays Foyen est située à l'extrême est du département de la Gironde (33), à la limite de la Dordogne. L'intercommunalité, créée en 2003 puis élargi en 2014, regroupe les communes de Auriolles, Caplong, Eynesse, Landerrouat, Les Lèves-et-Thoumeyragues, Ligueux, Lustrac-de-Durèze, Margueron, Massugas, Pellegrue, Pineuilh, Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt, Rio-caud, La Roquille, Saint-André-et-Appelles, Saint-Avit-de-Soulège, Saint-Avit-Saint-Nazaire, Saint-Philippe-du-Seignal, Saint-Quentin-de-Caplong et Sainte-Foy-la-Grande.

Elle s'étend sur 220 km<sup>2</sup> et compte 16 640 habitants (source INSEE 2019).

Face à des constats partagés de dévitalisation urbaine, la commune de Sainte-Foy-la-Grande a été retenue pour bénéficier du programme Petites Villes de Demain pour lui permettre de se doter d'outils nécessaires à la mise en œuvre d'une stratégie de reconquête de sa bastide. Dans le prolongement de ce dispositif, la commune de Sainte-Foy-la-Grande mais également celles de Pellegrue, de Pineuilh et de Port-Ste-Foy-et-Ponchapt ont défini une Opération de Revitalisation du Territoire dont l'OPAH RU multisites constitue l'action prioritaire en matière d'habitat.

### Les enjeux marquants en matière d'habitat

*Une hausse de la population notamment des familles monoparentales.*

La croissance démographique du Pays Foyen est relativement dynamique, avec, entre 2014 et 2019, une croissance moyenne de + 50 habitants par an. Cette croissance est particulièrement soutenue par l'arrivée des familles monoparentales (+55 familles monoparentales chaque année vs. -50 couples avec enfants chaque année). Source : INSEE 2014-2019

*Des enjeux de performance énergétique des logements sur tout le Pays Foyen*

L'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier, à l'appui d'une exploitation approfondie des Diagnostics de Performance Énergétique réalisés depuis 2013, un potentiel de 1 200 passoires thermiques. La part des passoires énergétiques dans le parc de logements est particulièrement significative à Pellegrue (31 % des logements) et est équivalente dans les 3 autres communes de l'étude (24 % à Pineuilh, 25 % à Sainte-Foy-la-Grande, 26 % à Port-Ste-Foy-et-Ponchapt). Source : DPE ADEME 2013-2021 - redressés par l'école des mines

*Une concentration des seniors en cœur de ville*

Si, à l'échelle du Pays Foyen, 30 % de la population a 65 ans ou plus (source : INSEE 2017), l'analyse cartographique réalisée durant l'étude pré-opérationnelle a permis de constater un pourcentage important de personnes âgées dans les centres bourgs du Pays Foyen. Plus globalement, il convient de noter que, à SAINTE FOY LA GRANDE, les habitants situés sur les Quais de Dordogne, en maison de caractère, en pavillonnaire ancien et en pavillonnaire récent sont ceux qui accueillent le plus de propriétaires occupants âgées (+ 15 % des propriétaires ont plus de 70 ans). Source : Fichiers Fonciers 2021 retraités par le CEREMA ; DGfip.

*Un territoire attractif malgré l'influence des agglomérations voisines*

Le Pays Foyen bénéficie d'un solde migratoire positif (+ 0,9 %/an), avec chaque année, 370 nouveaux habitants qui s'installent sur le territoire (vs. 310 habitants qui quittent le territoire) et 610 habitants qui y poursuivent leur parcours résidentiel (déménagement pour rester sur le Pays Foyen). Source : INSEE 2014-2019.

Une production neuve accessible mais à distance des cœurs de villes  
gradation du bâti selon analyse multicritères.

23 nouveaux logements sont produits chaque année entre 2017 et 2020 à l'échelle du Pays Foyen qu'il s'agisse de construction neuve ou de transformation de bâtiment existant en logement. Cette production se fait essentiellement à distance des cœurs de ville et il est important de noter qu'une part significative des logements produits entre 2017 et 2019 était toujours vacante au 1<sup>er</sup> janvier 2021 (27 % des logements produits en 2018 et 48% des logements produits en 2019). Source : Fichiers Fonciers 2021 retraités par le CEREMA ; DGfip

#### *Un marché de l'ancien accessible*

Le prix médian observé sur chacune des 4 commune de l'étude est globalement peu élevé et reste systématiquement inférieur à 1 300 €/m<sup>2</sup> (2017-2021). Il est particulièrement bas à Sainte-Foy-la-Grande où 50% des biens se sont vendus à moins de 740€/m<sup>2</sup> depuis 2017.

Le marché immobilier est très dynamique avec 214 transactions enregistrées en 2021.

En revanche, ce marché immobilier ne permet pas des projets d'acquisition-réhabilitation fluides comme en atteste la donnée suivante : + de 30 % des biens les plus décotés (moins de 900€/m<sup>2</sup>) restent vacants après avoir été vendus. Source : DV3F retraités par le CEREMA

#### *Un parc locatif privé concentré à Sainte-Foy-la-Grande*

Avec 31 % de logements locatifs privés, la bastide de Sainte-Foy-la-Grande joue un rôle important dans l'offre locative du territoire. Au-delà de cette analyse globale, 8 cadres de vies concentrent plus de 30% de logements locatifs privés : habiter la place de la bastide, immeuble de vie, ville patrimoniale et commerciale, la bastide résidentielle, bastide et lanière, balcon sur Dordogne, habiter le boulevard, esprit faubourg.

Par ailleurs, il faut noter que ce parc locatif, même privé, joue un rôle social de fait puisque 40 % des locataires du territoire vivent sous le seuil de pauvreté. Source : Fichiers Fonciers 2021 retraités par le CEREMA ; DGfip.

#### *Des petites copropriétés nombreuses, principalement situées dans la bastide*

La communauté de communes du Pays Foyen compte 96 copropriétés, soit 12 % du parc de logements. La grande majorité (70 %) de ces copropriétés comptent moins de 5 logements. Ces « petites » copropriétés ne représentent en revanche que 20 % des logements situés en copropriété. Par ailleurs, il est à noter que 58 % des copropriétés du territoire ne sont pas inscrites sur le Registre National d'Immatriculation des Copropriétés.

Parmi les copropriétés inscrites, celles de Gratiolet à Pineuilh présente des difficultés marquées en matière d'impayés (51 % d'impayés) mais aussi en matière de gestion et de financement. Source : Fichiers Fonciers 2021 retraités par le CEREMA ; DGfip, Registre National des Copropriétés de l'ANAH

#### *Une vacance structurelle marquée en cœur de ville*

A Pellegrue comme à Sainte-Foy-la-Grande, plus de 12 % des logements sont vacants depuis au moins 2 ans, traduisant ainsi une vacance structurelle importante dans les centres-anciens du territoire. L'analyse des cadres de vie a également permis d'identifier 5 cadres de vie pour lesquels au moins 1 sur 4 est vacant : habiter la place de la bastide, immeuble de ville, ville patrimoniale et commerciale, bastide et lanières, habiter le faubourg dense. Source : Fichiers Fonciers 2021 retraités par le CEREMA ; DGfip

#### *Des situations immobilières bloquées qui pénalisent l'image des cœurs de ville*

Plus de 130 immeubles des cœurs de villes étudiés sont dégradés voire très dégradés. A cela s'ajoute plus de 20 situations en cours de traitement à Sainte-Foy-la-Grande au titre des pouvoirs de Police spéciale en matière de mal logement. L'ensemble de ces situations pénalisent fortement l'image et le

fonctionnement des cœurs de ville et suppose des actions de renouvellement urbain ciblées et sur-mesure. Source : fichiers fonciers 2021 ; Relevé extérieur de l'état de dé

## **Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'intervention**

### **1.1 Dénomination de l'opération**

La Communauté de Communes du Pays Foyen et les partenaires cosignataires décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH RU) multisites.

### **1.2 Périmètre et champs d'intervention**

Le périmètre de la présente convention couvre l'ensemble des périmètres d'intervention renforcé des ORT de Pellegrue, Pineuilh, Port-Ste-Foy-et-Ponchapt et Ste-Foy-la-Grande. L'adhésion ou le retrait d'une commune entraînera de fait l'extension ou la réduction du périmètre de l'OPAH RU multisites. Les périmètres sont cartographiés en annexe 1.



## Article 2 – Enjeux

L'étude pré-opérationnelle a permis de relever, sur le territoire de la communauté de communes du Pays Foyen, les problématiques suivantes :

- Un territoire attractif, notamment pour les petits ménages et en particulier pour les familles monoparentales ;
- Un marché immobilier encore accessible mais avec des projets d'acquisition réhabilitation particulièrement complexes ;
- Des centres anciens qui concentrent l'offre locative, les ménages pauvres et les logements vacants ;
- Un parc de copropriétés peu structuré ;
- Des aspirations à une adaptation et à une reconfiguration des logements.

A la lumière de ces éléments et en lien avec les objectifs définis par la collectivité dans le cadre de sa politique habitat, les objectifs de l'OPAH RU multisites sont les suivants :

- **Lier réhabilitation des logements en cœurs de villes et création d'une offre familiale en accession ;**
- **Lutter et anticiper la vacance structurelle via des scénarios de reconfiguration des logements ;**
- **Favoriser la production d'une offre locative de qualité et abordable ;**
- **Agir sur des situations immobilières bloquées en priorisant les interventions foncières les plus stratégiques ;**
- **Poursuivre le repérage et les actions de traitement de l'habitat indigne ;**
- **Accompagner les projets de travaux des copropriétés fragiles ainsi que la structuration des petites copropriétés ;**
- **Accompagner le vieillissement de la population en adaptant les logements existants et en développant une offre nouvelle en cœurs de bourgs ;**
- **Poursuivre la réhabilitation thermique du parc de logements.**

Ainsi l'OPAH RU multisites vise à améliorer durablement le parc privé du territoire de la communauté de communes du Pays Foyen et notamment à lutter contre l'habitat indigne, à améliorer l'efficacité énergétique des logements et à favoriser l'autonomie des personnes âgées et handicapées.

Au regard de l'étude pré-opérationnelle, les propriétaires occupants, présents en minorité sur les périmètres d'intervention, sont une cible prioritaire de l'OPAH RU multisites.

Néanmoins, il s'agit également de développer et surtout d'améliorer l'offre locative privée sur l'ensemble des cœurs de bourgs de Pellegrue, Pineuilh, Port-Ste-Foy-et-Ponchapt et Ste-Foy-la-Grande, en particulier dans le cadre du volet renouvellement urbain.

Ainsi, l'OPAH RU multisites participera à la remobilisation des logements dégradés des centres-bourgs et notamment des logements vacants.

## Article 3 – Volets d'action

### 3.1 Volet urbain

Afin de mettre en œuvre leur projet de revitalisation des cœurs de bourgs, les communes ont défini leur politique de redynamisation, en particulier sur les fonciers et espaces à vocation publique. Il

s'agit ainsi de reconfigurer les secteurs les plus stratégiques, afin de valoriser des espaces publics participant à déprécier l'image de la commune mais aussi de redonner des qualités à l'habitat du cœur-de bourg en offrant espaces publics de qualité.

### **3.1.1 Sainte-Foy-la-Grande**

Sainte-Foy-la-Grande, bastide historique positionnée sur la rive gauche de la Dordogne, cherche un nouveau souffle en travaillant depuis plusieurs années autour d'un projet de renouvellement urbain.

Une convention d'ORT signée en décembre 2019 fixe les orientations et actions stratégique sur lesquelles la commune et ses principaux partenaires se sont engagées pour la redynamisation de son cœur de ville marqué par des problématiques de vacance, de dégradation et de difficultés sociales particulièrement prégnantes.

A ce titre, la commune s'est notamment engagée sur :

- La création d'un Pôle d'Echange Multimodal autour de la gare SNCF ;
- La requalification des principaux espaces publics, notamment les boulevards, l'avenue de Verdun..., guidée par une « charte d'aménagement des espaces publics » définie à l'échelle du Pays Foyen ;
- L'apaisement des principaux axes de circulation dans une logique d'urbanité retrouvée ;
- Le réaménagement de la place du Foirail afin notamment d'y limiter le passage des voitures et d'y créer un îlot de fraîcheur ;
- L'accompagnement du bailleur social Clairsienne dans le projet de réhabilitation de la résidence Larègnère ;
- L'aménagement d'un bâtiment communal comme lieu d'animation et de convivialité sur les quais de Dordogne (maison du Belvédère) ;
- Réhabiliter les quais de Dordogne pour créer un lien plus étroit entre la rivière et la bastide, mettre en scène la Dordogne, offrir un espace partagé pour toutes les pratiques et réorganiser le stationnement.

### **3.1.2 Pellegrue**

La commune de Pellegrue est une bastide qui se situe au cœur de l'Entre-Deux-Mers, à plus de 15 km au sud-ouest du noyau urbain constitué de Pineuilh, Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt et Sainte-Foy-la-Grande.

En signant une convention d'ORT le 14 octobre 2021, la commune a souhaité s'engager dans un programme d'actions de requalification des espaces publics et de maîtrise foncière, notamment sur les commerces de proximité, pour rendre son cœur de ville plus attractif afin d'encourager l'installation de nouveaux ménages.

A ce titre, les actions suivantes sont notamment prévues dans les prochaines années :

- La création d'un contournement routier du centre-bourg pour y limiter le trafic, en particulier celui des poids-lourds ;
- La requalification de la rue de la République en une rue commerçante apaisée, permettant ainsi de favoriser l'implantation de nouveaux commerces et services au cœur de la bastide ;
- Un projet de renouvellement urbain sur un îlot situé au cœur du bourg et où des acquisitions foncières sont engagées par l'EPF Nouvelle-Aquitaine dans un double objectif : réaliser une opération de curetage pour aérer cet îlot (avec la possibilité d'y créer un jardin public) et restaurer le reste des immeubles pour y conforter l'offre de services et d'équipements de la bastide.

### 3.1.3 Pineuilh

D'un simple point de vue urbain, la commune de Pineuilh ne forme qu'un seul ensemble avec la commune de Sainte-Foy-la-Grande qu'elle borde sur une large partie sud.

En signant une convention d'ORT le 14 octobre 2021, la commune a souhaité s'engager dans un programme d'actions de requalification des espaces publics et de maîtrise foncière, notamment sur les commerces de proximité, pour rendre son cœur de ville plus attractif afin d'encourager l'installation de nouveaux ménages.

A ce titre, les actions suivantes sont notamment prévues dans les prochaines années :

- La création d'un Pôle d'Echange Multimodal autour de la gare SNCF de Sainte-Foy-la-Grande ;
- La création d'une passerelle piétonne de traversée de l'emprise ferroviaire pour faciliter l'accès à la gare depuis le sud ;
- La requalification des principaux espaces publics, notamment les boulevards, l'avenue de Verdun..., guidée par une « charte d'aménagement des espaces publics » définie à l'échelle du Pays Foyen ;
- La transformation de la salle des fêtes en maison des associations ;
- La création d'un écoparc qui permettra notamment d'aménager des liaisons douces inter quartier faisant le lien entre différentes centralités.

### 3.1.4 Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt

La commune de Port Sainte-Foy-et-Ponchapt a la particularité de se situer dans le Département de la Dordogne.

En signant une convention d'ORT le 14 octobre 2021, la commune a souhaité s'engager dans un programme d'actions de requalification des espaces publics et de maîtrise foncière, notamment sur les commerces de proximité, pour rendre son cœur de ville plus attractif afin d'encourager l'installation de nouveaux ménages.

A ce titre, les actions suivantes sont notamment prévues dans les prochaines années :

- La requalification des principaux espaces publics, notamment la rue Simone Veil, guidée par une « charte d'aménagement des espaces publics » définie à l'échelle du Pays Foyen ;
- Requalifier l'espace de stationnement place de l'Abbé Pierre en aérant notamment le tissu urbain dense ;
- Aménager l'extension de la place du 8 mai 1945 pour créer un nouvel espace public convivial associé à du stationnement ;
- Agrandir la salle des fêtes et aménager un auditorium ;
- Restaurer le cheminement pédestre et végétaliser les berges de la Dordogne sur leurs rives droites.

## 3.2 Volet foncier

Le volet renouvellement urbain à géométrie variable et multisites correspond d'une part aux actions dont toutes les communes de l'OPAH RU pourront bénéficier et, d'autre part, aux actions propres à chacune des communes.

### 3.2.1 Les actions dont toutes les communes pourront bénéficier

- **Un appui juridique auprès des communes pour le choix et la mise en œuvre de procédures adaptées**

Cet appui, en lien avec les actions du volet foncier détaillé ci-après, permettra aux communes de sécuriser leurs actions sur l'habitat existant dégradé relevant d'une procédure (arrêté de péril, d'insalubrité, état d'abandon manifeste...), qu'il s'agisse de biens occupés ou d'immeubles vacants que la commune souhaite recycler.

- **Un suivi renforcé de certains propriétaires fonciers**

L'étude a démontré que certains (multi)propriétaires détiennent un parc bâti important vacant et dégradé et qu'il serait utile d'engager un dialogue pour les sensibiliser à l'entretien de leur patrimoine. Cette première approche permettra d'évaluer la nécessité de la mise en place d'un dispositif plus coercitif pour s'assurer de la réhabilitation des biens. Cette action sera effectuée par l'équipe de suivi animation à qui il reviendra de communiquer par tous moyens en direction des multipropriétaires qui peuvent être identifiés chaque année au moyen des bases MAJIC3.

### 3.2.2 Les actions spécifiques à certaines communes

- **Des études de faisabilité, d'éligibilité et de calibrage ORI RHI/THIRORI**

Elles ont pour but de définir dans un périmètre précis les enjeux, coûts et modalités d'intervention, à la parcelle, pour le traitement d'immeubles dégradés via des scénarii de démolition, de réhabilitation, de construction neuve.... Elles intégreront les projets communaux et donneront lieu à la réalisation d'un dossier de déclaration d'utilité publique permettant la mise en œuvre des programmes de travaux nécessaires à la réhabilitation desdits immeubles.

Ces études sont ciblées prioritairement sur la liste d'adresses ci-dessous :

- 14, rue de la République à Sainte-Foy-la-Grande ;
- 35, rue Louis Pasteur à Sainte-Foy-la-Grande ;
- 110, rue de la République à Sainte-Foy-la-Grande ;
- 11, rue des Lauriers à Sainte-Foy-la-Grande ;
- 131, rue de la République à Sainte-Foy-la-Grande ;

Pour le cas où ces études seront suivies d'une procédure, cette procédure sera diligentée par la commune avec l'appui de l'équipe de suivi animation de l'opération.

- **Une opération « façades » sur chaque commune**

L'opération « façades » est un dispositif incitatif complémentaire à l'OPAH RU multisites, ayant pour objectif d'encourager les propriétaires à ravalier leur façade, rénover ou changer leurs volets, leurs menuiseries... Pour cela, les communes rédigeront un règlement d'intervention qui définira les conditions d'octroi d'une prime et déterminera un périmètre, un taux de subvention et un nombre de dossiers plafond.

En ce qui concerne les périmètres éligibles à cette prime, il s'agira d'un périmètre restreint correspondant à certaines rues des centres-bourgs, pour concentrer les efforts et les rendre plus visibles.

### 3.3 Volet immobilier

L'étude pré-opérationnelle a révélé la carence du territoire en matière de logements locatifs à loyers maîtrisés de qualité.

Dans ce contexte, l'OPAH RU multisites prévoit le soutien à la production d'une offre locative à loyers conventionnés.

Les objectifs retenus sur 5 ans sont les suivants :

- 30 logements locatifs Loc2,

Soit un **total de 30 logements**.

Au regard du marché locatif sur l'ensemble de la Communauté de communes du Pays Foyen, du besoin généralisé et de la proximité de l'agglomération bergeracoise, il semble opportun que l'ensemble des centralités des communes soit éligible au conventionnement.

Le programme d'actions du Département de la Gironde prévoit la possibilité pour l'opérateur d'évaluer l'éligibilité des dossiers "bailleurs" au regard de la proximité des transports en commun, des services (commerces, écoles, crèches, administrations...), du lieu d'activité professionnelle et de la qualité du projet.

### 3.3.1 Objectifs qualitatifs de l'OPAH RU

- La lutte contre la précarité énergétique par l'amélioration du confort et de la performance thermique des logements ;
- Le maintien à domicile des personnes âgées ou à mobilité réduite par l'adaptation des logements ;
- La lutte contre l'habitat indigne et le mal-logement, afin de concourir à la requalification des logements fortement dégradés, occupés notamment par des ménages à faibles ressources et en situation de précarité ;
- Le développement d'une offre locative de qualité et abordable ;
- La lutte contre la vacance des logements et le développement d'un parc locatif à loyer maîtrisé dans les centralités, afin de conforter l'activité économique de proximité et redonner une attractivité aux cœurs de bourg / de ville ;
- La mise en valeur du patrimoine bâti et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère des cœurs de bourg / de ville par le traitement des façades des principaux axes et la requalification des espaces publics.

### 3.3.2 Objectifs quantitatifs de l'OPAH RU sur les 5 années

- Réhabilitation du parc locatif privé vacant ou non : **30 logements** ;
- Réhabilitation des logements occupés par leurs propriétaires à revenu modeste et très modeste :  
**25 logements**.

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

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle a mis en évidence l'existence de poches d'habitat indigne et très dégradé, en particulier dans la bastide de Sainte-Foy-la-Grande.

Au-delà des aides prévues dans le cadre de l'OPAH RU multisites, 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, aidé ou non dans le cadre de l'OPAH RU ;
- 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 communauté de communes du Pays Foyen rassemblera :

- Les services 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 pour le péril, les infractions au règlement sanitaire départemental, la sécurité publique ;
- L'ARS pour l'insalubrité ;
- Le PDLHml33 et l'ADIL33, pour l'appui.

Enfin, l'opérateur de l'animation de l'OPAH RU multisites 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.

Globalement, l'OPAH RU multisites vise à traiter sur une durée de 5 ans :

- **10 logements** très dégradés ou indignes de propriétaires occupants ;
- **5 logements** de propriétaires occupants réalisant des travaux de mise en sécurité ;
- **25 logements** très dégradés ou indignes de propriétaires bailleurs ;
- **2 logements** de propriétaires bailleurs réalisant des travaux de mise en sécurité.

**Soit 42 logements au total.**

### 3.5 Volet énergie et précarité énergétique

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence un potentiel de situations de précarité énergétique sur le territoire. 27 % des logements du territoire sont potentiellement des passoires thermiques (jusqu'à 31 % pour la commune de Pellegrue). Dans le même temps, l'étude a mis en évidence qu'une part significative de la population vit sous le seuil de pauvreté (jusqu'à 35 % à Sainte-Foy-la-Grande).

Fort de ce constat, des objectifs d'amélioration de la performance énergétique des logements ont été définis sur 5 ans :

- **5 logements** propriétaires occupants
- **3 logements** propriétaires bailleurs.

**Soit 8 logements au total.**

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

La communauté de communes du Pays Foyen a conventionné avec la CC du Grand Saint-Emilion et celle de Castillon-Pujols pour mettre en œuvre depuis 2022 une plateforme de la Rénovation Energétique (désormais Espace Conseil France Rénov') Ainsi, le prestataire retenu, pour assurer la mission de suivi-animation de l'OPAH RU, devra travailler en étroite collaboration avec le prestataire de cette plateforme et s'accorder avec celui-ci pour la bonne réussite de ces missions.

De même il devra articuler son action en se prêtant le cas échéant à une orientation mutuelle des porteurs de projets avec l'OPAH généraliste n°3 des communautés de communes Castillon Pujols et du Pays Foyen 2022 – 2027

### 3.6 Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

L'étude pré-opérationnelle a relevé la présence sur le territoire de la communauté de communes du Pays Foyen d'une population âgée de plus de 70 ans importante. A ce jour, **30 % des habitants ont au moins 65 ans.**

La question des travaux visant à l'autonomie de la personne dans l'habitat est particulièrement importante. Un partenariat global rassemblant le Conseil Départemental, la MDPH, la Sécurité Sociale, les Caisses de Retraite, les CAF et MSA permet à la fois de repérer et de suivre les situations mais aussi de mobiliser les financements nécessaires à la réalisation des travaux d'autonomie.

Les objectifs quantitatifs définis dans le cadre de l'OPAH RU sont les suivants sur 5 ans :

- **5 logements** propriétaires occupants concernés par des travaux d'adaptation

Soit **5 dossiers au total.**

### 3.7 Volet social

Un partenariat mis en place entre les acteurs locaux qu'ils soient institutionnels (Conseil Départemental de la Gironde, communauté de communes du Pays Foyen...) ou sociaux (MDSI, CAF, MSA, AAPAM...) et l'Opérateur chargé de l'animation de l'OPAH RU multisites permettra d'assurer un repérage et un suivi des situations des ménages les plus précaires et un traitement des situations.

Il s'agira ainsi, avec le cabinet d'animation et en lien avec la commune :

- D'assurer une large information de l'OPAH RU multisites, 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.

### 3.8 Volet copropriétés

Les 96 copropriétés identifiées sur le territoire représentent 12 % du parc de logements de du Pays Foyen.

A l'échelle de l'intercommunalité, 25 copropriétés concentrent 80 des logements situés en copropriété.

Ainsi, il existe un véritable enjeu dans le cadre du futur dispositif à mettre en place des outils d'accompagnement au repérage, à la structuration et aux travaux des petites copropriétés qui sont par ailleurs celles sur lesquelles on observe le taux d'enregistrement le plus faible. Le maintien en état, en occupation et la valorisation de ce patrimoine passent par un soutien apporté aux copropriétés et par une attention renforcée aux petites copropriétés non structurées.

Une action est prévue pour répondre aux besoins des copropriétés : la rénovation énergétique et thermique des copropriétés répondant aux critères de fragilité ou bénéficiant de l'aide MaPrimeRénov' Copropriétés. Il s'agit ainsi d'accompagner la réalisation de travaux de rénovation énergétique ambitieux, permettant 35% de gain énergétique après intervention, selon les préconisations d'un audit énergétique.

En complément, le programme J'éco rénove permettra de toucher l'ensemble des copropriétés, y compris celles qui ne peuvent atteindre l'objectif ambitieux de 35% de gain énergétique mais qu'il convient néanmoins de mobiliser sur la question d'une meilleure performance énergétique.

A noter qu'en phase opérationnelle une attention particulière sera portée aux petites copropriétés non structurées et nécessitant un accompagnement renforcé (structuration administrative, inscription au registre des copropriétés, adhésion à un syndic, constitution d'un conseil syndical, élection d'un Président de Syndic...). Cinq principales actions sont prévues pour répondre aux besoins des copropriétés :

1. Participation du futur opérateur à des conseils syndicaux pour présenter l'opération ;
2. Organisation de réunions thématiques annuelles à destination des syndics bénévoles sur des thématiques avec intervention de l'ADIL 33 (par exemple : l'immatriculation au RIC, les décisions de travaux, les aides à la copropriété/aux copropriétaires, la performance énergétique en copropriété et les nouveaux DPE...);
3. Organisation de cycles réguliers de rencontres avec les syndics professionnels ;
4. Création d'un répertoire des copropriétés non immatriculées avec définition d'un programme d'actions spécifiques ;
5. Les aides financières à la rénovation énergétique : Ma prime rénov' Copropriétés.

Une action spécifique (réalisation d'un diagnostic multicritères) au bénéfice de la copropriété « Résidence Gratiolet » « la Trapelle », 33220 Pineuilh sera engagée par l'opérateur de suivi-animation en vue de préparer un projet d'amélioration des parties communes et privatives.

Il est prévu, pour cette thématique, un objectif de **1 copropriété** bénéficiant de travaux de rénovation énergétique dans le cadre de MaPrimeRénov' Copropriétés pour un total estimé de **5 logements**.

#### **Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation**

Les partenaires retiennent un objectif de **55 logements à traiter durant les 5 années de mise en œuvre de l'OPAH RU multisites**, répartis comme suit :

- **25 logements de propriétaires occupants (éligibles aux aides de l'Anah) – PO :**
  - Dont 5 logements faisant l'objet de travaux d'adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie de l'occupant ;



- Dont 5 logements faisant l'objet de travaux d'amélioration énergétique, permettant un gain énergétique de 35 % au moins ;
  - Dont 5 logements faisant l'objet de travaux de mise en sécurité travaux lourds ;
  - Dont 10 logements indignes nécessitant des travaux lourds, de sortie d'insalubrité ou de péril, et conduisant majoritairement à un gain énergétique de 35 % au moins.
- **30 logements de propriétaires bailleurs – PB :**
    - Dont 3 logements faisant l'objet de travaux d'amélioration énergétique ou en dégradation moyenne, permettant un gain énergétique de 35 % au moins ou encore en transformation d'usage ;
    - Dont 2 logements faisant l'objet de travaux de mise en sécurité, et conduisant majoritairement à un gain énergétique de 35 % au moins ;
    - Dont 25 logements indignes nécessitant des travaux lourds, de sortie d'insalubrité ou de péril, et conduisant majoritairement à un gain énergétique de 35 % au moins.
- Parmi les 30 logements de propriétaires bailleurs, l'objectif de conventionnement est réparti comme suit :**
- 30 logements locatifs Loc2,
- **1 copropriété.**

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

Propriétaires occupants	Anah		CD33 (selon barème PLAI en vigueur)	
	Pour 5 ans	Par an	Pour 5 ans	Par an
Insalubrité/péril/dégradation lourde/sécurité	15	3	8	2
Adaptation à la perte d'autonomie ou au handicap	5	1	3	1
Amélioration énergétique	5	1	3	1
<b>Total PO</b>	<b>25</b>	<b>5</b>	<b>14</b>	<b>4</b>

Propriétaires bailleurs	Anah	
	Pour 5 ans	Par an
travaux lourds (situation péril, insalubrité ou forte dégradation) grille ID supérieure ou égale à 0,55	25	5
travaux d'amélioration A (travaux pour la sécurité et la salubrité)	2	-
Travaux d'amélioration B (travaux pour réhabiliter un logement dégradé et travaux d'amélioration énergétique)	3	1
<b>Total PB</b>	<b>30</b>	<b>6</b>
<b>Total général</b>	<b>55</b>	<b>11</b>

## Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

### 5.1. Financement du suivi animation

Le suivi-animation de l'OPAH intercommunale et de son volet RU multisites seront assurés par le prestataire de service retenu par la communauté de communes du Pays Foyen dans le cadre d'un marché public de fournitures courantes et de services.

Financeurs	Par Année	Total 5 ans
Part fixe maxi (50% du HT)	19 035 €	95 175 €
<i>Ecrêté par l'Anah pour ramener la part EPCI à 20% du TTC</i>	7 654 €	38 269 €
<i>Dont Part fixe</i>	11 381 €	56 906 €
<i>PO/an : 3 LHI 1 450 € / 1 E 600 € / 1 A 300€ PO 5 ans : 15 LHI 1 450 € / 5 E 600 € / 5 A 300€</i>	5 250 €	26 250 €
<i>PB/an : 5.4 LTD 840€ / 0.6 E 600 € 6 LCS/LOC2 330 € PB 5an : 27 LTD 840€ / 3 E 600 € 30 LCS/LOC2 330 €</i>	6 876 €	34 380 €
<i>Dont part variable</i>	12 126 €	60 630 €
<b>TOTAL ANAH</b>	<b>23 507 €</b>	<b>117 536 €</b>
Dossiers Anah : 11 dossiers/an et 55 dossiers/5ans x 200 € Dossiers CD 33 : 2.8 dossiers/an et 14 dossiers/5 ans x 300 €	2 200 € 840 €	11 000 € 4 200 €
<b>TOTAL CD 33</b>	<b>3 040 €</b>	<b>15 200 €</b>
<b>TOTAL CRNA</b>	<b>10 000 €</b>	<b>50 000 €</b>
<b>Sous-total partenaires</b> <i>80% maximum du TTC</i>	<b>36 547 €</b>	<b>182 736 €</b>
<b>Participation de la Communauté de Communes Pays Foyen</b> <i>20% minimum du TTC</i>	<b>9 137 €</b>	<b>45 684 €</b>
<b>Total HT</b>	<b>38 070 €</b>	<b>190 350 €</b>
<b>Total TTC</b>	<b>45 684 €</b>	<b>228 420 €</b>

L'ingénierie d'opération est évaluée à 228 420€ TTC pour les 5 ans dont 20% à la charge de la communauté des communes du Pays Foyen et le restant apporté par le Département, la Région Nouvelle Aquitaine et l'Anah, cette dernière participation se subdivisent entre une part variable proportionnée à l'atteinte des différentes catégories d'objectifs, et une part fixe écrêtée par l'Anah pour ne pas faire descendre le concours de la communauté de communes du Pays Foyen en dessous de 20% du montant TTC.

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

- Pour 5 ans : **190 350 € HT, soit 228 420 € TTC**

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

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

Les missions optionnelles déclenchées après avis du COPIL de suivi de l'OPAH RU et consultation des communes concernées, dans le marché public de fournitures et de services, sont de 2 types :

- Accompagnement dans le choix et la mise en œuvre de procédures ;
- Accompagnement dans la constitution de dossier d'enquête parcellaire.

Elles sont déjà incluses dans le coût global du marché de prestation de fourniture et de services. Elles peuvent être décalées dans le temps selon les demandes des communes concernées.

### 5.1.1 Participation financière de la Communauté de Communes du Pays Foyen

La communauté de communes du Pays Foyen, maître d'ouvrage de l'OPAH RU, s'engage à financer le prestataire retenu à hauteur du marché de fournitures courantes et de services, avec un reste à charge à hauteur de 20 % minimum du montant de la prestation TTC, soit si les co-financeurs lui versent les financements annuels indiqués :

Ingénierie TTC						
	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
<b>Pays Foyen</b>	9 137 €	9 137 €	9 137 €	9 137 €	9 137 €	45 684 €

La communauté des communes du Pays Foyen fera chaque année, selon les procédures de chaque co-financeur, une demande de financement au titre de l'année à venir.

### 5.1.2 Participation financière de l'Anah au suivi-animation

**Au titre de la présente convention**, la subvention de l'Anah au titre du suivi-animation sera :

- **D'une part fixe** calculée sur la base d'un taux de 50 % de subvention de suivi-animation calculée sur une assiette annuelle maximum subventionnable de 250 000 € HT :
  1. Soit pour un **coût annuel de 38 070 € HT et de 45 684 € TTC pour une subvention annuelle de 11 381 €**
  2. Soit pour un **coût sur 5 ans de 190 350 € HT et de 228 420 € TTC pour une subvention pour les 5 ans de 56 906 €**
- **D'une part variable** calculée sur la base des objectifs de l'OPAH concernant la réhabilitation des logements occupés par leurs propriétaires et les logements de propriétaires bailleurs. Cette part variable qui se décline en **primes forfaitaires d'un total de 12 030 € par an soit 60 630 € pour les 5 ans**, se répartissant comme suit :
  - **Pour les Propriétaires Occupants : 5 250 €/an et 26 250 €/5 ans**
-

Propriétaires occupants	Prime	Objectifs /an	Objectifs/ 5 ans	Total/an	Total/5 ans
Travaux lourds, sortie d'insalubrité, péril – prime MOUS	1 450 €	3	15	4 350 €	21 750 €
Rénovation Énergétique	600 €	1	5	600 €	3 000 €
Autonomie de la personne	300 €	1	5	300 €	1 500 €
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>25</b>	<b>5 250 €</b>	<b>26 250 €</b>

- Pour les Propriétaires Bailleurs : 6 780 €/an et 34 380 €/5 ans

Propriétaires bailleurs	Prime	Objectifs /an	Objectifs 5 ans	Total / an	Total 5 ans
Travaux lourds, logement indigne ou très dégradé	840 €	5.4	27	4 536 €	22 680 €
Rénovation énergétique	600 €	0.6	3	360 €	1 800 €
<b>Sous Total</b>		<b>6</b>	<b>30</b>	<b>4 896 €</b>	<b>24 480 €</b>
• Dont prime complémentaire LCS en secteur tendu	330 €	6	30	1 980 €	9 900 €
<b>Sous Total</b>		<b>6</b>	<b>30</b>	<b>1 980 €</b>	<b>9 900 €</b>
<b>Total général</b>		<b>6</b>	<b>30</b>	<b>6 876 €</b>	<b>34 380 €</b>

Soit une subvention globale ingénierie de l'Anah (part fixe et variable) de 23 507 €/an et de 117 536 €/5 ans

### 5.1.3 Participation financière du Conseil Départemental de la Gironde

Le montant des enveloppes prévisionnelles susceptibles d'être accordées par le Département de la Gironde pour toute la durée de l'OPAH RU de la communauté des communes du Pays Foyen, 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 ;
- Des enveloppes budgétaires disponibles.

### Les conditions d'éligibilité et le régime des aides pour le suivi animation

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

Pour le suivi animation des programmes, l'aide forfaitaire annuelle est calculée selon les modalités suivantes à partir de l'année de renouvellement des OPAH et de leur contrat RU, ORI ou autres :

- 200 € par dossier d'aide ayant fait l'objet d'un avis favorable en CLAH et éligible aux aides de l'ANAH au titre de son règlement général en vigueur ;
- 300 € supplémentaires pour chaque dossier ayant fait l'objet d'un avis favorable en CLAH et éligible aux aides du Département au titre du présent règlement d'intervention pour lesquels le Département pourrait financer les travaux de Propriétaires Occupants ou Bailleurs conformément au règlement d'intervention en vigueur (fiches 6.1 et 7).

	Par an	Sur 5 ans	Prime de référence	Total par an	Total sur 5 ans
Ingénierie dossiers éligibles aides ANAH (PO + PB)	11	55	200 €	2 200 €	11 000 €
Ingénierie dossiers éligibles aides CD 33 (PO + PB)	2.8	14	300 €	8 40 €	4 200 €
TOTAL				3 040 €	15 200 €

#### 5.1.4 Participation financière du Conseil Régional Nouvelle Aquitaine

Par sa compétence première en aménagement du territoire, la Région Nouvelle Aquitaine accompagne depuis de nombreuses années le développement des territoires ruraux.

Elle favorise également un égal accès au logement et à un habitat de qualité.

La communauté des communes du Pays Foyen, à travers son programme animé, participe pleinement à cette cohésion.

A ce titre, la Région accompagnera la communauté des communes du Pays Foyen et financera le suivi-animation de l'OPAH RU multisites à hauteur de 20 % du coût de l'ingénierie plafonné à **10 000 € par an** (enveloppe maximale).

### 5.2. Financement de l'amélioration de l'habitat

#### 5.2.1 Financements de la communauté des communes du Pays Foyen aux travaux

La communauté des communes du Pays Foyen qui assure la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH RU multisites, participera de manière active à la politique d'amélioration de l'habitat de son territoire avec des interventions directes sur plusieurs dispositifs.

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 bailleurs d'atteindre un niveau élevé de subvention en cumulant des aides de l'Anah, du Département et de la communauté des communes du pays foyen.

## Aides aux travaux de la Communauté de Communes du Pays Foyen

Dispositif d'aide	Nombre de dossiers	Taux de subvention / prime	Coût unitaire moyen subvention	TOTAL 5 ans
Travaux lourds propriétaires occupants éligibles Anah	15	abondement aux aides de l'Anah 15%	7 500,00 €	112 500,00 €
Propriétaires occupants éligibles Anah amélioration de la performance énergétique	5	prime 500€	500,00 €	2 500,00 €
Travaux d'adaptation propriétaires occupants éligibles Anah	5	abondement aux aides de l'Anah 15%	2 250,00 €	11 250,00 €
Propriétaires occupants avec revenus sous les plafonds Anah "très modeste" travaux d'assainissement suite "point noir" *		50% de la dépense plafonnés à 3 000€	3 000,00 €	- €
Travaux lourds propriétaires bailleurs éligibles Anah	27	abondement aux aides de l'Anah 10% subvention plafonnée à 1000€	1 000,00 €	27 000,00 €
Propriétaires bailleurs éligibles Anah amélioration de la performance énergétique	3	prime 1 000€	1 000,00 €	3 000,00 €
* ne fait pas l'objet d'une programmation dans le cadre de l'OPAH-RU			total hors assainissement	156 250,00 €

### 5.2.2 Financements de la commune de Pellegrue aux travaux

La commune de Pellegrue souhaite concentrer ses efforts sur les actions de renouvellement urbain et le ravalement des façades. Le dispositif d'aide prévu (aide au ravalement de façade) doit permettre de valoriser le cœur de ville en améliorant la qualité patrimoniale de l'habitat dans un périmètre ciblé de l'hypercentre.

Dispositif d'aide	Nombre de dossiers	Taux de subvention / prime	Coût unitaire moyen subvention	TOTAL 5 ans
Aide campagne de ravalements de façades dans l'hypercentre	10	10 % (plafonné à 15KE subventionnable)	1 500 €	15 000 €
Autres actions de renouvellement urbain				14 500 €
TOTAL de l'engagement financier pour les 5 ans				29 500 €

Ces aides sont accessibles aux propriétaires dont le bien est situé dans le périmètre défini par la Commune.

**Le montant de l'enveloppe prévisionnelle consacrée par la commune de Pellegrue est de 29 500 € selon délibération du 14 avril 2023.**

### 5.2.3 Financements de la commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt aux travaux

La commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt souhaite concentrer ses efforts sur les actions de renouvellement urbain. Le dispositif d'aide prévu (aide au ravalement de façade) doit permettre de valoriser

le cœur de ville en améliorant la qualité patrimoniale de l'habitat dans un périmètre ciblé de l'hypercentre.

- Aides aux ravalements de façades :

Dispositif d'aide	Nombre de dossiers	Taux de subvention / prime	Coût unitaire moyen subvention	TOTAL 5 ans
Aide campagne de ravalements de façades dans l'hypercentre	15	15 % (plafonné à 15KE subventionnable)	3 000 €	45 000 €
Autres actions de renouvellement urbain				14 500 €
TOTAL de l'engagement financier pour les 5 ans				59 500 €

Ces aides sont accessibles aux propriétaires dont le bien est situé dans le périmètre défini par la Commune.

**Le montant de l'enveloppe prévisionnelle consacrée par la commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt est de 59 500 € selon délibération du 17 avril 2023.**

#### 5.2.4 Financements de la commune de Sainte-Foy-la-Grande aux travaux

La commune de Sainte-Foy-la-Grande souhaite concentrer ses efforts sur les actions de renouvellement urbain. Le dispositif d'aide prévu (aide au ravalement de façade) doit permettre de valoriser le cœur de ville en améliorant la qualité patrimoniale de l'habitat dans un périmètre ciblé de l'hypercentre.

- Aides aux ravalements de façades :

Dispositif d'aide	Nombre de dossiers	Taux de subvention / prime	Coût unitaire moyen subvention	TOTAL 5 ans
Aide campagne de ravalements de façades dans l'hypercentre	25	20% (plafonné à 20KE subventionnable)	3 000 €	75 000 €
Aide campagne de ravalements de façades de la bastide	30	15% (plafonné à 20KE subventionnable)	1 500 €	50 000 €
Autres actions de renouvellement urbain				14 500 €
TOTAL de l'engagement financier pour les 5 ans				139 500 €

Ces aides sont accessibles aux propriétaires dont le bien est situé dans le périmètre défini par la Commune.

**Le montant de l'enveloppe prévisionnelle consacrée par la commune de Sainte-Foy-la-Grande est de 139 500 €.**

#### 5.2.5 Financements de la commune de Pineuilh aux travaux



La commune de Pineuilh souhaite concentrer ses efforts sur les actions de renouvellement urbain.

Dispositif d'aide	Nombre de dossiers	Taux de subvention / prime	Coût unitaire moyen subvention	TOTAL 5 ans
Autres actions de renouvellement urbain				14 500 €
TOTAL de l'engagement financier pour les 5 ans				14 500 €

Ces aides sont accessibles aux propriétaires dont le bien est situé dans le périmètre défini par la Commune.

**Le montant de l'enveloppe prévisionnelle consacrée par la commune de Pineuilh est de 14 500 €** selon délibération du 11 avril 2023.

## 5.2.5 Financements de l'Anah aux travaux

### 5.2.5.1 Règles d'application

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

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

### 5.2.5.2 Priorités d'intervention

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

- **139 450 € par an pour 5 logements et 665 400 € pour les 5 ans pour 25 logements** de propriétaires occupants
- **250 200 € par an pour 6 logements et 1 251 000 € pour les 5 ans pour 30 logements** de propriétaires bailleurs

- Concernant les aides aux propriétaires occupants :**

Objectifs	Objectifs annuels	Objectifs 5 ans	Plafond Dépense subven- tionnable	%	Subvention référence	Total annuel	Total 5 ans
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	3	15	60 000 € HT	60%	36 000 €	108 000,00 €	540 000 €
Travaux pour l'autonomie de la personne	1	5 (3 TM et 2 M)	20 000 HT	50% TM 35% M	10 000 € TM 7 000 € M	10 000 €	44 000 €
Projet de travaux de rénovation énergétique	1	5 (3 TM et 2 M)	37 000 € HT	60% TM 40% M	22 200 € TM 14 800 € M	22 200 €	96 200,00 €
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>25</b>				<b>140 200,00 €</b>	<b>680 200 €</b>

- Concernant les aides aux propriétaires bailleurs :**

Objectifs	Objectifs annuels	Objectifs 5/ans	Plafond Dépense subven- tionnable	%	Subvention référence	Total annuel	Total 5/ans
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	5	25	1250 €/m <sup>2</sup> plafonné à 80 m <sup>2</sup>	45 %	45 000 €	225 000 €	1 125 000 €
Travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance global du logement	1	3	900 € /m <sup>2</sup> plafonné à 80 m <sup>2</sup>	35 %	25 200 €	25 200 €	75 600,00 €
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	0,4	2	900 € /m <sup>2</sup> plafonné à 80 m <sup>2</sup>	45 %	32 400,00 €	12 960,00 €	64 800,00 €
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>30</b>				<b>263 160,00 €</b>	<b>1 265 400,00 €</b>

### 5.2.5.3 Synthèse des engagements financiers

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par l'Anah à l'opération est de 2 063 136 € pour le programme, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
<b>AE</b>	<b>412627 €</b>	<b>412627 €</b>	<b>412627 €</b>	<b>412627 €</b>	<b>412628 €</b>	<b>2 063 136,00 €</b>
<i>Ingénierie</i>	23 507 €	23 507 €	23 507 €	23 507 €	23 508 €	117 536 €
<i>Aides aux travaux</i>	389 120,00 €	389 120,00 €	389 120,00 €	389 120,00 €	389 120,00 €	1 945 600,00 €

## 5.2.6 Financements du Conseil Départemental de la Gironde

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

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

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

#### Les aides aux Propriétaires Occupants

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

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

<b>Propriétaires occupants dont le domicile est situé sur un territoire non couvert par un programme animé</b>	Subvention de 500 € forfaitaire pour tout PO sous plafond PLAI dont le dossier est monté par un « accompagnateur France Rénov » sur un territoire non couvert par un programme animé
--	--

### Les aides aux Propriétaires Bailleurs

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

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

<b>TYPES D'INTERVENTION</b>	<b>AIDE DEPARTEMENTALE</b>
<b>Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</b>	Plafond : 100 000 € HT (1 250 €/ m <sup>2</sup> * 80 m <sup>2</sup> ) Taux de subvention : 12 % Montant maximal : 12 000 €
<b>Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat</b>	Plafond : 72 000 € HT (900 €/ m <sup>2</sup> * 80 m <sup>2</sup> ) Taux de subvention : 12 % Montant maximal : 8 640 €
<b>Travaux pour l'autonomie de la personne</b>	
<b>Travaux pour réhabiliter un logement dégradé</b>	Plafond : 72 000 € HT (900 €/ m <sup>2</sup> * 80 m <sup>2</sup> ) Taux de subvention : 8 % Montant maximal : 5 760 €
<b>Travaux de rénovation énergétique permettant un gain de 35 %</b>	
<b>Travaux suite à une procédure de RSD</b>	
<b>Travaux de transformation d'usage</b>	
<b>Prime Habiter mieux</b>	Subvention de 250 € forfaitaire Sur présentation de la fich du SLIME
<b>Dossiers orientés par un opérateur du Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'énergie (SLIME 33)</b>	
<b>Prime Centre-Bourg des Communes Structurantes (CBCS)</b>	Subvention forfaitaire de 4 000 €/logement  (cf. listes des commune en annexe du Règlement Intérieur du CD 33 susceptible d'évoluer en cours d'année)
<b>Communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU</b>	
<b>Communes relevant du dispositif Petites Villes de Demain PVD ou ACV</b>	

<b>Propriétaires bailleurs dont le logement conventionné LOC 3 est situé sur un territoire non couvert par un programme animé</b>	Subvention de 500 € forfaitaire pour tout PB dont le dossier est monté par un « accompagnateur France Rénov » sur un territoire non couvert par un programme animé
---	--

### Les engagements financiers prévisionnels

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

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

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

### Les aides aux Propriétaires Occupants :

Travaux éligibles	Objec-tifs an-nuels	Objec-tifs 5 ans	Taux de sub-vention et Pla-fonds	Subven-tion réfé-rence	Enveloppe de sub-vention prévision-nelle	
					Par an	5 ans
<b>Projet de travaux lourds pour réha-biliter un loge-ment indigne ou très dégradé</b>	1.2	6	Plafond : 60 000 € HT Taux de sub-vention : 25 %	15 000 €	18 000 €	90 000 €
<b>Projet de travaux de rénovation énergétique « Ma Prime Rénov Sérénité »</b>	0.6	3	Plafond : 37 000 € HT Taux de sub-vention : 12 %	4 440 €	2 664 €	13 320 €
<b>Projet de travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat</b>	0.4	2	Plafond : 37 000 € HT Taux de sub-vention : 12 %	5 000 €	2 000 €	10 000 €
<b>Travaux pour l'autonomie de la personne</b>	0.6	3	Plafond : 20 000 € HT Taux de sub-vention : 25 %	5 000 €	3 000 €	15 000 €
<b>TOTAL PO</b>	<b>4</b>	<b>14</b>			<b>25 664 €</b>	<b>128 320 €</b>

## Les aides aux Propriétaires Bailleurs :

### Pas de financement CD 33 pour du LOC 2 uniquement pour du LOC 3

Soit un total PO de 90 200 €/an et de 128 320 €/5ans pour 14 dossiers.

#### • Synthèse des engagements financiers

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Conseil Départemental de la Gironde à l'opération est de 143 520 € selon l'échéancier suivant :

	CD33					
	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
AE	28 704 €	28 704 €	28 704 €	28 704 €	28 704 €	143 520 €
Ingénierie	3 040 €	3 040 €	3 040 €	3 040 €	3 040 €	15 200 €
Aides aux travaux	25 664 €	25 664 €	25 664 €	25 664 €	25 664 €	128 320 €

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

### 5.2.7.1 L'accompagnement social des familles

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

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

### 5.2.7.2 L'accompagnement social des familles

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

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

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

### 5.2.7.3 Les aides aux travaux

Les demandes font l'objet d'une décision d'attribution par la Commission des Aides individuelles de la CAF. Chaque demande de prêt doit faire l'objet d'une évaluation par un travailleur social de la CAF qui adaptera les modalités d'interventions de la CAF en fonction de la situation de la famille. Les conditions d'ouverture des droits aux aides et les montants des aides de la CAF définis chaque année par le Conseil d'Administration de la CAF sont communiqués en début d'année aux opérateurs et partenaires.

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

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

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

### 5.2.7.3 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 adresse « mal-logement@caf33.caf.fr », s'engage à mettre en œuvre des dispositions réglementaires de conservation et d'accompagnement social nécessaires pour permettre aux locataires de ces logements, allocataires CAF, de retrouver de bonnes conditions de logement, en lien notamment avec la cellule LHI.

### 5.2.7.4 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 grâce à la mise à disposition de supports de communication de l'OPAH auprès des travailleurs sociaux qui pourront les diffuser aux allocataires susceptibles de bénéficier d'une aide dans ce cadre. Pour mettre en place cette action, l'opérateur pourra venir présenter le dispositif aux travailleurs sociaux lors de réunions thématiques internes.

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

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

## 5.2.8 Engagements de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine

En déclinaison de la convention nationale passée entre le réseau des SACICAP (PROCIVIS UES-AP) et l'État pour la période 2023-2030, PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine s'est engagée, dans le cadre

de son activité « Missions Sociales », à favoriser le financement des travaux d'amélioration des logements privés occupés à titre de résidence principale.

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

En étant partenaires de la présente convention d'OPAH, PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine s'engage à :

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

Les dossiers sont constitués par les opérateurs habitat des programmes animés qui :

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

Les dossiers COMPLETS sont déposés sur la plateforme en ligne de PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine par les opérateurs habitat : [www.procivisonline-na.fr](http://www.procivisonline-na.fr)

### **5.2.8.1 Financement du reste à charge pour les propriétaires occupants**

**Les bénéficiaires sont:**

- Les PO très modestes (sur la base des plafonds de ressources définis par l'Anah majorés de 10 % et révisables tous les ans au 1<sup>er</sup> janvier) et bénéficiaires d'une aide de l'Anah dans le cadre d'un programme animé.

**Les conditions d'octroi sont:**

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



### **Les modalités des Prêts Travaux Missions Sociales sont :**

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

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

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

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

PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine s'engage à consacrer une enveloppe annuelle de Prêts Travaux « Missions Sociales » de 1 300 000 €, tous programmes animés confondus et sur l'ensemble de ses territoires d'intervention.

#### **5.2.8.2 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'avance pour la Rénovation thermique et la Transition énergétique (CARTTE). Ce dispositif régional d'avances des subventions est financé par les trois SACICAP, la Région Nouvelle-Aquitaine et le Département de la Dordogne. La gestion en est assurée par PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine.

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

- Lever les freins qui contraignent la prise de décision par les particuliers de réaliser des travaux coûteux, notamment les plus modestes ;
- Avancer les subventions publiques réservées par l'Anah et les collectivités, en complément le cas échéant des avances versées par ces mêmes financeurs ;
- Verser une somme suffisamment conséquente pour permettre le lancement effectif des travaux ;
- Contractualiser avec le propriétaire le remboursement direct par les collectivités à la Caisse d'avance (par subrogation).

Les conditions de l'avance sont les suivantes :

- Avance gratuite pour le propriétaire jusqu'à 9000 € par dossier ;
- Travaux de rénovation énergétiques ;

- Propriétaires occupants privés individuels sous plafonds de ressources Anah modestes et très modestes ;
- Logements de + de 15 ans ;
- Opérateur avec un mandat de gestion de fonds : versement de l'avance CARTTE directement à l'opérateur ;
- Opérateur sans mandat de gestion de fonds : nécessité d'une subrogation dans les droits du propriétaire occupant au profit de la CARTTE et versement directement aux artisans réalisant les travaux ;
- Artisans labellisés RGE (à l'exception des travaux induits).

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

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

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

### 5.2.9 Participation financière de la Fondation Abbé Pierre

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

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

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

#### Principes généraux

1. La contribution financière est mobilisable pour des projets de **travaux de réhabilitation de l'habitat de propriétaires occupants en grande précarité** : sortie d'insalubrité, travaux lourds, travaux de mise en sécurité. **Le projet de travaux doit pouvoir résoudre un maximum de désordres constatés** et ne peut concerner un seul poste de travaux.
2. La contribution financière vient **compenser l'absence ou l'insuffisance de participation personnelle** du ménage au projet. Le programme s'adresse à des **ménages pauvres cumulant de très**

**faibles ressources** (minimas sociaux, petites retraites, emplois précaires, temps partiel subis, revenus saisonniers, ...) et une **situation sociale et familiale précaire**.

3. La contribution financière vient **en complément et non en substitution des dispositifs** nationaux et locaux (ANAH, collectivités locales, caisses de retraite, CAF, MSA, organismes de prêts, ...). Elle est donc sollicitée en bouclage du plan de financement, après que l'ensemble des solutions et financements de droit commun, ainsi que les solutions personnelles et/ou familiales du ménage, aient été sollicités et explorés au préalable, mais qu'ils n'ont pu répondre en totalité. La mobilisation de l'enveloppe peut être utilisée comme argument, pendant la phase de montage financier, pour rechercher un effet levier auprès des financeurs publics. Dans le cadre de son partenariat avec les SACICAP de la région (PROCIVIS Nouvelle Aquitaine, Aquitaine Sud et Poitou Charente), la Fondation interviendra après une demande de Prêt Missions Sociales auprès de cette dernière.

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

#### **Conditions d'octroi**

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

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

#### **Etablissement d'une convention financière**

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

L'agence régionale Nouvelle Aquitaine de la FAP établit la convention financière. Le versement de la contribution financière s'effectue en deux temps : Un premier versement au démarrage du chantier, un second après réception du chantier sur présentation de l'ensemble des justificatifs du bon achèvement (factures acquittées, réception de chantier et photos après travaux).

### **5.2.10 Participation financière du Conseil régional Nouvelle aquitaine au suivi animation**

Par sa compétence première en aménagement du territoire, la Région Nouvelle Aquitaine accompagne depuis de nombreuses années le développement des territoires ruraux.

Elle favorise également un égal accès au logement et à un habitat de qualité.

La Région est partenaire associé à la convention au titre de son règlement d'intervention.

En application du règlement d'intervention de la Région Nouvelle Aquitaine, l'OPAH-RU multisites du Pays foyen est éligible à un forfait d'aide au suivi animation de 10 000€ par an plafonné à 20% du plan de financement. Cette subvention prendra la forme d'une instruction annuelle.

## **Article 6 – Conduite de l'opération**

### **6.1 Pilotage de l'opération**

#### **6.1.1 Mission du maître d'ouvrage**

La Communauté de Communes du Pays Foyen, maître d'ouvrage, sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de financement de l'OPAH RU multisites 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 RU multisites.

Le ou la Chef(fe) de Projet assurera le suivi au quotidien du bon déroulé de l'opération et de la prestation de suivi animation, et en particulier (liste non exhaustive) :

- L'orientation des démarches de communication et de recrutement des porteurs de projets en direction des cibles souhaitées par la Communauté de Communes du pays foyen et ses partenaires ;
- Une veille sur les délais de traitement des demandes des administrés ;
- Le lien avec l'équipe de suivi animation lorsqu'une requête des services ou des élus porte sur le statut d'un projet particulier ;
- La préparation des bilans à l'amont des instances de gouvernance de l'opération (structuration et validation des contenus ;
- L'articulation avec les autres dispositifs et démarches déployés dans le territoire.

#### **6.1.2 La Cheffe de Projet Petites Villes de Demain**

La Cheffe de Projet Petites Villes de Demain assurera la coordination et le pilotage technique de l'équipe de suivi animation pour le compte de la commune, de la communauté de communes et de l'Etat.

Elle veillera à la coordination entre les actions et la communication de l'OPAH-RU, volet habitat de l'Opération de Revitalisation du Territoire, et les autres actions et communications de l'ORT. Elle veillera également, dans le cadre des projets instruits par l'équipe de suivi animation, et notamment les projets locatifs, à ce que les dimensions habitat soient coordonnées avec les autres dimensions de l'ORT (locaux commerciaux dans le cas d'immeubles mixtes, respect des dispositions concernant la transformation d'usage, prise en compte des mobilités douces par exemple par l'implantation de locaux vélos en RDC, etc.)

Elle préparera et structurera avec l'équipe de suivi animation de l'OPAH-RU la présentation des bilans et actions de l'OPAH-RU au sein des comités de projet et des instances de gouvernance de l'ORT.

### 6.1.3 Le Comité de pilotage

Le Comité de pilotage (COPIL) est présidé par le Président de la communauté de communes du Pays Foyen ou son représentant.

Il se réunit une fois par an au minimum.

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

- La Communauté des communes du Pays Foyen ;
- L'Etat et l'Anah ;
- Le Conseil Départemental de la Gironde ;
- Les Communes de : Pellegrue, Pineuilh, Port-Ste-Foy-et-Ponchapt et Sainte-Foy-la-Grande ;
- La Région Nouvelle Aquitaine ;
- La CAF de la Gironde ;
- PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine ;
- La MSA de la Gironde ;
- La Fondation Abbé Pierre ;
- Action Logement.

Seront également associés en tant que de besoin :

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

Sa composition pourra évoluer à la demande des membres du COPIL et en fonction des besoins générés au cours de l'animation de l'OPAH RU multisites.

Il est chargé, au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle :

- De définir les orientations de l'opération, veiller au respect des objectifs et valider les bilans d'étape ainsi que le bilan final de l'opération ;
- De participer à l'évolution de l'opération ;
- D'apporter des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'animation.

### 6.1.4 Le Comité technique

Le Comité technique est composé de techniciens représentant l'ensemble des partenaires de la convention de financement de l'OPAH RU multisites.

Il sera animé par la communauté des communes du Pays Foyen, assistée par l'Opérateur Anah pour le suivi et l'animation de l'OPAH RU multisites.

Il se réunit au moins une fois par trimestre.

Il se compose en tant que de besoin en fonction de l'ordre du jour, des représentants techniques de :

- La communauté des communes du Pays Foyen ;
- L'Etat et l'Anah ;
- Le Conseil Départemental de la Gironde ;

- Les Communes de : Pellegrue, Pineuilh, Port-Ste-Foy-et-Ponchapt et Sainte-Foy-la-Grande ;
- La Région Nouvelle Aquitaine ;
- La CAF de la Gironde ;
- PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine ;
- La MSA de la Gironde ;
- La Fondation Abbé Pierre ;
- Action Logement.

Seront également associés en tant que de besoin :

- L'ADIL 33 ;
- L'UDAP de la Gironde ;
- L'Agence Régionale de Santé Aquitaine ;
- Le CAUE ;
- Le Fond Solidarité Logement ;
- L'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine.

Il est chargé, au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle :

- D'assurer la conduite opérationnelle de l'OPAH RU multisites ;
- D'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 ;
- D'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 ;
- De préparer les modalités d'évolution de l'opération si elles s'avéraient nécessaires, en vue de les proposer en Comité de pilotage ;
- D'étudier et de trouver des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'animation, en vue de les proposer en Comité de pilotage.

### **Le Comités des financeurs**

Le comité des financeurs est piloté par le Conseil Départemental de la Gironde dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de type 3. Il est composé des représentants du Conseil Départemental de la Gironde, de la communauté de communes du Pays Foyen, de l'opérateur et tout autre technicien représentant les organismes signataires de la convention financière de l'OPAH.

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

L'opérateur présente en Comité des financeurs :

- Tous les dossiers de propriétaires bailleurs ;
- Les dossiers de propriétaires occupants qui présentent des points de blocage ou complexités particulières.

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

## 6.2 Suivi-animation de l'opération

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

### 6.2.1 L'opérateur assurant les suivi et l'animation de l'OPAH RU

Les missions de suivi-animation de l'OPAH RU multisites seront assurées par un prestataire de service extérieur à la communauté des communes du Pays Foyen, recruté suite à un appel d'offres dans le respect du Code de la commande publique. La communauté des communes du Pays Foyen sera maître d'ouvrage de cette prestation.

Il assurera la coordination de l'animation et du suivi de l'OPAH RU multisites et le montage des dossiers de demande de subvention des PO et PB auprès des différents financeurs, ainsi que l'accompagnement des communes dans la mise en œuvre des procédures coercitives nécessaires à la réalisation de leur projet de renouvellement urbain.

### 6.2.3 Le contenu des missions de suivi-animation

Ses missions sont les suivantes :

- **Au titre des missions générales :**
  - Accueil téléphonique, conseil technique, montage des dossiers OPAH RU, suivi des travaux, accompagnement du propriétaire au sujet des paiements à réaliser dans le cadre de ses travaux ;
  - Information et communication : 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.
- **Au titre des actions spécifiques concourant au renouvellement urbain :**
  - Actions de sensibilisation renforcée auprès des (multi)propriétaires fonciers ;
  - Accompagnement juridique des Communes dans le choix et la mise en œuvre de procédures ;
  - Réalisation des études de faisabilité/éligibilité/calibrage sur les immeubles du volet foncier ;
  - Accompagnement des Communes à la rédaction du règlement d'intervention de l'opération « façades » ;
  - Accompagnement des Communes dans la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière ;
  - Accompagnement des copropriétés à la structuration et à la gestion saine ainsi que, le cas échéant, à la définition et à la réalisation d'un programme de travaux.

### 6.3 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 ainsi qu'aux communes qui le souhaitent.

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-RU, au niveau du taux de financement de la part fixe.

### Article 7 - Communication

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

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

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

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

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

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

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



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

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

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

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

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

## **Article 8 – Durée de la convention**

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

## **Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention**

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

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

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

## **Article 10 – Transmission de la convention**

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

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

Fait en dix exemplaires à, le **XXX**

**Le Préfet**

**De la Région Nouvelle Aquitaine  
Préfet de la Gironde,  
Délégué de l'Anah  
dans le Département**

**Etienne GUYOT**

Fait en dix exemplaires à Pineuilh, le **XXX**

**Le Président  
de la Communauté de Communes du Pays Foyen**

**Pierre ROBERT**

Fait en dix exemplaires à, le **XXX**

**Le Président  
du Conseil Départemental  
de la Gironde  
Délégué des aides à la pierre représentant de l'Anah**

**Jean-Luc GLEYZE**

Fait en dix exemplaires à, le **XXX**

**Le Maire  
de Pellegrue**

**José BLUTEAU**

Fait en dix exemplaires à, le **XXX**

**Le Maire  
de Pineuilh**

**Didier TEYSSANDIER**

Fait en dix exemplaires à, le **XXX**

**Le Maire  
de Port-Ste-Foy-et-Ponchapt**

**Jacques REIX**



Fait en dix exemplaires à, le **XXX**

**La Maire  
de Sainte-Foy-la-Grande**

**Christelle GUIONIE**

Fait en dix exemplaires à, le **XXX**

**Le Directeur Général  
de PROCIVIS  
Nouvelle-Aquitaine**

**Jean-Pierre MOUCHARD**

Fait en dix exemplaires à, le **XXX**

**La Directrice générale  
de la CAF de la Gironde**

**Christine MANSIET**

Fait en dix exemplaires à, le

**La Fondation  
Abbé Pierre  
Madame Marie-Hé-  
lène LE NEDIC  
Présidente  
Par délégation Ma-  
dame Sonia HUR-  
CET, Déléguée géné-  
rale adjointe**

**Sonia HURCET**

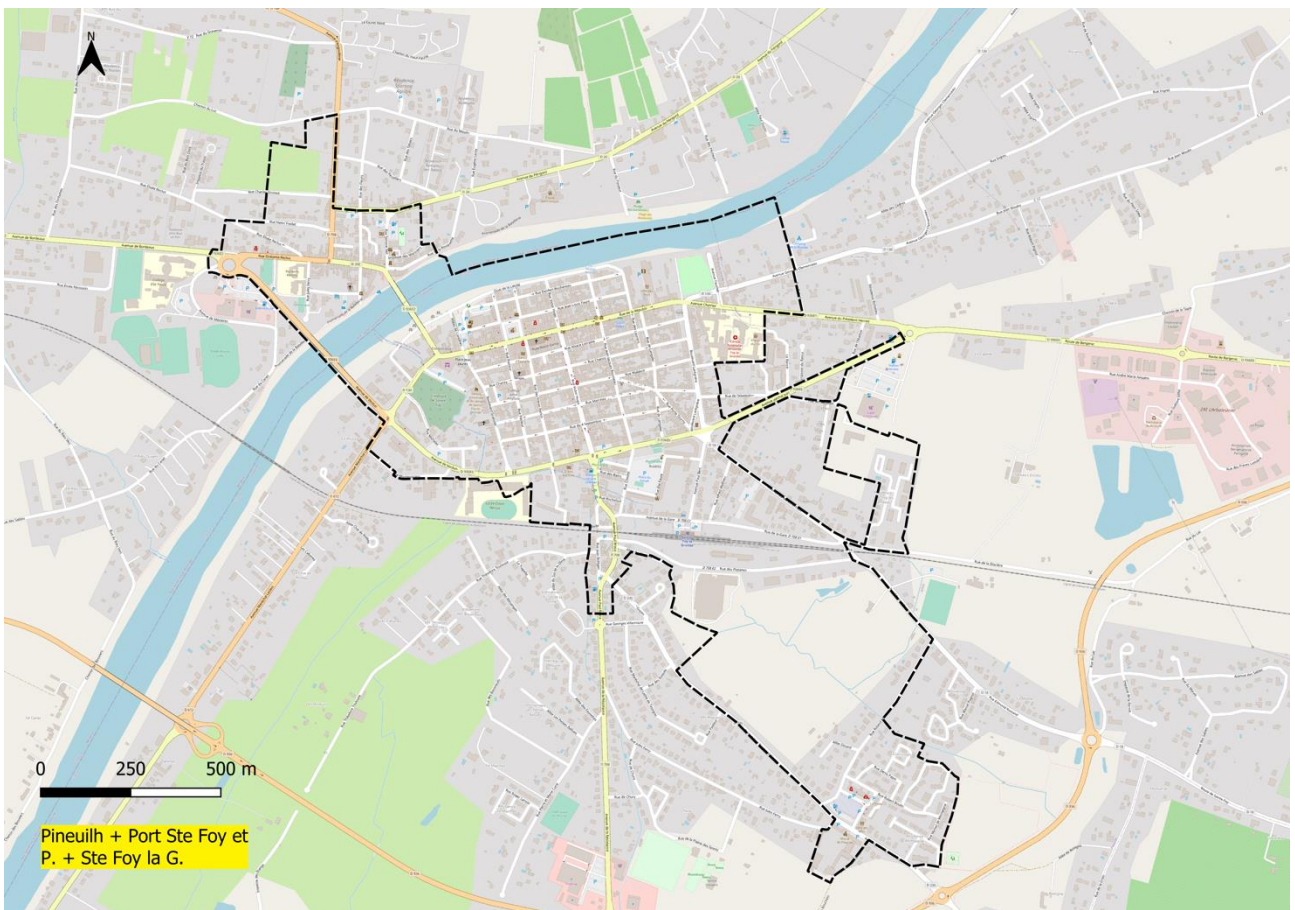
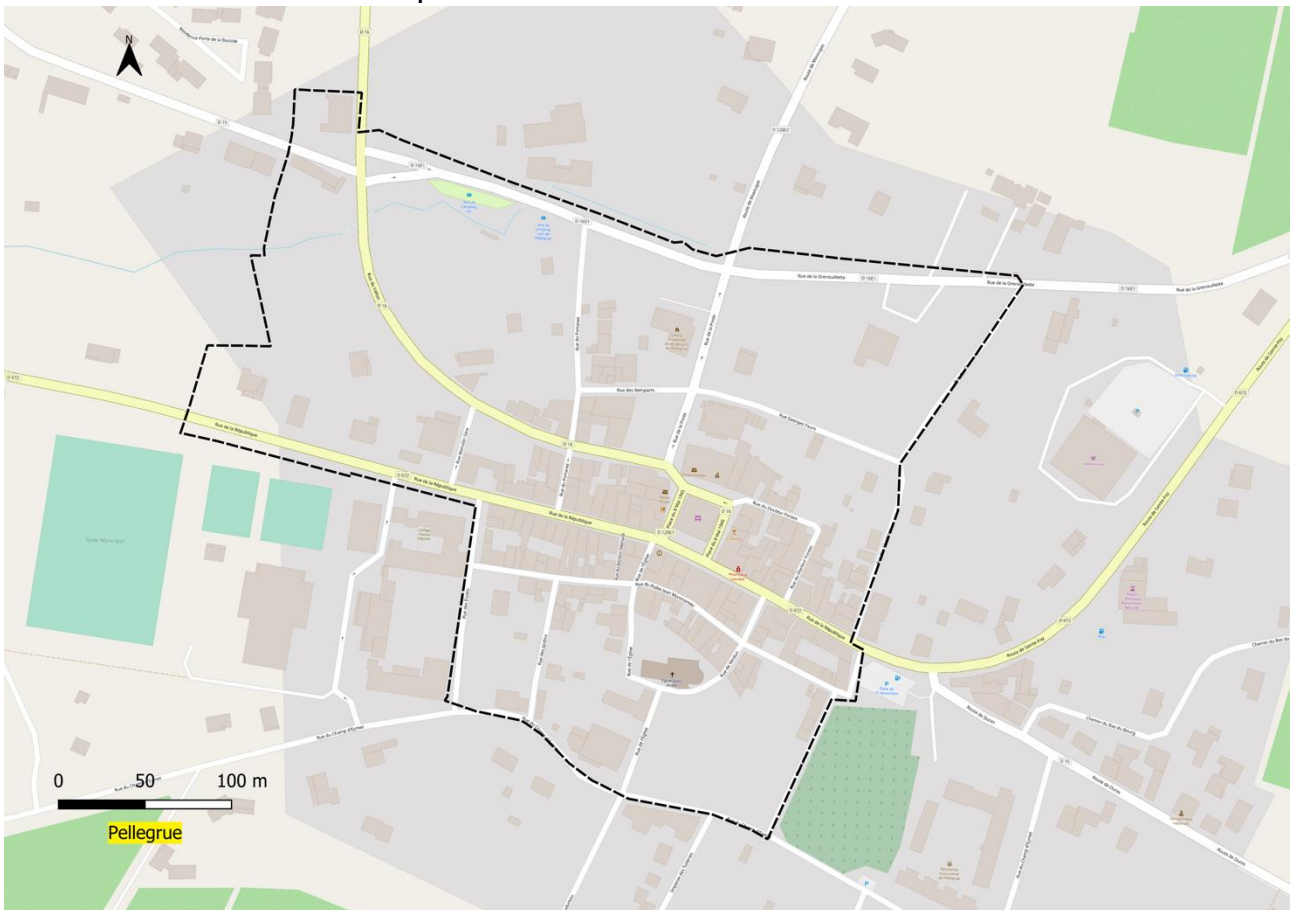
## **Annexes**

**Annexe 1 : Périmètre de l'opération**

**Annexe 2 : Évaluation de l'opération**

**Annexe 3 : Régime d'intervention de l'Anah**

## Annexe 1 : Périmètre de l'opération



## **Annexe 2 : 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 de résultats suivants et présentée sous forme de bilans réguliers.

### **Indicateurs :**

- Nombre de logements remis aux normes de confort par type de propriétaire (plafond de base / très sociaux)
- Nombre de logements ayant fait l'objet d'une réhabilitation complète
- Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'adaptation
- Nombre de logements ayant fait l'objet de sortie d'insalubrité/péril
- Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'économies d'énergie
- Typologie des propriétaires occupants (géographique, familiale, socio-économique)
- Coût de la réhabilitation par type de travaux et coût au m<sup>2</sup>
- Montant des subventions par type de financeur et montant au m<sup>2</sup>
- Motifs du projet d'amélioration de l'habitat
- Motivations du choix de maintien à domicile des occupants âgés/handicapés
- Type d'accompagnement social, technique et administratif mis en œuvre pour les PO maintenus à domicile
- Nombre de pré diagnostics thermiques réalisés
- Nombre de pré diagnostics thermiques suivis des travaux préconisés
- Coût des travaux d'économie d'énergie par type de travaux
- Nombre de kWh/an économisés et % de réduction de la consommation énergétique
- Émission de CO<sub>2</sub> évités/an (en tonnes).

### **Rapports d'avancement et rapport final**

Des rapports annuels d'avancement ainsi qu'un rapport faisant le bilan des 2 premières années et, le cas échéant, des 3 années supplémentaires de l'opération, seront établis par l'équipe opérationnelle et adressés par le Président de la Communauté de Communes du Pays Foyen :

- Aux partenaires financeurs
- Au Préfet de la Gironde, Délégué de l'Agence dans le département, qui le portera à la connaissance de :
  - La commission locale d'amélioration de l'habitat
  - Du délégué régional de l'Agence de la région Nouvelle-Aquitaine.

## Annexe 3 : Régime des aides de l'Anah en 2023

### Annexe 3-1 : le régime d'intervention de l'Anah en 2023

**A compter du 1er janvier 2011, l'Anah a mis en place un nouveau régime national d'aides, adapté régulièrement, la dernière adaptation remontant au 22 décembre 2022.**

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

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

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

Le régime des aides de l'Anah est différent selon que le propriétaire est bailleur ou occupant ou copropriétaire.

Les taux de subvention sont des maximums.

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

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

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

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



## Propriétaires Occupants :

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

Propriétaires occupants	PO très modeste	PO modeste	Prime Sortie de passoires thermiques (étiquettes F ou G à E)	Prime Bâtiments basse consommation (étiquette C ou + à A ou B)
<b>Type d'intervention</b>	<i>Plafonds de travaux subventionnables HT 60 000 €* </i>			
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	60 %*	60 %*	1 500 €	1 500 €
<b>Type d'intervention</b>	<i>Plafonds de travaux subventionnables HT 37 000 €* </i>			
Travaux De travaux de rénovation énergétique « ma prime rénov sérénité (gain énergétique de 35%)	60 %*	40 %*	1 500 €	1 500 €
<b>Type d'intervention</b>	<i>Plafonds de travaux subventionnables HT 20 000 € </i>			
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	50 %	50 %		
Travaux pour l'autonomie de la personne	50 %	35 %		
Autres Travaux : Assainissement Parties communes en copropriétés fragiles	35 %	20 %		

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

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

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

## Propriétaires bailleurs

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

Propriétaires bailleurs	Taux de subvention	Prime de réduction de loyer (1)	Prime réservation logement – publics prioritaires (2)	Prime d'intermédiation Locative (3)	Prime Habiter Mieux si gain 35% (4)	Durée minimale convention (5)
Type d'intervention	1 250 € HT*/ M <sup>2</sup> plafonné à 80 m <sup>2</sup>					
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	45 %*	150 € HT maximum/ M <sup>2</sup> plafonné à 80 m <sup>2</sup>	2 000 € ou 4 000 € en secteur tendu	1 000 €	1 500 €/logement 2000 € si prime de passoires thermiques	6 ans LOC 1, 2 et 3
Type d'intervention	900 € HT*/M <sup>2</sup> plafonné à 80 m <sup>2</sup>					
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	45 %*	150 € HT maximum/ M <sup>2</sup> plafonné à 80 m <sup>2</sup>	2 000 € ou 4 000 € en secteur tendu	1 000 €	1 500 €/logement 2000 € si prime de passoires thermiques	6 ans LOC 1, 2 et et CAT et CST
Travaux pour l'autonomie de la personne	45 %*					
Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé	35 %*					
Travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement	35 %*					
Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence	35 %*					
Travaux de transformation d'usage	35 %*					

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

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

- Le logement fait l'objet d'une convention en application de l'article L321-8 du CCH (secteurs social ou très social)
- Le logement subventionné est situé dans un secteur de tension du marché, défini par un écart supérieur à 5 € mensuels par m<sup>2</sup> de surface habitable entre le loyer de marché et le niveau du loyer social défini annuellement, pour chaque zone, par circulaire du ministre en charge du logement
- Une aide est attribuée pour le même projet de travaux, par le ou les co-financeurs suivants : la commune, l'établissement public de coopération intercommunale, le Département, la région.

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

- Le triple de la participation totale des co-financeurs,
- 150 € par m<sup>2</sup> de surface habitable dite fiscale, telle que définie à l'article R.321-27 du CCH, dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement.

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

- Quand le logement financé n'est pas occupé et fait l'objet d'une convention à loyer très social (LOC 3) – article L.321-8 du CCH
- Avant l'engagement de la subvention, les services compétents du Préfet, attestent qu'il existe sur le territoire un besoin d'attribution d'un tel logement à un ménage ou une personne prioritaire relevant des dispositifs DALO (ménages reconnus prioritaires par la commission), PDALHPD (autres ménages prioritaires) ou de lutte contre l'habitat indigne (ménage en situation d'habitat indigne nécessitant un relogement) et indiquent les coordonnées de l'interlocuteur auquel le bailleur devra s'adresser en vue de l'attribution du logement
- Avant validation de la convention, les services compétents du Préfet, à la demande du service instructeur, attestent que l'attributaire du logement relève des dispositifs précités. A défaut l'octroi de la prime est annulé et l'aide recalculée en conséquence.
- Le montant de la prime de 2 000 € en secteur non tendu est doublé lorsque le logement est situé en secteur tendu.

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

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

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

- Une prime de 1 000 € en cas de mandat de gestion
- Et une prime de 1 000 € si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>

Ce dispositif s'applique au conventionnement avec ou sans travaux financés par l'Anah. Les conditions d'octroi de la PIL sont définies par délibérations du Conseil d'Administration en application de

l'article R.321-6 du code de la construction et de l'habitation (délibération N°2015-29 du 30 septembre 2015 relative au financement d'une prime en faveur de l'intermédiation location. Délibération N°2017-43 du 29 novembre 2017 relative à la prorogation du dispositif de la prime d'intermédiation locative. Depuis 2018, la PIL ne peut plus être accordée en zone C.

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

**(5) la durée du conventionnement :**

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

### **Annexe 3-2 : les plafonds de ressources 2023 des propriétaires occupants et des locataires**

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

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

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

#### **Locataires**

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

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

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

Ces plafonds sont les suivants (exprimés en €)

Catégorie de ménages	Arrêté 27/12/2022	Arrêté 27/12/2022	Instruction fiscale du 19/05/2022	Instruction fiscale du 19/05/2022	Instruction fiscale* du 19/05/2022
	PLAI	PLUS	Zone B1	Zone B2	Zone C
	Anah Loyer très social LCTS avec et sans travaux subventionnés	Anah Loyer social LCS avec et sans travaux subventionnés	Anah Loyer Intermédiaire LI conventionné avec et sans travaux subventionnés	Anah Loyer Intermédiaire LI conventionné avec et sans travaux subventionnés	Anah Loyer Intermédiaire LI Avec et sans travaux subventionnés
Cat 1	12 032 €	21 878 €	32 084 €	28 876 €	28 876 €
Cat 2	17 531 €	29 217 €	42 846 €	38 560 €	38 560 €
Cat 3	21 082 €	35 135 €	51 524 €	46 372 €	46 372 €
Cat 4	23 457 €	42 417 €	62 202 €	55 982 €	55 982 €
Cat 5	27 445 €	49 898 €	73 173 €	65 856 €	65 856 €
Cat 6	30 930 €	56 236 €	82 465 €	74 219 €	74 219 €

<b>Cat 7</b>	<b>3 449 €</b>	<b>6 273 €</b>	<b>9 200 €</b>	<b>8 277 €</b>	<b>8 277 €</b>
--------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

- L'instruction fiscale : pour les conventions Anah à loyer intermédiaire conclues (accordées) à compter du 1er janvier 2015, et pour les baux conclus ou renouvelés en 2017 en application de celles-ci, les plafonds de ressources sont définis par référence aux plafonds de ressources du dispositif fiscal Duflot/Pinel.
- Pour définir les ressources des locataires, on compare les plafonds ci-dessus avec le revenu fiscal de référence de chaque personne du ménage figurant sur l'avis d'impôt de l'avant dernière année précédant la signature du bail, soit en 2023 l'avis d'imposition 2022 sur les revenus perçus en 2021.
- L'arrêté du 2 juillet 1987, modifié par l'arrêté du 3 décembre 2007, définit les différentes catégories de ménage :
  - o Conjoint : personne ne vivant en concubinage avec le candidat locataire et, nouveauté, le partenaire lié à celui-ci par pacte de solidarité et cosignataires du bail
  - o Couple : personnes mariées, personnes vivant en concubinage ou liées par un pacte civil solidarité. Les couples de concubins et les couples de partenaires pacsés sont donc assimilés aux couples mariés et peuvent être considérés comme entrant dans la catégorie "jeune ménage", lorsque la somme des âges révolus des deux conjoints le composant est au plus égale à 55 ans
  - o Personnes à charge : Enfants à charge (au sens de l'arrêté du 29.7.87) qui n'ont pas établi une déclaration au titre de l'impôt sur le revenu en leur nom propre et Ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.
- Ces plafonds sont révisés annuellement au 1er janvier de chaque année en fonction de l'évolution du salaire minimum de croissance visé à l'article L.421-2 du Code du Travail.
- Ces plafonds de ressources s'appliquent aux logements faisant l'objet d'un conventionnement avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah.
- Les catégories :
  - o Cat 1 : Personne seule
  - o Cat 2 : 2 personnes à l'exclusion des jeunes ménages
  - o Cat 3 : 3 personnes, ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou 1 jeune ménage
  - o Cat 4 : 4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge
  - o Cat 5 : 5 personnes, ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge
  - o Cat 6 : 6 personnes, ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge
  - o Cat 7 : majoration par personne supplémentaire.

### **Propriétaires occupants**

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

Ils sont réactualisés chaque année.

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

Nombre de personnes composant le ménage	Propriétaires très modestes CD33 2023	Propriétaires très modestes Anah	Propriétaires modestes Anah	Propriétaires modestes + 30% CARTTE
1	12 032 €	16 229 €	20 805 €	27 047 €
2	17 531 €	23 734 €	30 427 €	39 555 €

3	21 082 €	28 545 €	36 591 €	47 568 €
4	23 457 €	33 346 €	42 748 €	55 572 €
5	27 445 €	38 168 €	48 930 €	63 609 €
6	30 930 €			
Par personne supplémentaire	3 449 €	4 813 €	6 165 €	8 015 €

- L'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Anah prévoit la révision, au 1er janvier de chaque année, des plafonds de ressources annuelles applicables aux personnes visées aux 2° et 3° du I de l'article R.321-12 du CCH (propriétaires-occupants et personnes assurant la charge des travaux)
- Ces plafonds de ressources sont révisés annuellement au 1er janvier de chaque année en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation hors tabac
- Depuis la réforme fiscale de prélèvement à la source à compter du 1er janvier 2019, à compter du 1er janvier 2018 ces plafonds de ressources sont ceux de l'année N-1.

### **Annexe 3-3 : les plafonds locaux de loyers LocAvantages Anah en loyer, avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah applicables depuis le 01/01/2023**

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

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

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

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

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

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

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

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

Commune	Loyer LI	Loyer LCS	Loyer LCTS	Loyer Marché
PINEUILH (33324)	6,35 €	5,23 €	4,11 €	7,47 €
Port Sainte Foy et Ponchapt	6,16 €	5,4 €	4,24 €	8,75 €*
SAINTE-FOY-LA-GRANDE (33402)	6,36 €	5,24 €	4,12 €	7,48 €
PELLEGRUE (33316)	6,70 €	5,52 €	4,33 €	7,88 €

\* source : carte nationale des loyers

Ces valeurs sont actualisées chaque année.

À ce niveau de loyer en €/m<sup>2</sup>, on applique la surface habitable fiscale du logement et un coefficient multiplicateur  $(0,7 + 19 / \text{surface du logement, plafonné à } 1,20)$  pour obtenir par produit le loyer maximum pratiqué.

Chacun peut connaître ce loyer maximum pratiqué par le biais de la plateforme [monprojet.anah.gouv.fr](http://monprojet.anah.gouv.fr).

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

