Convention de financement de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Renouvellement Urbain – Opération de Restauration Immobilière

(OPAH – RU – ORI)

2023 - 2028

Parties prenantes de la convention

La présente convention est établie

ENTRE

La Communauté de Communes du réolais en sud Gironde, maître d'ouvrage de l'opération programmée,

Représentée par son Président, **Monsieur Francis Zaghet**

Le Syndicat Interterritorial pour l'Habitat et la Maitrise de l'Energie, maître d'ouvrage délégué de l'opération programmée,

Représentée par son Président, **Monsieur Michel Feyrit**

ET

L'État,

Représenté par le Préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine, Préfet du Département de la Gironde, Déléguée 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, Délégataire des aides à la pierre, **Monsieur Jean-Luc GLEYZE**

Le Département de la Gironde,

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

Le Conseil Régional Nouvelle Aquitaine, dénommé ci-après « CRNA », représenté par son Président, Monsieur Alain ROUSSET.

La Ville de La Réole,

Représentée par son Maire, **Monsieur Bruno MARTY**

La Ville de Monségur

Représentée par son Maire, **Monsieur Patrick DEBRUYNE**

La Ville de Saint Pierre d'Aurillac

Représentée par son Maire, **Monsieur Stéphane DENOYELLE**

La Ville de Caudrot

Représentée par son Maire, **Monsieur Jérémie GAILLARD**

La Ville de Gironde sur Dropt

BROUILLON

Représentée par son Maire, **Monsieur Philippe MOUTIER**

La Ville de Mongauzy

Représentée par sa Maire, **Madame Clara DELAS**

La Ville de Lamothe-Landerron

Représentée par son Maire, **Monsieur Sébastien GOUDENECHE**

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

, représentée par son Directeur Général, **M. Jean-Pierre MOUCHARD**

La Caisse d'Allocations Familiales de la Gironde

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

La Direction régionale de la Fondation Abbé Pierre,

Dénommée ci-après « FAP », dont le siège est situé au 3-5 rue de Romainville, 75019 Paris, représentée par sa Déléguée Générale Adjointe, **Madame Sonia HURCET**, par délégation de la présidente, Madame Marie-Hélène Le Nedic, ayant pouvoir à cet effet.

Auxquels sont associés

La Mutualité Sociale Agricole de la Gironde,

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

BROUILLON

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

Vu la Circulaire du 8 novembre 2002 relative aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et au Programme d'Intérêt Général

Vu la convention de délégation de compétence des aides 2020-2025 du 22 décembre 2020 2014 conclue entre le Département de la Gironde, l'État et l'Anah, et ses avenants successifs

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé 2020-2025 du 22 décembre 2020 2014 conclue entre le Département de la Gironde, l'État et l'Anah, et ses avenants successifs

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

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté de mars 2017 à mars 2023 et prorogé d'un an jusqu'en mars 2024,

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

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

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

Vu la délibération du Comité Syndical du SIPHEM du 7 avril 2016, autorisant la signature de la convention pour la revitalisation du centre bourg et de développement du territoire,

Vu les statuts de la Communauté de communes du Réolais en Sud Gironde et du Syndicat Interterritorial du Pays du Haut en Deux Mers (SIPHEM), démontant que le suivi-animation des OPAH en régie relèvent de la compétence du syndicat,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat en application de l'article R.321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 13 décembre 2022,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Réolais en sud Gironde en date du

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

Vu l'avis du préfet de la Région en date du

Vu la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitat adopté par le Conseil Communautaire, le 22 juin 2023

Vu la délibération du Conseil Municipal de La Réole en date du

Vu la délibération du Conseil Municipal de Monségur en date du

Vu la délibération du Conseil Municipal de Saint Pierre d'Aurillac en date du

Vu la délibération du Conseil Municipal de Caudrot en date du

Vu la délibération du Conseil Municipal de Gironde sur Dropt en date du

Vu la délibération du Conseil Municipal de Mongauzy en date du

Vu la délibération du Conseil Municipal de Lamothe-Landerron en date du

Considérant que les communes impliquées dans cette OPAH-RU multisite sont également impliquées dans un programme d'Opération de Revitalisation du Territoire.

Considérant que la Communauté de communes du Réolais en Sud Gironde et leurs partenaires ont souhaité développer par conséquent une politique ambitieuse de revitalisation et de redynamisation du centre ancien de La Réole et des autres communes de cette opération multisite.

Considérant que seule la solution d'une OPAH de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) couplée à d'autres dispositifs, intégrant des dimensions de commerces, d'habitat, de mixité sociale et d'aménagement d'espaces publics, etc., permet de mener à bien ce projet fédérateur. Le but étant de réhabiliter le tissu urbain ancien de ce secteur, de remettre sur le marché des logements confortables à loyers maîtrisés et de proposer des solutions de restructuration urbaine.

Considérant que la Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde s'inscrit dans une démarche d'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH).

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Parties prenantes de la convention 2
Visas 4
Préambule 8
Article 1 — Gouvernance du projet 10
Article 2 — Modalités de la convention 12
2.1 Dénomination de l'opération 12
2.2 Objet de la convention 12
2.3 Périmètres et champs d'intervention 12
2.3 Durée de la convention 12
2.4 Évolutions de la convention 12
2.5 Résiliation de la convention 12
2.6 Traitement des litiges 13
2.7 Transmission de la convention 13
Article 3 — Volets d'action 14
3.1 Volet Urbain et Immobilier 14
3.2 Volet Foncier 15
3.3 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé 15
3.4 Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux 16
3.5 Volet Social 17
3.6 Volet Développement Territorial 17
Article 4 — Objectifs quantitatifs globaux portant sur les logements non conventionnés par l'Anah. 19
Article 5 — Le règlement d'intervention 20
5.1 Le règlement d'intervention 20
5.2 Décision d'attribution 20
5.3 Écrêtement des subventions 20
Article 6 — Engagements et financement du suivi animation et des travaux par les partenaires 21
6.1 Financement du suivi-animation 21
6.2 Financement des travaux 24
6.3 Financements complémentaires 28
6.4 Engagement des propriétaires 33
Article 7 — Conditions, taux, montants et modalités de demande et de versement des subventions 34
7.1 Conditions d'octroi des subventions 34
7.2 Taux et montant des subventions 35

PROJET

7.3 Modalités de demande de subventions 35
7.4 Versement des subventions 37
7.5 Remboursement des subventions & sanctions 38
Annexe 1 — Diagnostic du territoire 41
Annexe 2 — Règlement d'intervention 42
Annexe 3 — Périmètres de l'opération 43
Annexe 4 — critères d'évaluation du dispositif 44
Annexe 5 — Synoptique 45

BROUILLON

Préambule

La Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde, la ville de La Réole, la ville de Monségur, la ville d'Auros, la ville de Caudrot, la ville de Lamothe-Landerron, la ville de Gironde-sur-Dropt, la ville de Saint Pierre d'Aurillac, la ville de Mongauzy, l'État, l'Anah, le Département, la Région, la Caisse des dépôts et consignations, le SIPHEM, la CAF, la SACICAP PROCIVIS Gironde, auxquels se sont associés la SACICAP PROCIVIS les Prévoyants, le FSL33, l'ADIL33, la Fondation Abbé Pierre, la MSA33, ont décidé de lancer une opération de revitalisation du territoire (ORT) - conjointement à une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain adossée à une ou plusieurs Opérations de Restauration Immobilière (OPAH-RU-ORI).

Dans ce cadre, la Communauté de communes du Réolais en Sud Gironde et les communes associées ont souhaité chacun participer financièrement à certaines actions en complément des aides apportées par l'Anah.
Ces actions complémentaires et les subventions qui leur sont associées sont précisés plus tard dans la présente convention.

En octobre 2020, la communauté délibère pour candidater au dispositif Petite Ville de Demain, auquel La Réole est éligible, avec l'objectif de réaliser une Opération de Revitalisation du Territoire multisite sur les communes signataires de la présente convention. Le 9 avril 2021 est signée la convention d'adhésion au programme Petite Ville de Demain, impliquant la signature d'une convention-cadre d'ORT sous 18 mois.

L'Opération de Revitalisation du Territoire est portée dans le cadre d'une ambition forte de maitrise de développement urbain du territoire, notamment autour de la thématique d'habitat, avec une volonté affirmée d'inclure un dispositif d'OPAH-RU dans l'ORT. Au moment du lancement de la mission, la Communauté de Communes est en phase de finalisation de son PLUi, approuvé depuis le 20 octobre 2022, avec un PADD arrêté en mai 2021. Ce document étant récent et approfondi, il a permis une bonne connaissance initiale du territoire et de ses enjeux, en particulier de l'importance des différentes communes dans l'armature urbaine du territoire. Plus spécifiquement sur la thématique de l'Habitat, la Communauté de Communes est en phase d'élaboration de son PLH, qu'elle réalise avec le SIPHEM.

Le territoire cherche à se structurer autour de pôles structurants, identifiés lors du PLUi, à savoir :

– le pôle central : La Réole et Gironde sur Dropt

– des pôles secondaires : Auros et Monségur

– des pôles de proximité : Lamothe-Landerron, Mongauzy, Caudrot et Saint Pierre d'Aurillac

Les Communes ci-dessus se sont portées volontaires pour mener une politique de revitalisation, et s'impliquer dans ce dispositif d'ORT multisites.

La stratégie de cette ORT se développe sur les axes suivants:

1- Un meilleur maillage de centralités

2- Un habitat attractif et dynamique

3- Un espace public fédérateur

4- Une mobilité pour tous

5- Maitriser le Foncier

Dans le cadre de l'axe 2, la Communauté de Communes a décidé de lancer une étude préopérationnelle d'OPAH-RU-ORI sur les pôles précédemment mentionnés pour déployer des actions d'amélioration de l'habitat cohérentes à l'échelle intercommunale. La Communauté de Communes dispose également d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur son territoire : l'OPAH-HDD (Habitat Durable de Demain) portée par le SIPHEM. **Le diagnostic réalisé dans le cadre de cette étude préopérationnelle est disponible en Annexe 1.**

Ce diagnostic a permis de faire ressortir les enjeux à traiter prioritairement dans le cadre d'une OPAH-RU-ORI :

1 - Requalifier globalement le bâti ancien et notamment inciter aux économies d'énergies et à la lutte contre la précarité énergétique

2 - Favoriser le maintien à domicile des ménages autonomes

3 - Lutter contre la vacances dans le bourg et les quelques situations de dégradation

4 - Améliorer les façades

5 - Offrir une plus grande offre locative et diversifier l'offre

6 - Traiter les RDC dans les rues qui n'ont plus de vocation commerciale

Pour sa politique d'Habitat, le territoire s'appuie tout particulièrement sur le SIPHEM, officiant en tant que Guichet Unique du territoire. En plus de son action de guichet unique et de porteur des dispositifs d'OPAH, le SIPHEM accompagne les communes dans la mise en plus de différents outils pour l'habitat. C'est le cas particulièrement :
- Du Permis de louer
- Du Permis de Diviser
- De la taxe d'Habitation sur les Logements Vacants.

L'ensemble de ces dispositifs vont être mis en place sur les périmètres de l'OPAH-RU, sur les communes ne l'ayant pas déjà mise en place.

À l'issue de ce constat, il a été convenu ce qui suit :

BROUILLON

Article 1 — Gouvernance du projet

Le SIPHEM est le maître d'ouvrage de la mission. Il sera chargé à ce titre de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de financement de l'OPAH-RU et à la bonne coordination des différents partenaires.

La Communauté de Communes est maître d'ouvrage des dispositifs coercitifs (ORI) et de Renouvellement Urbain (-RU). Elle sera chargée à ce titre de veiller à l'avancée des projets de Renouvellement Urbain inscrits dans la convention et à la bonne coordination des différents partenaires sur ces volets.

Pour assurer la gouvernance du projet et un suivi de celui-ci par les partenaires, il est mis en place les actions suivantes :

- Organisation d'un comité de pilotage
- Organisation de comités des Financeurs

Le Comité de pilotage (COPIL) se réunira au minimum 1 fois par an et sera composé des représentants politiques et techniques du projet. Il se déroulera conjointement au Comité de pilotage de l'Opération de Revitalisation du Territoire. Il a pour missions :

- De veiller au respect des objectifs de l'OPAH-RU
- De suivre les résultats de l'opération et d'apporter les ajustements stratégiques nécessaires au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle.

Le Comité des Financeurs (COFI) se réunira au besoin pour examiner les dossiers à enjeux, il sera composé des équipes techniques du projet ainsi que des représentants des Communes et de la Communauté de Communes concernées par les dossiers en question. Il devra permettre à chaque acteur d'aborder des réponses au collectif. Il a pour missions :

- D'analyser et valider tous les bilans faits par l'opérateur, en vue de les proposer en comité de pilotage
- D'étudier les dossiers à enjeux mentionnés dans le règlement d'intervention en **annexe 2** de la présente convention
- De préparer les modalités d'évolution du programme, si elles s'avéraient nécessaires, en vue de les proposer en comité de pilotage.

Des comités techniques seront organisés en fonction de la nature des dossiers et de la nécessité d'une décision collégiale dans le respect des objectifs généraux de l'OPAH-RU. Il est appelé à donner son avis dans les situations suivantes :

- Projet locatif qui, pour des raisons techniques ou autres, ne peuvent respecter les conditions de mixité fixées par convention,
- Projet d'intervention partielle en copropriété avec nécessité d'intervention sur les communs,
- Arbitrage budgétaire entre dossiers en cas d'enveloppe budgétaire insuffisante,
- tout autre cas de figure nécessitant un arbitrage technico-politique non évoqué plus haut.

Ces comités seront animés par les équipes du SIPHEM ainsi que par les deux chefs de projet du territoire :

- **Le chef de projet ORT**, agent de la Communauté de Communes, dont les missions sont de porter les projets portés par la Communauté de Communes, et en particulier le dispositif

d’OPAH-RU-ORI dont il est à l’initiative, et d’aider les autres communes dans leurs projets de renouvellement urbain, en tant qu’assistant à maîtrise d’ouvrage.

- **Le chef de projet de ville**, agent de la commune de La Réole, dont les missions sont de suivre et d'assurer le bon avancement des projets de la ville, il est également l’animateur du Pole Communal de Lutte contre l’Habitat Indigne, il est à ce titre le moteur du déploiement de l’OPAH-RU sur la ville centre.

BROUILLON

Article 2 — Modalités de la convention

2.1 Dénomination de l'opération

La Communauté de Communes du Réolais en sud Gironde et les partenaires cosignataires décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) intercommunale et son volet de Renouvellement Urbain (RU) multisite avec des opérations de restauration immobilières (ORI).

2.2 Objet de la convention

La présente convention a pour objectif le lancement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain adossée à une ou plusieurs Opérations de Restauration Immobilière (OPAH-RU-ORI).

Le Siphem est compétent en matière d'Habitat, à ce titre il est porteur du volet généraliste (OPAH) du dispositif.

La Communauté de Communes est aujourd'hui compétente en matière de développement économique et d'urbanisme, à ce titre, elle est porteuse du volet urbain et coercitif du dispositif (— RU-ORI).

2.3 Périmètres et champs d'intervention

Le périmètre de la présente convention couvre les centres-bourgs des communes signataires à savoir les périmètres précisés dans **l'annexe 3** de la présente convention.

Des opérations de restauration immobilière pourront être envisagées sur les périmètres précisés dans l'annexe 3 (périmètres OPAH-RU).

Les dispositifs d'aide à la rénovation de façade s'appliquent uniquement sur les périmètres « Façade » et non sur l'ensemble des périmètres de l'OPAH-RU.

2.3 Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans, soit du 1er septembre 2023 au 1er septembre 2028. Elle pourra être prorogée par accord des parties. En plus des bilans annuels, un bilan sera réalisé en fin de dispositif, pour évaluer les impacts de la présente convention.

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

2.4 Évolutions de la convention

Le comité de pilotage (Copil) pourra décider de la signature d'un avenant à cette convention. Cela dans l'objectif d'une gestion évolutive du plan d'action, et de poursuivre sur un temps plus long la démarche de revitalisation entreprise dans cette OPAH-RU-ORI.

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.

2.5 Résiliation de la convention

D'un commun accord entre les parties signataires du programme et après avis favorable du comité de pilotage, il peut être mis fin à la présente convention.

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.

2.6 Traitement des litiges

La présente convention est régie par le droit français. En cas de contestation, litiges ou autres différends éventuels sur l'interprétation ou l'exécution de la convention, les parties s'efforceront de parvenir à un règlement amiable. À défaut, et préalablement à l'engagement de toute action contentieuse, et sous réserve des dispositions prises au titre des articles précédents, les parties s'engagent à recourir à la médiation en application des articles L 213-1 du Code de la Justice administrative du différend qui les oppose. À ce titre elles saisiront le président du tribunal administratif de Bordeaux à l'effet d'organiser la mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en seront chargées.

En cas d'échec d'une solution amiable, tout litige ou contestation auxquels la présente convention pourrait donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa réalisation, sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la juridiction de Bordeaux

2.7 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.

BROUILLON

Article 3 — Volets d'action

3.1 Volet Urbain et Immobilier

Afin de mettre en œuvre leur projet de revitalisation des cœurs de bourgs, la Communauté de Communes et les communes ont défini leur politique de revalorisation urbaine, avec notamment un volet immobilier important.

Les collectivités locales engagées dans cette OPAH-RU sont également dans une démarche d'Opération de Revitalisation de Territoire, comme cela a été précisé dans le préambule. Cette convention précise l'action des collectivités en matière de **renouvellement urbain**, avec tout un axe qui y est dédié :

Axe 3 — Un Espace public fédérateur

Cet axe fait suite à une réflexion stratégique sur l'aménagement des communes. Cette réflexion avait pour objectif de restructurer le fonctionnement urbain, afin de faciliter l'accès aux différents équipements de ces communes et à leurs logements, en agissant particulièrement sur la structuration des microcentralités communales dans les centres-bourg.

À cet effet, une priorisation des espaces à requalifier a été réalisée, à travers une méthodologie formalisée valorisant les espaces denses et la présence d'équipements publics ou commerciaux. Suite à cette application méthodologique, les communes se sont inscrites dans un programme pluriannuel de travaux, présenté dans l'annexe 2 de la convention d'ORT.

La synthèse de ces actions est visible sous forme cartographique, **dans l'annexe 1 — Diagnostic** de la présente convention :

– Les secteurs prioritaires sont identifiés dans le volet urbain

– Une cartographie présentant les projets envisagés sur les communes est présentée dans le volet Immobilier.

Tout particulièrement sur le **volet immobilier**, les communes s'engagent vers une rénovation de leurs équipements publics, suite à une priorisation menée en fonction de l'état de dégradation des bâtiments et à l'aide de l'outil Prioréno. Un axe de la stratégie de revitalisation du territoire y est ici aussi dédié :

Axe 1.1 Adapter le parc d'équipements publics

Ces requalifications d'équipements publics concernent particulièrement :

– Les équipements scolaires

– Les équipements administratifs

– Les équipements culturels et de loisir

BROUILLON

3.2 Volet Foncier

Pour la mise en œuvre de son volet foncier, les collectivités locales ont défini d'un plan d'action en plusieurs étapes :

1- Mettre en place les outils permettant la maîtrise foncière, à savoir :
   - Une convention-cadre entre l'EPFNA et la Communauté de Communes
   - La mise en place de conventions opérationnelles entre les Communes engagées dans l'ORT et l'OPAH-RU, la Communauté de Communes et l'EPFNA.
   - La mise en place du droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs d'intervention
   - La mise en place droit de préemption commercial
   - La mise en place de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants
2- La création d'un marché à bon de commande, entre la Communauté de Communes et un opérateur qualifié, pour la réalisation des études d'ORI et THIRORI. Les objectifs d'étude sont présentés dans l'article 6.1.4 de cette convention.
3- La mise en place d'une mission de suivi et d'observation du foncier à l'échelle de la Communauté de Communes, permettant, sur base des éléments fournis lors de l'étude préopérationnelle, d'approfondir les immeubles à enjeux, pertinents pour une opération d'ORI ou de THIRORI. Cela permettra également l'évaluation du dispositif.
4- La réalisation des études d'ORI et de THIRORI, à l'initiative des communes, une fois les biens pertinents identifiés.

3.3 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

Le présent programme défini la lutte contre l'habitat indigne et indécent comme l'un des axes à traiter.

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude préopérationnelle a mis en évidence des logements, notamment occupés par des locataires, ou vacants, dont l'état nécessiterait une intervention forte.

L'OPAH devra poursuivre les actions engagées dans le cadre de la précédente l'OPAH RU, les étendre aux communes concernées et se présenter comme support pour la détection des situations d'habitat indigne occupé et la formalisation des propositions concrètes et intelligentes pour les occupants comme pour les propriétaires.

Priorité incontournable du programme, la lutte contre l'indignité et l'indécence passe par une action forte et ambitieuse pour répondre aux objectifs qui suivent :

- Mobiliser la politique partenariale et définir des circuits pertinents et efficaces sur la question de l'indignité et du mal-logement ;
- Accompagner les occupants (propriétaires et locataires) dès le repérage de la situation, et ce jusqu'au relogement ;
- Combiner les différents leviers (des plus incitatifs aux plus coercitifs) à même d'aboutir à la sortie d'indignité des logements.

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

- Identifier les situations à traiter (situations connues et relayées par les partenaires) ;
- Réaliser un diagnostic des logements ou immeubles et de leur occupation (volet administratif, social, technique et financier) ;

- Accompagner les communes dans leur action de lutte contre l'habitat indigne ;
- Proposer des scénarios d'intervention relevant de procédures contrastées ;
- Informer et sensibiliser les occupants et les propriétaires sur leurs droits et leurs devoirs ;
- Mettre en place le traitement des situations avec un accompagnement soutenu des occupants (accompagnement social, sanitaire et juridique) et des propriétaires (accompagnement technique pour l'accompagnement des travaux nécessaires, accompagnement financier lorsque nécessaire).

Ce partenariat mit en place à l'échelle des communes, rassemble :

- 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 de la ville pour le péril, les infractions au RSD, la sécurité publique
- L'ARS pour l'insalubrité
- Le PDLHIml33 et l'ADIL33, pour l'appui juridique et réglementaire.

Le SIPHEM a organisé sa capacité à réaliser des constats de décence en réponse aux signalements qui pourraient lui être transmis. En articulation avec ces visites, il accompagne les communes dans la prise de mesures de police adaptées, le suivi des dossiers, les travaux, en orientant les propriétaires vers un financement de l'Anah s'il y a lieu, concourant ainsi aux objectifs de cette dernière et en accompagnant le cas échéant les occupants dans leur démarche de recherche de logement.

Concernant la commune de La Réole, ces actions seront menées dans le cadre du Pôle Communal de Lutte contre l'Habitat Indigne et le Mal Logement (PCLHIml) co-piloté depuis 2012 par la Mairie de La Réole et le SIPHEM. Cette instance multipartenariale, déclinaison locale du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et le Mal Logement de la Gironde (PDLHIml 33), permet un traitement conjoint des situations d'habitat potentiellement indigne par la mise en œuvre de visites communes des logements par la Mairie et le SIPHEM. Par ailleurs, une cellule locale se réunit tous les mois, associant les partenaires précédemment cités, pour aborder les nouvelles situations, identifier les acteurs les mieux à même d'accompagner les ménages et assurer des situations anciennes.

Par ailleurs, bien que non directement lié au présent programme, le dispositif d'autorisation préalable de mise en location déjà en place sur certaines communes permettra un repérage des logements ne pouvant être mis en location, car présentant des désordres, mais également d'accompagner les propriétaires pour le financement des travaux prescrits.

Les indicateurs de résultat du volet de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé sont :

- Sorties d'habitat indigne ou très dégradé ;
- Mise en place de protocole intégré pluripartenarial des phases amont (repérage) aux phases aval (accompagnement au retour dans le logement) des sorties d'indignité ;
- Conduite et/ou coordination des opérations publiques engagées (RHI, THIRORI,…)

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

Dans le cadre de ce programme, les services sociaux et travailleurs sociaux seront étroitement associés à l'identification et à la prise de contact avec les ménages (propriétaires ou locataires) frappés par la précarité énergétique. Ce repérage sera conforté et renforcé par le recours aux diverses données

statistiques sociales disponibles (données cartographiées élaborées par l'Anah à partir des fichiers FILOCOM, exploitation des fichiers CAF et SLIME, des données de commission DALO, des informations délivrées par les services sociaux, l'exploitation des fichiers FLS et FSE sur les impayés, les retours de terrain des fournisseurs d'énergie et de fluides, les exploitations d'arrêtés d'insalubrité, etc.).

Une fois les situations repérées, et une visite des lieux opérée, l'équipe de suivi-animation de l'OPAH établira une évaluation de la consommation énergétique du logement en situation « projetée » selon la nature des travaux envisagés (via la méthode 3 CL ou le logiciel Dialogie développée par l'ADEME pour les Espaces Info énergie).

L'amélioration énergétique est une priorité pour le territoire des communes concernées dans le cadre de la présente OPAH. La lutte contre la précarité énergétique et la production de logements sains et économes en énergie passent par l'atteinte des objectifs suivants :

- Mobiliser les partenaires sociaux et les fournisseurs d'énergie pour l'identification des situations à traiter
- Sensibiliser les propriétaires occupants et les bailleurs sur la question de la précarité énergétique
- Sensibiliser les propriétaires, les artisans et entreprises sur l'opportunité des dispositifs liés aux économies d'énergie et aux énergies renouvelables > communication auprès de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Capeb, FFB, etc., sur l'existence du dispositif

Pour les logements locatifs, le repérage des situations s'appuiera sur la récente réforme du DPE et les prises en compte de la performance énergétique dans les critères de décence des logements. Cette évolution réglementaire va pousser les propriétaires de logements faiblement performants du point de vue énergétique à solliciter un accompagnement technique et financier pour des travaux d'amélioration.

L'OPAH devrait permettre d'accompagner au moins :

- 55 logements occupés par leur propriétaire
- 15 logements locatifs

3.5 Volet Social

Volet Social SIPHEM.

En attente d'éléments PST.

3.6 Volet Développement Territorial

Le développement économique territorial est une des pierres angulaires du projet de revitalisation du territoire. La Communauté de Communes, ayant la compétence de développement économique, mène une action particulièrement complète sur ce volet, à travers :

- Une gestion des zones d'activités économiques du territoire
- Une participation aux côtés de la région au dispositif « Action Collective de Proximité », visant à accompagner les investissements des entreprises du territoire de plus d'un an.
- Un règlement d'intervention local, permettant d'accompagner les acteurs économiques du territoire sur des thématiques propres à celui-ci. Celui-ci comporte :
    - Une aide au conseil : La Communauté de Communes prend en charge à 80 % du montant HT une prestation de conseil, menée en partenariat avec le Cecogeb,

permettant d'avoir un regard extérieur sur la structure, et de dégager certaines pistes de développement.

- Une aide à l'investissement : La Communauté de Communes prend en charge 20 % du montant HY des investissements compris en 5 000 et 25 000 euros
- Une aide au loyer, avec une prise en charge de 30 % du montant HT du loyer des commerces
- Une aide on conseil spécialisé, pour tout besoin de prestation de conseil spécialisée, dans la limite de 1 000 € HT.

- Les ateliers de la création, permettant aux participants de définir leur projet d'entrepreneuriat.
- Le recrutement d'un manager de commerce, ayant évolué en chargé de développement économique, dont les missions sont d'accompagner le développement des activités économiques et tout particulièrement les commerçants de centre-bourg.

Les centres-bourg, et en particulier les secteurs d'ORT (qui sont les mêmes que les secteurs d'OPAH-RU sur le territoire), sont des secteurs d'accompagnement prioritaires de ce dispositif.

En plus des actions précédemment citées, les collectivités locales et leurs différents partenaires, portent des projets de développement du parc commercial dans les centres-bourgs, dans l'objectif de consolider les services et commerces de proximité.

Dans le cadre de la présente OPAH-RU, il est également prévu d'apporter une nouvelle aide complémentaire, ciblée sur la rénovation des devantures commerciales.

BROUILLON

Article 4 — Objectifs quantitatifs globaux portant sur les logements non conventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux, sur 5 ans, sont évalués à 90 logements de propriétaires occupants nécessitant des travaux d'amélioration et 70 logements locatifs conventionnés, ces publics bénéficient d'un accompagnement personnalisé par l'Espace Conseil France Renov' missionné par la Communauté de Communes, afin de définir le projet le mieux adapté à leur logement et de mobiliser toutes les aides disponibles en fonction des caractéristiques de leur projet.

	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	TOTAL sur 5 ans	Total CD33 sur 5 ans
Nombre de logements PO	**20**	**18**	**18**	**18**	**17**	**90**	**40**
Dont LHI et TD	4	4	4	4	3	19	9
Dont MaPrimeRénov' Sérénité	11	11	11	11	11	55	22
Dont autonomie	4	3	3	3	3	16	9
Nombre de logements PB	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**70**	**47**
Insalubrité, péril, forte dégradation	6	6	6	6	6	30	
Dégradation moyenne, transformation d'usage, infraction RSD	5	5	5	5	5	25	
Performance énergétique (gain 35 %)	3	3	3	3	3	15	
TOTAL	**34**	**32**	**32**	**32**	**33**	**160**	**87**
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	15	15	14	14	12	70	
Dont loyer intermédiaire Loc'1	10	10	9	9	9	47	
Dont loyer conventionné social Loc'2	4	4	4	4	3	19	
Dont loyer conventionné très social Loc'3	1	1	1	1	0	4	

Les objectifs sont détaillés dans **l'annexe 4** de la présente convention.

Article 5 — Le règlement d'intervention

5.1 Le règlement d'intervention

Afin de régler les différentes situations, la Communauté de Communes et les communes s'engagent dans le financement des travaux, à travers les actions suivantes :

Ces actions complémentaires concernent :

- Action 1 : l'aide à la création de locaux collectifs,
- Action 2 : l'accompagnement à la sortie de vacance des logements,
- Action 3 : l'aide à la réalisation de travaux d'adaptation des propriétaires bailleurs,
- Action 4 : l'aide à la réalisation de travaux lourds à destination des propriétaires bailleurs,
- Action 5 : l'aide à la réalisation de travaux de rénovation énergétique à destination des propriétaires bailleurs,
- Action 6 : l'aide à la réalisation de travaux lourds à destination des propriétaires occupants,
- Action 7 : l'aide à la réalisation de travaux à destination des propriétaires occupants,
- Action 8 : l'aide à la réalisation de travaux de rénovation énergétique à destination des propriétaires occupants.
- Action 9 : l'aide à la rénovation des façades.
- Action 10 : l'aide à la rénovation des devantures commerciales.
- Action 11 : l'aide à la primoaccession.
- Action 12 : l'aide à la mixité des conventionnements.

Cet accompagnement financier ne pourra être accordé notamment que si une réhabilitation globale de l'immeuble est réalisée, et que si une mixité des produits à l'immeuble est recherchée pour les opérations portant sur des immeubles collectifs. Cependant, en cas de difficultés de réhabilitation en copropriété et/ou dans le cas où l'immeuble est dans un état suffisant, une dérogation pourra être exceptionnellement accordée, après avis du comité technique restreint.

L'ensemble des aides et leurs conditions d'attributions sont précisées dans le règlement d'intervention, en **annexe 2** de la présente convention.

5.2 Décision d'attribution

Les subventions sont attribuées par décision du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde et du Conseil municipal de la Ville concernée par le bien.

Les délibérations sont ensuite transmises à l'équipe d'animation du SIPHEM.

5.3 Écrêtement des subventions

Hormis pour les propriétaires occupants très modestes pour lesquels les subventions publiques peuvent atteindre 100 %, le seuil de financement public est plafonné à 80 % du coût global HT de l'opération.

L'équipe d'animation du SIPHEM, lors de l'étude de faisabilité du dossier, procédera à la diminution des subventions de la Communauté de Communes et de la Ville concernée dans le cas où les subventions publiques inscrites au plan de financement prévisionnel (Anah, État, collectivités locales, caisses de retraite…) dépassent ce seuil.

Article 6 — Engagements et financement du suivi animation et des travaux par les partenaires

6.1 Financement du suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH-RU sera assuré par le SIPHEM, délégataire de la compétence animation des OPAH en régie pour la Communauté de Communes.

Le coût global du suivi-animation de l'OPAH-RU pour 5 ans est estimé à 480 000 € HT (soit 96 000 € HT par an) maximum, soit 576 000 € TTC (soit 115 200 € TTC par an).

Le plan de financement synthétique de la mission est le suivant :

Financeur	Par années	TOTAL 5 ans
Anah — Part fixe	48 000	240 000
Anah — Part variable	10 314	51 570
Région Nouvelle-Aquitaine	10 000	50 000
Département de la Gironde	9 040	45 200
Montant total des subventions	**76 800 € (80 %)**	**384 000 € (80 %)**
Reste à charge	19 200 €	96 000 €

6.1.1 Financements de l'Anah

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 du suivi-animation calculée sur une assiette annuelle maximum subventionnable de 250 000 € HT :
    - Soit pour un coût annuel de l'opération de **96 000 € HT et 115 200 € TTC : 48 000 €** de subvention de l'Anah
    - Soit pour un coût sur 5 ans de l'opération de **480 000 € HT et 576 000 € TTC : 240 000 €** de subvention de l'Anah
- **D'une part variable,** calculée sur la base des objectifs de l'OPAH-RU, 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 22 020 €/an et 108 460 € pour les 5 ans,** se répartissant comme suit :
    - **Pour les Propriétaires Occupants :** 13 200 €/an et 65 350 € sur 5 ans

Propriétaires occupants	Prime	Objectif annuel *	Objectif sur 5 ans	Total annuel *	Total sur 5 ans
Travaux lourds, sortie d'insalubrité, péril	1 450 €	4	19	5 800 €	27 550 €
Rénovation Energétique	600 €	11	55	6 600 €	33 000 €
Autonomie de la personne	300 €	3	16	900 €	4 800 €
TOTAL		**18**	**90**	**13 200 €**	**65 350 €**

*Les objectifs et montants annuels sont estimés par rapport à l'objectif sur 5 ans

- **Pour les Propriétaires bailleurs** : 8 820 €/an et 43 110 € sur 5 ans

Propriétaires bailleurs	Prime	Objectif annuel *	Objectif sur 5 ans	Total annuel *	Total sur 5 ans

Travaux lourds, logement indigne ou très dégradé	840 €	6	30	5 040 €	25 200 €
Rénovation Energétique	600 €	3	15	1 800 €	9 000 €
Sous-total		9	45	6 840 €	34 200 €
** Dont prime complémentaire LCS en secteur tendu/LOC2*	330 €	4	19	1320 €	6 270 €
** Dont prime complémentaire LCTS en secteur tendu/LOC3*	660 €	1	4	660 €	2 640 €
Sous-total		5	25	1 980 €	8 910 €
TOTAL		**14**	**70**	**8 820 €**	**43 110 €**

*Les objectifs et montants annuels sont estimés par rapport à l'objectif sur 5 ans

Soit une subvention globale en ingénierie de l'Anah (part fixe et variable) de 70 020 €/an et 348 460 € sur 5 ans.

6.1.2 Financements 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, pour être réévaluées 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 :

– 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)	32	160	200 €	6 400 €	32 000 €
Ingénierie dossiers éligibles	9	44	300 €	2 700 €	13 200 €

aides CD33 (PO+PB)					
Total				**9 300 €**	**45 200 €**

6.1.3 Financements de La Région Nouvelle-Aquitaine

Par sa compétence première en aménagement du territoire, la Région accompagne depuis de nombreuses années le développement des territoires ruraux, et intervient notamment sur le volet Logement.

À ce titre la Région accompagnera le SIPHEM, maître d'ouvrage, pour l'ingénierie du suivi-animation de l'OPAH-RU de la Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde, à hauteur de 20 % du coût global, plafonné à 10 000 € par an et dans la limite du budget voté selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Aides à l'ingénierie	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €

6.1.4 Financements des collectivités locales

Volet incitatif

Les collectivités locales, la Communauté de Communes et les Communes engagées dans la présente convention s'engagent à financer le reste à charge du Siphem à travers les cotisations des collectivités, sur un budget annexe, suivant les modalités suivantes :

Communauté de Communes : 50 % du reste à charge

Communes : financement des 50 % restant au prorata des objectifs quantitatifs de l'OPAH-RU

Volet coercitif et curatif

Les collectivités signataires de la convention s'engagent à prévoir dans leur budget les moyens de réalisation des études préalables aux Opérations de Restauration Immobilières.

Sur base d'une prestation à 5 000 €/immeuble ORI et à 3 500 €/étude de restructuration, l'enveloppe globale du volet coercitif est estimée à 45 200 € HT.

Le plan de financement de la mission est le suivant :

	Anah	Communauté de Communes	Communes	Total
Montants	22600	11300	11300	45200

	La Réole	**Monségur**	**Gironde sur Dropt**	**Caudrot**	**Lamothe-Landerron**	**Saint-Pierre-d'Aurillac**	**Mongauzy**	**Auros**
Études ORI	2	1	1	1	1	1	0	0
Études restructuration	1	1	0	0	1	0	0	0
Montants	3 350 €	2 100 €	1 250 €	1 250 €	2 100	1 250 €	0 €	0 €

6.2 Financement des travaux

Les collectivités signataires de la convention s'engagent à prévoir dans leur budget les montants estimés dans la présente convention, afin d'assurer le subventionnement des travaux, à savoir :

6.2.1 Financements de l'Anah

Les Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicable 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'action 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.

Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement travaux de l'Anah pour l'opération sont de 4 476 800 €, selon l'échéancier suivant :

Travaux éligibles	Subvention de référence	Enveloppe de subvention prévisionnelle	
		Total par an	Total sur 5 ans
Propriétaires occupants			
Autonomie	10 000 €	40 000 €	196 000 €
Énergie	22 200 €	244 200 €	1 221 000 €
LHI et Travaux Lourds	36 000 €	108 000 €	576 000 €
Sous-total		**392 200 €**	**1 993 000 €**
Propriétaires bailleurs			
Travaux lourds	45 500 €	273 000 €	1 365 000 €
Énergie	25 200 €	75 600 €	378 000 €
Sous-total		**348 600 €**	**1 743 000 €**
TOTAL		**740 800 €**	**3 736 000 €**

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

Synthèse des engagements financiers

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par l'Anah à l'opération est de XXX € pour les 5 ans du Programme animé, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	**TOTAL**
AE prévisionnels						
Dont aides aux travaux						
Dont ingénierie						

6.2.2 Financements du Conseil Départemental de la Gironde

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.

Type d'intervention	Aide départementale
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	**Plafond de travaux** : 60 000 € HT **Taux de subvention** : 25 % **Montant maximal :** 15 000 €
Projet de travaux de rénovation énergétique « Ma Prime Rénov' sérénité »	**Plafond de travaux** : 37 000 € HT **Taux de subvention** : 12 % **Montant maximal :** 4 440 €
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	**Plafond de travaux** : 20 000 € HT **Taux de subvention** : 25 % **Montant maximal :** 5 000 €
Travaux pour l'autonomie de la personne	**Plafond de travaux** : 20 000 € HT **Taux de subvention** : 25 % **Montant maximal :** 15 000 €
Autres travaux *Dont travaux d'assainissement non collectif (ANC)*	Hors ANC : **Plafond de travaux :** 20 000 € HT **Taux de subvention** : 10 % **Montant maximal** : 2 000 € ANC : Subvention de 150 € pour toute opération qui n'aurait aucun autre financement CD33
Dossiers orientés par un opérateur SLIME 33 *(Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie)*	Subvention de 250 € forfaitaire sur présentation de la fiche du SLIME
Propriétaires occupants dont le domicile est situé sur un territoire non couvert par un programme animé	Subvention de 500 € forfaitaire pour tout PO sous plafond PLAI dont le dossier est monté par un « accompagnateur France Réno' » 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 :

Type d'intervention	Aide départementale
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	**Plafond de travaux** : 100 000 € HT *(1 250 €/m² * 80 m²)* **Taux de subvention** : 12 % **Montant maximal :** 12 000 €
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	**Plafond de travaux** : 71 000 € HT *(900 €/m² * 80 m²)* **Taux de subvention** : 12 % **Montant maximal :** 8 640 €
Travaux pour l'autonomie de la personne	
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé	**Plafond de travaux** : 72 000 € HT *(900 €/m² * 80 m²)*

Travaux de rénovation énergétique (gain 35 %)	**Taux de subvention** : 8 % **Montant maximal :** 5 760 €
Travaux suite à une procédure de RSD	
Travaux de transformation d'usage	
Prime Habiter Mieux	Subvention forfaitaire de 250 € sur présentation de la fiche SLIME
Dossiers orientés par un opérateur SLIME 33 *(Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie)*	
Prime Centre-Bourg des Communes Structurantes (CBCS)	Subvention forfaitaire de 4 000 €/logement La liste des communes éligibles se trouve en annexe du Règlement Intérieur du CD 33
Communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU	
Communes relevant du dispositif Petites Villes de Demain ou Action Cœur de Ville	
Propriétaires bailleurs dont le logement conventionné LOC 3 est situé sur un territoire non couvert par un programme animé	Subvention forfaitaire de 500 € pour tout PB dont le dossier est monté par un « accompagnateur France Rénov' »

Les engagements financiers prévisionnels pour les travaux

Le montant des enveloppes prévisionnelles susceptibles d'être accordées par le Département de la Gironde, pour toute la durée de l'OPAH-RU, 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

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

- Pour les Propriétaires Occupants

Propriétaires occupants	Subvention de référence	Objectif annuel *	Objectif sur 5 ans	Total annuel *	Total sur 5 ans
Travaux lourds, sortie d'insalubrité, péril	15 000 €	2	9	30 000 €	135 000 €
Rénovation Energétique « Ma Prime Rénov Sérénité »	4 440 €	4	22	17 760 €	97 680 €
Autonomie de la personne	5 000 €	2	9	10 000 €	45 000 €
TOTAL		**8**	**40**	**57 760 €**	**277 680 €**

*Les objectifs et montants annuels sont estimés par rapport à l'objectif sur 5 ans

- **Pour les Propriétaires bailleurs** :

Propriétaires bailleurs	Subvention de référence	Objectif annuel *	Objectif sur 5 ans	Total annuel *	Total sur 5 ans
Travaux lourds, logement indigne ou très dégradé	12 000 €	6	30	72 000 €	360 000 €
Rénovation Energétique (gain 35 %)	5 760 €	3	15	17 280 €	86 400 €
Sous-total				89 280 €	446 400 €
Prime Habiter Mieux	250 €	1	4	250 €	1 000 €

Dossier orienté par un opérateur SLIME 33					
Prime CBCS Communes déficitaires au titre de la loi SUR Communes relevant du dispositif PVD ou ACV	4 000 €	1	4	4 000 €	16 000 €
Sous-total				4 250 €	17 000 €
TOTAL				**93 530 €**	**463 400 €**

*Les objectifs et montants annuels sont estimés par rapport à l'objectif sur 5 ans

Synthèse des engagements financiers

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

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	**TOTAL**
AE prévisionnels						
Dont aides aux travaux						
Dont ingénierie						

6.2.3 Financements des collectivités locales

La Région Nouvelle-Aquitaine intervient également dans le financement d'avance de subventions des propriétaires occupants grâce au dispositif CARTTE (Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition énergétique), dont la gestion est confiée à PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine.

Les dispositifs régionaux de mobilisation du parc privé pour loger des jeunes seront valorisés par l'opérateur auprès des bénéficiaires de travaux :

– Le dispositif « 1, 2, Toit », dispositif d'hébergement en chambre chez l'habitant destiné aux jeunes en formation et en mobilité (www.operationundeuxtoit.fr)

– Le dispositif d'aide au financement d'opérations de création de logements sociaux pour les jeunes dans le parc privé : 5 000 euros par place.

6.2.4 Financements des collectivités locales

L'ensemble des aides portées par les collectivités locales sont précisées dans le règlement d'intervention, en annexe n°2 de la présente convention. En référence aux objectifs présentés dans l'article 4 de la présente convention, le budget prévisionnel des collectivités locales dans l'opération est le suivant :

	Communauté de Communes	Communes	Total
Total 5 ans	348900 €	350150 €	699050 €
Total annuel	69780 €	70030 €	139810 €

	La Réole	Monségur	Gironde sur Dropt	Caudrot	Lamothe-Landerron	Saint-Pierre-d'Aurillac	Mongauzy	Auros
Total 5 ans	**107 100 €**	**73 100 €**	**50 825 €**	**29 275 €**	**29 275 €**	**25 425 €**	**24 025 €**	**4 000 €**
Total annuel	21 420 €	14 620 €	10 165 €	5 860 €	5 855 €	5 150 €	4 805 €	

6.3 Financements complémentaires

En complément des aides aux travaux et au suivi-animation précédemment cités, plusieurs partenaires de la présente opération apportent un accompagnement de nature plus transverse qu'il convient de préciser.

6.3.1 Financement de la Caisse d'Allocations Familiales de la Gironde

Règles d'application

Dans le cadre de ses missions Logement-Habitat en faveur des familles allocataires, la CAF de la Gironde peut être amenée à accompagner les propriétaires occupants modestes et très modestes, et intervenir financièrement sous forme de prêts sociaux.
Elle s'engage dans une action de mise en décence des logements locatifs pour lesquels elle vers une allocation logement. Son intervention se décline en trois temps :

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.

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.

L'intervention en cas de mal-logement

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

Si dans le cadre de l'animation de l'OPAH, l'opérateur constate la non-décence de logements locatifs, la CAF, moyennant signalement de la situation sur son 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.

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.

6.3.2. 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

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 1er janvier) et bénéficiaires d'une aide de l'Anah dans le cadre d'un programme animé.

Les conditions d'octroi sont :

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

Les modalités des Prêts Travaux Missions Sociales sont :

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

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

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

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

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

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

Les trois SACICAP ayant leur siège en Nouvelle-Aquitaine, PROCIVIS Nouvelle-Aquitaine, PROCIVIS Aquitaine Sud et PROCIVIS Poitou-Charentes se sont engagées aux côtés de la Région Nouvelle-Aquitaine pour mettre en place la Caisse d'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 énergétique
- Propriétaires occupants privés individuels sous plafonds de ressources Anah modestes et très modestes
- Logements de + de 15 ans
- Opérateur avec un mandat de gestion de fonds : versement de l'avance CARTTE directement à l'opérateur
- Opérateur sans mandat de gestion de fonds : nécessité d'une subrogation dans les droits du propriétaire occupant au profit de la CARTTE et versement directement aux artisans réalisant les travaux
- Artisans labellisés RGE (à l'exception des travaux induits)

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

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.

6.3.3 Engagements de la fondation Abbé Pierre

La France compte environ 600 000 taudis, soit plus de 2,7 millions de personnes qui vivent dans des logements :

- Sans confort (sans eau, sans WC intérieurs ou sans installation sanitaire) ;
- De très mauvaise qualité (sans isolation, sans chauffage ou encore avec une installation électrique non conforme, avec des infiltrations d'eau…) ;
- Dangereux pour les occupants (risques d'effondrement du bâti, risques électriques, risques sanitaires…).

Pour lutter contre cette dimension du mal-logement, la FAP a mis en place en 2007 un programme national appelé « SOS TAUDIS ». Ce programme national d'éradication de l'habitat indigne a permis l'accompagnement de plus de 2 000 taudis.

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

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

Thématiques prioritaires d'intervention

Les thématiques prioritaires d'intervention sont :

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

Critères d'éligibilité

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

1- La situation socio-économique du ménage : le programme s'adresse à des ménages cumulant de très faibles ressources (minimas sociaux, petites retraites, emplois précaires, temps partiel subit, revenus saisonniers, AAH…) et une situation sociale et familiale fragile (présence d'enfants en bas âge, santé délicate et/ou affection chronique, ruptures dans le parcours de vie personnelle et professionnelle, environnement…)
2- Une opération avec un bouquet de travaux parfaitement adaptés à la problématique logement avancée du ménage : « une réponse sur mesure ». La finalité vise l'amélioration générale et

réelle des conditions de vie, le « bien-être », couplé à une augmentation tangible de la performance thermique, se traduisant notamment par l'allègement de la « dépense contrainte ».

3- La sollicitation obligatoire et préalable de tous les partenaires financeurs existants est un principe fondamental, la Fondation n'intervenant qu'en « bouclage » des dossiers. La subvention éventuellement accordée vient en complément et non en substitution des aides financières publiques dites de « droit commun » et de prêts de travaux quand ils existent (Anah, collectivités locales, caisses de retraire, CAF, MSA, organismes de prêts…). Les solutions personnelles et/ou familiales du ménage, aussi modestes soient-elles, sont également appelées en complément du montage financier ; toutes les solidarités familiales sont à mobiliser.

Conditions d'octroi

Dans le cadre de son partenariat avec la SACICAP Procivis Nouvelle-Aquitaine, la Fondation interviendra après une demande de Prêt Travaux « Missions Sociales » auprès de cette dernière pour les PO très modestes Anah.

Chaque dossier fait l'objet d'une étude de faisabilité au cas par cas, pour une présentation au précomité habitat logement régional, qui formule un avis. En cas d'avis favorable de ce précomité, le dossier est présenté au Comité Habitat Logement (CHL) national. Dans le cas où l'avis favorable du précomité de l'Agence Régionale est suivi par le CHL national, une validation définitive est donnée par le Bureau de la Fondation.

Établissement d'une Convention Opérationnelle

Après validation définitive du Bureau de la FAP, une convention est établie en triple exemplaire. À la réception par l'agence de ladite convention, signée par l'équipe opérationnelle, la mise en œuvre s'opère.

Le versement de la subvention s'effectue à l'opérateur pour le compte du ménage, en deux temps :

1- Un premier versement d'acompte, au démarrage de l'action
2- Le versement du solde intervient sur présentation de l'ensemble des justificatifs de réalisation totale du projet : factures acquittées, document d'achèvement des travaux (réception de chantier) et photos après travaux.

Évaluation et suivi des projets

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

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

6.4 Engagement des propriétaires

6.4.1 Propriétaires occupants

Les propriétaires occupants bénéficiaires d'une subvention de la Communauté de Communes ou de la Ville s'engagent à habiter leur logement pendant 6 ans à titre de résidence principale à la suite de la réalisation des travaux. Ils devront rembourser la subvention au prorata des années qui restent à courir dans le cas de la vente du logement sauf conditions exceptionnelles (décès, mutation, perte d'emploi…).

Les propriétaires s'engagent également à signaler à l'équipe d'animation du SIPHEM tout changement pouvant intervenir sur le projet technique. En outre, les travaux ayant fait l'objet d'un accord de subvention doivent être commencés dans un délai d'un an suivant la notification et achevés dans le délai de validité de la subvention Anah.

Le demandeur est entièrement responsable de l'entreprise et de l'artisan qu'il missionne pour réaliser ses travaux. En aucun cas, la Communauté de Communes, la Ville ou le SIPHEM ne pourront être tenus responsables de la maîtrise d'ouvrage ni de la maîtrise d'œuvre des travaux liés à l'OPAH.

6.4.2 Propriétaires bailleurs

Les propriétaires bailleurs bénéficiaires d'une subvention de la Communauté de Communes ou de la Ville s'engagent à mettre en location leur logement pendant la durée fixée par la convention les liant à l'Anah à un montant de loyer inférieur ou égal au plafond fixé par ce même document (hors augmentation annuelle légale) et à des locataires dont les revenus ne dépassent les seuils de ressources fixés annuellement. Ils devront rembourser la subvention au prorata des années qui restent à courir en cas de non-respect de ces obligations.

Les propriétaires s'engagent également à signaler à l'équipe d'animation du SIPHEM tout changement pouvant intervenir sur le projet technique. En outre, les travaux ayant fait l'objet d'un accord de subvention doivent être commencés dans un délai d'un an suivant la notification et achevés dans le délai de validité de la subvention Anah.

Le demandeur est entièrement responsable de l'entreprise et de l'artisan qu'il missionne pour réaliser ses travaux. En aucun cas, la Communauté de Communes, la Ville ou le SIPHEM ne pourront être tenus responsables de la maîtrise d'ouvrage ni de la maîtrise d'œuvre des travaux liés à l'OPAH.

Article 7 — Conditions, taux, montants et modalités de demande et de versement des subventions

7.1 Conditions d'octroi des subventions

Les subventions du présent règlement sont accordées dans la limite des crédits disponibles inscrits dans la convention d'OPAH-RU.

L'octroi de toute subvention est subordonné :

- À la qualité du pétitionnaire (propriétaire occupant, propriétaire bailleur),
- Au respect de la règlementation en vigueur, notamment le Code de la Construction et de l'Habitation, le Code du Patrimoine, le Code de l'Urbanisme, le Code de l'Environnement, le Code de la Voirie routière…
- Au respect du droit des sols en vigueur, notamment à ce jour le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)
- À l'obtention d'une autorisation d'urbanisme s'il y a lieu (permis de construire, déclaration préalable…), et ainsi au respect des éventuelles prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France,
- Au dépôt préalable d'un dossier de demande de subvention auprès du SIPHEM (guichet unique), chargé ensuite de les transmettre à la commune et/ou à la Communauté de Communes. Dossier présentant des devis clairs et détaillés permettant d'identifier les travaux subventionnables et répondant à la demande,
- À l'accord préalable du comité technique de l'OPAH-RU, dans lequel la commune et la communauté de commune siègent, et ce, avant le commencement des travaux

- À l'obtention par le bénéficiaire d'une aide de l'Anah dans le cadre de l'OPAH-RU,
- À l'affichage sur la propriété concernée par les travaux, de l'autorisation administrative des travaux s'il y a lieu (PC, DP…), et du dispositif de communication le cas échéant.

Pour bénéficier de l'accompagnement financier inscrit dans le présent règlement, les travaux devront être réalisés par des professionnels du bâtiment inscrits au registre des métiers ou au registre du commerce, labellisés RGE (pour les entreprises concernées), et présenter toutes les garanties et assurances inhérentes à la profession. La désignation de l'entreprise ou de l'artisan missionné pour la réalisation des travaux relève de la décision des propriétaires sous réserve de validation technico-économique des solutions proposées en comité technique.

7.2 Taux et montant des subventions

Le montant de l'aide financière accordée au demandeur dans le cadre du présent règlement est calculé sur la base du montant en euros HT retenus par le service instructeur de l'Anah. Cette information est communiquée à la Communauté des Communes et à la ville sur laquelle se situe le bien via la fiche de calcul à l'engagement édité par l'Anah après agrément. Tout surcoût éventuel de travaux communiqué ultérieurement par le demandeur ne sera pas pris en compte.

Les taux des aides et les montants de primes varient selon les actions (cf. annexe 2 relative aux fiches actions).

Le principe de l'attribution et le montant des subventions seront actés par le comité technique de l'OPAH-RU avant passage en Conseil Communautaire et en Conseil Municipal pour approbation définitive.

7.3 Modalités de demande de subventions

7.3.1 Constitution du dossier

Les dossiers sont instruits par l'équipe opérationnelle du SIPHEM à partir des éléments fournis et préalablement à tout démarrage de travaux. L'équipe accompagne techniquement et administrativement le propriétaire dans son projet et vérifie la recevabilité et la complétude de la demande et la cohérence des éléments fournis.

7.3.2 Dépôt de la demande de subvention

Pour être instruits par les services de la Ville et de la Communauté de Communes, les dossiers de demande de subventions doivent recueillir préalablement l'avis favorable de la CLAH (commission locale d'amélioration de l'habitat) chargée de valider les demandes de subventions Anah. Le dossier ainsi agréé est réputé éligible aux aides complémentaires de la Ville et de la Communauté de Communes.

Les demandes de subventions sont ainsi transmises après agrément de l'Anah à la Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde et à la ville concernée par le bien, par l'intermédiaire de l'équipe d'animation du SIPHEM en charge du suivi-animation.

7.3.3 Pièces à fournir pour la constitution du dossier de demande

La demande de subvention sera présentée sous forme d'un dossier comprenant obligatoirement les pièces suivantes :

- La fiche de présentation du dossier établie par les services du SIPHEM intégrant les caractéristiques du projet et/ou le descriptif des travaux projetés, accompagné d'un plan avant et après travaux et du plan de financement prévisionnel récapitulant l'ensemble des

financements sollicités,
- La fiche de calcul à l'engagement, fournie par l'Anah précisant le montant de travaux retenu servant de base au calcul des diverses subventions spécifiques à la Ville et à la Communauté de Communes (ou le tableau des dossiers agréés transmis quelques jours après la CLAH par l'Anah au SIPHEM reprenant cette information)
- Une copie de la demande et de l'accord de la déclaration préalable de travaux ou du permis de construire si nécessaire,
- La copie des devis des travaux envisagés, détaillés par poste de travail
- Un relevé d'identité bancaire,
- Un certificat de propriété ou, si le demandeur est locataire, une attestation écrite du propriétaire attestant son accord pour réaliser les travaux, ou une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires si le dossier est déposé par un tiers.

Si le demandeur est une personne morale, en plus des pièces précédentes :

- Une copie des statuts et de l'extrait KBIS de moins de 3 mois,

Si le demandeur est une copropriété, en plus des pièces précédentes :

- Le règlement de copropriété et la répartition des lots par copropriétaires (en précisant leurs statuts : propriétaires, occupants, bailleurs, commerce…),
- Le procès-verbal d'assemblée votant les travaux et le procès-verbal d'assemblée désignant le mandataire ou le mandat de la personne représentant la copropriété,
- Un relevé d'identité bancaire au nom de la copropriété.

Exceptionnellement et de façon dérogatoire, pour les situations les plus urgentes et en fonction du phasage entre les différentes instances décisionnaires (CLAH, conseil municipal, conseil communautaire), le montant HT de travaux retenus pour le calcul des subventions (action 4 et 5) pourra, sur proposition du SIPHEM, être celui déterminé sur la fiche de présentation du dossier et non celui de la fiche de calcul à l'engagement.

Cette procédure exceptionnelle est réservée aux cas où la date prévisionnelle de réception de la fiche de calcul à l'engagement par le SIPHEM (quelques semaines après la CLAH) est postérieure aux dates de conseil municipal et/ou communautaire. La délibération de la commune et/ou la Communauté de Communes fera mention de l'aspect dérogatoire de l'accord.

La demande de subvention doit être faite <u>avant le commencement des travaux</u>.

Les travaux ne doivent pas commencer avant réception des <u>autorisations administratives</u> requises pour les travaux.

7.4 Versement des subventions

7.4.1. Instruction des demandes de versement des subventions

L'équipe animation du SIPHEM est chargée de la vérification in situ de la conformité et de la bonne réalisation des travaux au regard du projet initialement prévu. Elle accompagne le propriétaire dans sa ou ses demandes de paiement en collectant l'ensemble des pièces nécessaires à la démarche.

7.4.2. Pièces à fournir pour le versement des subventions

Le versement de la subvention interviendra après l'achèvement des travaux et sur présentation par le demandeur des pièces suivantes :

- Un relevé d'identité bancaire (si un changement de domiciliation bancaire est intervenu depuis la date de dépôt de la demande),
- la copie des factures détaillées par poste de travail portant la mention « acquitte-le » apposée par l'entreprise, ainsi que sa signature et son cachet *,
- Des photos justifiant la bonne réalisation des travaux prévus,
- Le plan de financement définitif du projet établi par le SIPHEM,
- La fiche de calcul au paiement établi par l'Anah.

(*) La notion de facture acquittée peut faire l'objet d'un cas dérogatoire pour les dossiers relevant d'une sortie d'indignité de propriétaire occupant (action 5).

Le SIPHEM est en charge de vérifier la conformité des factures avec les devis approuvés ou entérine les modifications.

Les pièces sont à déposer au SIPHEM (guichet unique) qui se charge de les transmettre à la Mairie de La Réole et/ou à la Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde.

7.4.3. Modalités de versement des subventions

Conditions générales :

L'aide est attribuée dans la limite des crédits disponibles affectés par la Ville de La Réole et la Communauté de Communes à ce programme et dans l'ordre d'arrivée des dossiers complets. Le paiement est effectué par virement sur le compte ouvert au nom du bénéficiaire ou de son mandataire.

La saisie comptable permettant le déblocage de l'aide sera effectuée après réception complète et contrôle par le SIPHEM des justificatifs de travaux.

Le montant de la subvention estimé à partir des devis présentés lors de l'instruction de la demande peut être recalculé à la baisse au regard des factures acquittées présentées et des travaux réalisés.

Versement unique

Hors procédure exceptionnelle ci-dessous, les subventions accordées feront l'objet d'un versement en une seule fois par mandat administratif sur le compte du RIB fourni lors de la demande.

Acomptes et avances

Au vu de la complexité de gestion des fonds en phase chantier pour les propriétaires occupants relevant d'une sortie d'indignité, une procédure de demande d'avance de fond pour l'intervention de la Communauté de Communes décrite dans l'action 5 est possible.

Cette dernière devra être identifiée lors du passage du dossier en comité technique et fera l'objet d'une mention sur la délibération attributive de l'aide.

Le montant de l'avance est de 70 % de la subvention attribuée dans le cadre de l'action 5.

Cette avance est demandée via le SIPHEM sur la base de factures de travaux réalisés, d'un montant supérieur au montant de l'avance.

Situation dérogatoire

De manière très exceptionnelle, une dérogation pourra être accordée après analyse et avis du comité technique restreint entre la Ville de La Réole, la Communauté de Communes et le SIPHEM. Ces dérogations portent sur les actions 4 et 5.

Remboursement

Dans le cas où le pétitionnaire ne respecterait pas ses engagements (travaux non conformes à la demande, etc.), tout ou partie des subventions attribuées devront être remboursés.

7.5 Remboursement des subventions & sanctions

La Communauté de Communes et la Ville concernée pourront exiger le remboursement partiel ou total des aides versées si les conditions d'octroi spécifiées dans le présent règlement n'étaient pas respectées par le bénéficiaire. Les sommes devront faire l'objet d'un remboursement dans un délai de 3 mois après mise en demeure du bénéficiaire. À défaut de paiement dans ce délai, les débiteurs pourront se voir appliquer les intérêts légaux comme prévu par la législation.

Si Ville de La Réole et la Communauté de Communes ont connaissance de fausses déclarations ou de manœuvres frauduleuses, elles pourront refuser une nouvelle demande d'aide émanant du même bénéficiaire. Elles prononceront des sanctions pécuniaires dont le montant sera fixé en fonction de la gravité des faits reprochés.

BROUILLON

Fait en 6 exemplaires, à Bordeaux, le 31 août 2023

Le Préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine, Préfet de la Gironde, Délégué de l'Anah dans le Département Etienne GUYOT	Le Président de la Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde Francis ZAGHET	Le Président du SIPHEM Michel FEYRIT
Le Président du Conseil Départemental de la Gironde, Délégataire des aides à la pierre de l'Anah Jean-Luc GLEYZE	La Directrice de la CAF de la Gironde Christine MANSIET	La Déléguée Générale Adjointe de la Fondation Abbé Pierre — Agence Nouvelle-Aquitaine Sonia HURCET
Le Directeur Général de PROCIVIS de Nouvelle-Aquitaine Jean-Pierre MOUCHARD	Le Président du Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine Alain ROUSSET	Le Maire de la Commune de La Réole Bruno Marty
Le Maire de la Commune de Monségur Patrick DEBRUYNE	Le Maire de la Commune d'Auros Philippe CAMON-GOLYA	Le Maire de la Commune de Caudrot Jérémie GAILLARD
Le Maire de la Commune de Lamothe-Landerron Sébastien GOUDENECHE	Le Maire de la Commune de Saint-Pierre d'Aurillac Stéphane DENOYELLE	Le Maire de la Commune de Gironde-sur-Dropt Philippe MOUTIER

BROUILLON

La Maire de la Commune de Mongauzy Clara DELAS		

En partenariat avec :

La Mutualité Sociale Agricole (MSA) de la Gironde, représentée par sa Directrice, Madame Madeleine TALAVERA

BROUILLON

Annexe 1 — Diagnostic du territoire

BROUILLON

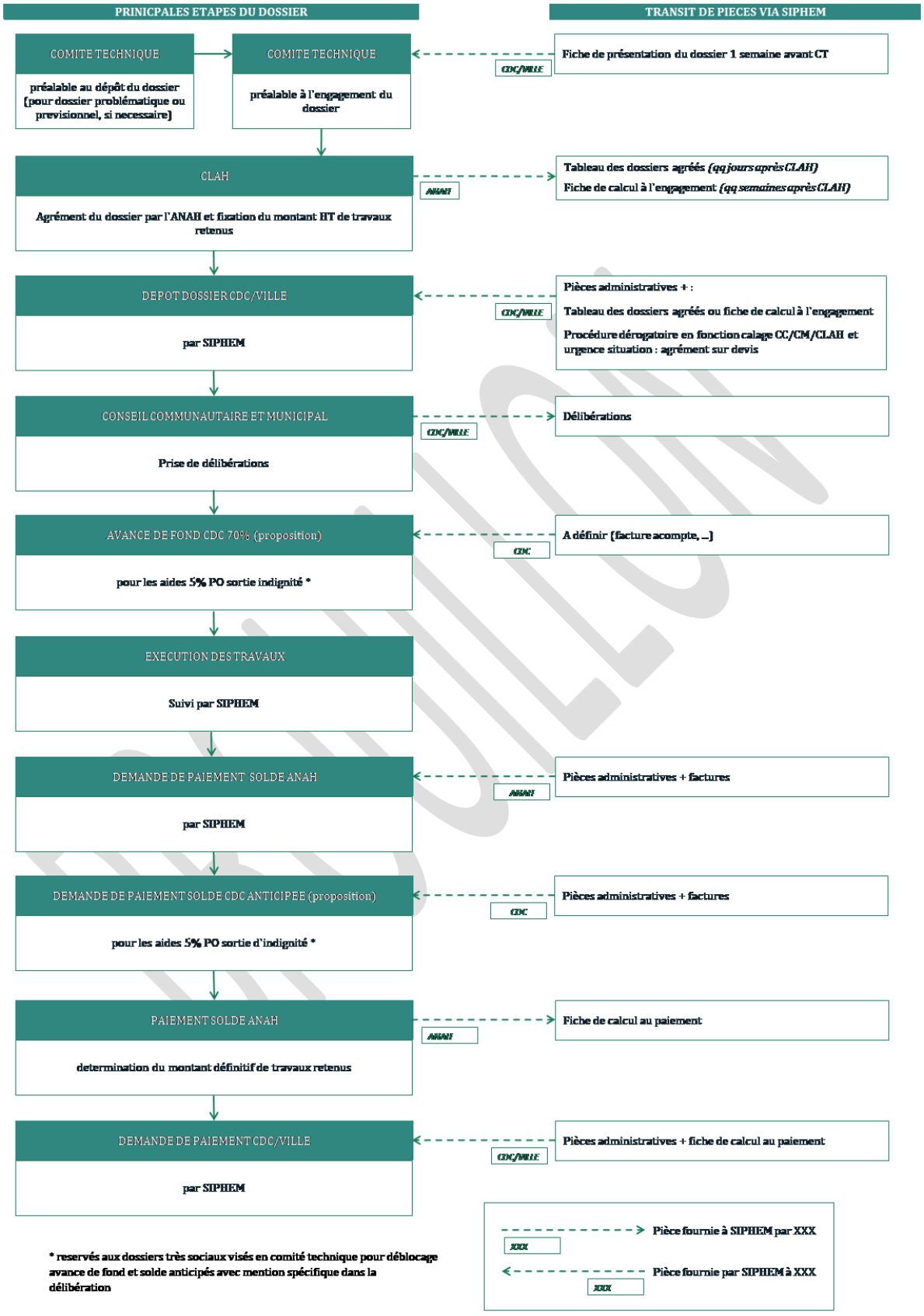
Annexe 2 — Règlement d’intervention

BROUILLON

Annexe 3 — Périmètres de l’opération

BROUILLON

Annexe 4 — critères d'évaluation du dispositif

BROUILLON

Annexe 5 — Synoptique