

**PROGRAMME SOCIAL THÉMATIQUE DÉPARTEMENTAL
EN FAVEUR DU LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES**

Convention pour l'année 2008

ENTRE :

- **LE DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE**, représenté par Monsieur le Président du Conseil Général, habilité par délibération du 10 décembre 2007,

- **LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX**, représentée par Monsieur le Président de la CUB, habilité par délibération du 21 décembre 2007 ,

- **L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT**, établissement public à caractère administratif, représenté par la Déléguée locale, agissant dans le cadre des articles R 321-1 à 22 du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après ANAH.

- **L'ÉTAT**,
représenté par Monsieur le Préfet de la Région Aquitaine, Préfet de la Gironde,

- **LE COMITÉ INTERPROFESSIONNEL DU LOGEMENT DE GUYENNE ET DE GASCogne**, dénommé ci-après, CILG dont le siège social est à Bordeaux, 110 avenue de la Jallère représenté par son Président.

- **LA CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES**, dénommée ci-après CAF, dont le siège social est à BORDEAUX, rue du Docteur Gabriel Péry, représentée par son Directeur Général.

- **LA SOCIÉTÉ ANONYME COOPÉRATIVE D'INTERET COLLECTIF POUR L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ DE LA GIRONDE**, dénommé ci-après S.A.C.I.C.A.P. de la Gironde, dont le siège social est à BORDEAUX 110 avenue de la Jallère 33300 BORDEAUX , représenté par son Président Directeur Général,

Vu la loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions,
Vu le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées de la Gironde,
Vu la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable,
Vu les articles R 321-1 à 22 du C.C.H., et notamment l'article R321-16,
Vu les conventions du 31 janvier 2006 et leurs avenants relatifs à la délégation des aides à la pierre,
Vu l'avenant n°1 à la convention du P.S.T. 2007 du 16 avril 2007,

il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention fixe les conditions dans lesquelles sont instruites et engagées en 2008 les aides à l'amélioration des logements du parc privé dans le cadre du Programme Social Thématique.

L'attribution des aides financières pour les bailleurs privés et les propriétaires occupants est notamment subordonnée à l'engagement du bénéficiaire à l'égard de chacun des signataires de la présente convention.

ARTICLE 2 : OBJECTIFS DE L'OPERATION

A- Le présent programme est destiné à assurer, d'une part et principalement l'accès, d'autre part le maintien, dans un logement du parc privé, décent et indépendant à des personnes défavorisées connaissant diverses difficultés de logement.

Pour les locataires l'accès ou le maintien dans un logement amélioré avec les subventions de l'ANAH, est subordonné à un niveau de revenu imposable qui ne devra pas excéder 60 % du plafond de ressources pour les bénéficiaires de la législation sur les HLM. La production des logements collectifs devra éviter la concentration dans un même immeuble des familles en cumul de difficultés sociales. Chaque dossier sera examiné au cas par cas.

Pour les propriétaires occupants, l'accès aux aides des différents partenaires financiers est réservé à ceux dont le revenu fiscal de référence est inférieur ou égal à 50% du plafond de ressources majorés, fixés par arrêté du 31 décembre 2001 paru au J.O.R.F. du 3 janvier 2002 page 167, et revalorisés pour l'année 2008 par la circulaire ANAH 2008-02 du 14 février 2008 (voir annexe 3).

En outre, en cas de financement complémentaire du CILG, les personnes ou ménages respecteront les conditions fixées par la convention intervenue entre l'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour le logement (UESL) le 20 décembre 2006.

B - Les objectifs du programme sont définies en :

B-1 - des objectifs quantitatifs globaux évalués à 268 logements minimum hors programmes d'OPAH et PIG, répartis comme suit :

- 175 logements occupés par leur propriétaire,
- 93 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Le tableau ci-dessous rappelle les objectifs annuels inscrits dans les programmes en vigueur ou en cours de préparation pour l'année 2008:

Répartition des objectifs	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs	Commentaires :
Périmètre non délégué			
Territoires hors OPAH/PIG	71	30	101 logements
OPAHRR Haut Entre Deux Mers	15	8	Engagé en 2003
OPAHRR Sud Gironde	19	5	Engagé en 2004
PIG des CC Castillon/P et Pays foyen	11	10	Engagé en 2007
PIG COBAS	2	2	Engagé en 2005
Sous total territoire non délégué	118	55	173 logements
Périmètre CUB			
Territoire couvert par PIG CUB	45	20	Engagé en 2008
Territoires couverts par OPAH copropriétés	5	2	Engagé en 2006
OPAHRU Bordeaux	7	16	Non financés sur PST -Engagé en 2003
Sous total territoire délégué	57	38	95 logements
Total départemental			
	175	93	268 logements

.../...

B-2 - des objectifs qualitatifs à réaliser dans le cadre des réhabilitations ou des améliorations financés par le présent programme :

a) des actions de lutte contre l'habitat indigne dont les plus démunis, propriétaires occupants ou locataires sont les premières victimes.

Le programme social thématique comprend ainsi des objectifs de résorption de situations relevant de l'habitat indigne :

- pour les logements locatifs, le nombre de dossiers, validés en comité des financeurs, de réhabilitation de logements déclarés insalubres ou pour lesquels la cotation issue de la grille d'évaluation DSG/ANAH aboutit à une insalubrité globale, est fixé au minimum à 21.

le nombre de dossiers, validés en comité des financeurs, de réhabilitation de logements avec éradication du plomb dans les peintures, est fixé au minimum à 18 .

- pour les logements de propriétaires occupants, le nombre de dossiers, validés en comité des financeurs, de réhabilitation de logements déclarés insalubres ou pour lesquels la cotation issue de la grille d'évaluation DSG/ANAH aboutit à une insalubrité globale, est fixé au minimum à 13.

le nombre de dossiers, validés en comité des financeurs, de réhabilitation de logements avec éradication du plomb dans les peintures hors sortie d'insalubrité, est fixé au minimum à 31.

b) des actions de maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées

Pour les logements locatifs vacants ou occupés, le nombre de dossiers, validés en comité des financeurs, de travaux d'adaptation du logement, est fixé à 1 logement minimum,

Pour les logements déjà conventionnés avec engagement dans le cadre du PST, le nombre de dossiers, validés en comité des financeurs, de travaux d'adaptation du logement, est fixé à 1 logement minimum. Ces dossiers pourront être déposés au bénéfice des locataires.

Pour les logements de propriétaires occupants, le nombre de dossiers, validés en comité des financeurs, de travaux d'adaptation du logement, est fixé à 19 logements minimum.

c) des actions visant à intégrer la maîtrise des charges locatives – coût de l'énergie, de l'eau et valorisation des énergies renouvelables.

La maîtrise des charges locatives, des locataires comme des propriétaires occupants, constitue un enjeu majeur dans la réussite du programme, car le coût de ces charges influe sur les conditions de vie des occupants.

Pour les logements locatifs vacants ou occupés, tous les dossiers, présentés au comité des financeurs, doivent comprendre un diagnostic énergétique avant travaux du logement (ou de l'immeuble) indiquant les préconisations de travaux nécessaires pour atteindre un niveau de performance au moins égal au niveau C du diagnostic de performance énergétique (DPE) prévu par l'arrêté du ministre du logement du 15 septembre 2006 , le cas échéant, les devis des travaux correspondants aux préconisations et un devis de D.P.E. précité, à réaliser après travaux pour confirmer le respect du niveau de performance précité .

Toutefois, pour les projets comprenant une réhabilitation lourde et globale du logement, notamment en cas de sortie d'insalubrité et de création de logement(s) en transformation d'usage, le niveau de performance énergétique devra respecter la réglementation thermique 2005 sauf contrainte technique ou réglementaire (protection MH ...).

pour les logements déjà conventionnés avec engagement dans le cadre du PST, tous les dossiers, présentés au comité des financeurs, doivent comprendre un diagnostic énergétique avant travaux du logement (ou de l'immeuble) indiquant les préconisations de travaux nécessaires pour atteindre un niveau de performance au moins égal au niveau C du diagnostic de performance énergétique (DPE) prévu par l'arrêté du ministre du logement du 15 septembre 2006, le cas échéant, les devis des travaux correspondants aux préconisations et un devis de D.P.E. précité à réaliser après travaux pour confirmer le respect du niveau de performance précité.

Pour les logements de propriétaires occupants, tous les dossiers, présentés au comité des

financeurs, doivent comprendre un diagnostic énergétique avant travaux du logement (ou de l'immeuble) indiquant les préconisations de travaux nécessaires pour atteindre un niveau de performance au moins égal au niveau C du diagnostic de performance énergétique (DPE) prévu par l'arrêté du ministre du logement du 15 septembre 2006, le cas échéant, les devis des travaux correspondants aux préconisations pour confirmer le respect du niveau de performance précité.

ARTICLE 3 : PERIMETRE DE L'OPERATION

Le présent programme s'applique à l'ensemble du territoire départemental.

ARTICLE 4 : SUIVI ANIMATION DU PROGRAMME

4-I - Le suivi animation du programme comprend les missions suivantes :

* Recherche de solutions en vue de :

- maintenir par amélioration du logement existant les propriétaires occupants ou le locataires en sélectionnant les cas les plus difficiles qui ne peuvent être traités que par le concours simultané de l'aide apportée par plusieurs partenaires financiers,

- loger ou reloger en prospectant et repérant les logements vacants du parc privé nécessitant une amélioration et en sélectionnant les projets les moins coûteux, avec les aides des différents partenaires financiers.

- rechercher un maître d'ouvrage pour la réalisation de l'opération : soit le propriétaire lui-même soit un maître d'ouvrage social (HLM, commune, association agréée).

* Assistance aux organismes oeuvrant pour le logement des personnes défavorisées par une information des dispositifs de subventions propres à l'ANAH. Ces organismes peuvent être sollicités pour assurer notamment l'intermédiation et l'accompagnement social dans le PST, pour louer des logements, dont les travaux peuvent être subventionnés par l'ANAH, afin de les sous-louer à des personnes défavorisées.

* Assistance aux propriétaires (occupants ou bailleurs) pour le montage technique, financier et juridique des opérations à savoir :

- étude de faisabilité des projets :
- diagnostics techniques du bâti avec dans tous les cas celui de performance énergétique du logement et, le cas échéant, proposition de sortie d'insalubrité, traitement du plomb, et ou adaptation au vieillissement ou handicap;
- définition des travaux,
- établissement des plans de financements et information sur les avantages fiscaux immobiliers mobilisables notamment dans le cadre de la loi DALO,

- présentation au Comité des Financeurs décrit ci-après des dossiers de demandes de financements en vue de la mobilisation des subventions de l'ANAH , des subventions du Département et d'autres financements complémentaires apportés par d'autres partenaires (notamment : le C.I.L.G., la Caisse des Dépôts et Consignations, la CAF et la CMSA, la S.A.C.I.C.A.P. de la Gironde, la caisse auxiliaire des prêts du département, la FISA...),

- présentation le cas échéant à la commission d'attribution des prêts du Fonds Solidarité Habitat (FSH),

- préparation et dépôt des dossiers de conventionnement et d'aide personnalisée au logement (APL)

* Recherche de maîtres d'œuvre (architectes, entreprises, artisans...).

Les équipes opérationnelles ne pourront assurer la maîtrise d'œuvre qu'en cas de travaux urgents à réaliser et après avoir constaté la carence de l'initiative privée ou lorsque les procédures de sortie de péril ou d'insalubrité avec maîtrise d'œuvre obligatoire seront engagées.

* Rechercher des moyens de solvabilisation nécessaires à l'accès et/ou maintien des personnes par le recours au Fonds de Solidarité Logement (FSL) aux aides LOCA-PASS (1% logement) pour les salariés ou la Garantie des Risques Locatifs (G.R.L.).

* Participation à la mise en place de la gestion locative des logements réhabilités. Les modalités feront l'objet d'une convention ad hoc entre le propriétaire bailleur et les partenaires financiers. Elle déterminera les conditions de gestion, d'attribution des logements et de présentation des locataires au propriétaire ou à défaut au gestionnaire,

* Information des propriétaires sur la réglementation et les contrats de location.

* Participation à la définition et à la mise en oeuvre des mesures d'accompagnement social en étroite liaison avec les M.D.S.I. et le F.S.L. ou tout autre structure spécialisée.

* Etablissement et présentation des rapports d'avancement et de synthèse.

* alimentation de la base de données « logements adaptés »

4-2- Le suivi et l'animation est confié :

A - Hors des territoires couverts par une opération contractuelle (OPAH et PIG):

à l'association PACT Habitat et Développement de la Gironde
211 Cours de la Somme 33800 BORDEAUX,

B - Pour les territoires couverts par une opération contractuelle (OPAH, OPAH-RR et PIG):

aux équipes chargées du suivi animation des OPAH ou PIG dont les conventions sont ou entrent en vigueur au cours de l'année 2008,

C –l'OPAH RU de BORDEAUX (fin de l'opération le 18 juillet 2008):

La convention d'OPAH RU de Bordeaux Centre historique comprend un dispositif d'animation autonome incluant des objectifs de production de logements conventionnés très sociaux et un volet propriétaires occupants très sociaux qui concourent à la réalisation des objectifs du PST départemental.

ARTICLE 5 – GESTION LOCATIVE

5.1. La gestion locative des logements réhabilités sera effectuée, selon le cas, par :

- le propriétaire bailleur éventuellement représenté par un mandataire ou un organisme à but lucratif dûment habilité par décision préfectorale. La gestion locative est aidée par le Conseil général dans les conditions fixées à l'article 3 de l'avenant.
- Le preneur, s'il est fait usage d'un bail à réhabilitation.

5.2. Pour les relocations, le propriétaire bailleur, ou son mandataire, s'adresse au Service chargé de l'habitat du Conseil général de la Gironde et au CILG en cas d'intervention de ce dernier dans le financement de l'opération.

5.3. Une convention entre le propriétaire bailleur et les partenaires financiers détermine les conditions de gestion, d'attribution des logements et de présentation des locataires aux propriétaires ou le cas échéant aux gestionnaires.

5.4. Lorsque le propriétaire bailleur a souscrit un engagement avec l'État au titre de la loi DALO, les conventions prévues à l'article 5.2. le précisent.

ARTICLE 6 – ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

La réussite des actions entreprises dans le cadre de la présente convention qui tendent à promouvoir l'insertion par le logement des personnes en difficulté, est subordonnée à la mise en place d'un accompagnement social allant de la gestion personnalisée des familles à un suivi social lourd des personnes.

La nature des mesures à mettre en œuvre qui fera l'objet d'une définition précise, doit répondre aux objectifs généraux suivants :

- favoriser l'adaptation des personnes au logement, à l'utilisation des équipements et des parties communes,
- garantir la bonne gestion d'un budget logement,
- favoriser la médiation, le cas échéant, avec le propriétaire bailleur et les démarches administratives avec les institutions.

ARTICLE 7 - GROUPE DE PILOTAGE

Un groupe de pilotage dit "Comité des Financeurs" est constitué. Il est présidé par le D.D.E. ou son représentant et est composé des représentants financiers suivants:

- la D.D.E. (Service Habitat),
- l'A.N.A.H. (délégations régionale et locale)
- le CONSEIL GENERAL (Service Urbanisme, Habitat, Logement social et politique de la Ville),
- la CUB (Centre Habitat et politique de la Ville),
- la C.A.F., la C.M.S.A.,
- le C.I.L.G. et tout autre organisme collecteur du 1% logement au titre de la convention intervenue entre l'Etat et l'UESL le 20 décembre 2006,
- La S.A.C.I.C.A.P de la Gironde,
- la Caisse des Dépôts et Consignations (C.D.C),
- la Caisse Auxiliaire Départementale de Prêts Immobiliers(C.A.D.P.I),
- la FISA (gestionnaire du F.S.H)

La D.D.A.S.S. et l'A.D.I.L. peuvent participer en qualité d'experts aux travaux de ce comité.

Il se réunit mensuellement pour examiner les dossiers présentés par les équipes opérationnelles et prendre des décisions de principe permettant une instruction concertée avant l'engagement de chacun des financeurs.

Il suit la réalisation de la mission et valide les rapports intermédiaires trimestriels et le rapport final qui lui sont présentés.

La DDE (Service Habitat) assure le secrétariat du groupe de pilotage et est le rapporteur auprès de l'équipe technique du plan.

ARTICLE 8 - EVALUATION DE LA MISSION

La réalisation de la mission des équipes opérationnelles est suivie par :

- le groupe de pilotage, mensuellement,
- le comité de pilotage du plan.

A partir des indicateurs suivants :

- la liste fournie par l'observatoire de la demande très sociale concernant les bénéficiaires potentiels avec le type de logement recherché adapté à leurs besoins.
- le nombre et le type des logements améliorés, leur localisation, la superficie, leur statut (vacant ou occupé) et leurs bénéficiaires,
- la nature des travaux réalisés en identifiant spécifiquement ceux exécutés dans le cadre de sortie d'insalubrité, de fin d'accessibilité au plomb et d'adaptation du logement pour personnes âgées ou handicapées, leur montant, le montage financier de l'opération ,
- le montant des loyers avant et après réhabilitation dans le cas où les logements sont occupés ainsi que le montant des loyers libres dans le secteur,
- le type de suivi social,
- l'évaluation des opérations n'ayant pas abouti (caractéristiques, motifs de non concrétisation),
- le nombre de dossiers en cours de négociation (localisation, type de logement, bénéficiaires potentiels).

Un bilan de réalisation du Programme sera présenté au comité de pilotage en janvier 2009 au plus tard.

En outre, l'équipe d'animation du programme départemental produira un rendu de mission conforme aux dispositions de la convention MOUS pour 2008.

ARTICLE 9 - ENGAGEMENTS DU CONSEIL GENERAL DE LA GIRONDE

Le Conseil Général s'engage dans le cadre de son budget consacré à la mise en oeuvre du PDALPD à :

9.1 - Co-financer une équipe chargée des missions de suivi et d'animation, sur le territoire départemental non couvert par une opération contractuelle à hauteur de 142 888 €

9.2 - Mobiliser les financements nécessaires au montage des opérations susvisées dans les conditions arrêtées par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, à savoir :

.../...

a/ propriétaires occupants

- verser une subvention complémentaire à celle apportée aux propriétaires occupants par l'ANAH ou sur crédits délégués de l'ANAH à la C.U.B., plafonnée à 1524 € par logement, et sans pouvoir excéder le montant de la subvention de base,

- financer des travaux de sortie d'insalubrité, par le versement d'une subvention complémentaire à hauteur de 35% (soit 10 500 € maximum par logement), à celle au taux de 50% apportée aux propriétaires occupants par l'ANAH ou sur crédits délégués de l'ANAH par la CUB.

- financer des diagnostics énergétiques avant travaux du logement (ou de l'immeuble) indiquant les préconisations de travaux nécessaires pour atteindre un niveau de performance égal au niveau C du diagnostic de performance énergétique (DPE) prévu par l'arrêté du ministre du logement du 15 septembre 2006.

b/ propriétaires bailleurs

1°) travaux classiques - verser une subvention complémentaire à la subvention de l'ANAH ou sur crédits délégués de l'ANAH par la CUB de 15%, dans les conditions suivantes :

- pour les immeubles situés dans les communes en **zone B** définie par l'arrêté du ministère du Budget du 19 décembre 2003 ,

taux de base crédits Anah avec +X Anah	Taux de la subvention du C.G. (+Y)	taux de subvention total
70% + 5%	15%	90%

- pour les immeubles situés dans les communes en **zone C** définie par l'arrêté du ministère du Budget du 19 décembre 2003 ,

taux de base crédits Anah avec +X Anah	Taux de la subvention du C.G. (+Y)	taux de subvention total
50% + 5%	15%	70%

2°) travaux de sortie d'insalubrité et de péril –verser une subvention complémentaire à la subvention de l'ANAH ou sur crédits délégués ANAH par la C.U.B.,

Les dossiers pour lesquels un déplaçonnement de subvention est sollicité doivent obtenir un avis préalable favorable de la CAH ou du délégataire sur l'intérêt de l'opération ; cet avis devra figurer au dossier déposé en vue de son examen par le comité des financeurs.

- pour les immeubles situés dans les communes en **zone B** définie par l'arrêté du ministère du Budget du 19 décembre 2003 , de **95%**,

taux de base +majoration de la subvention Anah	Taux de la subvention du C.G. (+Y)	taux de subvention total
80 %	15 %	95%

- pour les immeubles situés dans les communes en zone C uniquement, définie par l'arrêté du ministère du Budget du 19 décembre 2003, de **15%** .

taux de base +majoration de la subvention crédits Anah	Taux de la subvention du C.G. (+Y)	taux de subvention total
50% + 20%	15%	85%

c/ financer les frais de la gestion locative des bailleurs qui auront contractualisé avec le S.I.R.E.S. pendant les 3 premières années de la convention ; sauf disposition spécifique pour les logements identifiés DALO, l'aide est dégressive dans les conditions suivantes :

- 100% des frais de gestion pour la première année,
- 50 % des frais de gestion pour la deuxième année
- 25 % des frais de gestion pour la troisième année.

Les frais de gestion locative pris en charge correspondent à :

- 7 % du loyer HT pour un loyer supérieur à 380 €,
- 8 % du loyer HT pour un loyer inférieur à 380 €.

ARTICLE 10 - ENGAGEMENTS DE L'ETAT

L'Etat s'engage à :

10.1 subventionner sur la base d'un prix de revient total hors taxes, le fonctionnement de la mission de suivi animation.

10.2 mettre à disposition des équipes opérationnelles dans le respect des lois et règlements en vigueur, des données d'information de nature à faciliter la mise en œuvre des objectifs fixés. Les équipes s'engagent sans condition à respecter la confidentialité de ces informations ; elles ne pourront en particulier communiquer ces informations à des tiers à titre gratuit ou onéreux.

ARTICLE 11 - ENGAGEMENTS DE L'ANAH

11.1 En secteur non délégué, en application du R.G.A. publié et sous réserve des décisions du conseil d'administration de l'agence, l'ANAH s'engage :

a/ propriétaires occupants

- à accorder en priorité des subventions et réserve pour cela un crédit de 435 000€ maximum correspondant à un objectif de 118 logements.

- pour le financement des travaux de sortie d'insalubrité et de péril, en plus de la subvention de base au taux de 50%, à majorer la subvention d'un pourcentage de 5% maximum. Le plafond de travaux est fixé à 30 000 € par logement au 01/01/2008.

b/ propriétaires bailleurs

- à accorder en priorité des subventions et réserve pour cela un crédit de 675 000€ maximum correspondant à un objectif de 55 logements locatifs.

Sous réserve des délégations d'engagement qui lui seront allouées, ces crédits sont réservés par la délégation locale de l'ANAH, pendant la durée de validité de la présente convention.

Les taux de subvention applicables au montant des travaux retenus dans le calcul de la subvention sont des maximums et la commission d'amélioration de l'Habitat (C.A.H.) fixe, en fonction de l'intérêt technique, économique et social et environnemental du projet, le montant de la subvention. En particulier, la résolution des situations d'habitat indigne constituant une priorité absolue de l'action de l'Etat, une attention particulière sera portée sur le financement, dans le cadre du présent programme, des dossiers qui contribuent à traiter ces situations identifiées, notamment dans le cadre de la mise en œuvre du droit au logement opposable (DALO).

Ces taux sont définis comme suit :

- pour les immeubles définis en zone B, par l'arrêté du ministère du Budget du 19 décembre 2003, de **75%**,

taux de base avec +X Anah	Taux de la subvention du C.G. (+Y)	taux de subvention total
70% + 5%	15%	90%

- pour les immeubles définis en zone C par l'arrêté du ministère du Budget du 19 décembre 2003, de **55%**

taux de base avec +X Anah	Taux de la subvention du C.G. (+Y)	taux de subvention total
50% + 5%	15%	70%

c) financement spécifique des travaux de sortie d'insalubrité pour les propriétaires bailleurs

Les dossiers pour lesquels un déplafonnement de subvention est sollicité doivent obtenir un avis préalable favorable de la CAH sur l'intérêt de l'opération ; cet avis devra figurer au dossier déposé en vue de son examen par le comité des financeurs.

- pour les immeubles situés dans les communes en **zone B** définie par l'arrêté du ministère du Budget du 19 décembre 2003 , de **95%**,

taux de base +majoration de la subvention Anah	Taux de la subvention du C.G. (+Y)	taux de subvention total
80 %	15 %	95%

- pour les immeubles situés dans les communes en **zone C** définie par l'arrêté du ministère du Budget du 19 décembre 2003, de **70%** .

taux de base +majoration de la subvention Anah	Taux de la subvention du C.G. (+Y)	taux de subvention total
50% + 20%	15%	85%

d) à verser une prime par logement vacant remis sur le marché locatif,
 - de 5000 € pour les immeubles situés en zone B,
 - de 2000 € pour les immeubles situés en zone C.

En application de la délibération du Conseil d' Administration de l'ANAH du 12 avril 2007, le montant de la prime pour remise sur le marché d'un logement vacant depuis plus de 12 mois est porté de 5000€ à 7000€ en zone A et B et de 2000€ à 3000€ en zone C, sous réserve d'un engagement explicite du bailleur de louer le logement à un organisme public ou privé, en vue de sa sous-location à des ménages prioritaires au sens de la loi DALO, visés à l'article L.441-2-3 du C.C.H.

11-2- permettre le conventionnement des logements et le versement de l'aide personnalisée au logement (APL) aux locataires, et/ou sous-locataires relevant de la catégorie visée à l'article 2 de la présente convention.

Pour l'ensemble des logements ou immeubles financés dans le cadre du présent dispositif, la durée du conventionnement entre le bailleur et l'ANAH, prévu à l'article L321-8 du C.C.H., est de **12 ans** minimum, compte-tenu du taux d'intervention des partenaires publics.

La valeur des loyers des logements est fixée au loyer annuel de référence maximal, selon la zone, **sans dérogation possible**, précisé par la circulaire annuelle de la DGUHC en vigueur à la date de la signature de la convention.

En outre, notamment pour les logements de plus de 90 m², le montant des loyers sera négocié avec le propriétaire bailleur à un niveau compatible avec les ressources des ménages relevant du Programme social thématique.

ARTICLE 12 - ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

12.1 sur crédits délégués de l'ANAH, en application de R.G.A publié et sous réserve des décisions du Conseil d'administration de l'agence nationale de l'habitat, la Communauté Urbaine de Bordeaux s'engage :

a) propriétaires occupants

- à accorder en priorité des subventions et a réservé pour cela une enveloppe annuelle « très sociale » PIG/PST sur les crédits délégués par l'ANAH de 184 000 € correspondant à un objectifs de 45 logements.

b) propriétaires bailleurs

à accorder en priorité des subventions et réserve pour cela une enveloppe annuelle « très sociale » PIG/PST sur les crédits délégués par l'ANAH , de 900 500 € correspondant à un objectif de 20 logements locatifs. En particulier, la résolution des situations d'habitat indigne constituant une priorité absolue de l'action de l'Etat, une attention particulière sera portée sur le financement, dans le cadre du présent programme, des dossiers qui contribuent à traiter ces situations identifiées, notamment dans le cadre de la mise en œuvre du droit au logement opposable (DALO).

Sous réserve des délégations d'autorisation d'engagement qui lui seront allouées, ces crédits sont réservés par la CUB pendant la durée de validité de la présente convention.

Les taux de subvention applicables au montant des travaux retenus dans le calcul de la subvention sont des maximums et le délégataire, après avis de la CLAH fixe en fonction de l'intérêt technique, économique et social et environnemental du projet, le montant de la subvention. Ils sont définis comme suit :

Pour les immeubles définis en zone B, par l'arrêté du ministère du Budget du 19 décembre 2003, de **75 %**

taux de base avec + x crédits Anah	Taux de la subvention du C.G. (+Y)	taux de subvention total
70% + 5%	15 %	90%

Pour les immeubles définis en zone C, par l'arrêté du ministère du Budget du 19 décembre 2003, de **55 %**

taux de base avec + x crédits Anah	Taux de la subvention du C.G. (+Y)	taux de subvention total
50% + 5%	15 %	70%

c) financement spécifique des travaux de sortie d'insalubrité pour les propriétaires bailleurs

Les dossiers pour lesquels un déplaçonnement de subvention est sollicité doivent obtenir un avis préalable favorable du délégataire sur l'intérêt de l'opération ; cet avis devra figurer au dossier déposé en vue de son examen par le comité des financeurs.

- pour les immeubles définis en zone B, par l'arrêté du ministère du Budget du 19 décembre 2003, de **95 %**

taux de base avec + x crédits Anah	Taux de la subvention du C.G. (+Y)	taux de subvention total
80 %	15 %	95%

- pour les immeubles définis en zone C, par l'arrêté du ministère du Budget du 19 décembre 2003, de **95 %**

taux de base avec + x crédits Anah	Taux de la subvention du C.G. (+Y)	taux de subvention total
50% + 20%	15 %	85%

- d) verser une prime par logement vacant remis sur le marché locatif,
- de 5 000 € pour les immeubles situés en zone B
 - de 2 000 € pour les immeubles situés en zone C,

En application de la délibération du Conseil d' Administration de l'ANAH du 12 avril 2007, le montant de la prime pour remise sur le marché d'un logement vacant depuis plus de 12 mois est porté de 5000€ à 7000€ en zone A et B et de 2000€ à 3000€ en zone C, sous réserve d'un engagement explicite du bailleur de louer le logement à un organisme public ou privé, en vue de sa sous-location à des ménages prioritaires au sens de la loi DALO, visés à l'article L.441-2-3 du C.C.H.

12.2 sur crédits propres réservés dans le cadre du protocole de son Programme d'Intérêt Général de lutte contre le mal logement et de promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable, la Communauté Urbaine de Bordeaux s'engage :

- à apporter une aide à hauteur de 10% (plafonné à 3 500 € HT) en complément de la subvention accordée sur crédits de l'ANAH pour les travaux de réhabilitation de logements conventionnés très sociaux,
- à apporter, sous réserve de l'avis de la CLAH :
 - o une aide à hauteur de 2 500 € par logement en complément des subventions accordées sur crédits de l'ANAH pour la remise sur le marché de logements vacants, et à inscrire à son budget les crédits nécessaires ;
 - o une aide à hauteur de 2 500 € par logement en complément des subventions accordées sur crédits de l'ANAH pour les travaux de réhabilitation de logements en sortie d'insalubrité, et à inscrire à son budget les crédits nécessaires ;
 - o une prime de 1 000 € par logement en complément des subventions accordés sur crédits de l'ANAH pour les travaux incluant une économie d'eau et une amélioration de l'isolation thermique du logement.

12.3 L'OPAHRU de Bordeaux

- a) la convention d'OPAHRU de Bordeaux Centre Historique signée le 18 juillet 2003 comprend un dispositif de financement autonome incluant des objectifs de production de logements conventionnés très sociaux et un volet propriétaires occupants très sociaux concourant à la réalisation des objectifs du PST

départemental à hauteur, de 16 logements locatifs et 7 logements occupés par le propriétaire.

- b) La Communauté Urbaine de Bordeaux finance en complément et sur ces crédits propres les projets présentés par l'opérateur de l'OPAHRU validés en commission de programmation Ville /CUB et qui auront reçu un avis favorable de la C.L.A.H.

12.3 La Communauté Urbaine de Bordeaux s'engage à permettre le conventionnement des logements et le versement de l'aide personnalisée au logement (APL) aux locataires et/ ou sous locataires relevant de la catégorie visée à l'article 2 du présent avenant.

Pour l'ensemble des logements ou immeubles financés dans le cadre du présent dispositif, la durée du conventionnement entre le bailleur et l'ANAH, prévu à l'article L 321-8 du CCH, est de 12 ans minimum, compte tenu du taux d'intervention des partenaires publics.

La valeur des loyers des logements est fixée au loyer annuel de référence maximal, selon la zone, sans dérogation possible, par circulaire annuelle de la DGUHC en vigueur à la date de la signature de la convention.

En outre, notamment pour les logements de plus de 90 m², le montant des loyers sera négocié avec le propriétaire bailleur à un niveau compatible avec les ressources des ménages du Plan.

ARTICLE 13 – CONCOURS DES AUTRES COLLECTIVITES LOCALES

Des dispositifs particuliers de financements complémentaires apportés par d'autres collectivités locales peuvent être mis en place, notamment sur des secteurs où des tensions locatives seraient constatées, après recueil d'un diagnostic et une analyse partagée par l'Etat, l'Anah, le Département et la CUB.

Les conventions signées à cet effet, notamment celles d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et/ou protocole d'accord dans le cadre de Programme d'Intérêt Général (P.I.G.), précisent alors les modalités particulières de financement.

Au 1^{er} janvier 2008, il s'agit des programmes suivants :

- OPAH-RU de Bordeaux centre historique, jusqu'au 17 juillet 2008 inclus.
- OPAH-RR du Haut Entre Deux mers jusqu'au 7 octobre 2008 inclus.
- OPAH-RR du Sud Gironde
- PIG « de lutte contre l'habitat indigne et de production de logements conventionnés » des Communautés de communes de Castillon/Pujols et Pays foyen.
- PIG « de lutte contre le mal logement » de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud
- OPAH « copropriétés dégradées » de Talence Thouars jusqu'au 14 novembre 2008.
- OPAH « copropriétés dégradées de la résidence Hautefort » à Lormont jusqu'au 30 mars 2009.
- PIG « de lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable » de la Communauté Urbaine de Bordeaux (prévisionnel- à compter du 1^{er} mai 2008).

ARTICLE 14 - ENGAGEMENTS DU CILG

Le CILG, Associé Collecteur de la participation des Employeurs à l'Effort de Construction, s'engage à investir une partie des Fonds de la Participation des Employeurs, en faveur du logement des populations ayant des difficultés particulières, dans la réhabilitation très sociale du parc privé locatif, soit pour 2008:

288 000 € sous forme de prêts pour 20 logements environ.

Ces financements feront l'objet d'une décision d'attribution par le Comité financier du CILG après examen du dossier du propriétaire bailleur.

Les fonds ainsi réservés devront être engagés avant le 31 octobre 2008.
Passé ce délai, le CILG se réserve la possibilité d'arrêter d'autres investissements.

En accord avec l'Anah et la CUB, notamment pour les logements de plus de 90 m², le CILG demande que le montant des loyers soit négocié avec le propriétaire bailleur à un niveau compatible avec les ressources des ménages du Plan.

ARTICLE 15 - ENGAGEMENTS DE LA CAF

Dans le cadre de son action sociale en direction des familles allocataires, la CAF s'engage à co-financer des projets d'amélioration du logement.

a) pour les propriétaires occupants

Dans la limite de son budget consacré à l'amélioration de l'habitat, la participation financière de la CAF est d'un montant de 5076 € maximum.

La CAF accorde aussi dans cette même enveloppe des subventions d'un montant de 770 € maximum, à titre exceptionnel, pour permettre des économies d'énergie.

b) pour les propriétaires bailleurs

la CAF peut co-financer des opérations d'amélioration ou de création de logements. Cette aide se fera sous la forme d'une subvention et/ou d'un prêt de 1500 € à 7622 € maximum par logement en complément des subventions de l'ANAH ou de la CUB et du Conseil général, dans la limite d'une enveloppe de 61 000 € consacrée au financement d'opérations de logement adapté.

En contrepartie, le propriétaire bailleur s'engagera à louer ou relouer les logements à des familles allocataires ayant au moins 3 enfants à charge et en difficulté.

Pour favoriser l'intégration des familles dans les logements qu'elle subventionne et dans leur environnement, la CAF par le biais de son service d'interventions sociales, assurera un accompagnement social de ces familles pendant les 6 premiers mois éventuellement renouvelables.

Dans tous les cas, ces aides financières feront l'objet d'une décision d'attribution par la Commission des Aides individuelles de la CAF après examen et propositions du Comité des Financeurs.

Les conditions d'ouverture des droits aux aides CAF sont communiquées en début d'année aux opérateurs.

ARTICLE 16 - ENGAGEMENTS DE LA SACICAP DE LA GIRONDE

Dans le cadre de ses Missions Sociales, la SACICAP de la Gironde a décidé de consacrer une enveloppe annuelle en complément des aides existantes, en faveur de la réhabilitation du logement des propriétaires occupants en difficulté. Ces aides pourront être octroyées dans les contextes suivants :

A - pour les travaux de sortie d'insalubrité, elle accorde une subvention de 4000 € par logement,

B - pour les propriétaires occupants retraités salariés du régime agricole, elle accorde une subvention de 1 500 € par logement,

C - pour les propriétaires occupants réalisant des travaux d'adaptation dans leur logement tels que définis dans l'instruction I-2004-01 du 9 avril 2004 du Directeur Général de l'ANAH, elle accorde une subvention aux propriétaires occupants au taux de 30% pour un montant plafonné à 3000€ par logement.

L'ensemble de ces aides font l'objet d'une décision d'attribution après examen des projets par le comité des Financeurs et sont complémentaires à celles de l'ANAH et de la CUB.

ARTICLE 17 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour 9 mois à compter du 1er avril 2008. elle prend fin le 31 décembre 2008.

ARTICLE 18 - MODALITES RELATIVES AUX TAUX DE SUBVENTION DU PROGRAMME

Les taux de subventions inscrits dans le présent avenant constituent des maximums ; dans le cadre de la présente convention, les partenaires déterminent le montant de leurs aides en fonction de l'intérêt des projets.

FAIT A BORDEAUX, le

Le Préfet de la région
Aquitaine,
Préfet de la Gironde

Le Président du Conseil Général,

Le Président de la CUB

Le Directeur Général de l'Anah
pour le Directeur
et par délégation,
La Déléguée Locale,

Le Président du C.I.L.G.,

Le Directeur de la C.A.F.,

Le Président Directeur Général
de la S.A.C.I.C.A.P. de la Gironde

**ANNEXE 1 (secteurs non délégué et délégué)
à la convention du Programme Social Thématique
de l'année 2008**

**tableau de synthèse des financements du CONSEIL GENERAL de l' ANAH et de
la CUB pour la production ou l'amélioration de logements PST**

propriétaires bailleurs					
travaux « classiques » hors sortie d'insalubrité ou de péril					
secteurs d'intervention	subvention de base ANAH	Subvention + X C.G.	subvention +Y ANAH	taux global de subvention des projets	durée minimale de convention Etat/bailleur
Zone B	70%	15%	5%	90%	12 ans
zone C	50%	15%	5%	70%	12 ans
travaux de sortie d'insalubrité ou de péril					
Zone B	80%	15 %	-	95%	12 ans
zone C	70%	15%	-	85%	12 ans

propriétaires occupants			
types d'intervention	subvention de base ANAH	Subvention C.G.	subvention +X ANAH
très social	35%	1524 € maximum	0%
sortie d'insalubrité ou de péril	50%	35% 10 500 € maximum	5%

ANNEXE 2
à la convention du Programme Social Thématique de l'année 2008

Communes classées en zone B dans l'arrêté modifié du ministère du Budget du 19 décembre 2003 :

AMBARES ET LAGRAVE	LÉOGNAN
ANDERNOS LES BAINS	LE TEICH
ARCACHON	LÈGE-CAP-FERRET
ARÈS	LE PIAN MEDOC
ARTIGUES-PRÈS-BORDEAUX	LIGNAN DE BORDEAUX
ARVEYRES	LORMONT
AUDENGE	MARTIGNAS-SUR-JALLES
BASSENS	MERIGNAC
BÈGLES	MONTUSSAN
BIGANOS	PAREMPUYRE
BLANQUEFORT	PESSAC
BORDEAUX	POMPIGNAC
BONNETAN	PINEUILH
BOULIAC	QUINSAC
BRUGES	SAINT-AUBIN-DE-MÉDOC
CADAUJAC	SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE
CAMBLANES-ET-MEYNAC	SAINT-JEAN-D'ILLAC
CANÉJAN	SAINT-LOUBÈS
CARBON-BLANC	ST LOUIS-DE-MONTFERRAND
CARIGNAN DE BORDEAUX	ST MÉDARD-EN-JALLES
CÉNAC	ST PHILIPPE-DU-SEIGNAL
CENON	ST SULPICE-ET-CAMEYRAC
CESTAS	ST VINCENT-DE-PAUL
EYSINES	STE EULALIE
FARGUES ST HILAIRE	SALLEBOEUF
FLOIRAC	STE FOY-LA-GRANDE
GRADIGNAN	LE TAILLAN-MÉDOC
GUJAN-MESTRAS	TALENCE
IZON	TRESSSES
LA TESTE-DE-BUCH	VILLENAVE D'ORNON
LANTON	VAYRES
LATRESNE	YVRAC
LE BOUSCAT	
LE HAILLAN	

**ANNEXE 3 (secteurs non délégué et délégué)
à la convention du programme Social Thématique de l'année 2008**

En référence à l'article 2 de la convention, les propriétaires occupants dont le revenu fiscal de référence est inférieure ou égal à 50% des plafonds de ressources majorés précisés ci-après, peuvent bénéficier du taux de subvention majoré .

50 % PAS	Plafonds en
Nombre de personnes	Euros - €
1	8 398
2	12 282
3	14 770
4	17 256
5	19 752
personne sup.	2 487