

Convention de délégation de compétence de six ans en application de l'article L.301-5-1 du code de la construction et de l'habitation

La présente convention est établie entre

la Communauté d'agglomération PAU PYRENEES, représentée par M. André LABARRERE, son Président

et

l'Etat, représenté par M. Philippe GREGOIRE, Préfet du département des Pyrénées Atlantiques,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment l'article L. 301-5-1 ;

Vu le code général des collectivités territoriales

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 22 décembre 2004 sollicitant la délégation de compétences pour décider de l'attribution des aides prévues à l'article L. 301-3 du CCH ;

Vu la loi de programmation pour la cohésion sociale promulguée le 18 janvier 2005, et son plan de cohésion sociale ;

Vu le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 6 février 2004 approuvant la définition de l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 26 novembre 2004 adoptant le Programme Local de l'Habitat (PLH) ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire approuvant la convention en date du 10 février 2005 ;

Il a été convenu ce qui suit :

Objet et durée de la convention

L'Etat délègue à la Communauté d'Agglomération Pau Pyrénées pour une durée de 6 ans renouvelable, la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques, à l'exception des aides de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux et des logements-foyers, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé, de la création et de l'amélioration de places d'hébergement, et pour procéder à leur notification aux bénéficiaires.

Cette délégation a pour objet la mise en œuvre du programme local de l'habitat (PLH) adopté par délibération du conseil communautaire en date du 26 novembre 2004 en y intégrant les

objectifs du Plan de Cohésion Sociale, tels qu'ils figurent dans la loi de programmation pour la cohésion sociale.

La présente convention prend effet à compter du 1^{er} janvier 2005 et s'achève au 31 décembre 2010.

TITRE I : Les objectifs de la convention .

Article I-1 : Orientations générales

A quels enjeux doit-on répondre ?

- démographiquement, l'agglomération est attractive mais très poreuse : **12 700** personnes ont quitté la Communauté d'Agglomération entre 1990 et 1999 pour s'installer dans son aire d'attraction dont 8 832 sur le reste du Pays du grand Pau
- un parc locatif social relativement conséquent (11 973 logements HLM au 31/12/2003 soit 17% du parc des résidences principales de 1999) mais inégalement réparti sur l'agglomération. La demande sociale se renforce sur les années récentes du fait de la quasi-absence de production : 39 logements construits en 2004 et 67 en 2003.
- le tissu ancien de l'agglomération, en vraie difficulté enregistre un déficit d'attractivité résidentielle : Les quartiers anciens connaissent une situation de fragilisation inquiétante (vacance des logements, inconfort, décalage entre l'offre et la demande de logements)

Aussi, la réponse aux besoins en logements sur l'agglomération passe-t-elle par le maintien d'un niveau suffisant de constructions neuves conditionné par la relance de la production de logements sociaux, par la rénovation volontariste de l'habitat existant, et par la prise en compte des besoins en logements des ménages en difficulté.

Au nombre des compétences obligatoires de la Communauté d'Agglomération de PAU PYRENEES, figure « l'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire ». L'exercice de cette compétence repose sur la définition de l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat adoptée par délibération du 6 février 2004 et sur la rédaction du Programme Local de l'Habitat, adopté définitivement par délibération du Conseil Communautaire du 26 novembre 2004.

Le Programme Local de l'Habitat constitue pour la Communauté d'Agglomération l'expression de la politique de l'habitat à conduire sur les 6 prochaines années sur le territoire communautaire, dans un cadre de dialogue pour définir des projets communs entre les Communes, la Communauté d'Agglomération et les acteurs locaux de l'habitat.

Au vu des éléments d'analyse inscrits dans le diagnostic, des objectifs exprimés dans le porter à connaissance de l'Etat, des enjeux retenus par délibération du 12 avril 2002, le Conseil Communautaire du 18 juillet 2003 a voté cinq orientations de la politique locale de l'Habitat :

- 1- Engager une action foncière significative** pour construire la ville sur la ville et mener un développement cohérent et maîtrisé des territoires à urbaniser de l'agglomération ;
- 2- Promouvoir une nouvelle offre en cœur d'agglomération** pour retrouver une qualité de vie dans les quartiers anciens ;
- 3- Orienter l'action sur le logement locatif social de qualité** répondant à la demande sociale et s'intégrant dans des projets urbains ;
- 4- Aider à la production d'habitat neuf économe** pour répondre aux besoins en accession des ménages intermédiaires ;
- 5- Mettre en œuvre un dispositif de suivi** pour sécuriser l'action de l'agglomération.

Afin de mettre en œuvre ces orientations, la Communauté d'Agglomération agira avec :

- les différents territoires de projet : communes, Pays du Grand Pau, Département, Etat ;
- les acteurs économiques et institutionnels ;
- les investisseurs publics (sociétés HLM/SEM) et privés.

Le Programme Local de l'Habitat a été élaboré en déclinant sous chaque orientation les actions, leur évaluation financière, leur condition de mise en œuvre et de suivi. Pour prendre en compte la diversité des réponses à apporter en terme de logement, les actions communautaires sont déclinées d'une part de manière territoriale et, d'autre part, permettent d'intégrer les besoins spécifiques des publics ayant des difficultés en terme d'accès au logement.

Les éléments stratégiques du Programme Local de l'Habitat ont été intégrés dans le volet « une ville renouvelée et à haute qualité environnementale » du contrat d'agglomération signé le 23 décembre 2003 et trouvent un écho dans la charte du Pays du grand Pau.

Enfin, deux outils pour la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat ont dès à présent été mis en œuvre : le fonds d'intervention foncière pour l'habitat adopté par délibération du 19 mai 2004 et le protocole d'accord avec l'ensemble des opérateurs de logements sociaux intervenant sur la Communauté d'Agglomération, adopté par délibération du 26 novembre 2004 et signé le 10 janvier 2005.

Dans le cadre de la poursuite des objectifs quantitatifs du plan de cohésion sociale, la communauté d'agglomération Pau Pyrénées entend mettre en œuvre une politique pour le logement social répondant aux objectifs qualitatifs suivants :

- Développer l'offre de logements sociaux en prenant en compte le nécessaire rattrapage du déficit des communes au regard de l'article L 302-8 du CCH, les objectifs du plan de cohésion sociale mais également l'équilibre territorial entre les communes et entre les quartiers et en diversifiant les produits (locatif/accession ; construction/réhabilitation ; maisons de ville/logements collectifs ...),
- Cibler la production en milieu urbain dense ou sur les centres bourgs des communes ,
- Développer une offre en accession sociale sur le territoire de l'agglomération au sein d'un marché foncier et immobilier relativement élevé ,
- Engager des programmes de réhabilitations qualifiantes du patrimoine social ancien en l'intégrant dans une politique d'aménagement urbain ,

- Proposer des choix résidentiels aux ménages « locataires HLM » en situation de précarité ;
- Développer des opérations innovantes, expérimentales ou complexes d'habitat adapté aux besoins spécifiques de publics en difficultés,
- Promouvoir la qualité de vie dans l'habitat dans le cadre d'un développement durable et promouvoir la réalisation de logements labellisés haute qualité environnementale,
- Inciter les bailleurs privés à engager des travaux de réhabilitation de leur logement dans un double objectif de maintenir les équilibres sociaux sur les quartiers anciens et d'aider les communes de l'agglomération à entreprendre des projets de centre ou de quartier, globaux et forts sur des sites restreints en menant une action combinée sur l'habitat, l'aménagement urbain et les services ,
- Agir directement sur les situations de « mal logement » dans le parc privé et impulser la requalification des logements du parc social de fait de piètre qualité. Des démolitions et des curetages d'îlots pourront être envisagées à travers des procédures RHI.

L'ensemble de ces objectifs sera poursuivi dans le souci de développer la mixité sociale sur l'ensemble des territoires de l'agglomération. La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) aura notamment cette mission .

Article I-2 : Les objectifs quantitatifs prévisionnels.

Les moyens financiers mentionnés au titre II de la présente convention ont pour objet de mettre en œuvre les objectifs prévisionnels suivants :

I-2-1 – Le développement, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements sociaux

- a) La réalisation par construction neuve ou par acquisition-amélioration d'un objectif global de **1 500** logements locatifs sociaux sur 6 ans, objectif cohérent avec la déclinaison locale du plan de cohésion sociale (soit 250 logements par an en moyenne), dont :
 - **74** logements PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration)
 - **1 080** logements PLUS (prêt locatif à usage social)
 - **346** logements PLS¹ (prêt locatif social) ;
- b) La réhabilitation de **520** logements locatifs sociaux sur 6 ans (sur la base d'une première évaluation réalisée par les opérateurs de logement sociaux). Ce chiffre prend en compte les engagements prévus aux plans de redressement des organismes en difficulté (nom des organismes, date du protocole de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)) pour le patrimoine situé sur le territoire de l'agglomération. Ce chiffre pourra être réévalué pour prendre en compte la programmation de nouvelles opérations ;
- c) La démolition de **2** logements locatifs sociaux (résidence Mongélous) sur 6 ans ;
- d) La réalisation de **100** logements en location-accession ;
- e) La création de **2** maisons-relais ou résidences sociales, représentant environ **40** logements financés en PLAI ;
- f) La création et la réhabilitation de **30** places d'hébergement d'urgence ;

¹ Les PLS « Foncière » ne sont pas contingentés

g) les programmes de construction, acquisition et réhabilitation de logements locatifs sociaux inscrits dans la convention territoriale de rénovation urbaine du quartier du Hameau viendront compléter ces objectifs.

h) Lorsque, pendant la durée de la convention, un bailleur social disposant d'un parc immobilier sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération, négocie avec l'Etat une convention globale de patrimoine, conforme à l'article L.445-1 du CCH, la Communauté d'Agglomération est associée à son élaboration et est signataire des dispositions de la convention de patrimoine relatives aux immeubles situés sur son périmètre.

I-2-2 La requalification du parc privé ancien, des copropriétés et la production d'une offre en logements à loyers maîtrisés

Sur la base des objectifs figurant dans le programme d'actions du PLH, en cohérence avec le plan de cohésion sociale, il est prévu la réhabilitation avec les aides de l'ANAH de :

- **1310** logements dans le cadre du plan de cohésion sociale
- en complément en application des objectifs figurant dans le PLH de **1262** logements privés dont **462** logements de propriétaires occupants aux ressources modestes, et en tenant compte des orientations et des objectifs des circulaires de l'ANAH.

Dans le cadre de cet objectif global, sont projetés :

a) la production d'une offre de **910** logements privés à loyers maîtrisés dont **26%** à loyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL) ;

b) la remise sur le marché locatif de **306** logements privés vacants depuis plus de douze mois ;

Ces deux premiers objectifs sont cohérents avec la déclinaison locale du plan de cohésion sociale ;

c) le traitement de **90** logements indignes, notamment insalubrité, péril, risque plomb... ;

Les dispositifs opérationnels en cours ou projetés et dont la liste figure en annexe 2 concourent à la mise en œuvre de ces objectifs.

Le délégataire reprend les engagements de l'Etat et de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) sur les opérations contractuelles en cours (OPAH, PIG, plan de sauvegarde, PST).

SYNTHESE DES OBJECTIFS QUANTITATIFS DE PRODUCTION

en nombre de logements	CDA Pau Pyrénées 2005 2010	CDA Pau Pyrénées 2005	TOTAL Département 2005-2010
<u>logements locatifs sociaux</u>			
total 2005-2010	1 500	163	6 425
PLUS	1 080	148	4 475
PLAI	74	6	220
PLS	346	9	1 730
réhabilitation	520	261	
démolition	2	0	2
location accession	100	0	460
maisons relais et résidences sociales	40	0	110
hébergement d'urgence	30		90
<u>parc privé ancien</u>			
objectifs totaux 2005-2010	2 326	361	8 400
offre nouvelle à loyers maîtrisés	910	119	3 241
dont à loyers conventionnés	240	34	1 559
vacants remis sur le marché locatif	306	51	1 536
dont primés conventionnés	64	6	338
traitement de logements indignes	90	9	782
dont propriétaires bailleurs	62	7	257
dont propriétaires occupants	28	2	525
traitement de copropriétés en difficulté	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>

I-2-3 La répartition géographique des interventions

Les objectifs d'intervention prévus ci-dessus sont déclinés en annexe 1 par secteurs géographiques, conformément au programme d'actions du PLH.

Dans le cadre du PLH, pour les périodes triennales résultant de l'application des articles L. 302-5 et suivants du CCH (article 55 de la loi SRU), le nombre et l'échéancier de réalisation des logements sociaux pour chaque commune concernée sont rappelés ci-dessous :

	Engagement triennal 2002-2004				Engagements triennaux 2005-2010		
	déficit au 1er janvier 2001	nombre de logements à créer 2002 - 2004	Engagement triennal 2002-2004	délibération	déficit au 1er janvier 2004	Engagement triennal 2005-2007	Engagement triennal 2008-2010*
Billère	65	9	27/06/02	10	132	20	17
Bizanos	209	31	20/12/02	29	206	31	26
Gan	318	48	27/03/02	48	294	44	37
Gelos	144	21	07/10/02	26	138	21	18
Jurançon	35	5	29/06/02	5	40	6	5
Lescar	131	19	28/06/02	20	191	29	24
Lons	157	23	30/05/02	pas d'engagement	165	25	21
Pau	0	0	sans objet		0	0	0
total agglomération paloise	1 059	156		138	1 166	176	148
total département	7 206	1 075	0	1 055	7 813	1 172	996

* engagements triennaux 2007-2010 estimés en prenant comme hypothèses –théoriques– le même nombre de résidences principales qu'en 2004 et le respect par les communes de leurs objectifs de rattrapage 2005-2007.

I-2-4 Calendrier des opérations

Les objectifs physiques mentionnés à cet article seront réalisés selon l'échéancier prévisionnel établi à l'annexe 1. Cet échéancier sera mis à jour par un avenant annuel.

TITRE II : Modalités financières

Article II-1 : Moyens mis à la disposition du délégataire par l'Etat

Dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, l'Etat allouera au délégataire pour la durée de la convention un montant prévisionnel de droits à engagement de 10,216 M€ pour la réalisation des objectifs visés à l'article I-2.

Pour 2005, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est fixée à 1 352 000 €

Un avenant annuel précisera, l'enveloppe pour les années ultérieures.

Le montant définitif annuel sera arrêté dans les conditions définies à l'article II-4-1.

Un contingent d'agrément de 346 PLS et de 100 PSLA sera alloué au délégataire pour la durée totale de la convention.

Pour 2005, ce contingent est de 9 agréments PLS
de 0 agrément PSLA

Conformément à la lettre d'accord de la Caisse des dépôts et consignations, document D annexé à la présente convention, une enveloppe pluriannuelle de prêts de 98 M€ sera affectée par cet établissement aux opérations de production et de réhabilitation définies à l'article I-2-1 de la présente convention. Cette enveloppe sera complétée par avenant d'une enveloppe de prêts destinés à financer des opérations de réhabilitation pour la période 2006-2010 dont une part de prêts réhabilitation à taux bonifié en application de la circulaire du 17 septembre 2004 modifiée le 21 octobre 2004 pour la période 2005-2010. Elle ne comprend pas les prêts PLS et PSLA.

Article II-2 : – Répartition des droits à engagement entre logement locatif social et l'habitat privé.

Pour 2005, l'enveloppe mentionnée à l'article II-1, incluant les subventions de prestations d'ingénierie associées se répartissent de la façon suivante :

352 000 € pour le logement locatif social,
1 000 000 € pour l'habitat privé (ANAH)

Pour les années ultérieures, l'avenant prévu à l'article II-1 précisera au sein des droits à engagement alloués pour l'année considérée, ceux qui seront affectés au logement locatif social d'une part, à l'habitat privé d'autre part .

Article II-3 : Interventions propres du délégataire

II-3-1 Interventions financières du délégataire

Le délégataire pendant la période de la convention consacra sur ses ressources propres un montant global prévisionnel de 3,15 M€ aux actions définies à l'article I-2 auxquels s'ajoutent les crédits engagés par le délégataire dans le fonds d'intervention foncière pour l'habitat.

Pour la première année, le montant des crédits que celui-ci affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention s'élève à 632.156 € dont 380 000 € pour le logement locatif social et 252 156 € pour l'habitat privé.

II-3-2 Actions foncières et mise en place d'un dispositif partenarial pour la prise en compte de la surcharge foncière

Fonds d'Interventions Foncières pour l'habitat

Pour agir durablement dans le cadre de sa politique de l'habitat, la Communauté d'Agglomération Pau Pyrénées met en œuvre une politique de maîtrise foncière en se dotant :

- d'une capacité d'investissement lui permettant d'acquérir et de porter du foncier bâti ou non bâti à plus ou moins long terme destiné à la réalisation de projets habitat grâce à la mise en œuvre d'un Fonds d'Interventions Foncières pour l'habitat. Ce dispositif s'appuie sur les enjeux et les objectifs identifiés dans le volet foncier du contrat d'agglomération signé le 23 décembre 2003.
- d'une capacité d'anticipation de l'utilisation du foncier bâti et non bâti grâce à la mise en œuvre d'une mission de prospection foncière.

Ces deux outils de maîtrise foncière visant à réguler le marché, ont notamment pour objectif de faciliter l'intervention des opérateurs du logement social dans la production de logements conventionnés.

Dans le cadre du protocole signé le 10 janvier 2005, avec les 5 opérateurs de logement public intervenant sur l'agglomération, la Communauté d'Agglomération s'est engagée à pratiquer lors de la revente des terrains une décote foncière au plus égale à 25% du coût d'acquisition dès lors que l'opération de logements sociaux est confrontée à une surcharge foncière.

Montage d'un dispositif partenarial pour la prise en compte de la surcharge foncière.

Les prix du marché, en cœur d'agglomération, ont évolué rapidement sur les 5 dernières années, de plus les sites potentiels de construction s'inscrivent dans des projets de renouvellement urbain et génèrent des coûts de remise sur le marché conséquents. Les évaluations foncières sont aujourd'hui largement supérieures au seuil de déclenchement de la surcharge foncière.

En conséquence, un dispositif partenarial pour la prise en compte de cette surcharge foncière est nécessaire pour mettre sur le marché des logements sociaux dans les communes du cœur de l'agglomération. Ce dispositif qui définira les éléments éligibles et les mécanismes de régulation pourrait faire intervenir pour une hauteur équivalente :

- l'Etat (25%) dans le cadre des enveloppes financières de la présente convention ;
- le Conseil Général des Pyrénées Atlantiques (25%),
- la Communauté d'Agglomération (25%)
- la Ville support du projet (25%)

Sur la base d'un planning de travail validé par le Délégué et l'Etat, ce dispositif pourra être mis en œuvre dans un délai de six mois à compter de la signature de la présente convention et sera prise en compte dans le cadre de l'avenant annuel prévu à l'article II 1.

Article II-4 : Mise à disposition des moyens : droits à engagement et crédits de paiement

II-4-1 : Calcul et mise à disposition des droits à engagement

- Pour l'enveloppe logement locatif social

Chaque année, l'Etat, dans les limites de la dotation ouverte en loi de finances initiale et du montant de l'enveloppe fixé en application de l'article II-5 de la convention pour l'année considérée, allouera au département l'enveloppe de droits à engagement dans les conditions suivantes :

- A titre d'avance, une première fraction de l'enveloppe annuelle est mise à disposition au plus tard en mars. Son montant est égal à 50 % du montant prévisionnel des droits à engagement de l'année.
- le solde des droits à engagement de l'année est mis à disposition en milieu d'année. Un avenant fixe alors le montant définitif de l'enveloppe annuelle mentionnée à l'article II-1

Le délégataire prendra les arrêtés de subvention au nom de l'Etat en application de la présente convention dans la limite du montant des droits à engagement ainsi notifié par l'Etat.

- Pour l'enveloppe habitat privé

La convention conclue entre l'ANAH et le délégataire en vertu de l'article L 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) définit les modalités de financement et les conditions de gestion par l'agence des aides destinées à l'habitat privé.

En cas de réalisation insuffisante des objectifs prévus à l'article I-2 de la présente convention constatée sur deux exercices consécutifs, le Préfet peut minorer le montant des droits à engagement à allouer au délégataire l'année suivante.

II-4-2 : Calcul et mise à disposition des crédits de paiement

- Pour l'enveloppe logement locatif social

Chaque année, l'Etat, mettra à la disposition du délégataire un montant de crédits de paiement calculé par application d'une clé pré-définie au montant des engagements constatés les années précédentes et des engagements prévisionnels de l'année considérée. Cette clé est la suivante : 10 % des engagements prévisionnels de l'année n, 30 % des engagements constatés de l'année n-1, 30 % des engagements constatés de l'année n-2 et, pour l'année n-3, 30 % des engagements constatés, ce montant étant diminué de la différence entre les crédits de paiement versés par l'Etat au délégataire et ceux versés par le délégataire aux différents opérateurs.

Le montant des crédits de paiement peut être ajusté des écarts résiduels qui pourraient être constatés entre les crédits de paiement versés par l'Etat au délégataire et ceux versés par le délégataire aux différents opérateurs au titre des engagements antérieurs à n-3.

Les crédits de paiement feront l'objet de la part de l'Etat de trois versements: le premier portant sur 50 % du montant au plus tard en février, le deuxième portant sur 25% du montant en juin et le troisième portant sur 25% du montant en octobre.

- Pour l'enveloppe habitat privé

La convention conclue entre l'ANAH et le délégataire en application de l'article L 321-1-1 du CCH définit les modalités de financement et les conditions de gestion par l'agence des aides destinées à l'habitat privé.

Les crédits de paiement affectés annuellement par l'ANAH au délégataire doivent tenir compte des engagements constatés les années précédentes et des engagements prévisionnels de l'année considérée et sont prévus dans la convention Délégataire-ANAH.

Article II-5 : Compte rendu de l'utilisation des crédits de paiement mis à la disposition du délégataire

Le délégataire produira et remettra au représentant de l'Etat un compte rendu détaillé de l'utilisation des crédits mis à sa disposition, sous la forme d'un état annexe au compte administratif.

Cet état annexe retracera, d'une part, le détail des crédits reçus de l'Etat par le délégataire et, d'autre part, le détail des crédits effectivement versés par le délégataire pour la réalisation des opérations financées conformément à la présente convention.

Article II-6 : Reversement des crédits non utilisés

- Pour le logement locatif social

Si, au terme de l'effet de la convention et de l'échéancier de versement des crédits prévu à l'article II-4-2 appliqué à l'année du terme de la convention et si la convention n'est pas renouvelée, le délégataire dispose de crédits de paiement non utilisés, l'Etat émettra un ordre de reversement de ces crédits.

- Pour l'habitat privé

La convention conclue entre le délégataire et l'ANAH en vertu de l'article L 321-1-1 du CCH précise les conditions de reversement des crédits mis à la disposition du délégataire et non utilisés au terme de la convention et de l'échéancier afférent.

Si la convention est renouvelée les crédits de paiement restant font l'objet d'un report sur la nouvelle convention.

TITRE III – Conditions d'octroi des aides et d'adaptation des plafonds de ressources

Les dispositions du code de la construction et de l'habitation et notamment de son livre III, les circulaires ainsi que le règlement général de l'ANAH, listés dans le document A annexé, sont applicables sous réserve des adaptations prévues aux articles III-1 et III-2

Article III-1 : Adaptation des conditions d'octroi des aides

III-1-1 Parc locatif social

Par délibération de son Conseil Communautaire, la Communauté d'Agglomération définira les secteurs géographiques dans lesquels, conformément aux décrets pris en Conseil d'Etat, les adaptations réglementaires aux conditions d'octroi des aides seront applicables (assiette de subvention pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'acquisition - amélioration finançables en PLUS ou PLA-I, taux de la subvention appliquée à cette assiette, taux de la subvention pour surcharge foncière; taux des subventions relatives à l'amélioration des logements locatifs sociaux finançables par la PALULOS). Pour l'année 2005, l'assiette de subvention définie au 1° de l'article R 331-15 peut être majorée, pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'acquisition amélioration finançables en PLUS ou PLAI en application des dispositions de son 2° alinéa selon le barème et les secteurs géographiques indiqués annexe 4

En matière de PLS, au nom de la mixité sociale et urbaine, la Communauté d'Agglomération s'est fixée sa propre régulation territoriale: elle agréera en priorité les programmes de logements présentés sur les communes disposant d'un parc social supérieur à 15% des résidences principales (à l'exception des opérations de logements-foyers).

III-1-2 Parc privé

Le Président de la Communauté d'Agglomération dispose des mêmes pouvoirs de décision que ceux qui sont prévus pour la commission d'amélioration de l'habitat instituée à l'article R.321-10 pour définir les secteurs géographiques et les marges accordées en matière de nature et de plafonds de travaux subventionnables et en matière de montant des aides forfaitaires.

Article III-2 : Plafonds de ressources

III-2-1 Parc locatif social

La possibilité donnée au Préfet d'augmenter les plafonds sur certaines zones géographiques et pour un certain temps est transféré au délégataire. Aussi, par délibération, le Conseil Communautaire, pourra décider de moduler les plafonds de ressources sur certains quartiers en application de l'article R. 441-1-2 du CCH.

Cette délibération sera notifiée pour information au Préfet et aux gestionnaires des logements.

III-2-2 Parc privé

Propriétaires occupants

Les conditions de ressources prévues au dernier alinéa de l'article R.321-12 du code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Propriétaires bailleurs

Lorsque le bailleur a conclu une convention en application de l'article L.351-2 (4°) les plafonds de ressources des locataires fixés par l'arrêté mentionné à l'article R.331-12 du code de la construction et de l'habitation sont applicables ; si cette convention est conclue dans le cadre d'un programme social thématique (PST) les plafonds de ressources sont ceux prévus à la seconde phrase de cet article.

Lorsque le bailleur a signé des engagements de modération de loyers à niveau intermédiaire, les plafonds de ressources des locataires sont ceux fixés pour les logements loués en application du I, 1^{er} 2^{ème} alinéa de l'article 31 du code général des impôts.

Article III-3 : Modalités d'attribution des aides et d'instruction des dossiers

III-3-1 Parc locatif social

Pour les opérations visées au I-2-1, les décisions de subvention sont prises par le Président de la Communauté d'Agglomération Pau Pyrénées. L'instruction des dossiers est assurée par les services de la DDE selon les termes de la convention de mise à disposition des services qui interviendra dans un délai maximum de 3 mois entre la Communauté d'Agglomération et le Préfet des Pyrénées Atlantiques

III-3-2 Parc privé

Pour les actions visées au I-2-2, la loi a prévu que les décisions de subventions ou les décisions de rejet sont prises par le président de l'autorité délégataire au nom de l'ANAH.

L'instruction des dossiers est assurée par la DDE/délégation locale de l'ANAH. Elle fait l'objet d'une convention conclue en application de l'article L.321-1-1 du CCH.

III-3-3 Mise à disposition des services

Une convention spécifique de mise à disposition des services est conclue en application de l'article 112 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.

TITRE IV – Loyers et réservations de logements

Article IV-1:

Le président de l'établissement public de coopération intercommunale signe, au nom de l'Etat, les conventions mentionnées à l'article L.353-2 conclues en contrepartie d'un financement ou d'un agrément qu'il accorde. Il en adresse obligatoirement copie au préfet de département.

L'exercice de cette délégation s'effectue dans le cadre des règles définies ci-après :

Article IV-2 : Modalités de fixation des loyers et redevances maximums

IV-2-1 Parc locatif social

Le loyer maximal au m² fixé dans chaque convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement ne doit pas dépasser un plafond correspondant aux caractéristiques de l'opération : secteur géographique d'implantation, qualités de l'opération et taille des logements.

La possibilité de majoration de ce loyer maximal existe en PLUS comme en PLAI afin de permettre des adaptations liées à la qualité et à la localisation des opérations.

Cette possibilité est ouverte au délégataire et fera dans ce cas l'objet d'une délibération du Conseil Communautaire.

Pour l'année 2005, les modalités de calcul de ce loyer maximum suivent les règles explicitées en annexe 5. Celles-ci sont les règles de droit commun applicables aux loyers à l'exception des adaptations suivantes possibles pour les opérations de construction, d'acquisition et d'acquisition-amélioration.

Le barème des majorations applicables en fonction de la qualité de l'opération figure en annexe 4

IV-2-2 Parc privé

cf. annexe 5

Article IV-3 : Réservations de logements au profit des personnes prioritaires

Les conventions ouvrant droit à l'APL conclues avec les organismes d'HLM et les SEM fixent le pourcentage de logements de l'opération alloué au droit de réservation reconnu au Préfet par l'alinéa 3 de l'article L.441-1 du CCH. Le chiffre à inscrire s'il y a lieu, dans les conventions est de 30% pour les opérations financées en PLUS et PLA-I et de 10% dans les opérations financées en PLS dont 5% pour les logements de fonction. Ce droit de réservation ainsi défini est étendu à tous les bailleurs bénéficiaires de financements PLUS et PLAI, ainsi **qu'aux propriétaires bailleurs, personnes morales bénéficiaires de financement PLS.**

Le mode d'attribution des logements ayant bénéficié de subventions de l'ANAH est fixé dans la convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement

Obligation doit être notifiée à l'organisme d'informer le préfet lors de la mise en service des logements.

TITRE V – Suivi, évaluation et observation

Article V-1 : Modalités de suivi des décisions de financement

Le délégataire communique au préfet copie de l'ensemble des décisions qu'il prend au nom de l'Etat (cf. Document annexé C). Pour chaque opération financée, il transmet, exclusivement par voie électronique, à l'infocentre national sur les aides au logement géré par le ministère chargé du logement un fichier conforme au schéma XML publié sur le site internet www.logement.gouv.fr

Cette transmission doit avoir lieu au plus tard, le 5 de chaque mois.

Le délégataire procède à la transmission de ces informations en se connectant sur le site internet du ministère chargé du logement où des outils appropriés sont mis à la disposition de l'ensemble des services chargés de l'instruction des dossiers de financement, après une procédure d'authentification des utilisateurs. Il peut également, dans le cadre d'une convention de mise à disposition de la DDE, utiliser le logiciel Galion, qui assure dans ce cas la transmission automatique des données pour les produits gérés par ce logiciel.

Les modalités de transmission des données concernant le parc privé sont définies par la convention conclue entre le délégataire et l'ANAH mentionnée à l'article II-4-1.

Article V-2 : Suivi annuel de la convention .

Il est créé sous la coprésidence du président de la communauté et du préfet une instance de suivi de la convention.

Cette instance se réunit au minimum une fois par an (au cours du premier trimestre) pour faire le bilan des décisions prises et des moyens consommés au cours de l'exercice écoulé et prévoir, si nécessaire, des ajustements ou des avenants à la convention. A cet effet, le délégataire s'engage à faciliter le contrôle par l'Etat de l'utilisation des crédits reçus notamment par l'accès à toute pièce justificative et tout document dont il jugerait la production utile.

Article V-3 : Dispositif d'observation

Les services locaux de l'Etat et de l'ANAH sont associés au dispositif d'observation mis en place par la Communauté d'Agglomération conformément à la loi afin de suivre les effets des politiques mises en œuvre sur le marché local du logement, selon les modalités suivantes :

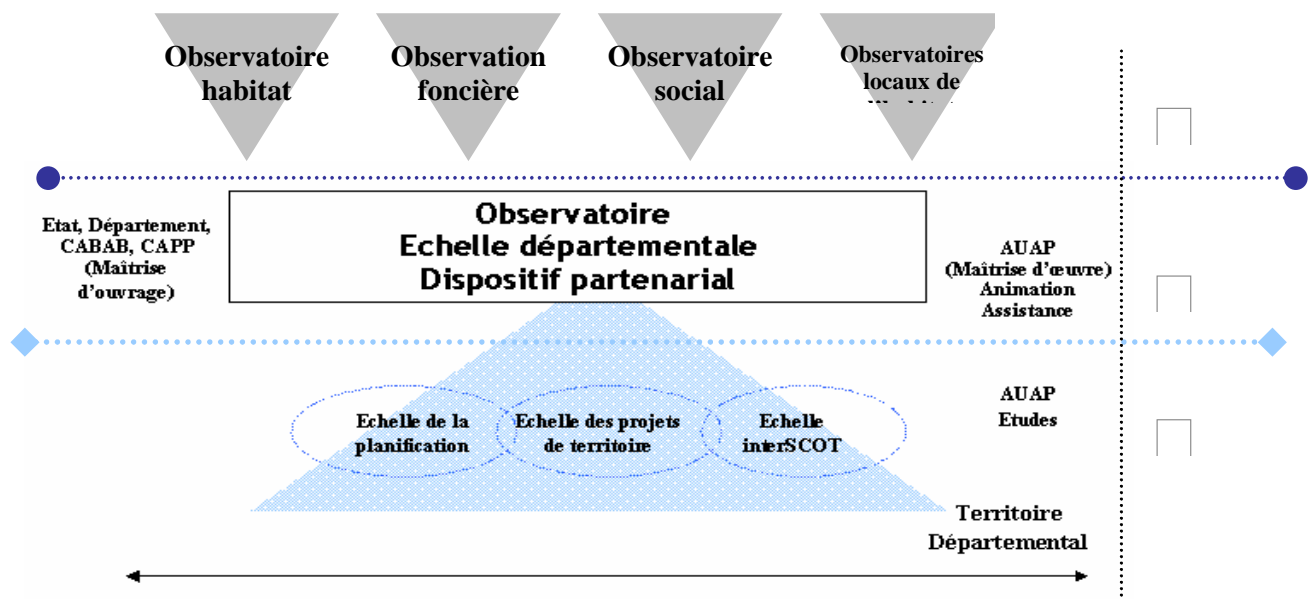
En continuité avec le dispositif d'observation constitué dans le cadre du Programme Local de l'Habitat, la communauté d'agglomération s'engage à mettre en place un dispositif d'observation qui doit permettre une bonne connaissance des marchés du logement et de leurs

évolutions. Ce dispositif est co-piloté par l'Etat, le Département et les deux Communautés d'agglomérations et animé par l'Agence d'urbanisme Adour-Pyrénées dans le cadre de son programme partenarial.

L'objectif de ce dispositif est multiple :

- répondre aux attentes des acteurs publics en matière d'assistance, d'aide à la décision, de suivi et d'évaluation de leur(s) politique(s) publique(s) relative(s) à l'habitat et au foncier ;
 - adapter la réponse aux différentes échelles territoriales et institutionnelles, depuis les territoires de projet jusqu'à l'échelle géographique du département ;
 - constituer une base de données organisée, fiabilisée et mise à jour en continu à partir d'un ensemble de données brutes issues d'organismes et d'acteurs divers :
- ✓ les acteurs publics (services de l'Etat, institutions...)
 - ✓ les acteurs privés œuvrant dans le cadre des politiques publiques (Agence d'Urbanisme...)

Le dispositif proposé ci-dessous s'inscrit dans un cadre de partenariat élargi aux communautés d'agglomération notamment.



Il s'agit de proposer aux différents acteurs publics un cadre de mise en commun de leurs outils mais aussi de leurs attentes. Au-delà de la formalisation opérationnelle de ce partenariat, c'est la dynamique cumulée que génère ce type de dispositif qui constitue un facteur déterminant pour sa mise en œuvre.

❶ Ce dispositif partenarial sera constitué à minima des différents outils d'observation, relatifs à l'habitat et au foncier, existants ou en phase de mise en place et de développement à l'échelle départementale et infra départementale.

L'objectif est de répondre aux attentes des différents partenaires en facilitant l'accès et le partage des données, de l'information, dans un souci de mutualisation au bénéfice des politiques publiques, chaque acteur conservant la maîtrise de la donnée produite et toute latitude pour la faire évoluer.

② L'originalité du dispositif proposé réside dans la capacité à décliner des études et une analyse renouvelée à disposition des partenaires et pour le compte des territoires de projet. L'attente des partenaires montre d'ores et déjà la nécessité de se donner les moyens d'optimiser le fonctionnement d'un tel dispositif avec un SIG « partenarial » (dont le fonctionnement serait calqué sur le même principe que le partage de la donnée) afin de constituer un centre de ressources et d'intelligence territoriale.

③ Ce dispositif sera également sollicité et nourri par les différentes échelles territoriales, les procédures thématiques et politiques sectorielles (PLH, Contrats de Ville...), les démarches de planification...

Ce processus ascendant pourra donner lieu à des études particulières, à la constitution d'analyses et d'éléments de connaissance ponctuels ainsi qu'une veille prospective concernant les évolutions et dynamiques territoriales.

L'ensemble du dispositif sera également un support à la disposition des acteurs locaux dans le suivi et l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre.

Article V-4 : Conditions de résiliation de la convention

a) Cas de résiliation

La convention peut être résiliée chaque année à compter de l'année civile suivante, à l'initiative de chacune des parties, lorsqu'un fait nouveau légitime et sérieux le justifie notamment l'insuffisance des dotations de l'Etat au regard des objectifs du Plan de Cohésion Sociale.

La résiliation de la convention conclue entre le délégataire et l'Etat entraîne de facto la résiliation de la convention conclue entre le délégataire et l'ANAH.

En cas de non-respect dans des proportions importantes des engagements contractés quant à l'échéancier de réalisation des objectifs de production mentionné en annexe 1 constaté sur deux exercices consécutifs dans le cadre du suivi annuel, chacune des parties peut décider de résilier la convention, à compter de l'année civile suivante.

b) Effets de la résiliation

Les droits à engagement alloués au délégataire mais non encore engagés font l'objet d'un retrait de la part de l'Etat et, le cas échéant, de l'ANAH. Les crédits de paiement mis à la disposition du délégataire mais non consommés et dont elle n'a plus l'utilité font l'objet d'un ordre de reversement de la part de l'Etat et, le cas échéant, de l'ANAH.

En cas d'utilisation des crédits de paiement à d'autres fins que celles précisées dans les conventions qui la lie à l'Etat ou à l'ANAH, un prélèvement du même montant sera opéré sur les ressources du délégataire.

Article V-5 : Evaluation de la mise en œuvre de la convention .

A l'issue des trois premières années d'exécution de la convention, le préfet et le président de la communauté procèderont à une évaluation à mi-parcours de la mise en œuvre du programme de la convention.

A l'issue de la durée de la convention, une évaluation finale sera effectuée afin d'examiner la mise en œuvre de la convention au regard des intentions de ses signataires et des objectifs de la politique d'aide au logement définis par l'article L 301-1 du CCH.

Au vu de cette évaluation, une nouvelle convention d'une durée de six ans pourra être conclue ; à cette fin, le délégataire s'engage à informer le Préfet, six mois avant la fin de la présente convention, de sa volonté de la renouveler ou non.

A Pau, le 14 février et le 30 mars 2005,

Le Président de la
Communauté d'Agglomération
PAU PYRENEES

Le Préfet du département
des Pyrénées-Atlantiques

signé André LABARRERE

signé Philippe GREGOIRE

ANNEXES

1-Déclinaison par secteurs géographiques des objectifs d'intervention définis par la convention assorti d'un échéancier prévisionnel de réalisation (en cohérence avec la déclinaison territoriale du PLH)

2 - Programme d'intervention sur le secteur d'habitat privé

4 - Barème de majoration de l'assiette

5 - Modalités de calcul des loyers et redevances maximaux

6 - Programme d'intervention envisagé relevant du champ d'intervention de l'ANRU

Documents Annexés

A - Liste des textes applicables

B - Tableau récapitulatif du régime d'aides applicables

C -. Modèle de fiche analytique d'opération financée

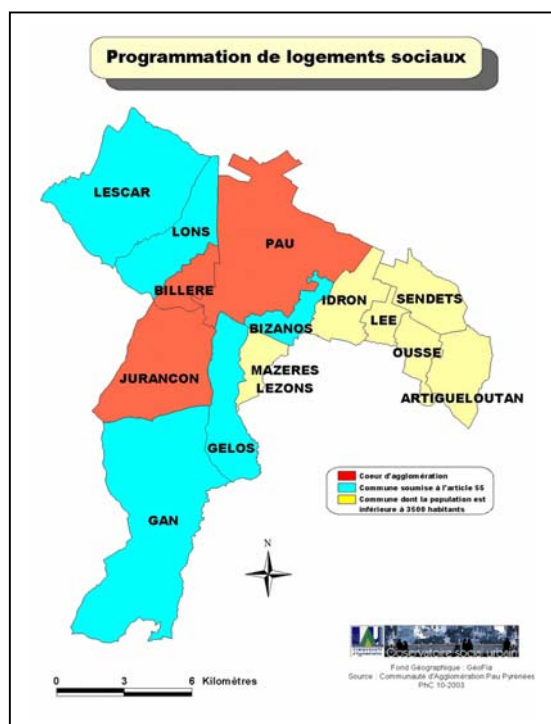
D - Lettre d'accord de la CDC en date du 15 février 2005

ANNEXE 1

Déclinaison par secteurs géographiques des objectifs d'intervention

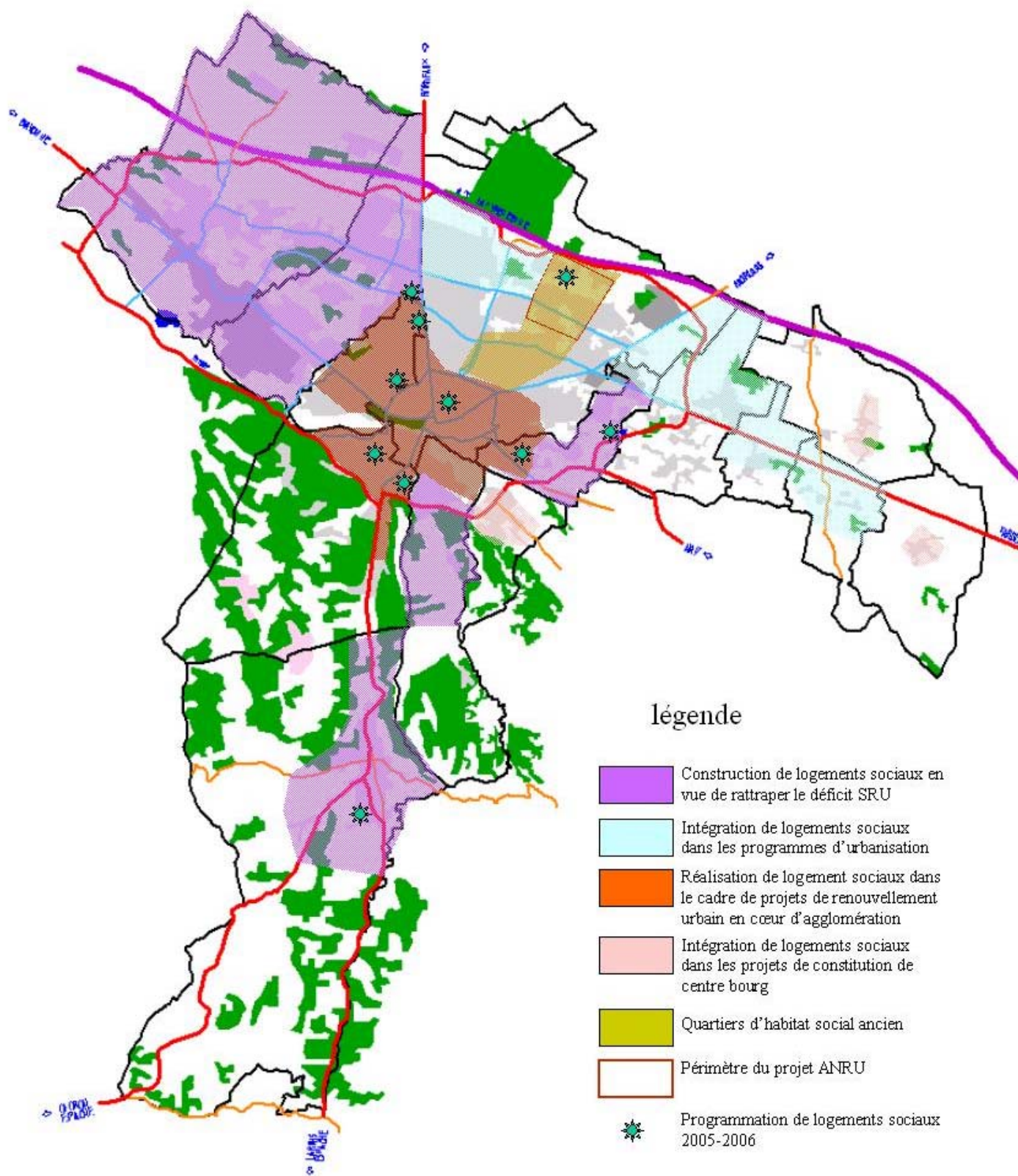
Pour prendre en compte les objectifs du Programme Local de l'Habitat et le rattrapage du déficit SRU incombant à certaines communes de l'agglomération, la répartition de la production devra respecter la distribution suivante.

Communes	Logements sociaux ² Inventaire 2003	% de logements sociaux	Programmation annuelle
Cœur d'agglomération			
Billère	1172	18,7 %	50%
Jurançon	593	18,84 %	
Pau	8406	20,88 %	
Autres communes soumises à l'article 55 de loi SRU			
Bizanos	205	9,6 %	35%
Gan	64	2,94%	
Gélos	174	10,03 %	
Lescar	463	15,15 %	
Lons	757	17,32 %	
Communes comptant moins de 3 500 habitants au RGP 99			
Artigueloutan		0	15%
Idron		0	
Lee		0	
Mazères Lezons		140	
Ousse		0	
Sendets		0	



² Inventaire réalisé par la DDE selon les critères énoncés dans la loi SRU.

Déclinaison par secteurs géographiques des objectifs d'intervention



CALENDRIER PREVISIONNEL DE REALISATION

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	TOTAL
Production de logements sociaux locatifs	163	253	270	270	270	270	1 500
Réhabilitation de logements sociaux	261	256					517
démolition	2						
logements en location-accession	0	20	20	20	20	20	100
maisons-relais		1		1			
places d'hébergement d'urgence	5	5	5	5	5	5	30

ANNEXE 2

Programme d'intervention sur le parc privé

Les dispositifs opérationnels d'intervention sur le parc privé, tels qu'ils figurent ci-dessous, contribuent à la mise en œuvre des objectifs physiques prévus dans la convention de délégation.

A- Opérations en secteur programmé

- les opérations déjà engagées au moment de la signature de la convention de délégation :
 - OPAH du centre ville de PAU (de droit commun, de renouvellement urbain, de revitalisation rurale, copropriétés)

	<i>objectifs</i>	<i>Etat d'avancement</i>	<i>Restant à réaliser</i>
<i>Intitulé de l'opération</i>	<i>OPAH du grand centre ville</i>		
<i>maître d'ouvrage</i>	<i>Ville de Pau</i>		
<i>périmètre d'intervention</i>	<i>Grand centre ville de Pau</i>		
<i>date de signature</i>	<i>21 juin 2001</i>		
<i>Durée de la convention</i>	<i>Initiale : 3 ans / Prorogée : 2 ans</i>		
<i>Réhabilitation de logements sur 5 ans</i>	510	761	0
<i>...dont propriétaires occupants (PO)</i>	140	90	50
<i>...dont propriétaires bailleurs (PB).</i>	370	671	0
<i>Logements vacants remis sur le marché</i>	0	134	
<i>Engagement financier ANAH</i>	2 590 000 €	1 830 000 €	76 000 €
<i>...dont suivi animation</i>	19 119,85 €	19 119,85 €	0 €
<i>Engagement financier maître d'ouvrage</i>	701 265 €	244 803 €	456 462 €
<i>... dont suivi animation</i>	153 900,61 €	107 077,21 €	46 823,40 €

- PIG : Opération Communautaire d'Amélioration de la Qualité des Bâtiments (Plaisir d'habiter)

	<i>objectifs</i>	<i>Etat d'avancement</i>	<i>Restant à réaliser</i>
<i>Intitulé de l'opération</i>	OPERATION COMMUNAUTAIRE D'AMELIORATION DE LA QUALITE DES BATIMENTS		
<i>maître d'ouvrage</i>	<i>Communauté d'Agglomération Pau Pyrénées</i>		
<i>périmètre d'intervention</i>	<i>14 communes de l'agglomération</i>		
<i>date de signature du protocole d'accord</i>	<i>26 janvier 2004</i>		
<i>Date de l'arrêté de PIG</i>	<i>23 juin 2004</i>		
<i>Durée de la convention</i>	<i>5 ans</i>		
<i>Réhabilitation de logements privés</i>	700	79	621
<i>...dont propriétaires occupants (PO)</i>	300	63	237
<i>...dont propriétaires bailleurs (PB).</i>	400	16	384
<i>Engagement financier ANAH</i>	1 100 000 €	86 352 €	1 013 648 €
<i>...dont suivi animation</i>	83 775 €	0	83 775 €
<i>Engagement financier maître d'ouvrage</i>	698 000 €	42 275,51 €	655 724,49 €
<i>... dont suivi animation</i>	259 225 €	28 000 €	231 225 €

- les opérations projetées au moment de l'élaboration de la convention de délégation :

le programme local de l'habitat prévoit d'une part des opérations sous maîtrises d'ouvrages communales et d'autre part des opérations communautaires. Ainsi, dans la délibération de son Conseil Municipal qui définit les modalités de mise en œuvre du PLH sur son territoire, la commune de PAU décide de conduire une OPAH-RU sur son centre ancien. La Commune centre de l'agglomération, inscrite dans une démarche d'OPAH depuis 1998, entend axer son intervention sur la lutte contre la vacance, l'insalubrité et l'accueil de familles par la réhabilitation de grands logements. De même, les communes du sud de l'agglomération affirment à travers leur délibération leur volonté d'impulser l'amélioration de leur parc ancien ; elles sollicitent par ailleurs la communauté d'agglomération pour la mise en place en parallèle d'un dispositif de lutte contre les situations de logements indécents.

	Les moyens prévisionnels nécessaires sur la période 2005- 2010
OPAH Renouveau Urbain de PAU	
... dont étude pré-opérationnelle	13 750 € (2005)
... dont suivi animation	85 000 € à 100 000 € (2006-2010) 30%
... dont aide à la pierre	
PIG communautaire mal logement	
... dont étude pré-opérationnelle	0 € Financée dans le cadre de l'élaboration du PLH
... dont suivi animation	70 000 € à 100 000 € (2005-2010) 30%
... dont aide à la pierre	
OPAH sud agglomération	
... dont étude pré-opérationnelle	13 750 € (2006)
... dont suivi animation	40 000 € à 60 000 € (2007-2010) 30%
... dont aide à la pierre	
TOTAL	

B- Dispositifs d'intervention hors secteur programmé

- Les protocoles locaux de lutte contre l'habitat indigne

Un plan départemental de lutte contre l'habitat indigne a été élaboré et sera approuvé courant 2005. Il constituera le cadre d'intervention de la lutte contre l'habitat indigne.

- L'amélioration de l'habitat en secteur diffus

Au-delà des objectifs du plan de cohésion sociale une priorité sera donnée aux programmes d'amélioration des logements réalisés en diffus par des propriétaires occupants aux ressources modestes.

ANNEXE 4

Modalités de majoration de l'assiette de subvention

L'assiette de subvention définie au 1° de l'article R. 331-15 du CCH peut être majorée, pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'acquisition-amélioration finançables en PLUS ou PLA-I, en application des dispositions de son deuxième alinéa, selon le principe suivant :

- dans la limite maximale de 24 % par un coefficient de qualité (MQ) dont le calcul est précisé aux articles 2 à 4, 6 à 8, 12 et 13 de l'arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif.
- dans la limite de 12 % par un coefficient de majoration local (ML) résultant de l'application d'un barème local que doit établir le département ou l'EPCI après concertation avec les organismes HLM, fixant une liste de critères pouvant donner lieu à une majoration de la subvention et déterminant pour chacun de ces critères le taux de majoration applicable en fonction des sujétions rencontrées, pouvant tenir notamment à la localisation de l'opération, et à d'autres critères de qualité et de service.

La valeur du coefficient global de majoration CM ($CM = MQ + ML$) est, en application de l'article R. 331-15 du CCH, plafonnée à 30 %.

	Majoration de subvention
<u>Système de chauffage</u>	
- sans label	0,00 %
- RT 2000 (sans HPE) Base	1,00 %
- RT 2000 **(HPE3*)	1,00 %
- RT 2000*** (HPE 4)	1,00 %
<u>Autres majorations</u>	
- supplément locaux collectifs résidentiels (LCR)	néant
- supplément ascenseurs	néant
- supplément jardins ou terrasses*	néant
- opération d'acquisition amélioration (en cas de chauffage électrique le label Promotélec est obligatoire)	3,00 %
- localisation	néant

* qui ne font pas l'objet de loyers accessoires : les terrasses toit, jardins, cours et les parties de terrasses > 9m² non pris en annexes.

ANNEXE 5

Modalités de calcul des loyers et des redevances maximales

Le loyer maximal au m² ou la redevance maximale fixé dans chaque convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement ne doit pas dépasser un plafond correspondant aux caractéristiques de l'opération et déterminé selon les règles suivantes :

1 – Pour les opérations de construction, d'acquisition et d'acquisition-amélioration

En application du 2° de l'article R. 353-16 du CCH, le loyer maximal, applicable à l'ensemble des logements de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier qui fait l'objet de la convention, est exprimé en m² de surface utile et tient compte de la localisation, de la qualité de la construction et de la taille moyenne des logements de l'opération.

Il est déterminé à cette fin à partir d'un loyer maximal de zone, fonction du secteur géographique de l'opération (a), majoré le cas échéant en fonction de ses caractéristiques de qualité (b) et pondéré par un coefficient de structure qui permet de tenir compte de la taille moyenne des logements (c) :

a) les valeurs des loyers de maximaux de zone applicables aux conventions conclues avant le 1^{er} juillet 2005 figurent dans le tableau ci-après en fonction du secteur géographique de l'opération (caractérisation des secteurs géographiques et renvoi à une annexe pour la délimitation précise s'il y a lieu). Elles sont actualisées au 1^{er} juillet de chaque année en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^{ème} trimestre

Loyer mensuel en €par m² de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	secteur 2 ³
I. Logements financés en PLA d'intégration	4,03
II. Logements financés avec du PLUS	4,54
III. Logements financés en PLS	6,81

b) le barème des majorations applicable en fonction de la qualité de l'opération ne dépasse pas de plus de 20% le niveau de loyer maximal hors majoration.

Les majorations applicables retenues par la présente convention sont les suivantes :

<u>Système de chauffage</u>	<u>Gaz/Fioul/Bois/Charb</u> <u>on</u>	Electrique	Dispositifs innovants
Sans Label	2,50 %	0 %	2,50 %
RT 2000 (sans HPE) Base	3,50 %	1 %	3,50 %
RT 2000**(HPE 3*)	4,00 %	2 %	4,00 %
RT 2000 *** (HPE 4*)	4,50 %	3 %	4,50 %

<u>Autres majorations</u>	
- Suppléments locaux collectifs résidentiels (LCR)	Majoration = $(0,77*LCR)/(CS*SU)$
- Supplément ascenseurs	5% (6% si desserte du sous-sol)
- Supplément jardins ou terrasses*	Majoration = $(1 + sj/su) * 1\%$ et \leq à 3 %
- Opération d'acquisition amélioration (en cas de chauffage électrique le label <i>Promotélec</i> est obligatoire)	} Néant
- Localisation	

* Qui ne font pas l'objet de loyers accessoires : les terrasses toit, jardins, cours et les parties de terrasses > 9 m² non pris en annexes.

c) le coefficient de structure (CS) est calculé selon la formule:

$$CS = 0,77 \times [1 + (\text{nombre de logements} \times 20 \text{ m}^2 / \text{surface utile totale de l'opération})]$$

Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile, à savoir les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours et jardins, faisant l'objet d'une jouissance exclusive, peuvent donner lieu à perception d'un loyer accessoire. Le montant qui sera inscrit dans ce cas dans la convention est déterminé dans les conditions suivantes :

<u>Loyers accessoires mensuels</u>	En PLS	En PLUS	En PLAI
- garage en superstructure	Limité au strict amortissement et < 42 €	
- garage fermé ou box sous-sol	42 €	38 €	33 €
- parking aérien	0 €	0 €	0 €
- jardins individuels non intégrés au loyer principal	0,33 €/m ² Plafonné à 33 €	0,30 €/m ² Plafonné à 30 €	0,27 €/m ² Plafonné à 27 €
- garage avec jardin en zone II	67 €	60 €	53 €

2 – Pour les opérations de réhabilitation

Pour chaque nouvelle opération de réhabilitation, le montant du loyer maximal mentionné à l'article R.353-16 est fixé sur la base des loyers maximaux de zone figurant dans les tableaux suivants, selon que la superficie de l'opération est exprimée en surface corrigée ou en surface utile. Ces valeurs, applicables aux conventions conclues avant le 1^{er} juillet 2005, sont révisées chaque année au 1^{er} juillet, en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^{ème} trimestre.

Loyer annuel en € par m² de surface corrigée

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 1	ZONE 1BIS	ZONE 2	ZONE 3
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)	35,66	37,71	31,74	29,18
II. « PALULOS communales¹ »	38,24	40,55	33,94	31,79

Sous le régime de la surface utile, le loyer maximal au m² fixé dans la convention s'obtient par le produit du loyer maximal de zone ci-dessous et du coefficient de structure, calculé selon la formule précisée au c) du 1. ci-dessus.

Loyer mensuel en € par m² de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 1	ZONE 1 BIS	ZONE 2	ZONE 3
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)	4,87	5,21	4,32	3,97
II. «PALULOS communales»	5,18	5,50	4,54	4,22

Pour chaque nouvelle opération de réhabilitation de logements faisant l'objet d'une convention APL en cours de validité signée avec l'Etat, le loyer maximal reste inchangé mais la durée de la convention doit être prolongée par avenant lorsque la durée du prêt se poursuit après la date d'expiration de la convention existante.

A titre exceptionnel, le président de l'établissement public de coopération intercommunale délégataire ou le président du conseil général délégataire peut modifier par avenant le loyer maximal de la convention pour le porter au niveau prévu pour les logements réhabilités à l'aide de PALULOS dans les tableaux ci-dessus, selon le type de logements correspondants.

3 – Pour les loyers maîtrisés du parc privé .

Pour les loyers maîtrisés du parc privé, la surface de référence est la surface habitable augmentée de la moitié des annexes, dans les limites de 8m² par logement (surface définie par le code général des impôts et utilisée pour les dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif visés à l'article 31 de ce même code).

Le montant du loyer maximal est fixé sur la base des loyers maximaux de zone figurant dans les tableaux suivants. Ces valeurs, applicables aux conventions conclues avant le 1^{er} juillet 2005, sont révisées chaque année au 1^{er} juillet, en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^{ème} trimestre.

	<i>Loyer maximum en €/m²/mois</i>
<i>Loyers constatés sur le marché local</i>	<i>10</i>
<i>Logement à loyer intermédiaire</i>	<i>8</i>
<i>Logement à loyer conventionné</i>	<i>6</i>

4 – Pour les redevances maximales des logements-foyers et des résidences sociales

En € par mois, par type de logement et par zone

Type de logement ⁴	Financement			Zone 2	Zone 3
Type 1	PLA d'Intégration			285,38	264,36
	PLUS			301,27	278,93
	PLS			-	-
Type 1'	PLA d'Intégration			379,90	351,60
	PLUS			401,09	371,13
	PLS			501,41	463,99
Type 1 bis	PLA d'Intégration			418,14	386,19
	PLUS			441,31	407,87
	PLS			551,73	509,84
Type 2	PLA d'Intégration			432,70	399,10
	PLUS			467,13	431,22
	PLS			584,00	538,99
Type 3	PLA d'Intégration			444,79	412,02
	PLUS			500,24	463,66
	PLS			625,38	579,54
Type 4	PLA d'Intégration			496,11	461,01
	PLUS			558,34	518,46
	PLS			697,88	648,07
Type 5	PLA d'Intégration			547,59	509,34
	PLUS			615,78	573,42
	PLS			769,73	716,76
Type 6	PLA d'Intégration			598,91	558,02
	PLUS			673,56	627,70
	PLS			841,89	784,63

⁴ Cf. annexe III de l'arrêté du 10 juin 1996 (JO du 20 juin 1996).

Pour les logements-foyers et des résidences sociales, les redevances maximales, applicables aux conventions conclues avant le 1^{er} juillet 2005, sont révisées chaque année au 1^{er} juillet, de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^{ème} trimestre pour une part de 60% et de l'évolution de l'indice des prix au 4^{ème} trimestre pour une part de 40%.

Valeur des redevances maximales des logements-foyers et des résidences sociales au 1^{er} janvier
2005

ANNEXE 6

Programme d'intervention envisagé relevant du champ d'intervention de l'ANRU

Le projet de rénovation urbaine du quartier du Hameau

Sur la commune de Pau, le quartier du Hameau connaît une situation de fragilité sociale inquiétante corrélée à des problèmes d'habitat social vieillissant et stigmatisé. Depuis 1998, la Ville de Pau et ses partenaires se sont engagés dans un important projet de renouvellement urbain. Les premières opérations test ont démontré qu'une transformation de l'Ousse des Bois, principal ensemble d'habitat social sur le quartier, était possible. La poursuite et le renforcement de cette dynamique sont essentiels pour que le quartier évolue en terme d'image et s'ouvre à une mixité sociale.

Par conséquent, un projet de rénovation urbaine du quartier du Hameau visant à être présenté devant l'ANRU, a été défini sur les 5 prochaines années.

La signature d'une convention entre l'ANRU et la Ville de Pau pour la mise en œuvre de ce projet, devrait intervenir dans le courant du premier semestre de l'année 2005.

Les opérations programmées en matière d'habitat sont les suivantes. Elles visent à développer une mixité de l'habitat sur le quartier du Hameau afin d'intégrer le quartier dans les parcours résidentiels à l'échelle de l'agglomération.

1 Démolitions

OPERATIONS	M.O.	NOMBRE DE LOGEMENTS	Montant H.T	Montant TTC 5,5%	Assiette	Subvention ANRU	Taux	MO (fonds propres+prêts)	Taux
Démolition tour et barre J et M	Béarnaise Habitat	110	1 560 668	1 802 725	1 802 725	1 689 857	94%	112 868	6%
Démolition cage d'escalier barres A et C	Béarnaise Habitat	20	705 603	739 818	739 818	703 445	95%	36 373	5%
Démolition barre B	Béarnaise Habitat	70	925 977	1 050 189	1 050 189	986 831	94%	63 358	6%
TOTAL OPERATIONS DE DEMOLITION DE LOGEMENTS SOCIAUX		200	3 192 248	3 592 732	3 592 732	3 380 133	94%	212 599	6%

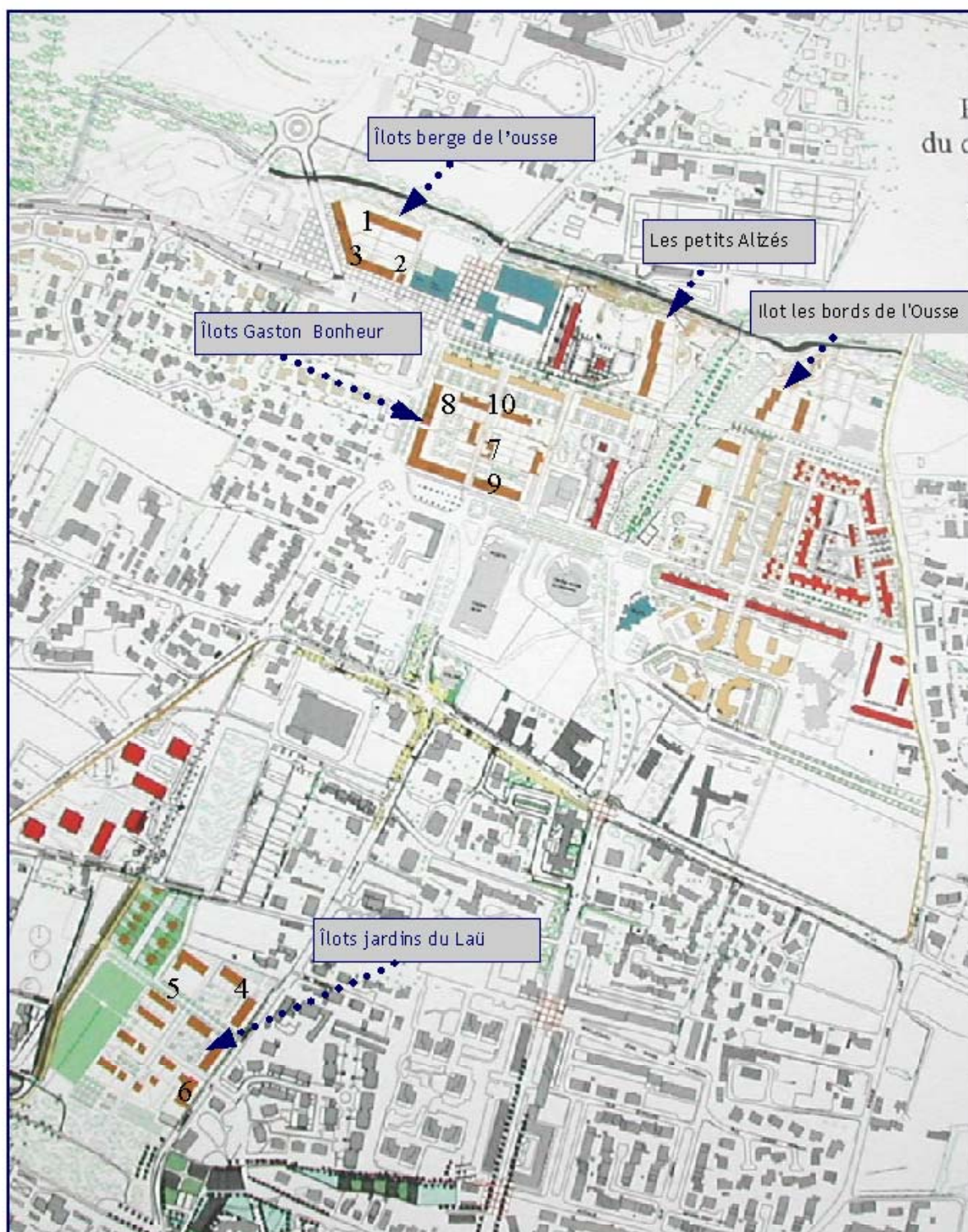
2- Réhabilitations et résidentialisations

OPERATIONS	M.O.	NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL 2004	NOMBRE DE LOGEMENTS EN 2010	Montant H.T	Montant TTC TVA 5,5%	Assiette	Subvention ANRU	Taux	Subvention Conseil régional	Taux	Subvention Europe	Taux	Subvention Etat	Taux	MO (fonds propres+prêts)	Taux
REHABILITATION																
Réhabilitation bâtiment G	Béarnaise Habitat	46	46	1 421 800	1 499 999	1 499 999	450 000	30%	0		0		0		1 049 999	70%
Réhabilitation tour O	Béarnaise Habitat	40	40	1 327 014	1 400 000	1 400 000	420 000	30%	0		0		0		980 000	70%
Réhabilitation bâtiment A	Béarnaise Habitat	100	90	2 616 113	2 759 999	2 759 999	828 000	30%	0		0		0		1 931 999	70%
Réhabilitation bâtiment C	Béarnaise Habitat	77	67	1 876 777	1 980 000	1 980 000	594 000	30%	0		0		0		1 386 000	70%
<i>Sous Total Réhabilitation</i>		263	243	7 241 704	7 639 998	7 639 998	2 292 000	30%	0		0		0		5 347 998	70%
RESIDENTIALISATION																
Planètes espaces extérieurs	Béarnaise Habitat	120	120	473 934	500 000	500 000	250 000	50%	38 125	8%	75 000	15%	0		136 875	27%
espaces extérieurs bâtiment C	Béarnaise Habitat	77	67	473 933	499 999	499 999	250 000	50%	38 124	8%	750 000	15%	0		136 875	27%
espaces extérieurs bâtiment A	Béarnaise Habitat	100	90	663 507	700 000	700 000	350 000	50%	38 125	5%	105 000	15%	0		206 875	30%
Résidence Paul Jean Toulet	Béarnaise Habitat	264	264	750 000	791 250	791 250	395 625	50%	38 125	5%	0		135 040	17%	222 460	28%
<i>Sous Total Résidentialisation</i>		561	541	2 361 374	2 491 249	2 491 249	1 245 625	50%	152 499	4%	930 000	15%	135 040	17%	703 085	28%
TOTAL OPERATIONS REHABILITATION RESIDENTIALISATION		647	627	9 603 078	10 131 247	10 131 247	3 537 625		152 499		930 000		135 040		6 051 083	

3 Programmes de constructions

OPERATIONS	M.O.	NOMBRE DE LOGEMENTS	Montant H.T	Montant TTC 5.5%	Assiette	Subvention ANRU	Taux	MO (fonds propres+prêts)	Foncier (pm)	Prêt CDC PLUS-CD	Prêt CDC PLUS ord.	Prêt 1% ANRU
construction parc de l'ousse	Béarnaise Habitat	16	1 263 033	1 332 500	1 332 500	293 150	22%	935 350	0	500 000		265 350
îlots berges de l'ousse 1-PLUS CD	Béarnaise Habitat	13	1 457 346	1 537 500	1 537 500	338 250	22%	1 155 986		689 087	55 986	
îlots berges de l'ousse 1- PLUS	Béarnaise Habitat	12	1 457 346	1 537 500	1 537 500	153 750	10%	1 155 986		410 914	334 159	
îlots berges de l'ousse 2 - PLUS CD	OPHLM	14	1 078 697	1 138 025	1 138 025	250 366	22%	864 899		788 800		
îlots berges de l'ousse 2 - PLUS	OPHLM	14	1 078 697	1 138 025	1 138 025	113 803	10%	864 899			713 393	
îlots berges de l'ousse 3 - PLUS CD	SA Coligny	9	964 455	1 017 500	1 017 500	223 850	22%	773 300		779 000		
îlots berges de l'ousse 3 - PLUS	SA Coligny	9	964 455	1 017 500	1 017 500	101 750	10%	773 300			564 100	
<i>Total opération</i>		71	7 000 995	7 386 050	7 386 050	1 181 768		5 588 370	0	2 667 800	1 667 638	0
îlot jardins du Laü 4 - PLUS CD	Béarnaise Habitat	17	1 408 768	1 486 250	1 486 250	326 975	22%	1 132 450		651 484	132 450	
îlot jardins du Laü 4 - PLUS	Béarnaise Habitat	18	1 408 768	1 486 250	1 486 250	148 625	10%	1 132 450		348 516	700 317	
îlot jardins du Laü 5 - ACCESSION SOCIALE	OPDHLM	26	2 418 421	2 551 434	2 551 434	180 000	7%	0		0	0	
îlot jardins du Laü 6 - PLUS CD	Paloise HLM	12	1 137 500	1 200 063	1 200 063	264 014	22%	912 053		792 053	0	
îlot jardins du Laü 6 - PLUS	Paloise HLM	11	1 137 500	1 200 063	1 200 063	120 006	10%	912 053		305 948	486 105	
<i>Total opération</i>		84	7 510 956	7 924 059	7 924 059	1 039 620		4 089 005	0	2 098 000	1 318 872	0
îlot gaston bonheur 7 ACCESSION SOCIALE	OPDHLM	11	1 095 531	1 155 785	1 155 785	150 000	13%	0		0	0	
îlot gaston bonheur 8 - PLUS CD	Paloise HLM	9	1 042 500	1 099 838	1 099 838	241 964	22%	835 864		704 000		
îlot gaston bonheur 8 - PLUS	Paloise HLM	9	1 042 500	1 099 838	1 099 838	109 984	10%	835 864		110 000	637 727	
îlot gaston bonheur 9 - PLUS CD	Coligny	11	936 493	988 000	988 000	217 360	22%	755 907		648 500		
îlot gaston bonheur 9 - PLUS	Coligny	10	936 493	988 000	988 000	98 800	10%	755 907		98 500	567 640	
îlot gaston bonheur 10 - PLUS CD	Béarnaise Habitat	5	749 076	790 275	790 275	173 861	22%	602 151		485 000		
îlot gaston bonheur 10 - PLUS	Béarnaise Habitat	5	749 076	790 275	790 275	79 028	10%	602 151			451 915	
<i>Total opération</i>		60	6 551 669	6 912 011	6 912 011	1 070 996		4 387 842	0	2 046 000	1 657 282	0
îlot du mail PLUS CD	Béarnaise Habitat	8	805 184	849 469	849 469	186 883	22%	647 254		530 000		
îlot du mail PLUS	Béarnaise Habitat	7	805 184	849 469	849 469	84 947	10%	647 254			396 360	
<i>Total opération</i>		15	1 610 367	1 698 937	1 698 937	271 830		1 294 507	0	530 000	396 360	0
Constructions hors site PLUS CD PLUS	Béarnaise Habitat											
Constructions hors site PLUS CD PLUS	Coligny											
Constructions hors site PLUS CD PLUS	Paloise HLM											
<i>Total opération</i>												
TOTAL OPERATIONS DE CONSTRUCTION		230	23 937 020	25 253 556	25 253 556	3 857 364		16 295 074		7 841 800	5 040 153	

4- Localisation des opérations habitat sur le quartier du Hameau



Document annexé A relatif aux textes applicables

I – Aides de l’Etat régies par le CCH

PALULOS

- Article R. 323-1 à R. 323-12 du CCH
- Arrêté du 30 décembre 1987 relatif à la nature des travaux pouvant être financés par la subvention à l’amélioration des logements locatifs sociaux (PALULOS)
- Arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l’assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d’amélioration ou d’acquisition-amélioration d’immeubles en vue d’y aménager avec l’aide de l’Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif.
- Circulaire n° 88-01 du 6 janvier 1988 relative à la réforme du financement des logements locatifs aidés. Deuxième partie : la réforme de la PALULOS ; subvention de l’Etat à l’amélioration des logements locatifs sociaux.
- Circulaire n° 93-60 du 6 août 1993 relative à la concertation avec les locataires concernés par les projets de réhabilitation d’immeubles à l’aide de financements PALULOS

PLUS – PLA-I

- Articles R. 331-1 à R. 331-28 du CCH
 - arrêté du 5 mai 1995 modifié relatif aux subventions de l’Etat et aux prêts pour la construction, l’acquisition et l’amélioration des logements locatifs aidés.
 - 2^{ème} arrêté du 10 juin 1996 modifié relatif à la majoration de l’assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d’amélioration ou d’acquisition-amélioration d’immeuble en vue d’y aménager avec l’aide de l’Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif
 - circulaire HC/EF 11 n° 97-51 du 29 mai 1997 relative au financement de logements locatifs sociaux pouvant bénéficier de subvention de l’Etat et de prêts de la caisse des dépôts et consignations. Cette circulaire est complétée par une note technique du 22 septembre 2000 relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l’équilibre des opérations financés en PLA ou PLUS
 - circulaire UC/FB/DH n° 99-71 du 14 octobre 1999 relative à la mise en place du prêt locatif à usage social (PLUS)
 - circulaire n° 89-80 du 14 décembre 1989 relative aux modalités d’attribution des subventions de l’Etat dites « surcharge foncière ».

- circulaire UHC/FB 17 n° 2000-66 du 5 septembre 2000 relative aux dispositions concernant l'attribution de subventions pour la réalisation ou l'amélioration des logements locatifs en région Ile-de-France

II - Aides de l'Etat non régies par le CCH

Parc public

- Circulaire n° 2001-69/UHC/IUH2/22 du 9 octobre 2001 relative à l'utilisation de la ligne « amélioration de la qualité de service dans le logement social » - chapitre 65.48, article 02 modifiant la circulaire n° 99-45 du 6 juillet 1999.
- Circulaire n° 2001-77 du 15 novembre 2001 relative à la déconcentration des décisions de financement pour la démolition et changement d'usage de logements locatifs sociaux modifiant les circulaires des 22 octobre 1998 et 26 juillet 2000.
- Circulaire n° 2002-31/UHC/IUH2/9 du 26 avril 2002 relative aux modalités d'intervention du 1% logement au titre du renouvellement urbain.
- Circulaire du 3 octobre 2002 relative au plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)

Parc privé

- Circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général

Loyers

- Projet de circulaire complétant et modifiant la circulaire annuelle relative à la fixation du loyer maximal des conventions

Circulaire de programmation

- circulaire n° 2001-19 du 12 mars 2001 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2001.
- Circulaire UHC/IUH2.30/ n° 2001-89 du 18 décembre 2001 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2002

ANAH

- articles L. 321-1 et suivants
- articles R. 321-1 à R 321-22
- arrêté du 28 décembre 2001 modifié portant approbation du règlement général de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

- Arrêté du 31 mars 2003 et du 30 novembre 2004 portant approbation de modification du règlement général de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
- arrêté du 31 décembre 2001 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (JO du 3 janvier 2002)
- arrêté du 31 décembre 2001 relatif aux plafonds de ressources opposables à certains bénéficiaires des subventions de l'ANAH, applicables dans certaines situations exceptionnelles (JO du 3 janvier 2002)
- arrêté du 15 juillet 2003 relatif aux plafonds de ressources opposables à certains bénéficiaires des subventions de l'ANAH en cas de certaines situations exceptionnelles.
- instruction n° I-2001-01 du 21 décembre 2001 relative à l'attribution des subventions de l'ANAH à compter du 1^{er} janvier 2002
- instruction n° I-2002-03 du 8 novembre 2002 relative à l'appréciation des plafonds de ressources des propriétaires occupants ou assimilés bénéficiaires des aides de l'ANAH au titre de l'article R 321-12 du CCH
- instruction n° I-2002-04 du 27 mai 2002 relative aux aides de l'ANAH aux travaux réalisés dans les parties communes des immeubles situés dans le périmètre d'une OPAH « copropriétés dégradées ».
- instruction n° I-2003-01 du 7 février 2003 relative au contrôle des conditions d'obtention des aides de l'Agence
- instruction n° I-2003-02 du 7 février 2003 relative aux opérations importantes de réhabilitation
- instruction n° I-2003-03 du 31 mars 2003 relative aux dossiers de sortie d'insalubrité ou de péril d'immeubles ou d'habitations occupés ou vacants
- instruction n° I-2003-04 du 24 octobre 2003 relative à l'adaptation du dispositif des aides de l'Agence.
- instruction n° I-2003-05 du 30 décembre 2003 relative à diverses mesures applicables à compter du 1^{er} janvier 2004
- instruction n I.2004-01 du 9 avril 2004 relative à la réalisation de travaux d'accessibilité et d'adaptation des immeubles ou des logements existants aux personnes en situation de handicap et subventionnés par l'ANAH ;
- instruction n° I. 2004-03 du 5 novembre 2004 relative aux primes pour la remise sur le marché locatif de logements vacants ;
- instruction n° I. 2004-04 du 5 novembre 2004 relative aux aides de l'ANAH aux travaux réalisés dans les parties communes des immeubles situés dans le périmètre d'une OPAH "copropriétés dégradées" et présentant des pathologies lourdes ;
- instruction n° I. 2004-05 à paraître, relative aux aides de l'ANAH aux études pré opérationnelles, à l'animation et au suivi des programmes.

Document annexé B - Tableau récapitulatif du régime d'aides applicables

Régime d'aides applicables

opérations		Taux de subvention plafond	Majorations possibles des taux de subventions
Construction neuve	PLUS	5%	5 points
	PLUS CD	12%	5 points
	PLAI	20%	5 points
Réhabilitation	PALULOS	10% du coût prévisionnel des travaux dans la limite de 13 000€ par logement	5 points
Acquisition amélioration	PLUS	10%	5 points
	PLUS CD	12%	5 points
	PLAI	20% et 25% avec dérogation	5 points
Surcharge foncière		50%	25 points
Démolition		50%	20 points
Changement d'usage		35%	0 point
Amélioration de la qualité de service		50%	0 point
Résidentialisation		50%	10 points
Etudes préopérationnelles d'OPAH :			
OPAH de droit commun		20% par an pendant 3 ans	0 point
OPAH renouvellement urbain		50% par an pendant 3 ans	
OPAH revitalisation rurale		50% par an pendant 3 ans	
Suivi animation de PIG		30% par an (durée non limitée)	

Document annexé C :
Suivi statistique des délégations conventionnelles de compétence pour les
aides au logement

Le pilotage de la politique du logement s'effectue au niveau régional, par la négociation et le suivi des conventions, et au niveau ministériel par la fixation des grands objectifs nationaux et le rendu compte au parlement (à travers les projets et les rapports annuels de performance au sens de la LOLF). Pour assurer cette mission, le ministère chargé du logement a mis en place un infocentre national sur le suivi des aides au logement permettant de collecter les informations statistiques sur les aides qui seront attribuées par ses services ainsi que par les collectivités qui géreront ces aides par délégation.

I – Le contenu des informations à collecter

Les informations à recueillir sont définies dans un schéma XML publié sur le site internet du ministère chargé du logement à l'adresse suivante:

http://www.logement.gouv.fr/.../schema_sisal.xml

Ce schéma constitue la liste des données à communiquer au ministère du logement pour chaque opération financée par l'EPCI.

A titre d'information, ces données sont structurées selon les rubriques suivantes:

- 1) Identification du gestionnaire
- 2) Identification du maître d'ouvrage (avec notamment le numéro SIRET du maître d'ouvrage)
- 3) Identification de l'opération. Seront notamment indiquées:
 - code INSEE de la commune où se situe l'opération.
 - localisation de l'opération en ZUS, dans une extension au sens de l'article 6 de la loi du 01-08-2003 ou en dehors de ces territoires
- 4) Plan de financement de l'opération

La structure de ce plan est la même quel que soit le produit financé

- Les différentes sources de subventions
- Les différents types de prêts
- Les fonds propres

Pour les opérations de PLS et de PSLA, l'établissement prêteur (prêt principal) doit être indiqué.

- 5) Renseignements spécifiques suivant le produit financé
 - caractéristiques techniques et économiques des opérations de logement locatif social
 - caractéristiques techniques et économiques des opérations de réhabilitation
 - répartition du coût des opérations d'amélioration de la qualité de service (AQS) par poste
 - répartition du coût des opérations de démolition par poste
 - description simplifiée des opérations d'aires d'accueil pour les gens du voyage (catégorie, nombre de places de caravanes, date de mise en service)
- 6) Suivi des paiements effectués sur l'opération (montant et date pour chaque paiement)

II – Le dispositif de recueil de l'information

La transmission à l'infocentre national sur les aides au logement des données statistiques relatives aux opérations financées doit avoir lieu au plus tard le 5 de chaque mois. Cette communication doit se faire exclusivement par un moyen informatique. En pratique, les informations relatives aux opérations sont saisies par les services instructeurs (DRE, DDE, EPCI...).

Les DDE peuvent utiliser le logiciel Galion installé sur leurs serveurs locaux et dont la connexion à l'infocentre national assure la transmission électronique de l'information de manière transparente pour les utilisateurs.

Galion assure aujourd'hui l'instruction des produits qui, en volume, représentent la quasi-totalité de l'activité d'instruction (offre nouvelle et réhabilitation du parc). Les produits non gérés par Galion concernent la résorption de l'habitat insalubre (RHI) les aires d'accueil des gens du voyage, l'AQS, la démolition, l'hébergement d'urgence, les études et les MOUS.

Pour la communication des informations non gérées par Galion, ainsi que pour les collectivités qui souhaiteraient instruire les dossiers de manière autonome, un dispositif de communication électronique de données est fourni sur le site internet du ministère du logement (<http://www.logement.gouv.fr>) pour le début de la gestion 2005, qui permet aux services instructeurs :

soit de transmettre un fichier valide au regard du schéma XML publié;
soit d'utiliser le formulaire de saisie disponible sur ce site.

Ce site comportera les rubriques suivantes :

- des documents d'information sur le dispositif de recueil et de traitement des données ;
- le formulaire de saisie pour les opérations financées
- le schéma XML relatif aux données sur les opérations financées
- les instructions pour les transferts de fichiers
- les synthèses mensuelles sur la production de logement

Document annexé D :



**DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE**

Lettre d'accord de la Caisse des dépôts et consignations à la Communauté d'Agglomération Pau Pyrénées

Vu la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales

Vu la loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale

Vu l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation en son 6^{ème} alinéa

Vu les articles L. 518-1 du code monétaire et financier

Vu la convention de délégation de compétence à intervenir entre le préfet de département et la Communauté d'Agglomération Pau Pyrénées (ci-après le délégataire)

La Caisse des dépôts et consignations (ci-après la CDC ou Caisse des dépôts), représentée par Monsieur Gérard Perfettini, directeur régional, donne son accord à l'affectation d'une enveloppe pluriannuelle de 98 M€ de prêts aux opérations de production¹ et de réhabilitation² de logements définies à l'article I-2-1 de la convention de délégation de compétence à l'exception des opérations financées en PLS et PSLA. Le volume de prêts dédiés aux opérations de réhabilitation pour la période 2006-2010, et notamment la part de prêts réhabilitation à taux bonifié pour la durée de la convention de délégation de compétence, sera déterminé ultérieurement par avenant.

Cette enveloppe est accordée pour une durée égale à celle de la convention de délégation de compétence selon les modalités suivantes :

La CDC se réserve la possibilité de maintenir et de modifier son accord sur la disponibilité et le montant de l'enveloppe pluriannuelle en fonction des réserves suivantes :

- La disponibilité et le montant des enveloppes de prêts sont fixés en fonction du montant des droits à engagement que l'Etat alloue au délégataire ainsi que du nombre de logements financés par des prêts aidés (hors PLS et PSLA) inscrits dans la convention de délégation de compétence. En conséquence, les montants de prêts du 1) sont indiqués à titre prévisionnel et sont susceptibles d'évoluer chaque année en fonction des dotations ouvertes en loi de finances, des évolutions du plan de cohésion sociale ainsi que de l'évolution du coût des opérations.

¹ L'évaluation du volume de prêts pour la production de logements a été établie sur la base d'un coût moyen par logement de 100 K€ et un recours à l'emprunt CDC à hauteur de 80% au regard de la production de logements définies à l'article I-2-1 de la convention de délégation de compétence à l'exception des opérations financées en PLS et PSLA.

² L'évaluation du volume de prêts pour la réhabilitation de logements a été établie sur la base des besoins de financement exprimés par les organismes au regard de la programmation définie à l'article I-2-1 de la convention de délégation de compétence.

- Les prêts réhabilitation à taux bonifié sont distribués par la CDC en fonction de la limite des montants et de la durée de l'enveloppe disponible. En conséquence, si les demandes de financement devaient entraîner un dépassement de cette enveloppe, des prêts non bonifiés pourront être attribués.
- L'accord de la CDC est réservé au maintien par les pouvoirs publics des lignes de prêts visées pendant toute la durée de l'accord.
- L'attribution des prêts figurant dans cette lettre d'accord s'effectue selon les règles d'engagement propres à la Caisse des Dépôts. Ainsi les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents de la CDC. Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, seront celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.
- En cas de résiliation de la convention de délégation de compétence, le présent accord est annulé.

Fait le 15 février 2005 à Bordeaux

Pour la Caisse des Dépôts
Le Directeur régional


Gérard PERFETTIN