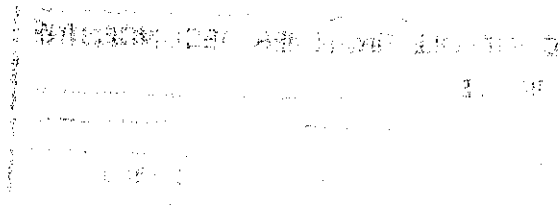


ANNEXES

1- Déclinaison par secteurs géographiques des objectifs d'intervention définis par la convention (Titre I) assorti d'un échéancier prévisionnel de réalisation	P 24
2 - Programme d'intervention sur le secteur d'habitat privé	P 26
3 - Programme de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)	P 30
4 - Barème de majoration de l'assiette de subvention	P 31
5 - Modalités de calcul des loyers et redevances maximaux	P 33
6 - Programme d'intervention envisagé relevant du champ d'intervention de l'ANRU	P 41
7 - Interventions financières du département	P 43
8 - Liste des textes applicables	P 47
9 - Tableau récapitulatif du régime d'aides applicables	P 50
10 - Modèle de fiche analytique d'opération financée	P 52
11 - Lettre d'accord de la CDC en date du 07 Février 2008	P 54



ANNEXE 1
Déclinaison par secteur géographique des objectifs d'intervention
Parc social et Accession sociale
(répartition suivant la pression résidentielle moyenne annuelle
constatée entre 1990 et 2003)

	2008		2009		2010		2011		2012		2013		TOTAL
	PLUS*	PLAI*	PLUS	PLAI	PLUS	PLAI	PLUS	PLAI	PLUS	PLAI	PLUS	PLAI	
Pays de Saint Brieuc (hors CABRI)	110	21	108	23	102	21	125	24	128	24	130	25	841
Pays de Trégor Goelo	145	28	141	30	132	29	163	32	167	32	170	33	1102
Pays de Guingamp	48	10	47	10	44	10	53	11	54	11	55	12	365
Pays de Dinan et Saint-Malo	110	21	108	23	102	21	125	24	128	24	130	24	840
Pays centre Bretagne hors CIDERAL*	33	6	33	7	30	7	37	7	39	7	40	8	254
Pays centre Ouest Bretagne	33	6	33	7	30	7	37	7	39	7	40	8	254
Total	479	92	470	100	440	95	540	105	555	105	565	110	3656

*PLUS ordinaires et foyers et PLAI ordinaire

1. Résidences sociales(en nombre de chambres)*

Maisons relais	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Belle Isle en Terre	9						9
Paimpol		10					10
Total	0	10	0	0	0	0	19

2 Reconstructions (PLUS CD)

Reconstruction	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Lannion	46	65	80				191
Binic	11						11
Bégard		12	24				36
Dinan			12				12
Non localisé				25	25	25	75
Total	57	77	116	0	0	0	325

3. Démolition

Démolition	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Lannion	36	12	58				106
Binic La Vigie		36					36
Bégard St Yves					36		36
Dinan La barrière		20					20
Total	36	68	58	0	36		198

4 Logement intermédiaire location accession

	2008		2009		2010		2011		2012		2013		TOTAL	
	PLS	PSLA	PLS	PSLA	PLS	PSLA	PLS	PSLA	PLS	PSLA	PLS	PSLA	PLS	PSLA
Pays de Saint Brieuc (hors CABRI)	17	11	22	13	22	13	22	13	22	13	22	13	127	76
Pays de Trégor Goelo	24	14	29	17	29	17	29	17	29	17	29	17	169	99
Pays de Guingamp	0	5	0	6	0	6	0	6	0	6	0	6	0	35
Pays de Dinan et Saint-Malo	17	11	21	13	21	13	21	13	22	13	22	13	124	76
Pays centre Bretagne hors CIDERAL	0	5	0	6	0	6	0	6	0	6	0	6	0	35
Pays centre Ouest Bretagne et Carhaix	0	4	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	29
Total	58	50	72	60	72	60	72	60	73	60	73	60	420	350

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 :

1 - OPAH Revitalisation Rurale Kreiz Breizh

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes du Kreiz breizh

Convention signée le 05 mai 2004 pour une durée de 5 ans

Objectifs : 810 propriétaires occupants, 180 propriétaires bailleurs.

Engagements financiers des partenaires :

CC Kreiz Breizh : 500 000 €,

ANAH : 5 866 000 €,

Etat : 90 000 €,

Conseil Général : 77 490 €

Etat d'avancement de l'opération. au 31/12/2007, 400 Propriétaires Occupants aidés et 140 logements locatifs conventionnés.

2 - OPAH de Lamballe Communauté

Maîtrise d'ouvrage : Lamballe Communauté

Convention signée le 09 novembre 2005 pour une durée de 3 ans

Objectifs : 180 propriétaires occupants, 155 propriétaires bailleurs

Engagements financiers des partenaires :

Lamballe Communauté : 700 000 €,

ANAH : 2 129 000 €,

Conseil Général : 22 900 €

Etat d'avancement de l'opération au 31/12/2007, 70 Propriétaires Occupants aidés et 37 logements locatifs conventionnés.

3 - OPAH Revitalisation Rurale Callac Argoat

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de Callac Argoat

Convention signée le 15 avril 2006 pour une durée de 3 ans

Objectifs : 210 propriétaires occupants, 90 propriétaires bailleurs.

Engagements financiers des partenaires :

CC de Callac : 350.000 €,

ANAH : 2 304 000 €,

Conseil Général : 42 645 €

Etat d'avancement de l'opération au 01/12/2007, 72 Propriétaires Occupants aidés et 0 logements locatifs conventionnés.

4 - OPAH Revitalisation Rurale du Pays de Belle Isle en Terre

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes du Pays de Belle Isle en Terre

Convention signée le 15 mai 2006 pour une durée de 3 ans

Objectifs : 150 propriétaires occupants, 45 propriétaires bailleurs.

Engagements financiers des partenaires :

Communauté de communes du Pays de Belle Isle en Terre : 200 000 €,

ANAH : 1 109 000 €,

Conseil Général : 22 768 €

Etat d'avancement de l'opération au 01/12/2007, 30 propriétaires Occupants aidés et 15 logements locatifs conventionnés

5 - OPAH Côte de Penthièvre

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de la Côte de Penthièvre

Convention signée le 21 juillet 2006 pour une durée de 3 ans.

Objectifs : 196 propriétaires occupants, 116 propriétaires bailleurs.

Engagements financiers des partenaires :

Communauté de communes de la Côte de Penthièvre : subvention 5% pour la résorption habitat insalubre et pour les logements locatifs conventionnés et intermédiaires ,

ANAH : 1 692 000 €,

Etat : 22 768 €,

Conseil Général : 22 900 €.

Etat d'avancement de l'opération au 01/12/2007, 23 Propriétaires Occupants aidés et 6 logements locatifs conventionnés

6 - PIG Développement Durable Pays de Saint-Brieuc Sud

Maîtrise d'ouvrage : Association du pays de Saint-Brieuc sud

PIG signé le 21 juillet 2006 pour une durée de 2 ans

Objectifs : 40 propriétaires occupants, 20 propriétaires bailleurs.

Etat d'avancement de l'opération au 01/12/2007, 6 Propriétaires Occupants aidés et 3 logements locatifs conventionnés

7 - PIG Assainissement autonome Lannion Trégor

Maîtrise d'ouvrage : Communauté d'agglomération Lannion trégor

PIG signé le 13 décembre 2007 pour une durée de 3 ans.

Objectifs : Permettre d'obtenir les subventions de l'agence de l'eau dans les périmètres dit sensibles pour la réhabilitation de l'assainissement autonome avec une maîtrise d'ouvrage privée

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

1 Programme d'intérêt général du parc privé et Plan de Cohésion Sociale (logement conventionné social et très social)

- Suivi animation sur 3 ans : coût total estimé à 450 000 € HT dont 150 000 € HT pour l'année 2008 (subventionné à hauteur de 50 % sur une assiette subventionnable de 100 000€ soit 50 000 € par an)

2 OPAH Rénovation urbaine (RU) de Guingamp

- Etude OPAH RU Guingamp : coût total estimé à 50 000 € HT dont 50 000€ HT pour l'année 2008 (étude subventionnée à hauteur de 50 % soit 25 000 €)

3 OPAH Communauté de Communes Guingamp

- Suivi animation OPAH : coût total estimé à 50 000 € HT dont 50 000€ HT pour l'année 2008 (étude subventionnée à hauteur de 20 % soit 10 000 €).

• les objectifs quantitatifs projetés au moment de l'élaboration de la convention de délégation sont les suivants :

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL
Propriétaires Bailleurs	216	221	226	231	236	246	1376
× conventionnés	190	195	200	205	210	220	1220
× loyers intermédiaires	26	26	26	26	26	26	156
<i>dont logements indignes</i>	57	57	57	57	57	57	342
<i>dont logements vacants depuis plus de 12 mois (primes)</i>	123	130	133	138	143	153	820

Propriétaires occupants	620	620	620	620	620	620	3720
dont :							
× occupants très sociaux (subv. 35%)	500	500	500	500	500	500	3000
× handicap et vieillesse	120	120	120	120	120	120	720
<i>logements indignes</i>	31	31	31	31	31	31	186

B- Dispositifs d'intervention hors secteur programmé

- Les protocoles locaux de lutte contre l'habitat indigne

Dans le cadre du PDALPD une action de lutte contre l'habitat indigne a été engagée dès 2006 et poursuivie en 2007. Le recensement des situations en difficulté a été effectué par l'ADIL en complément de sa mission de coordination du plan.

L'ADIL a diffusé auprès des maires et des travailleurs sociaux un questionnaire sur les cas d'habitat indigne ou insalubre dont ils auraient connaissance.

Les questionnaires renseignés sont dépouillés par l'ADIL, qui, après un premier tri, fait déplacer l'un ou l'autre des organismes opérateurs retenus (Pact Arim ou Habitat de Bretagne) pour procéder à l'état de la situation et le cas échéant monter un dossier de recherche de financement pour effectuer les travaux nécessaires.

Ce dispositif a été financé à titre exceptionnel par l'ANAH en 2006, qui en a également assuré la maîtrise d'ouvrage. En Août 2007 une convention MOUS habitat indigne a été signée par le Préfet des Côtes d'Armor et le Président du conseil général des Côtes d'Armor avec un co-financement 50-50, afin de poursuivre le dispositif jusqu'en Août 2008.

Le Conseil Général prévoit de reconduire cette action en 2008 dans le cadre d'une MOUS habitat indigne à maîtrise d'ouvrage conseil général sur l'ensemble de son territoire délégué.

ANNEXE 3

Traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)

sans objet à la date de signature de la présente convention

Le délégataire s'engage à effectuer le traitement du ou des FTM visés par la convention **dans le cadre du plan de traitement des FTM piloté par la CILPI**,

- en application de la convention du 14 mai 1997 et de ses avenants
- en application des orientations de la circulaire du 3 octobre 2002 relative au plan de traitement

Tout élément disponible de diagnostic utile sur la situation du ou des FTM visés par la convention est remis par l'Etat au délégataire, et donne lieu à une évaluation partagée des FTM à traiter, avant signature de la convention.

Préciser l'ensemble des FTM situés sur le territoire du délégataire et, pour les foyers dont le traitement est prévu pendant la durée de la convention :

1) tableau récapitulatif des FTM à traiter qui précise les éléments suivants (si disponibles):

- identifiants du foyer : nom et adresse, propriétaire et gestionnaire, système d'aide à la personne
- nombre de résidents en précisant % de suroccupants % de résidents de 60 ans et +
- nombre de places-lits-logements à traiter en précisant combien le seront en PAI UI OS (avec le coût en aide à la pierre) et combien le seront en PLAI (avec le coût en aide à la pierre)
- nombre de logements reconstitués après traitement
- MOUS à envisager avec chiffrage prévisionnel
- **totalisation pour l'ensemble des foyers visés** sur la durée de la convention :
 - Du montant des financements en PLAI, en PALULOS, en MOUS
 - Du nombre de places/lits/ logements avant traitement en équivalents logements
 - Des capacités reconstituées après traitement en nombre de logements

2) Fiche récapitulative pour chaque FTM comportant l'ensemble des éléments significatifs et connus du projet de réhabilitation à la date de signature de la convention (si disponibles)

- éléments prévus dans le tableau récapitulatif
- coût prévisionnel des travaux et phasage, année prévue pour chaque opération
- plan de financement prévisionnel intégrant l'ensemble des financements Etat, collectivités locales, 1%, fonds propres, CDC, autres)
- nature du traitement (réhabilitation, démolition/construction, construction neuve hors site d'origine, acquisition/amélioration.)
- opérations-tiroirs à envisager
- si site(s) de desserrement : nombre et coût prévisionnel, localisation : (quartier, commune, autre commune de l'intercommunalité, en dehors de l'intercommunalité)
- autres solutions de relogement envisagées (accès au logement social, logements sociaux partagés, accession très sociale à la propriété)
- solutions à apporter au vieillissement et éléments spécifiques de lutte contre la suroccupation

3) Eléments relatifs au suivi de la mise en œuvre

- modalités, rendez-vous annuels d'évaluation de la mise en œuvre
- compléments d'information à apporter
 - sanctions

Par ailleurs, il convient de mentionner les documents suivants

- circulaire du 18 novembre 2005 relative aux opérations de mise aux normes de sécurité financées sur la ligne d'urgence
- orientations interministérielles relatives au traitement des foyers suroccupés
- circulaire sur les résidences sociales
- contrat Etat/Sonacotra 2005 / 2010
- liste des FTM présents sur le territoire du délégataire à traiter dans le cadre de l'ANRU (ZUS et procédure de l'article 6 de la loi d'août 2003)

ANNEXE 4

Modalités de majoration de l'assiette de subvention

1- 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 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 %.

1.1 Modalités de majoration de l'assiette de subvention

MAJORATIONS pour QUALITE MQ construction neuve	
HPE et HPE EnR(RT2005-10%)	5%(logement ordinaire) 4%(foyer)
THPE(RT2005-20%), THPE EnR 2005 (RT2005-30%) Label Bâtiment basse ConsommationLBBC2005(RT2005-30%)	10%(logement ordinaire) 8%(foyer)
Cetification selon Méthode QUALITEL Certification Habitat Environnement	8,00%
Taille*	$MQ=3\%-(NL \times 0,03\%)$
Ascenseur	5% à partir du RC 6% à partir du sous-sol
Locaux collectifs résidentiels**	$MQ=(0,77 \times SL_{cr}) / (CS \times SU)$
MAJORATIONS pour QUALITE MQ acquisition-amélioration	
Canalisations & radiateurs	6,50%
Chaudière neuve	3,50%
Travaux d'accessibilité	$1,5 \times T_{accessibilité} / T_{ht\ total}$ (plafonné à 6%)
Economie de travaux	$50\% - T_{ht\ total} / (CS \times SU \times VB)$
Taille	$MQ=3\%-(NL \times 0,03\%)$
Ascenseur	5% à partir du RC 6% à partir du sous-sol
Locaux collectifs	$MQ=(0,77 \times SL_{cr}) / (CS \times SU)$
Plafond de 24%	

* *Nlp* est le nombre de logements aidés de l'opération

***SLcr* est la surface des locaux collectifs résidentiels, *SU* Surface utile totale, et *CS* Coefficient de structure

MAJORATIONS LOCALES ML constructions neuves	
THPE (RT2005-20%mini)	6,00%
RT2005-40% : 55Kwh/m2/an	12,00%
Energies Renouvelables(bois, solaire, géothermie.)	8,00%
Opérations Mixtes Energies Renouvelables+énergies traditionnelles	6,00%
Prescriptions secteurs sauvegardés périmètre MH et ZPPAUP	6 00%
Dépassement de la valeur foncière de référence ou Fondations spéciales ou organisation difficile de chantier	5 00%
Communes SRU	6 00%
Ile de Bréhat	12,00%
Opérations de 5 logements ou moins incluant du PLAI	2,00%
Commune >5000 habitants et équipements<500m	4,00%
MAJORATIONS LOCALES ML acquisition-amélioration	
Chauffage économique avec ou sans label	3,50%
Energies Renouvelables(bois, solaire, géothermie.)	8,00%
Opérations Mixtes Energies Renouvelables+énergies traditionnelles	6 00%
Prescriptions secteurs sauvegardés périmètre MH et ZPPAUP	6,00%
Dépassement de la valeur foncière de référence ou Fondations spéciales ou organisation difficile de chantier	5,00%
Opérations de 5 logements ou moins incluant du PLAI	2 00%
Communes SRU	6,00%
Ile de Bréhat	12,00%
Commune >5000 habitants et équipements<500m	4,00%
Acquisition amélioration	5,00%
Plafond de 12%	
CM = MQ + ML plafonné à 30%	

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 :

I – 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 1er juillet de l'année de prise d'effet de la présente convention 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 révisées chaque année, le 1er juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Loyer mensuel en € par m² de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	Zone 2 (Ile de Bréhat)	Zone 3 (reste département)
I. Logements financés en PLA d'intégration	4,46	4,14
II. Logements financés avec du PLUS	5,03	4,67
III. Logements financés en PLS	7,54	7,01

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

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

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

Lorsque l'opération comporte des surfaces annexes entrant dans le calcul de la surface utile, le loyer maximal au m² de surface utile fixé dans la convention APL est plafonné de telle sorte que le produit locatif maximum (égal au produit de la surface utile par le loyer maximal au m² conventionné) ne dépasse pas pour les opérations PLUS et PLAI le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe et de toute majoration appliquée au loyer maximal de base mensuel (CS X LMzone) de plus de 20% ou, dans le cas des immeubles avec ascenseur, de plus de 25%. Pour les opérations PLS, le loyer maximal au m² de surface utile fixé dans la convention APL est plafonné de telle sorte que le produit locatif maximum ne dépasse pas de plus de 18% le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe.

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 d'après les loyers constatés dans le voisinage.

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 1er juillet de l'année de prise d'effet de la présente convention, sont révisées chaque année, le 1er juillet, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

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 2	ZONE 3
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)	4,78	4,40
II. «PALULOS communales»	5,03	4,67

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.

Majorations locales de loyers

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 :

MAJORATIONS LOYER NEUF	
RT 2005	2,00%
HPE	3,00%
THPE	4,00%
RT2005-40% : 55Kwh/m2/an	12,00%
Locaux collectifs résidentiels	$(0,77 \times SL_{cr}) / (CS \times SU)$
Ascenseur	4% et 5% si ss sol desservi
Communes SRU	4,00%
Ile de Bréhat	5,00%
Commune >5000 habitants et équipements <500m	3,00%
MAJORATIONS LOYER acquisition-amélioration	
Chauffage économique avec ou sans label	3,50%
Energies renouvelables	5,00%
Consommation énergétique <80KWh/m2/an	10,00%
Locaux collectifs résidentiels	$(0,77 \times SL_{cr}) / (CS \times SU)$
Ascenseur	4% et 5% si ss sol desservi
Communes SRU	4,00%
Ile de Bréhat	5,00%
Commune >5000 habitants et équipements <500m	3,00%
Plafond de 20%	

NB : l'utilisation des majorations départementales entrant dans le calcul du loyer devra être justifiée par la présentation de la fiche de calcul du loyer d'équilibre de l'opération et devra s'inscrire dans les contextes locaux au vue du marché local de l'habitat et du rôle que doit y jouer le logement social

Loyers accessoires Parc Public

Aucun loyer accessoire ne saurait être perçu si son loyer maximum n'apparaît pas dans la convention. Son montant est déterminé d'après les loyers constatés dans le voisinage. Seuls les garages et parkings désignés en annexe au présent arrêté sont susceptibles de faire l'objet d'un loyer accessoire. Le montant mensuel plafond fixé dans la convention ne dépassera pas les valeurs maximales définies dans le tableau ci-après.

Ce loyer plafond sera revalorisé dans les mêmes conditions que le loyer principal en application de la circulaire annuelle fixant le loyer maximum dans les conventions.

(montants applicables à compter du 1^{er} juillet 2007 dans les nouvelles conventions)

	PLS	PLUS	PLAI	PALULOS
Garage individuel fermé				
Villes de Lannion, Dinan, Guingamp,	48,09€	32 €	28,51 €	35,65 €
Reste du département	40,35 €	26,90 €	23,84€	29,79 €
<u>Parking couvert</u>				
Villes de Lannion, Dinan, Guingamp,	32 €	21,30 €	19,03 €	23,77 €
<u>Reste du département</u>	26,90 €	17,94 €	16,37 €	19,79 €
<u>Parking aérien non couvert avec dispositif d'accès individuel</u>	13,55 €	9,05 €	8 €	9,98 €

3 – Pour les loyers maîtrisés du parc privé (avec travaux subventionnés par l'ANAH)

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 à partir du 1er janvier 2008 sont révisées chaque année, au 1er janvier, dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

3-1 - POUR LES CONVENTIONS L.321-8 (social et très social)

Loyer mensuel en € par m² de surface habitable dite « fiscale »

TYPES DE LOGEMENTS	Zone B	Zone C
I Logements « très sociaux » (PST, LIP, secteur diffus)	5,51	4,95
II Logements « sociaux » (OPAH, PIG, secteur diffus)	5,36	4,76

A titre exceptionnel, il pourra être dérogé aux valeurs du tableau ci-dessus, dans la limite du loyer maximal dérogatoire figurant dans le tableau suivant. Cette possibilité de dérogation vise en particulier les logements de petite taille de moins de 65 m² afin de tenir compte de la cherté relative au mètre carré des petits logements par rapport aux grands, ainsi que ceux dont la superficie des annexes non prise en compte dans le calcul de la surface de référence est très élevée.

Loyer mensuel dérogatoire en € par m² de surface habitable dite « fiscale »

TYPES DE LOGEMENTS	Zone B	Zone C
I Logements « très sociaux » (PST, LIP, secteur diffus)	6,39	5,29
II Logements « sociaux » (OPAH, PIG, secteur diffus)	7,49	5,84

3-2 - POUR LES CONVENTIONS L.321-4 (niveau intermédiaire)

Les plafonds de loyer mensuel, hors charges sont les suivants :

<u>Loyers intermédiaires</u>	<u>Plafonds de loyers au m²</u>
Zone B	10,68 €
Zone C	7,73 €

3-3 – FIXATION DES LOYERS PLAFONDS (intermédiaire , social et très social)

Le loyer maximal retenu devra être significativement inférieur à celui pratiqué localement pour des logements comparables

Conformément à l'instruction n°2007-04 du 31 décembre 2007, le conseil général fixera avant le 30 avril 2008 pour une mise en application au plus tard le 01 juillet 2008 les loyers plafonds en appliquant, dans le respect des plafonds de zones définis ci dessus les règles suivantes :

Types de loyers	Sans travaux	Avec travaux
Loyer intermédiaire	Marché - 10 % toutefois en zone détendue, en général pas de place pour l'intermédiaire	Marché - 15 % au moins si l'écart entre loyer de marché et loyer social est au moins de 30 %
Loyer social	Respect du plafond réglementaire	Respect du plafond réglementaire Adaptation locale possible en fonction du niveau de marché
Loyer social dérogatoire	Marché - 15 % si l'écart entre loyer de marché et loyer social est au moins de 30 %	Marché - 25 % au moins, si l'écart entre loyer de marché et loyer social est au moins de 30 %
Loyer très social	Sans objet	Décote habituelle par rapport au loyer social

La décision de la CAH ou l'inscription dans la convention de délégation de compétence interviendra au plus tard le 30 avril 2008, pour application au plus tard le 1^{er} juillet 2008

Elle sera précédée d'un travail d'étude des marchés locatifs locaux afin de définir 1 à 4 zones par délégation locale ou territoire délégué, au sein desquels la taille des logements pourra être prise en compte

LOYERS ACCESSOIRES DANS LE PARC PRIVE LOCATIF

A Usage Exclusif du locataire
n'entrant pas dans le calcul de la Surface Utile Fiscale

Montants applicables à compter du 1^{er} janvier 2008

	Loyer Intermédiaire	Loyer conventionné
Garage individuel fermé		
Zone B	48,09€	32€
Zone C	40,35€	26,90€
Parking couvert		
Zone B	32€	21,30€
Zone C	26,90€	17,94€
Parking aérien non couvert avec dispositif individuel d'accès		
Zone B et C	13,55€	9,05€
Jardins		
Zones B et C		
cour ou jardin de moins de 50m ²	Pas de loyers accessoires exigibles	Pas de loyers accessoires exigibles
> 50 m ²	3% maxi du loyer principal	3% maxi du loyer principal

Les loyers accessoires seront revalorisés dans les mêmes conditions que le loyer principal au 1^{er} janvier de chaque année

Les locaux faisant l'objet de loyers accessoires devront être à l'usage exclusif du locataire.

En dehors des locaux mentionnés ci-dessus aucun autre loyer accessoire ne pourra être exigé par le propriétaire dans le cadre d'un logement à loyer maîtrisé.

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

Pour les logements-foyers et des résidences sociales, les redevances maximales, applicables aux conventions conclues avant le 1er juillet de l'année de prise d'effet de la présente convention, sont révisées chaque année au 1^{er} juillet, de la variation de la moyenne associée de l'indice de référence des loyers 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%.

La part maximale de la redevance assimilable aux équivalents loyer plus charges au 1^{er} juillet 2007 est la suivante:

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

Type de logement	Financement	Zone 1	Zone 1 bis	Zone 2	Zone 3
Type 1	PLA d'Intégration	340,83	357,65	309,07	286,32
	PLUS	359,80	377,56	326,29	302,09
	PLS				
Type 1'	PLA d'Intégration	449,09	472,04	411,44	380,79
	PLUS	474,18	498,40	434,40	401,95
	PLS	592,71	623,00	543,04	502,52
Type 1 bis	PLA d'Intégration	494,10	518,66	452,87	418,26
	PLUS	521,53	547,52	477,96	441,74
	PLS	651,86	684,50	597,55	552,18
Type 2	PLA d'Intégration	514,54	539,27	468,63	432,24
	PLUS	555,41	581,94	505,92	467,03
	PLS	694,35	727,51	632,49	583,75
Type 3	PLA d'Intégration	529,24	554,88	481,73	446,23
	PLUS	595,21	624,25	541,78	502,16
	PLS	744,01	780,39	677,32	627,66
Type 4	PLA d'Intégration	590,18	619,24	537,31	499,30
	PLUS	663,87	696,33	604,71	561,51
	PLS	829,88	870,39	755,83	701,89
Type 5	PLA d'Intégration	651,33	683,58	593,07	551,63
	PLUS	732,72	769,28	666,91	621,04
	PLS	915,95	961,66	833,65	776,28
Type 6	PLA d'Intégration	712,64	748,14	648,65	604,36
	PLUS	801,56	841,72	729,49	679,82

Pour les conventions signées à partir du 1er juillet 2008 la fixation de la redevance maximale à appliquer dans les conventions devra être en conformité avec les circulaires loyers à paraître en juin de chaque année pour une application au 1er juillet.

ANNEXE 6

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

A - La démarche

La commune de Guingamp n'a pas de zone urbaine sensible et devait, pour être éligible au programme national de renouvellement urbain, bénéficier d'une dérogation au titre de l'article 6 de la loi du 1^{er} août 2003

Le ministre délégué au logement et à la ville a donné son accord le 25 novembre 2004 pour la dérogation au titre de l'article 6, sous réserve que la Délégation Interministérielle à la Ville délimite un périmètre précis de projet et le valide.

La DIV a validé le périmètre le 24 mars 2005 (quartier du Roudourou) et le préfet a transmis le dossier à l'ANRU en septembre 2005 avec un avis favorable.

En novembre 2005 la mairie a transmis une note complémentaire, sans incidence financière pour l'ANRU, relative au projet de réalisation d'un espace économique au stade de football du Roudourou. Pendant plusieurs mois, l'attente du résultat des négociations entre la Région Bretagne et l'ANRU a bloqué l'avancement du dossier.

Le 9 juin 2006 intervient la signature de la convention entre l'ANRU et la Région Bretagne qui débloque la situation et lors du conseil d'administration de l'ANRU du 12 juillet 2006, le quartier du Roudourou est inscrit dans les 341 quartiers supplémentaires

La commune a revu son projet et présenté un nouveau dossier début 2007 transmis avec avis très favorable du préfet. Il a été examiné en réunion technique des partenaires le 7 mai 2007. Un protocole de préfiguration, permettant le financement de certaines opérations, a été signé le 26 novembre 2007. La réunion technique des partenaires avait demandé un certain nombre de compléments. Le dossier complémentaire a été transmis par le préfet le 7 décembre 2007.

La réunion du comité d'engagement approuvant le projet devrait se tenir début 2008.

B - Présentation du quartier

Le quartier du Roudourou (386 logements) présente des caractéristiques économiques et sociales analogues à celles des zones urbaines sensibles, car il rencontre de nombreuses difficultés de fonctionnement et cumule des indicateurs sociaux particulièrement négatifs :

- 88 % des locataires ont des ressources inférieures à 60 % du plafond de ressources pour bénéficier d'un logement HLM et 36 % ont moins de 20 % de ce plafond, 47 % touchent les minima sociaux,
- 66 % des titulaires d'un bail de ce quartier sont sans emploi, 13 % ont un emploi précaire et 18 % ont un emploi stable,
- les ménages sont à 47 % des personnes seules et à 15 % des familles monoparentales,
- 79 % des ménages perçoivent l'APL.

Le patrimoine de l'Office HLM de Guingamp (un tiers des logements de la commune), construit dans les années 1950-1970, a une image partiellement dégradée, présente une vacance de 13 % en moyenne, et des caractéristiques constructives obsolètes. Sur le quartier 31 % des logements sont vacants (source enquête OPS 2006).

C - Le programme de renouvellement urbain

Le programme de démolition de 301 logements est réparti entre Manoir (81 logements), Gourland (150 logements), Molière (50 logements) et le FJT (20 équivalents logements).

Le projet examiné en RTP ne respectait pas la règle du 1 pour 1, puisque pour 301 logements démolis (281 plus 20 équivalents) il n'était proposé que la reconstruction de 257 logements (237 - 20 équivalents).

La ville de Guingamp a pris acte de la demande des partenaires et a inscrit dans le dossier complémentaire pour le comité d'engagement la réalisation de 44 logements supplémentaires prévus dans le cadre du PLH. Certains PLUS sont des opérations nouvelles, d'autres sont inclus dans des opérations déjà identifiées pour accroître la mixité au niveau de ces opérations.

En ajoutant aux 287 logements inscrits dans la maquette (dont les 44 nouveaux PLUS) les 14 logements préalablement financés par l'Etat (et pris en compte lors de la RTP), on arrive aux 301 logements démolis.

D'autre part, 53 logements, en accession à la propriété et en locatif intermédiaire, seront réalisés en plus. 137 logements seront résidentialisés.

Le projet de renouvellement urbain est inscrit dans le projet de programme local de l'habitat qui a été arrêté une première fois le 21 décembre 2006 par la communauté de communes de Guingamp, puis transmis pour avis aux communes. Le projet a été arrêté une nouvelle fois, sans modifications, le 10 mai 2007. Il sera soumis au comité régional de l'habitat en 2008.

Le coût global du projet est de 47,7 millions d'euros avec une participation attendue du conseil général de 1,6 millions d'euros.

Ce montant définitif sera précisé dans la convention qui sera passée entre l'ANRU et les maîtres d'ouvrage et qui interviendra en 2008, après le comité d'engagement de l'ANRU et la rédaction de la convention.

ANNEXE 7 Interventions financières du Département

**Délégation des Aides à la Pierre 2008 – 2013 – Convention Etat/Conseil Général
Interventions financières du Conseil Général – prévisions en Crédits de paiement (K€)**

	Prévisions 2008	Moyenne annuelle 2008-2013	Total sur 6 ans
A - PARC PUBLIC			
1 - Développer le parc HLM - bâtiments anciens - HLM économes en énergie (estimation)	150 -	135 450	825 2 250
	150	585	3 075
2 - Requalification quartiers HLM - réhabilitations – démolitions - reconstructions	700	1 300	7 200
3 - Logements d'insertion (PLAI)	600	800	4 600
Total logement public	1 450	2 685	14 875
B - LOGEMENT PRIVE			
1 OPAH - FSH	110	120	710
2 - Propriétaires occupants Bilan logement RMI Subvention RMistes - PO insalubre Animation logement insalubre	35 100 120	35 180 150	210 1 000 870
3 - Propriétaires bailleurs - PST Subvention 5 % Animation - intermédiation	80 150	60 160	380 950
4 - Accession sociale à la propriété	400	600	3 400
Sous- total	995	1 305	7 520
5 - Energies renouvelables Prebat	414	450	2 664
6 – Observatoire ,Conseil (ADIL - Pact-Arim - Habitat et Développement, CLLAJ...)	345	350	2 095
Total Parc Privé	1 754	2 105	12 279
C - PERSONNES AGEES, HANDICAPEES - JEUNES	2 800	2 800	16 800
TOTAL GENERAL A + B + C	6 004	7 590	43 954
+ Etablissement Public Foncier Régional, à sa mise en place.			

DISPOSITIFS MIS EN ŒUVRE PAR LE CONSEIL GENERAL DES COTES D'ARMOR (BP 2008)

Dispositif	Modalités	Bénéficiaires	Financements complémentaires
Aide à l'accèsion sociale à la propriété de bâtiments anciens	Subvention forfaitaire en capital de 3 000 € pour l'accèsion à la propriété dans des bâtiments anciens. Le coût total de l'opération (achat + frais + travaux) ne doit pas dépasser 130 000 €	Ménages mobilisant un prêt à taux zéro (PTZ). Les ressources des ménages ne doivent pas dépasser les plafonds du PTZ, avec un abattement de 30 %	
Aide à l'amélioration de l'habitat des personnes défavorisées	Subvention égale à 15 % du montant TTC des travaux effectués plafonnée à 3 500 €. Plafond de la dépense subventionnable : 23 333 €	Propriétaires de logements inconfortables, retenus dans le cadre du Plan Départemental d'aide aux Personnes Défavorisées. Dossiers transmis par les services instructeurs (Pact Arim et Habitat & Développement)	Subvention ANAH - propriétaires occupants, et éventuellement subvention de sortie d'insalubrité
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)	Subvention complémentaire à l'aide de l'ANAH attribuée selon les modalités suivantes Milieu urbain <ul style="list-style-type: none"> • Etudes : Taux 20 % sur HT Plafond HT 9610 € ; Dépense subventionnable HT 48 050 € <ul style="list-style-type: none"> • Suivi - animation : Taux 25 % sur HT : Plafond HT 45 800 € Dépense subventionnable HT (répartie sur 3 ans) 183 200 € Millieu rural <ul style="list-style-type: none"> • Etudes : Taux 35 % sur HT Plafond HT 15 300 € Dépense subventionnable HT 43 714 € • Suivi - Animation : Taux 30 % sur HT ; Plafond HT 40 000 € ; Dépense subventionnable HT répartie sur 3 ans • 10 communes ou moins 133 000 € • de 11 à 15 communes 133 000 € + (n - 10) x 9 150 € • plus de 15 communes 179 000 € + (n - 15) x 6 100 € 	Communes Groupements de communes	
Acquisition-réhabilitation de bâtiments anciens destinés à la réalisation de logements locatifs sociaux	Aide à la réhabilitation de bâtiments anciens de plus de 20 ans avec ou sans achat Aide aux opérations lourdes de + 15 300 € TTC de dépenses (acquisition et/ou travaux) par logement Subvention plafonnée à 3 000 € par logement réalisé	Communes Groupements de communes ou CCAS Organismes HLM Associations agréées par le Préfet au titre de la Loi Besson	Aide limitée à 20 logements / commune tous les 5 ans, quel que soit l'opérateur et conditionnée par une intervention au moins équivalente de la commune
Aide à la réalisation de logements locatifs d'intégration	Aide à la réalisation de logements locatifs très sociaux Sont concernées les opérations bénéficiant de prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) de l'Etat 3 000 € par logement ordinaire neuf ou réhabilité 5 000 € par logement adapté' neuf 3 000 € par logement adapté' réhabilité } X 2 si participation locale <u>Logement adapté</u> : destiné à des ménages identifiés cumulant des difficultés sociales et financières	Organismes HLM Communes ou groupements de communes Associations agréées par le Préfet au titre de la Loi Besson	

Dispositif	Modalités	Bénéficiaires	Financements complémentaires
Aide à la construction-démolition de logements HLM	<p>Subvention destinée à alléger le surcoût des opérations de reconstruction-démolition</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aide aux opérations de démolitions : forfait de 6 000 € / logement (hors ANRU) sous réserve d'une participation locale à hauteur de 6 000 € • Aide pour les reconstructions de logements démolis en complément de l'ANRU et de la Région : 2 500 € / logement pour les opérations retenues par la Région 6 000 € / logement pour les autres (hors ANRU) et sous condition d'une intervention des collectivités à hauteur de 2 500 € / logement 	Offices HLM	<p>Intervention du Département incluse dans un programme annuel</p> <p>Conditionnée à une intervention au moins équivalente de la collectivité locale sur le bâtiment ou ses abords (terrain réseaux)</p>
Aide aux réhabilitations lourdes de logements HLM	<p>Subvention pour la réhabilitation lourde de logements HLM de plus de 20 ans.</p> <p>Aide aux travaux de plus de 15 300 € TTC / logement</p> <p>Montant de l'aide plafonné à 1 530 € / logement</p>	Offices HLM	<p>Intervention du Département incluse dans un programme annuel</p> <p>Conditionnée à une intervention au moins équivalente de la collectivité locale sur le bâtiment ou ses abords (terrain réseaux) pour les seules opérations de plus de 50 logements</p>
Aide aux réhabilitations lourdes de logements HLM	<p>Aide aux études de requalification urbaine préalables aux opérations de reconstruction-démolition de logements HLM et aux opérations de réhabilitation lourde de logements HLM</p> <p>Calculée au taux de 20 % sur une dépense subventionnable plafonnée à 61 000 € HT par période de 3 ans et par opération urbaine</p>	Communes Groupements de communes	
Aide aux réhabilitations lourdes de logements HLM	<p>Subvention complémentaire à celle de l'ANAH pour les logements éligibles au Programme Social Thématique (PST) départemental et faisant l'objet d'un conventionnement de modération de loyer ouvrant droit à l'APL</p> <p>Taux de subvention : 5 % du coût HT des travaux avec un plafond de subvention de 3 000 € / logement L'assiette comprend les travaux retenus par l'ANAH, et réalisés par des professionnels du bâtiment</p> <p>Aide réservée aux logements et locaux vacants ou déjà loués</p>	Propriétaires bailleurs privés s'inscrivant dans le PST	

Dispositif	Modalités	Bénéficiaires	Financements complémentaires
Construction, extension et équipement de Foyers de Jeunes Travailleurs	<ul style="list-style-type: none"> Construction, extension et équipement des FJT : taux de subvention 10 % du coût des travaux. Montant maximum de la subvention : 153 000 € Aménagement ou extension de locaux d'animation et / ou administratifs (hors locaux d'hébergement) : Taux de la subvention : 5 % du coût des travaux 	Communes Associations gestionnaires	
Hébergement des personnes âgées, modernisation des structures et opérations neuves	<ul style="list-style-type: none"> Pour les établissements dont la redevance moyenne après travaux est inférieure ou égale au prix plafond fixé par l'Etat : <ul style="list-style-type: none"> peuvent être subventionnés dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une reconstruction les travaux suivants : mise en conformité aux normes d'accessibilité; sécurisation incendie Montant des travaux subventionnables TTC X 33 % X redevance par logement avant travaux divisé par 160 (correspondant à la redevance moyenne départementale). La subvention maximale est de 3 050 € / logement Pour les établissements dont la redevance moyenne après travaux est supérieure au prix plafond fixé par l'Etat : <ul style="list-style-type: none"> la subvention versée par le Département doit permettre de ramener la redevance moyenne par logement au prix plafond fixé par l'Etat. Le montant de la subvention doit être inférieur ou égal à l'apport de fonds propres de la part du propriétaire Pour les opérations neuves : <ul style="list-style-type: none"> pour celles dont le plan de financement prévoit le recours à un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) : subvention d'un taux maximum de 3 % du coût TTC pour celles dont le plan de financement prévoit le recours à un Prêt Locatif social (PLS) : subvention d'un taux maximum de 5 % du coût TTC 	Maisons de retraite et foyers logements publics et privés à but non lucratif	<p>Modernisation : Aide conditionnée par un apport de fonds propres amortissables du propriétaire égal au montant de la subvention départementale. Le cumul de l'aide du Département et l'apport du propriétaire ne peut cependant pas dépasser 80 % du coût des travaux</p> <p>Opérations neuves : Dans les deux cas, l'aide allouée par le Conseil général doit permettre de limiter la redevance mensuelle au prix plafons fixé par l'Etat. Elle est conditionnée par un apport de fonds propres amortissables du même montant par le propriétaire</p>
Aide à la construction d'habitats intermédiaires adaptés pour les personnes âgées	<ul style="list-style-type: none"> Montant de l'aide : 3 050 € / logement type 2 ou 3 pour la réalisation de logements répondant à un cahier des charges fixé par le Conseil général Subvention conditionnée à un apport de fonds propres du propriétaire équivalent à la subvention du CG, et par une cession gratuite du terrain et un financement des aménagements extérieurs par la commune concernée 	Bailleurs sociaux d'habitats "intermédiaires"	
Construction, extension d'établissement d'accueil pour personnes adultes handicapées	<p>Soutien dans le cadre de travaux de construction ou d'extension d'établissement d'accueil pour personnes adultes handicapées relevant de sa compétence</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour les opérations neuves ou les extensions de structures existantes dont le plan de financement prévoit le recours à un PLUS : subvention d'un taux maximum de 3 % du montant TTC des travaux Pour les opérations neuves ou les extensions de structures existantes dont le plan de financement prévoit le recours à un PLS : subvention d'un taux maximum de 5 % du montant TTC des travaux 	Etablissements d'accueil pour personnes adultes handicapées publics ou privés à but non lucratif relevant de la compétence du Conseil général (foyer d'hébergement d'établissement et Service d'Aide par le Travail - Foyers Occupationnels d'accueil - Foyers d'Accueil Médicalisés dans le cadre de l'hébergement)	Aide conditionnée par un apport de fonds propres amortissables du propriétaire égal au montant de la subvention départementale

ANNEXE 8 relative 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

PSLA

- circulaire n° 2004-11 du 26 mai 2004 relative à la mise en œuvre du nouveau dispositif de location-accession (PSLA)
- circulaire n° 2006-10 du 20 février 2006 modifiant la circulaire n° 2004-11

ANAH

- - articles L 321-1 et suivants du CCH
- - articles R 321-1 à R 321-36 et R 327-1

- - arrêté du 28 décembre 2001 modifié portant approbation de modification 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. ⁶
- - arrêté du 31 décembre 2001 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'ANAH (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 (JO du 1er août 2003)

Les instructions émises par l'ANAH sont, conformément à l'article R 321-7 communiquées aux présidents des EPCI et des conseils généraux délégués

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 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, en ce qui concerne les démolitions

- 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)

⁶ un nouveau RGA sera applicable à compter du 1er novembre (arrêté en cours de signature)

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

- Annexes 1, 5, 9 et 10 de la circulaire annuelle relative à la fixation du loyer maximal des conventions"

ANNEXE 9

Régime d'aides applicables en 2008

	opérations	Objectifs 2008	Taux de subvention plafond
Construction neuve	PLUS Ordinaire	238	2,5%
	PLUS Ordinaire Contrat Objectif 13% des logements ordinaires(PLUS.PLAJ hors PLUS CD)	60	4%
	PLUS Ordinaire Dvpt Durable minimum (RT 2005-20%) 6% des logements ordinaires(PLUS.PLAJ hors PLUS CD)	25	4,5%
	PLUS Ordinaire Dvpt Durable minimum (RT 2005-40%) 6% des logements ordinaires(PLUS.PLAJ hors PLUS CD)	25	5%
	PLUS CD	57	4,2%
	PLUS Foyer	131	0 %
	PLAJ Ordinaire	92	11 %
	PLAJ structure ou adapté	9	15 %
Réhabilitation	PALULOS Ordinaire	600	1 % maximum du coût prévisionnel des travaux dans la limite de 13 000€ par logement
	PALULOS Foyer	Pm	0%
	PALULOS Communale Offre nouvelle	Pm	6 % maximum du coût prévisionnel des travaux dans la limite de 13 000€ par logement
Acquisition amélioration	PLUS Ordinaire	Pm	4%
	PLUS Ordinaire Contrat Objectif 25% des logements ordinaires(PLUS,PLAJ)	Pm	12%
	PLAJ	Pm	12%en ordinaire
	Démolition	36	35%

Les opérations de construction de logements sociaux exemplaires sous l'angle développement durable(RT2005-40% consommation 55KWH/m2 pourront bénéficier d'une subvention complémentaire de 2,5 points par rapport aux taux mentionnés ci dessus

L'ensemble de ces taux sera calibré en fonction de la situation du marché pour assurer l'équilibre économique des opérations, en tenant compte des participations financières attendues des différentes collectivités, des collecteurs 1% logement et des capacités d'autofinancement des organismes.

Modalités de subvention ingenierie

Dispositifs	Types de prestations	Spécificités	Assiette maximum subventionnable(HT)	Taux maximum
	Diagnostics préalables		60 k€	35 %
OPAH	Etudes pré-opérationnelles	Si volet énergétique	60 k€	20 %
	Mission de suivi-animation (par an)	majoration plaf Subv. de 30000€	60 k€	20 %
PIG - PST ----- PST(conv. signées avant le 31/12/2008)	Etudes pré-opér		60 k€	35 %
	Mission de suivi-animation (par an)	Si volet énergétique	60 k€	35 %
	Mission de suivi-animation (par an)	majoration plaf. PIG Subv. de 30000€	60 k€	50% (au lieu de 35 %)
	Mission de suivi-animation (par an)		100 k€	60% (au lieu de 35 %)
OPAH PIG - PST	Etudes pré-opérationnelles	avec repérage puis traitement de l'insalubrité	100 k€	50 %
	Mission de suivi-animation (par an)		100 k€	50 %
OPAH-RU OPAH-RR	Etudes pré-opérationnelles	Si volet énergétique	100 k€	50 %
	Mission de suivi-animation (par an)	majoration plaf Subv. de 30000€	100 k€	50 %
	Etudes pré-opérationnelles	avec repérage, puis traitement de l'insalubrité	150 k€	50 %
	Mission de suivi-animation (par an)		150 k€	50 %
Plan de sauvegarde	Etudes, expertises et élaboration du projet	< = 200 lots d'habitation	100 k€	50 %
		> 200 lots d'habitation	150 k€	50 %
	Aide au financement par le synd. Copro de missions particulières			Forfait : 150 €/lot d'habitation/an
	Coordonnateur du plan de sauvegarde(par an)		15 k€	50 %
	Mission de suivi animation (par an)	< = 200 lots d'habitation	90 k€	50 %
		> 200 lots d'habitation	130 k€	50 %
OPAH copropriété dégradée	Etudes pré-opérationnelles	< = 200 lots d'habitation	90 k€	35 %
		> 200 lots d'habitation	130 k€	35 %
	Mission de suivi animation (par an)	< = 200 lots d'habitation	90 k€	35 %
		> 200 lots d'habitation	130 k€	35 %
Opération à fort enjeu	Dispositif d'évaluation par organisme extérieur		30 k€	50 %
Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale pour l'accès au logement des personnes défavorisées (MOUS)				50%de la dépense H T non plafonnée

Annexe 10

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 XMI publié sur le site internet du ministère chargé du logement à l'adresse suivante:

<http://www.dguhc-logement.fr/suivi/sisal.html>

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 délégataire (ce code sur 5 caractères alpha-numériques est communiqué à chaque délégataire par le ministère chargé du logement)
- 2) Identification du maître d'ouvrage (son numéro SIREN)
- 3) Année de gestion
- 4) Identification de l'opération Seront notamment indiqués:
 - Numéro d'opération (unique pour un délégataire donné, sur 20 caractères alpha-numériques)
 - code INSEE de la commune où se situe l'opération
 - Localisation de l'opération (hors ZUS, en ZUS, dans une extension au sens de l'article 6 de la loi du 01-08-2003)
 - Nature de l'opération (ex: PLUS , PLA1 ,PLS, logements pour étudiants ..)
- 5) 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 propresPour les opérations de PLS et de PSLA, l'établissement prêteur (prêt principal) doit être indiqué
- 6) 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
- 7) Informations de suivi des opérations après le financement:
 - montant et date pour chaque paiement effectué
 - nombre de logements ayant fait l'objet d'un agrément définitif en PSLA (Article R331-76-5-1 - II)
 - données pour le suivi statistique de lancement et de livraison des opérations

II – Outils d'aide à l'instruction et 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 (délégués ou DDE) lors de l'instruction de chaque dossier.

Les services chargés de l'instruction des dossiers peuvent utiliser le logiciel Galion accessible sur internet et qui assure l'instruction de la totalité des aides financières concernées par la délégation de compétence. L'utilisation de Galion assure la transmission électronique de l'information à l'infocentre national de manière transparente pour les utilisateurs.

La version 2007 de Galion est une application web, indépendante de tout système d'exploitation particulier. Les services devront disposer d'une connexion internet permettant l'accès en mode sécurisé (« HTTPS ») et un navigateur web. Le dispositif est testé avec Firefox et Internet explorer version 5 minimum (bien que cela ne soit pas garanti, le dispositif fonctionnera très probablement avec d'autres navigateurs disponibles). Les paramètres d'accès au service (un identifiant et un mot de passe pour chaque utilisateur individuel) seront communiqués à chaque délégué. En dehors de ces conditions, aucune installation logicielle particulière n'est nécessaire sur le poste de l'utilisateur.

Dans le cadre de l'analyse des opérations de logement, les délégués peuvent également utiliser le logiciel de simulation du loyer d'équilibre d'une opération locative (LOI Λ) diffusé par la DGUHC.

Pour les délégués qui ne souhaiteraient pas instruire les dossiers par le biais de Galion, le dispositif (situé sur le même site) permet la communication électronique de leurs données :

- soit en transmettant un fichier valide au regard du schéma XML publié ;
- soit en utilisant le formulaire de saisie disponible.

L'adresse de connexion et les modalités d'utilisation sont indiquées sur le site internet du ministère du logement consacré aux délégations de compétence :

http://www.logement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=1305

Ce site comporte les rubriques suivantes :

- la réglementation applicable aux délégations de compétence;
- des documents d'information sur le dispositif de recueil et de traitement des données ;
- le schéma XML relatif aux données sur les opérations financées;
- les adresses de connexion et les modalités d'utilisation pour l'une des méthodes suivantes
- utilisation du logiciel Galion d'aide à l'instruction des dossiers de financement; utilisation du formulaire de saisie des données pour les opérations instruites en dehors de Galion ;
- transfert de fichiers;
- des synthèses mensuelles sur la production de logements

ANNEXE 11

Lettre d'accord de la CDC en date du 07 Février 2008

11.02 2008 16:15 FAX 330223355535

CAISSE DEPOTS RENNES

002



Lettre d'accord de la Caisse des dépôts et consignations

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 la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
Vu l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation en son 6ème alinéa
Vu l'article L. 518-1 du code monétaire et financier
Vu la convention de délégation de compétence à intervenir entre le préfet de département et le département des Côtes d'Armor (ci-après le délégataire)

La Caisse des Dépôts et Consignations (ci-après la CDC ou Caisse des dépôts) représentée par Monsieur Dominique MIRADA, directeur régional, donne son accord à l'affectation d'une enveloppe pluriannuelle de 404,36 M€ de prêts au financement des opérations définies à l'article 1 - 2 de la convention de délégation de compétence à l'exception des opérations financées en PLS et PSLA

Les objectifs fixés au Conseil Général des Côtes d'Armor sont les suivants :

Nombre de logements	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Prêts locatifs à usage social (PLUS)	479	514	514	514	514	514	3 049
PLUS Construction Démolition (PLUCD)	57	54	54	54	53	53	325
Prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI)	101	105	105	105	105	105	626
prêts réhabilitation	600	480	480	480	480	480	3 000

Les montants des prêts nécessaires à la réalisation de ces objectifs ont été calculés sur la base d'un besoin de financement par l'emprunt de 82 500 € par logement pour la construction et 15 000 € par logement pour la réhabilitation. Ils sont actualisés à 3% par an à partir de 2009
Cette enveloppe est accordée pour une durée égale à celle de la convention de délégation de compétence selon les modalités suivantes

1) l'enveloppe pluriannuelle de prêts se répartit selon le tableau suivant :

Montants de prêts en M€	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Prêts locatifs à usage social (PLUS)	39,52	43,68	44,99	46,34	47,73	49,16	271,41
PLUS Construction Démolition (PLUS CD)	4,70	4,59	4,73	4,87	4,92	5,07	28,88
Prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI)	8,33	8,92	9,19	9,47	9,75	10,04	55,70
prêts réhabilitation	9	7,42	7,64	7,87	8,10	8,35	48,37
TOTAL	61,55	64,60	66,54	68,54	70,50	72,62	404,36

2) 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, de l'actualisation des objectifs contenus dans la convention de délégation de compétence ainsi que de l'évolution du coût des opérations.
- En cas de signature d'une convention de délégation avec un Etablissement public de coopération intercommunale pendant durée de la convention de délégation avec le département, les montants de prêts indiqués au 1) seront minorés d'un montant égal à celui des prêts inscrits dans la convention signée par l'EPCI.
- L'accord de la CDC est réservé au maintien par les pouvoirs publics des lignes de prêts visées au 1) 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 calées 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.

Une réunion annuelle est prévue avec le délégataire pour effectuer un bilan de la consommation de l'enveloppe de prêts et une éventuelle révision de cette enveloppe sur les années restantes en cas d'avenant à la convention de délégation de compétence.

Fait à Rennes, le 07/02/2008

Pour la Caisse des dépôts,
Le Directeur régional Bretagne

Dominique Mirada

