



DELEGATION DE COMPETENCE D'ATTRIBUTION DES AIDES PUBLIQUES AU LOGEMENT

Convention de délégation de compétence

ENTRE

- L'ETAT

et

- Le Département du FINISTÈRE

Convention de délégation de compétence de six ans pour la gestion des aides à la pierre en application de l'article L.301-5-2 du code de la construction et de l'habitation

La présente convention est établie entre

Le Département du Finistère, représenté par M. Pierre MAILLE, Président du Conseil Général

et

l'Etat, représenté par M. Gonthier FRIEDERICI, Préfet du département du Finistère

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment l'article L. 301-5-2

Vu le code général des collectivités territoriales

Vu la loi no 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale

Vu la demande du conseil général sollicitant la délégation de compétences pour décider l'attribution des aides prévues à l'article L. 301-3 du CCH

Vu le plan de cohésion sociale,

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

Vu les Programmes locaux de l'habitat (PLH) adoptés par les établissements de coopération intercommunale

Vu la délibération du Conseil général autorisant la signature de la convention en date du 26 janvier 2006

Vu l'avis du comité régional de l'habitat du 11 janvier 2006 sur la répartition des crédits.

Vu l'avis du Conseil Régional de l'Habitat en date du 11 janvier 2006 sur la répartition des crédits

Il a été convenu ce qui suit :

Objet et durée de la convention

L'Etat délègue au Département du Finistère, 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 (ANRU), 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 de la politique d'habitat et d'aménagement du Département en y intégrant les objectifs du Plan de Cohésion Sociale

Elle porte sur l'ensemble du territoire du département du Finistère, à l'exception de la Communauté Urbaine de Brest Métropole Océane bénéficiaire d'une délégation de compétence au titre de l'article L 301-5-1 du CCH.

La présente convention prend effet à compter du 1^{er} janvier 2006 et s'achève au 31 décembre 2011.

TITRE I : Les objectifs de la convention .

Article I-1 : Orientations générales

I-1-1 Le contexte

Equilibre du territoire

Le Finistère est caractérisé par une double identité rurale et urbaine, par sa position péninsulaire (70% des finistériens habitent en zone côtière), par l'attractivité des agglomérations de Brest (219.000 habitants) et de Quimper (83.000 habitants) où sont offerts 40% des emplois et par un maillage urbain reposant sur les villes moyennes permettant d'assurer l'équilibre du territoire.

Evolution de la population

Le département a connu une augmentation soutenue du nombre de ménages durant les années 1990 à 1999 avec un taux de croissance annuel de 1,2 %.

En 1999, on dénombrait 360 000 ménages. La projection démographique à l'horizon 2015 prolonge cette évolution, mais à un rythme nettement ralenti. Le nombre des ménages atteindrait ainsi 397 000 en 2015, soit un apport de 2300 ménages supplémentaires en moyenne annuelle.

Cette augmentation annuelle s'accompagne d'une modification de la composition des ménages due au vieillissement de la population.

Le processus de vieillissement devrait se traduire par une accélération de la croissance des ménages les plus âgés, tandis que le nombre des plus jeunes diminuerait peu à peu.

Offre de logement

Les ménages finistériens sont très majoritairement propriétaires de leur logement. En 1999, le Finistère comptait 359 500 résidences principales, dont 71 % de logements individuels. Il se caractérise par un taux très fort de propriétaires occupants (68,5 %) supérieur à la moyenne régionale (65 %) et très supérieur à la moyenne nationale (55 %).

Le parc locatif est par conséquent peu développé. Les deux tiers des locataires sont logés dans le parc privé où 6 % seulement des logements sont conventionnés.

Le parc locatif social représente 9,9 % des résidences principales avec un taux de vacance quasiment nul. Il est constitué pour un tiers de logements récents.

La part des logements à bas loyer reste modeste. Ils se concentrent sur les zones urbaines. On dénombrait 1129 logements très sociaux au 1er janvier 2004.

Pression foncière et équilibre des territoires

Dans le département du Finistère, le prix de l'immobilier continue à augmenter, mais l'impact de cette hausse est à nuancer selon les territoires. Elle affecte de manière particulièrement forte les zones littorales et les pôles d'emploi et de services. La hiérarchisation de ces territoires en terme de prix, en neuf comme en ancien, et une structure de l'offre très différenciée posent la question de la réalité du choix de l'habitat et de sa localisation. Cette pression foncière combinée à une mode d'accès au logement privilégiant l'habitat individuel fortement consommateur d'espace renforce le caractère dispersé de l'habitat.

I-1-2 Le plan de cohésion sociale

La loi 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale comprend un important volet logement.

Les objectifs nationaux

Les objectifs nationaux sur la durée du plan (2005-2009) sont les suivants :

OBJECTIFS NATIONAUX 2005-2009	
Logements sociaux	500 000
-PLUS/PLAI	310 000
-PLS	140 000
-PLS foncière	50 000
Hébergement d'urgence et maisons relais (places)	10 800
-Hébergement d'urgence (créations)	4 300
-Hébergement d'urgence (transformations)	2 500
-Maisons relais (créations)	4 000
Habitat privé	
-Logements à loyer maîtrisé	200 000
-Logements vacants remis sur le marché	100 000

Les objectifs de la région Bretagne

La déclinaison régionale prévisionnelle des objectifs nationaux se traduit comme suit :

OBJECTIFS ANNUELS REGION BRETAGNE	
Logements sociaux	4 360
-PLUS et PLAI	3 200
-PLS	1 160
Habitat privé	
-Logements à loyer maîtrisé (conventionné)	680 à 750
-Logements à loyer maîtrisé (intermédiaire)	460 à 600
-Logements vacants remis sur le marché	730
-Habitat indigne, sortie d'insalubrité (propriétaires bailleurs)	280
-Habitat indigne, sortie d'insalubrité (propriétaires occupants)	180

Les objectifs du Finistère

OBJECTIFS ANNUELS DU FINISTERE	
Logements sociaux	927
-PLUS et PLAI	762
-PLS	165
Habitat privé	
-Logements à loyer maîtrisé (conventionné)	182 à 200
-Logements à loyer maîtrisé (intermédiaire)	156 à 198
-Logements vacants remis sur le marché	226
-Habitat indigne, sortie d'insalubrité (propriétaires bailleurs)	66
-Habitat indigne, sortie d'insalubrité (propriétaires occupants)	62

I-1-3 Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)

Le plan départemental 2003-2005 est arrivé à échéance le 31 décembre 2005, sa validité est prolongée de 6 mois, soit jusqu'au 30 juin 2006.

Sa mise à jour a été engagée et le nouveau plan devrait être opérationnel au cours du premier semestre 2006.

Les réflexions menées ont pour objet de mieux territorialiser les actions du plan et de le rendre plus opérationnel, notamment en ce qui concerne le développement de l'offre en direction des publics prioritaires.

L'adoption du nouveau plan pourra conduire à une mise en cohérence des objectifs indiqués dans la présente convention, notamment en ce qui concerne les alinéas (a) (d) et (e) de l'article I - 3 -1.

I-1-4 La politique départementale en faveur de l'habitat

Ancienneté des politiques départementales en faveur de l'habitat

Le Département du Finistère intervient depuis plusieurs années dans le domaine du logement. Les politiques départementales ont conduit le Conseil général à développer des interventions visant :

- le développement d'une offre locative sociale dans l'habitat public et l'habitat privé,
- une répartition équilibrée de cette offre notamment dans les petites communes où elle contribue à la vie des centres bourgs,
- le développement et l'adaptation des modes d'accueil et d'habitat des personnes âgées et des personnes handicapées,
- l'accès au logement de publics rencontrant des difficultés particulières : jeunes, personnes en insertion.

Ces orientations ont été complétées en 2004 par le soutien au renouvellement de l'offre locative sociale dans les sites urbains retenus par l'Agence nationale de rénovation urbaine.

Pilotage et Animation

La portée de la convention délégrant l'attribution des aides à la pierre conduit à situer l'exercice de délégation dans des orientations générales prioritaires. Elles ont été adoptées par l'Assemblée départementale le 8 décembre 2005 qui a également déterminé le rôle attendu des échelons territoriaux pour l'animation de cette compétence :

- Le niveau départemental est l'échelon de pilotage et de gestion de la convention ;
- Le niveau Pays est le point d'appui pour un découpage territorial des objectifs de production et la mise en cohérence des interventions des acteurs par l'observation ;
- Le niveau intercommunal et local est l'échelon de mise en oeuvre.

En appui sur les politiques communales et intercommunales du logement, les programmes locaux de l'habitat, le Conseil général devra accompagner les communes et leurs groupements dans la définition de leurs projets.

I-1-5 Les priorités d'intervention

Au vu des évolutions démographiques et du marché de l'habitat, des éléments de contexte législatifs et réglementaires qui déterminent les axes essentiels de l'action de l'Etat et de la politique départementale du logement définie dans une perspective de développement durable, les priorités d'intervention sont les suivantes :

- répartir l'offre sur l'ensemble du territoire en soutien aux politiques intercommunales s'exprimant à travers les ScoT, les PLH, en contribuant à un maillage urbain équilibré du territoire par un bon réseau de villes moyennes et en solidarité avec les territoires ruraux
- favoriser l'accès à la propriété et à la location de qualité
- inscrire la qualité environnementale dans les programmes de logement
- développer une offre de logements adaptés aux personnes dépendantes
- favoriser la mixité sociale et générationnelle.

Le Département s'engage à :

- Assurer un développement équilibré de l'offre de logements privés et sociaux dans les communes relevant du périmètre d'intervention du Département, et en particulier dans les agglomérations, les pôles secondaires, les zones tendues du littoral et le pays du Centre-Ouest Bretagne,
- Participer à la maîtrise de l'étalement urbain,
- Soutenir la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU et organiser le rattrapage en respectant les objectifs triennaux par commune,
- Favoriser l'accès au logement des publics visés par le PDALPD,
- Lutter contre l'habitat indigne,
- Réhabiliter le patrimoine privé délaissé des centres bourgs,
- Développer la production de logements locatifs intermédiaires (PLS) et l'accession très sociale à la propriété (PSLA) dans les zones tendues.

Article I-2 : Dispositif d'observation

Le dispositif d'observation départemental est un dispositif partenarial de partage et d'analyse des informations existantes dont le périmètre est le territoire finistérien dans son ensemble. Il est destiné à développer une vision départementale des problématiques de l'habitat et constitue l'un des objectifs importants de l'engagement départemental dans la délégation des aides à la pierre.

Il s'appuie sur les données communiquées par les communes, les EPCI, les organismes HLM, les services de l'Etat et de l'ANAH, ainsi que tous les acteurs de l'habitat public et privé.

Le département s'appuie sur l'ADEUPA, qui dispose d'une compétence reconnue en matière d'observation et d'analyse.

Le dispositif d'observation départemental comprend :

- l'analyse de la conjoncture du marché immobilier,
- le suivi de la demande de logement locatif social et l'estimation des besoins,
- le suivi des évolutions du parc social et du parc privé,
- la connaissance des situations d'exclusions du logement,
- la mobilité résidentielle et son impact sur la mixité sociale.

Les services locaux de l'Etat et de l'ANAH participent à l'analyse des données et des résultats.

Article I-3 : 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-3-1 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 4054 logements locatifs sociaux, objectif cohérent avec la déclinaison locale du plan de cohésion sociale, dont :

- 150 logements PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration),
- 2914 logements PLUS (prêt locatif à usage social),
- 990 logements PLS¹ (prêt locatif social).

Pour 2006, ces objectifs sont de :

- 25 logements PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration),
- 569 logements PLUS (prêt locatif à usage social),
- 165 logements PLS (prêt locatif social).

b) La réhabilitation de 3500 logements locatifs sociaux dont 600 pour 2006. Ce chiffre prend en compte les engagements prévus aux plans de redressement des organismes en difficulté pour le patrimoine situé sur le territoire du département.

c) La démolition² de 50 à 100 logements locatifs sociaux et la reconstitution de l'offre dans le cadre d'opérations de restructuration du parc social dans les villes moyennes.

d) La réalisation de 420 logements en location-accession dont 70 pour 2006.

e) La création de 5 à 6 maisons-relais ou résidences sociales, représentant environ 60 logements, dont 1 maison-relais pour 2006.

f) La création et la réhabilitation de 35 places d'hébergement d'urgence, dont 5 pour 2006.

Ces chiffres ne comprennent pas les logements prévus par les conventions de rénovation urbaine de l'ANRU qui sont rappelés en annexe 5.

¹ Les PLS « Foncière » ne sont pas contingentés

² Les démolitions restent soumises à l'autorisation de l'Etat en application de l'article L.443-15-1 du CCH.

I-3-2 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 au programme défini au I -1, il est prévu la réhabilitation de 11 200 logements privés en respectant un juste équilibre entre les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs et en tenant compte des orientations et des objectifs des circulaires de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.

Dans le cadre de cet objectif global, sont projetés :

a) la production d'une offre nouvelle de 1553 logements privés à loyers maîtrisés dont 672 à loyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL), dont 224 logements privés à loyers maîtrisés comprenant 108 logements à loyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL) pour 2006.

b) la remise sur le marché locatif de 1201 logements privés vacants depuis plus de douze mois, dont 209 pour 2006.

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

c) le traitement de 458 logements indignes, notamment insalubrité, péril, risque plomb, dont 83 pour 2006.

d) le traitement de 50 à 60 copropriétés en difficulté comprenant 300 à 350 logements, dont 5 copropriétés en difficulté comprenant environ 30 logements pour 2006.

Les dispositifs opérationnels (opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), OPAH de renouvellement urbain, OPAH copropriétés dégradées, OPAH de revitalisation rurale, programme d'intérêt général (PIG) au sens de l'article R.353-34 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), plan de sauvegarde, programmes sociaux thématiques (PST)) 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).

Les objectifs volontaristes et ambitieux du plan cohésion sociale en ce qui concerne le parc privé nécessiteront un suivi-animation important pour en assurer la réalisation et une évaluation continue afin d'analyser l'évolution du marché immobilier et les adaptations éventuellement nécessaires.

I-3-3 Répartition géographique et calendrier des interventions

Les objectifs d'intervention prévus ci-dessus sont déclinés par bassins d'habitat sur le périmètre des pays et précisés dans l'annexe 1 qui fait référence aux Programmes Locaux de l'Habitat conformes à la loi du 13 Août 2004 adoptés par les EPCI.

Ces objectifs sont conformes au plan de cohésion sociale.

Le délégataire veillera à intégrer le développement résidentiel des pôles secondaires en tenant compte notamment des objectifs de production inscrits dans les Programmes Locaux de l'Habitat approuvés ou en cours.

La déclinaison infra-départementale par bassin d'habitat se traduit par les objectifs annuels suivants :

1) Logement social (PLUS et PLAi)

Bassin d'habitat	Objectif annuel moyen 2006-2011
Pays de Brest (hors CU BMO) :	106
Pays de Cornouaille :	301
Pays de Morlaix	83
Pays du Centre Ouest Bretagne	21
Total	511

2) Parc privé (Année 2006)

Bassin d'habitat	loyer maîtrisé		Sortie d'insalubrité		Sortie de vacance
	conventionné	intermédiaire	P. occupants	P. bailleurs	P. bailleurs
Pays de Brest (hors CU BMO)	20	51	5	10	49
Pays de Cornouaille	33	50	14	18	90
Pays de Morlaix	15	15	11	11	45
Pays du Centre Ouest Bretagne	40	0	7	7	25
Total	108	116	37	46	209

Parc privé (moyenne 2007-2011)

Bassin d'habitat	loyer maîtrisé		Sortie d'insalubrité		Sortie de vacance
	conventionné	intermédiaire	P. occupants	P. bailleurs	P. bailleurs
Pays de Brest (hors CU BMO)	13	70	5	10	38
Pays de Cornouaille :	43	58	11	18	90
Pays de Morlaix :	17	25	9	10	45

Conformément à la lettre d'accord de la Caisse des dépôts et consignations, document C annexé à la présente convention, une enveloppe pluriannuelle de prêts de 283.6 M€ sera affectée par cet établissement aux opérations définies à l'article I-3 de la présente convention.

Cette enveloppe comprend 13 M€ de prêts à la réhabilitation à taux bonifié en application de la circulaire du 17 septembre 2004 modifiée le 21 octobre 2004. 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 2006, l'enveloppe mentionnée à l'article II-1, incluant les subventions de prestations d'ingénierie associées, se répartit de la façon suivante :

- 2,204 M€ pour le logement locatif social, dont 110,20 K€ font l'objet de la mise en réserve mentionnée à l'article II-1;
- 4,975 M€ pour l'habitat privé (ANAH), dont 248,75 K€ font l'objet de la mise en réserve mentionnée à l'article II-1;

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 Département

II-3-1 Interventions financières du Département

Le département pendant la période de la convention consacrer sur ses ressources propres un montant global de 42,554 M€ aux actions définies à l'article I-3. Ce montant comprend notamment une intervention de 11,280 M€ au titre du logement social et 2,280 M€ au titre du parc privé.

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 15,256 379 M€ dont 1,88 M€ pour le logement locatif social et 0,44 M€ pour le parc privé.

II-3-2 Actions foncières

La mise en œuvre des objectifs de production de logement social passe par une action volontariste auprès des communes et intercommunalités afin qu'elles utilisent l'ensemble des outils de maîtrise foncière existants, qu'elles anticipent et organisent l'offre foncière dans leur documents d'urbanisme et de planification afin d'assurer le caractère opérationnel continu de la mise en oeuvre des objectifs.

En matière de mobilisation du foncier, le délégataire s'assurera du caractère opérationnel de la programmation auprès des collectivités et organismes de logement social.

Le Département soutient la création d'un établissement public foncier de dimension régionale.

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-1 de la convention pour l'année considérée, allouera au délégataire une enveloppe de droits à engagement dans les conditions suivantes :

- 80% du montant des droits à engagement de l'année, sera mis à disposition par une décision attributive prise au plus tard en février.
- Le solde des droits à engagement de l'année est mis à disposition au plus tard le 30 septembre. Un avenant est conclu si la réserve d'utilisation n'est pas libérée dans sa totalité.

Ces décisions sont notifiées par l'Etat au délégataire.

Le département 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 notifiés 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 ou, à sa demande, par le délégataire des aides destinées à l'habitat privé.

En cas de réalisation insuffisante des objectifs prévus à l'article I-3 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 département en vertu de l'article L 321-1-1 du CCH définit les modalités de financement et les conditions de gestion par l'agence ou, à sa demande, par le département des aides destinées à l'habitat privé.

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

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

Le Département produira et remettra chaque année 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 l'ANAH et le département en vertu de l'article L 321-1-1 du CCH précisera les conditions de reversement des crédits mis à la disposition du département 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.

Article II-7 : Avenant en cas de signature d'une convention de délégation de compétence par un établissement public de coopération intercommunale

En application du dernier alinéa de l'article L.301-5-2 et en cas de signature d'une convention de délégation de compétence par un établissement public de coopération intercommunale avec l'Etat pendant la période de validité de la présente convention, un avenant sera conclu pour retrancher de la présente convention le programme et les crédits relatifs au territoire de cet établissement. Cet avenant prendra effet le 1^{er} janvier de l'année suivante.

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, 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

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 PLA-I, en application des dispositions de son deuxième alinéa et de l’article R 331-15-1, selon le barème et les secteurs géographiques indiqués en annexe n° 3 (Décret n° 2005-416 du 3 mai 2005).

Les taux de la subvention appliquée à cette assiette peuvent être majorés de 5 points.

Le taux de la subvention pour surcharge foncière prévue à l’article R.331-24 du CCH peut être porté au maximum à 75%.

Les taux des subventions relatives à l’amélioration des logements locatifs sociaux finançables par la prime à l’amélioration des logements locatifs à occupation sociale (PALULOS) mentionnés à l’article R.323-7 du CCH peuvent être majorés de 5 points.

III-1-2 Parc privé

Le taux de subvention mentionné à l’article R.321-17, le montant des aides forfaitaires accordées par l’agence et le montant des plafonds de travaux subventionnables peuvent être majorés dans des limites et des conditions fixées par le décret n° 2005-416 du 3 mai 2005 et prévues par la convention conclue en application de l’article L.321-1-1.

La liste des travaux subventionnables peut être adaptée dans les mêmes conditions.

Article III-2 : Plafonds de ressources

III-2-1 Parc locatif social

En application de l’article R. 441-1-2 du CCH, pour des logements d’un même immeuble situés dans des ensembles immobiliers ou quartiers dans lesquels plus de 20 % des logements locatifs sociaux sont vacants depuis au moins trois mois ou pour des logements situés dans des quartiers classés en zone urbaine sensible ou pour les logements d’un même immeuble ou ensemble immobilier lorsqu’ils sont occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant de l’APL, les plafonds de ressources peuvent être majorés de 30%.

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 conclut 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 (PLA-I).

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

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-3-1, les décisions de subvention sont prises sur papier à double en-tête du délégataire et de l'Etat par le Président du Conseil général ou le Vice-Président délégué après délibération du Conseil général ou de sa Commission Permanente. L'instruction des dossiers est assurée par la DDE.

III-3-2 Parc privé

Pour les actions visées au I-3-2, 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 (parc locatif social et parc privé).

TITRE IV – Loyers et réservations de logements

Article IV-1:

Le Président du Conseil Général 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.

Les modalités de calcul de ce loyer maximum suivent les règles explicitées en annexe 4. 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 n° 3. L'application de ces majorations au loyer de base ne pourra aboutir à un loyer mensuel par m² de surface utile dépassant, pour les logements conventionnés avant le 1^{er} juillet de l'année de prise d'effet de la présente convention :

- 5,71 € dans les communes situées en zone 2 et 5,30 € en zone 3 pour les opérations financées en PLUS.
- 5,06 €. dans les communes situées en zone 2 et 4,70 € en zone 3 pour les opérations financées en PLAI
- 7,14 €. dans les communes situées en zone 2 et 6,63 € en zone 3 pour les opérations financées en PLS

Ces loyers maximums sont révisés 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.

IV-2-2 Parc privé

cf. annexe 4.

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 soit 20 % pour les opérations financées en PLUS et PLA-I et 5% dans les opérations financées en 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

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

Le délégataire informe le préfet de l'ensemble des décisions qu'il prend en application de la présente convention, et, pour chaque opération financée, des données, dans les conditions précisées ci-après, sont transmises à l'infocentre national sur les aides au logement géré par le ministère chargé du logement.

Pour le parc locatif social, copie des décisions est communiquée au préfet et les données, définies dans le Document annexé B, sont transmises, exclusivement par voie électronique, par 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.

Pour le parc privé les modalités d'information du Préfet sur les décisions prises et de transmission des données 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 du Conseil Général 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 prises⁴ 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 : 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.

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.

⁴ A noter que pour l'établissement de ce bilan, le programme physique et la consommation des autorisations d'engagements sont arrêtés au 31 décembre de l'année, c'est à dire, en prenant en compte les décisions de financement prises avant cette date

Article V-4 : 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 du Conseil Général 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 devra être 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.

Article V-5 : Publication

La présente convention fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la préfecture et du délégataire.

A Quimper le 27 janvier 2006

Le Préfet du Finistère

Signé

G. FRIEDERICI

Le Président du Conseil Général du
Finistère

Signé

P. MAILLE

ANNEXES

- 1- Déclinaison par secteurs géographiques des objectifs d'intervention définis par la convention (Titre I) assorti d'un échéancier prévisionnel de réalisation.
- 2 - Programme d'intervention sur le secteur d'habitat privé
- 3 - Barème de majoration de l'assiette de subvention
- 4 - Modalités de calcul des loyers et redevances maximaux
- 5 - 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 23 janvier 2006