

ANNEXE 1

ANNEXE 2

Programme d'intervention sur le secteur d'habitat 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

Opération déjà engagée au moment de la signature de la convention de délégation :

Un PIG d'un an sur l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération de Rennes (arrêté du 17 mai 2004) avec pour objectif la production de logements locatifs à loyer maîtrisés.

Opération projetée au moment de l'élaboration de la convention de délégation :

Une OPAH « copropriété dégradées » de Rennes » avec une dotation prévisionnelle de :

- pour les aides à la pierre : 942 000 € de l'ANAH et 377 000 € de Rennes Métropole sur la durée totale de l'OPAH
- pour l'ingénierie : 60 000 € dont 50% du Conseil Général et ANAH et 50% ville de Rennes,

B- Dispositifs d'intervention hors secteur programmé

Les opérations recevables sont les suivantes :

Propriétaires occupants

Travaux d'accessibilité et d'adaptation aux handicapés-taux de subvention :50%
Amélioration de l'habitat de propriétaires très sociaux taux de subvention :30%

Propriétaires bailleurs

Opérations conduisant à des loyers maîtrisés ou conventionnés ou intermédiaires

Interventions spécifiques à caractère social :

- Lutte contre le saturnisme
- Travaux d'accessibilité et d'adaptation aux handicapés
- Les propriétaires bailleurs de condition modeste
- Les organismes agréés pour le logement des personnes défavorisées.

Le PLH en cours d'étude déterminera avec précision les dispositifs qui seront retenus. Ils feront l'objet d'un avenant à la présente convention.

ANNEXE 3

Traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)

Sans objet

ANNEXE 4

Barème de majoration de l'assiette de subvention

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

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

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

Le tableau ci après récapitule les majorations de l'assiette de subvention (page suivante)

MAJORATIONS NATIONALES (MQ)	neuf	acquisition amélioration	foyers et résidences sociales	
. Label Qualitel de base	12%			
Qualitel . C < 8 % du Cref	3.50%		Label HPE 3 *	2%
Qualitel . C < 15 % du Cref	5%		Label HPE 4 *	3%
Qualitel accessibilité handicapés	5%		Label HPE 3 * solaire	3%
. Majorations complémentaires				
Taille (<100Logts)	0,03-NLpx0,0003	0,03-NLpx0,0003	0,03-NLpx0,0003	
Ascenseur (Rdc)	5%	5%	4%	
Ascenseur (avec s-sol)	6%	6%	5%	
LCR	(0,77xSLcr) / (CSxSU)	(0,77xSLcr) / (CSxSU)		
. Système chauffage central				
Travaux pour canalisations		6.5%		
Travaux pour chaudière		3.5%		
. Travaux accessibilité handicapés		1.5 x (Tvx access HT / Total Tvx HT) < 0.06		
. Economies		50% - [Tvx hors TVA et hors honos / (CS x SU x VB)]		
Surface des locaux pour services collectifs ou à usage commun, ou quand SU moy <20m ² /LOGT			0,77x[SLC-(NLx18m ²)]/(CSxSU) ou [SLC-(1.5xSU)+(NLx12m ²)]/(2.9xSU)	
MQ plafonné à	24%		Logts-Foyers : 30% Rés.sociales : 18%	
MAJORATIONS LOCALES (ML)				
. Chauffage économique à l'usage	(Sans label)	- Qualitel RT 2000	cref (- 8 %)	cref (- 15 %)
gaz, fuel, GPL, chauffage urbain, électrique	2.5 %	3.5 %	4 %	4.5 %
chauffage électrique sans label en acq.am.		1 %	2 %	3 %
. Ascenseurs	Si =< R+3 : 50% de MQ (2.5 ou 3 %)			
. LCR	hors site : 2%			
. Localisation				
Rennes en tissu urbain continu	5%		5%	
Centres-bourgs et centres historiques		4%		
. Prestations particulières				
Travaux spécifiques à un handicap physique	% de l'opération sur la base de 1,5 fois le coût réel des travaux plafonné à 15 244 €			
Exigence de l'ABF dans un périmètre historique	2%		2%	
MAJORATIONS NATIONALES (MQ)	neuf	acquisition amélioration	foyers et résidences sociales	

Logement ayant des pièces de grande hauteur		1%	
Immeuble à qualité architecturale reconnue exigeant des techniques à l' ancienne		2%	
ML plafonné à	12%		
CM (MQ + ML) plafonné à	30%	30%	30% pr logts-foyers. Résidences sociales : pas de plafond

ANNEXE 5

Modalités de calcul des loyers et des redevances maximaux

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

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

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

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

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

Loyer mensuel en € par m² de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	Zone 2	Zone 3
I. Logements financés en PLA d'intégration	4,03	3,74
II. Logements financés avec du PLUS	4,54	4,22
III. Logements financés en PLS	6.81	6.33

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

Les majorations applicables retenues par la présente convention sont précisées dans le tableau suivant. c) le coefficient de structure (CS) est calculé selon la formule:

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

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

MAJORATIONS LOYERS

	. Chauffage économique à l'usage		PLS	PLUS	PLA i
			Majorations		
	gaz, fuel, GPL, chauffage urbain, électrique	sans label	0%	2,50%	2,50%
		qualitel RT 2000	0%	3,50%	3,50%
		CREF-8%	0%	4%	4%
		CREF-15%	0%	4,50%	4,50%
	chauffage électrique sans label en acq.amélioration	Pas de majoration	0%	0%	0%
	. Ascenseurs	5%			
	. Locaux Communs Résidentiels	si intégrés : (0,77*Slcr)/(CS*SU)			
	. Jardins	50 à 100 m ² : 2% > 100 m ² : 3%			
	ML plafonnées à	12% (si asc.18%)			
			PLA. PCLS	PLUS	PLA i
Loyers Accessoires (PLAi : - 20%)	- Rennes centre :		59,69 €	39,78 €	35,41 €
	Garage fermé en s/sol d'immeuble collectif *	- Rennes hors centre et ville > 10 000 hab. :	52,44 €	34,95 €	31,09 €
		- Ville < 10 000 hab. :	47,78 €	31,86 €	28,33 €
	Garage fermé et bétonné accolé à une maison ou en bande *		40,56 €	27,03 €	24,00 €
	Place de parking en s/sol d'immeuble collectif	- Rennes centre :	35,90 €	23,93 €	21,24 €
		- Ailleurs :	23,78 €	15,86 €	14,16 €
	Place réservée de parking extérieur		16,78 €	11,18 €	9,84 €
Surfaces annexes en acquisition-amélioration** :	22.18 € /mois en zone 3 et 25.60 € /mois en zone 2(maxi)				
* garages > 18 m ² en neuf :6 + (S - 18) / 2 plafonné à 9 m ²					
**Limitation des annexes à 9m2 pour les balcons, terrasses loggias non fermées Plafonnement en AA des loyers au titre de l'ensemble des surfaces annexes					
Communes de la Zone II : Bruz, Cesson Sevigné, Chantepie, Chartres de Bretagne, Montgermont, Pont-Péan, Rennes, Saint Grégoire, Saint Jacques de la Lande, Vezin le Coquet					

2 – Pour les opérations de réhabilitation

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

Loyer annuel en € par m2 de surface corrigée

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 2	ZONE 3
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)	31,74	29,18
II. « PALULOS communales¹ »	33,94	31,79

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

Loyer mensuel en € par m² de surface utile

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

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

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

3 – Pour les loyers maîtrisés du parc privé

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

Le montant du loyer maximal est fixé sur la base des loyers maximaux de la zone B. Ces valeurs, applicables aux conventions conclues avant le 1^{er} juillet 2005, sont révisées chaque

année au 1^{er} juillet, en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^{ème} trimestre.

Logements locatifs très sociaux	4,87 €
Logements locatifs conventionnés	5,00 €
Logements à loyer intermédiaire	9,64 €

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 1^{er} juillet 2005, sont révisées chaque année au 1^{er} juillet, de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^{ème} trimestre pour une part de 60% et de l'évolution de l'indice des prix au 4^{ème} trimestre pour une part de 40%.

| Toutes valeurs des loyers maximum à fixer dans les conventions sont indiquées dans les annexes de la circulaire n°2004-70 du 23 décembre 2004.

ANNEXE 6

Programme d'intervention relevant du champ de l'ANRU

Dossier en cours sera soumis au comité d'engagement au premier semestre 2005

Document annexé A relatif aux textes applicables

I – Aides de l'Etat régies par le CCH

PALULOS

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

PLUS – PLA-I

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

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

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

Parc public

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

Parc privé

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

Loyers

- circulaire n°2004-70 du 23 décembre 2004 complétant et modifiant la circulaire annuelle relative à la fixation du loyer maximal des conventions.

Circulaire de programmation

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

ANAH

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

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

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

-

Régime d'aides applicables

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

