

Convention de délégation de compétence d'attribution des aides publiques au logement entre L'Etat et Vitre Communauté

en application du XIII de l'article 61 de la loi n°2004-809 du 13 août 2004

La présente convention est établie entre:

L'Etat, représenté par Mme Bernadette Malgorn, Préfète du département d'Ille et Vilaine

et,

la Communauté d'agglomération de Vitre communauté représentée par M.Pierre Méhaignerie, Président.

Vu le XIII de l'article 61 la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

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

Vu le code général des collectivités territoriales,

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

Vu la demande de délégation de compétences pour décider de l'attribution des aides prévues à l'article L. 301-3 du CCH en date du 25 septembre 2004

Considérant que les objectifs du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) en cours de révision, s'imposeront au délégataire et à l'Etat.

Vu la délibération du conseil communautaire de Vitre communauté en date du 25 septembre 2004 autorisant le président à signer une convention de délégation.

Vu l'avis du comité régional de l'habitat 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 à la communauté d'agglomération de Vitré communauté pour une durée de 3 ans, 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 de l'habitat définie à l'article I-1 en y intégrant les objectifs du Plan de Cohésion Sociale,

La présente convention prend effet à compter du 1^{er} janvier 2006 et s'achève au 31 décembre 2008.

TITRE I : Les objectifs de la convention

Article I-1 : Orientations générales

La communauté d'agglomération de Vitré communauté élabore actuellement son programme local de l'habitat. Bien que l'ensemble des objectifs ne soient pas encore arrêtés par le conseil communautaire, ils s'orientent autour des axes suivants :

- 1) Equilibrer et diversifier l'offre d'habitat entre les secteurs géographiques et notamment l'offre sociale conformément aux orientations du Scot en cours d'étude :**
 - Favoriser la mixité dans les opérations d'urbanisme.
 - Inciter des bailleurs privés au conventionnement.
 - Lutter contre une vacance de petits logements notamment en centre bourg et plus spécifiquement sur la ville de Vitré.
 - Produire des logements locatifs sociaux en adéquation avec les objectifs du SCOT, et plus particulièrement sur les pôles de développement du territoire : Argentré du Plessis, Châteaubourg et Vitré.

- 2) Soutenir l'accession sociale et très sociale sur l'ensemble du territoire :**
 - Inciter les collectivités à utiliser la procédure ZAC et ainsi mieux maîtriser les formes urbaines et la mixité sociale.
 - Faciliter le parcours résidentiel des ménages logés dans le parc social notamment par la vente du logement occupé et, en incitant le propriétaire.

bailleur à réinvestir dans une nouvelle production de logements locatifs sociaux mieux adaptée aux besoins actuels.

- Informer les particuliers sur les différents prêts d'accèsion à la propriété : PTZ et le PSLA.
- Favoriser l'émergence d'opérations financées à l'aide d'un prêt PSLA sur les unités urbaines de Vitré Communauté.

3) Développer une offre de logements spécifiques pour:

- Tenir compte des besoins évolutifs des personnes âgées ou à mobilité réduite.
- Répondre rapidement aux besoins de logements adaptés et d'urgence notamment sur les pôles de Vitré, Châteaubourg et Argentré du Plessis.
- Réaliser les aires d'accueil des gens du voyage avant fin décembre 2007 conformément au schéma départemental et créer deux terrains familiaux avec un habitat adapté.

4) Accompagner les communes dans leur maîtrise foncière en s'appuyant sur le syndicat d'urbanisme du pays de Vitré d'une part et en participant au développement de foncier opérationnel pour l'habitat social d'autre part.

Par ailleurs, toutes les communes engageront une réflexion en matière de développement durable, sur l'urbanisme et l'habitat conformément au projet de territoire de Vitré Communauté, inscrit dans le cadre d'un Agenda 21.

5) Recenser et quantifier le parc potentiellement indigne et insalubre d'une part et la vacance d'autre part dans le parc privé.

Le premier objectif sera de définir au cours du 2ème semestre 2006 les dispositifs les plus opérationnels pour améliorer le parc privé et diminuer la vacance (OPAH....).

Article I-2 : Dispositif d'observation

La communauté d'agglomération de Vitré communauté s'engage à mettre en place un dispositif d'observation lui permettant d'améliorer sa connaissance des marchés du logement et de leurs évolutions.

La communauté d'agglomération dispose d'un service logement et notamment d'une Maison Logement ouverte au public qui lui permet déjà d'appréhender les différentes composantes du marché.

Ce dispositif comprend :

- l'analyse de la conjoncture du marché immobilier (terrains, parc ancien, construction neuve) à travers les informations collectées par l'ADIL, ainsi qu'un sondage auprès des

professionnels du secteur : agences et notaires. Le service logement fournira une note de conjoncture à chaque partenaire.

- le suivi de la demande de logement locatif social (numéro unique et attributions) est assuré par le service logement, à travers la saisine des demandes de logement locatif social (N° unique) et de l'enregistrement des caractéristiques plus qualitatives des demandeurs.
- le suivi des évolutions du parc social et du parc privé. Une collaboration avec les bailleurs publics (enquête OPS) et le Pact-Arim (bailleurs privés) fournira des indications par parc.
- Le système d'observation s'appuiera également sur le dispositif d'observation du Conseil Général d'Ille et Vilaine qui a pour vocation d'analyser l'ensemble des territoires du Département y compris ceux extérieurs à sa délégation.
- Enfin, le Scot du Pays de Vitré envisage la création d'un observatoire local de l'habitat.

Les services locaux de l'Etat et de l'ANAH participent à l'analyse de l'ensemble 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 210 logements locatifs sociaux, objectif cohérent avec la déclinaison locale du plan de cohésion sociale, dont :
 - 10 logements PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration)
 - 200 logements PLUS (prêt locatif à usage social)
 - 30 logements PLS¹ (prêt locatif social)

Pour 2006 ces objectifs sont de :

- 70 logements PLUS (prêt locatif à usage social) et PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration) dont 50 sur les unités urbaines.
- 10 logements PLS (prêt locatif social).

b) La réhabilitation de logements locatifs sociaux. Toutefois, les droits à engagement de l'Etat seront en priorité orientés vers les autres objectifs de la présente convention.

c) La démolition² de 35 logements locatifs sociaux à partir de fin 2006.

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

- d) La réalisation de 30 logements en location-accession.
- e) La création d'une maisons-relais ou résidence sociale, représentant au moins 10 logements.
- f) Le traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM) (Sans objet).
- g) La création et la réhabilitation de 5 places d'hébergement d'urgence dont une pour 2006.

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 210 logements privés en respectant un juste équilibre entre les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs et en tenant compte des orientations et des objectifs de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

Dans le cadre de cet objectif global, sont projetés:

1. La production d'une offre de 90 logements privés à loyers maîtrisés dont 40% à loyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL) dont 30 pour 2006.
2. La remise sur le marché locatif de 39 logements privés vacants depuis plus de douze mois dont 13 pour 2006.

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

3. Le traitement de 21 logements indignes, notamment insalubrité, péril, risque plomb dont 7 pour 2006.
4. le traitement de copropriétés en difficulté comprenant logements (sans objet).

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).

I-3-3 Répartition géographique et calendrier des interventions

Les objectifs d'interventions prévus ci-dessus sont déclinés par secteurs géographiques conformément au programme d'actions rappelé en annexe 1.

TITRE II : Modalités financières

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

Dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, l'Etat allouera au délégataire pour la durée de la convention un montant prévisionnel de droits à engagement de 1 863 000 € pour la réalisation des objectifs visés à l'article I-3.

Pour 2006, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est fixée à 621.000 € dont 5% font l'objet d'une mise en réserve d'utilisation.

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

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

Un contingent d'agrément de 30 PLS et de 30 PSLA est alloué au délégataire pour la durée totale de la convention.

Pour 2006, ce contingent est de 10 agréments PLS³ et de 10 agréments PSLA .

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 15 .500 000 € sera affectée par cet établissement aux opérations définies à l'article I-2 de la présente convention.

Cette enveloppe comprend les 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 répartissent de la façon suivante :

- 260.000 € pour le logement locatif social dont 13.000 € font l'objet de la mise en réserve mentionnée à l'article II-1;
- 361.000 € pour l'habitat privé. (ANAH) dont 18.050 € 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.

³ Ce contingent peut être dépassé à concurrence de 120%, sans que ce dépassement ne modifie le nombre global d'agrément alloué au délégataire pour la durée totale de la convention.

Article II-3 : Interventions propres du délégataire

II-3-1 Interventions financières du délégataire

Le délégataire pendant la période de la convention consacrera sur ses ressources propres un montant global de 1.420 000 € aux actions définies à l'article I-3.

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 360.000 € dont 260 000 € pour le logement locatif social et 100 000 € pour l'habitat privé.

Par ailleurs, les communes de Vitré Communauté continueront à participer directement à la diminution de la charge foncière notamment par le biais de la viabilisation pour minorer le coût d'acquisition par les organismes sociaux.

II-3-2 Actions foncières

Sur la base de stratégies foncières préalablement définies, le délégataire encouragera toutes actions foncières permettant la réalisation des objectifs énoncés à l'article I-3.

Pour aider à la réalisation de logement locatif social, la communauté d'agglomération de Vitré communauté apportera une subvention de 4000 € au logement locatif social financé à l'aide d'un prêt PLUS ou PLAI au bénéfice des communes pour diminuer leur charge foncière résiduelle lors de la vente d'un bien immobilier ou un terrain constructible. L'aide pourra être attribuée à un organisme HLM dès lors qu'il exécute lui-même la viabilisation du terrain ou qu'il acquiert un terrain viabilisé non communal.

L'ensemble des documents d'urbanisme (carte communale, PLU) et les contrats d'objectifs seront centralisés afin d'avoir une connaissance de l'ensemble des réserves foncières et des projets d'aménagement du territoire. La communauté d'agglomération s'appuiera également sur les travaux du syndicat d'urbanisme du pays de Vitré pour développer la communication entre les différents acteurs et sur les outils permettant une meilleure maîtrise foncière.

Le comité de Validation des opérations de logement locatif social composé de représentants des services de l'Etat, du Département, des bailleurs sociaux, des communes, du Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré-Porte de Bretagne, d'un architecte-conseiller, d'un ingénieur paysagiste, des maîtres d'œuvre avec pour objectif principal a pour objet d'apprécier chaque opération au regard des critères de qualité défini par une charte portant sur la localisation, la qualité architecturale, l'intégration paysagère et urbanistique laquelle sera mise en conformité avec les engagements pris par la collectivité en matière de développement durable dans le cadre de l'agenda 21.

Une sensibilisation des élus sur les nouvelles formes d'habitat et les préconisations d'aménagement sera développée dans un objectif de la meilleure intégration dans la commune et de la maîtrise de la densité, source d'économie d'espaces tout en préservant l'intimité et la qualité de vie.

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

- Pour l'enveloppe habitat privé

La convention conclue entre l'ANAH et le délégataire en vertu de l'article L 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) définit les modalités de financement et les conditions de gestion par l'agence 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, la Préfète du département peut minorer le montant des droits à engagement à allouer au délégataire l'année suivante.

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

- Pour l'enveloppe logement locatif social

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

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

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

- Pour l'enveloppe habitat privé

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

Dans le cas où le délégataire assure la gestion directe des aides, elle définit les clés de calcul des crédits de paiement et l'échéancier de versement.

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

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

Le délégataire produira et remettra 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 délégataire en vertu de l'article L 321-1-1 du CCH précisera les conditions de reversement des crédits mis à la disposition du délégataire et non utilisés au terme de la convention et de l'échéancier afférent.

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

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

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

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

III-1-1 Parc locatif social

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 annexes n° 4 et 5-1.

La communauté d’agglomération de Vitré communauté n’appliquera pas les majorations de taux ci après :

- Les taux de subvention appliqués à cette assiette peuvent être majorés de 5 points.
- Le taux de la subvention pour surcharge foncière prévue à l’article R.331-24-1 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

La communauté d’agglomération de Vitré communauté n’appliquera pas les modalités qui lui sont ouvertes ci- après :

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

La communauté d’agglomération de Vitré communauté n’appliquera pas les modalités qui lui sont offertes ci après :

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 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, sans pouvoir dépasser ces derniers de plus de 30%.

Seules les dérogations autorisées par l'Etat avant le 1^{er} janvier 2006 pourront être reconduites.

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^o) 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^oe 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 représentant habilité de la communauté d'agglomération. L'instruction des dossiers est assurée par la Direction Départementale de l'Equipement.

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 Direction Départementale de l'Equipement/Délégation 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 pour parc locatif social et le parc privé.

TITRE IV – Loyers et réservations de logements

Article IV-1:

Le président de la communauté d'agglomération de Vitré communauté 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 à la préfète du 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 (optionnel)

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 5. Celles-ci sont les règles de droit commun applicables aux loyers à l'exception des adaptations suivantes possibles pour les opérations de construction, d'acquisition et d'acquisition-amélioration.

Le barème des majorations applicables en fonction de la qualité de l'opération figure en annexes n° 4 et 5-1. L'application de ces majorations au loyer de base ne pourra aboutir à un loyer mensuel par m2 de surface utile dépassant de 20% pour les logements financés en PLUS et PLAI par rapport aux loyers maximaux fixés en annexe 1 de la circulaire loyer du 28 juin 2005.

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 5 et 5-1

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 à 30% le pourcentage de logements de l'opération alloué au droit de réservation reconnu à la préfète par l'alinéa 3 de l'article L.441-1 du CCH dont 5% destinés aux fonctionnaires.

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 la Préfète du département 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 la préfète 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 à la Préfète du Département 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.

Article V-2 : Suivi annuel de la convention

Il est créé sous la coprésidence du président de la communauté d'agglomération et de la préfète 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.

Cette instance pourra se réunir plus fréquemment à la demande de la Préfète du Département ou du Président de la Communauté d'agglomération en tant que de besoin.

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, sur l'initiative de chacune des parties, lorsqu'un fait nouveau légitime et sérieux le justifie.

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.

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

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

b) Effets de la résiliation

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

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

Article V-4 : Evaluation de la mise en œuvre de la convention.

A l'issue de la durée de la convention, une évaluation 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 la Préfète, six mois avant la fin de la présente convention, de sa volonté d'en conclure une nouvelle ou non.

Dès que la communauté d'agglomération sera dotée de son PLH, elle pourra demander à conclure une nouvelle convention de 6 ans.

Article V-5 : Publication

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

Fait le 27 janvier 2006

**Le président de la communauté
d'agglomération de Vitré Communauté**

**La Préfète de la Région de Bretagne
Préfète du Département d'Ille et Vilaine**

SIGNE

SIGNE

Pierre Méhaignerie

Bernadette Malgorn

ANNEXES

- 1- Déclinaison par secteurs géographiques des objectifs d'intervention définis par la convention (Titre I)
- 2 - Programme d'intervention sur le secteur d'habitat privé
- 3 - Programme de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM) sans objet
- 4 - Barème de majoration de l'assiette de subvention
- 5 - Modalités de calcul des loyers et redevances maximaux
- 5-1 Tableau des majorations de l'assiette de subvention et de loyers

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

ANNEXE 1

Territorialisation des aides

Afin de quantifier géographiquement la programmation de logements, les communes de Vitré Communauté ont été regroupées en cinq secteurs homogènes. Ces secteurs ont été définis à partir de la classification des communes en territoires vécus de l'INSEE à l'issue du recensement 1999.

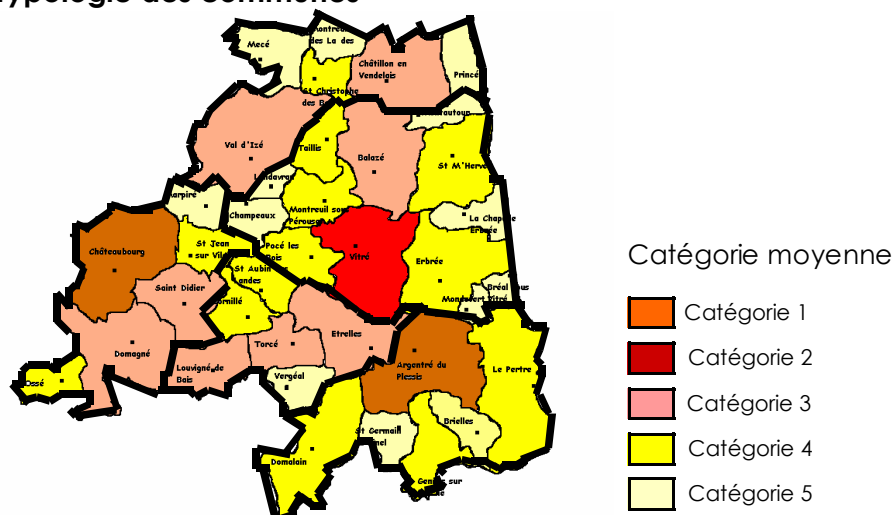
Vitré Communauté est une Communauté d' Agglomération vaste et hétérogène, la répartition du logement doit nécessairement y faire l'objet d'une approche qualitative et spatiale. Le croisement de cinq critères permet de dégager une typologie de communes.

Ces cinq critères sont la population, l'emploi, les pôles de service, la polarité commerciale et le niveau de desserte.

Critères		Population	Emplois au lieu de travail	Polarité Services	Polarité commerciale	Desserte
Classification	1	+ de 6000	+ de 1300	Pôle relais de service	Pôle majeur	+ de 20
	2	2500 à 6000	500 à 1300	Centre de service de proximité	Pôle relais à attraction locale	10 à 20
	3	1200 à 2500	200 à 500	Pôle de service intermédiaire	Pôle de proximité	5 à 10
	4	600 à 1200	100 à 200	Indice général d'équipement < 350	Pôle spécifique et services de proximité rurale	1 à 5
	5	Moins de 600	- de 100	Indice général d'équipement < 100	Unités de proximité rurale	Pas d'arrêts
	NC	-			Pas de fonction commerciale	-

Les orientations de la loi SRU préconisant une programmation de l'habitat en relation avec l'emploi, les services et les déplacements, cette typologie permet de moduler les intentions des communes à leurs capacités d'accueil réelles et d'affiner les objectifs de réalisation en type d'habitat (individuel, groupé, intermédiaire, collectif) et en logement aidé.

Typologie des communes



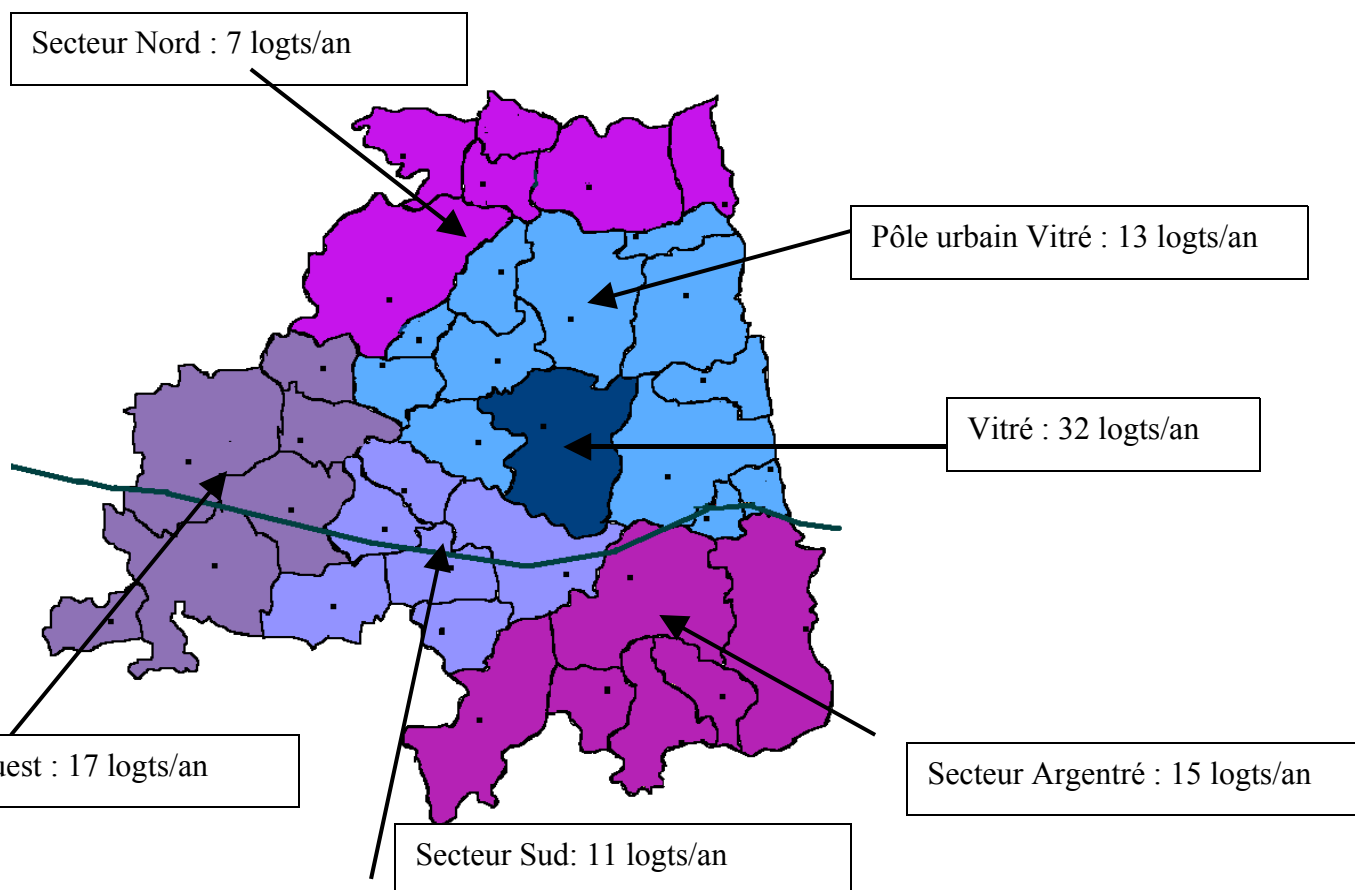
SCENARIO D'EVOLUTION DU PARC ET DE PROGRAMMATION

(sur la base du PLH soit 6 ans à partir de 2006)

Secteur	Population 1999	Résidences principales en 1999	Evolution du parc entre 1999-2012	Nbre/an	Dont parc social	Nbre/an
Argentré	8.366	2.981	1.245	96	192	15
Châteaubourg	10.204	3.563	1.313	101	223	17
Nord	5.093	1.937	684	53	93	7
Sud	6.581	2.202	991	76	140	11
Pôle urbain Vitré	9.907	3.409	1.391	107	170	13
Vitré	15.313	6.437	2.087	161	417	32
TOTAL	55.464	20.529	7.711	593	1.234	95*

*dont 70 logements locatifs sociaux PLUS PLAI

REPARTITION GEOGRAPHIQUE DE LA PROGRAMMATION LOCATIVE SOCIALE



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 projetées au moment de l'élaboration de la convention de délégation :

Prévision d'OPAH en fonction des orientations et des programmes d'action retenus dans le PLH

B- Dispositifs d'intervention hors secteur programmé

- Le traitement de l'habitat insalubre diffus

Une concertation partenariale (DDE/ANAH, DDASS, CAF, SCHS, Département,..) sera engagée en 2006 pour définir des priorités et des modalités opérationnelles d'action dans le département.

Ceci pourra donner lieu à la mise en place de MOUS insalubrité, qui feront l'objet d'une demande d'aide financière de l'Etat.

ANNEXE 3

Traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)

Sans objet

ANNEXE 4

Modalités de majoration de l'assiette de subvention

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

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

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

ANNEXE 5

Modalités de calcul des loyers et des redevances maximales

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

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

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

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

a) les valeurs des loyers de maximaux de zone applicables aux conventions conclues avant le 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	
I. Logements financés en PLA d'intégration	3.92
II. Logements financés avec du PLUS	4.42
III. Logements financés en PLS	6.63

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. voir annexe 5-1.

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 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.

Loyer annuel en € par m² de surface corrigée

TYPES DE LOGEMENT	
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)	29.50
II. « PALULOS communales »	33.32

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	
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)	4.16
II. « PALULOS communales »	4.42

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

A titre exceptionnel, le président de l'établissement public de coopération intercommunale délégataire 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 conventionné est fixé sur la base des loyers maximaux de zone: 4.72€ au M2de surface utile.

Le montant maximal de loyer intermédiaire est fixé par référence au barème déterminé par la CAH dans la limite des plafonds nationaux. Ces valeurs sont revalorisées chaque année au 1^{er} janvier selon la variation de la moyenne sur 4 trimestres de l'indice INSEE."

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.

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%.

(circulaire loyer à l'exception de la révision des redevances conclues avant le 1er juillet de l'année de prise d'effet de la présente convention).

ANNEXE 5-1
Sur fichier séparé

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

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

Circulaire de programmation

- 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.

ANAH

- articles L. 321-1 et suivants
- Articles R. 321-1 à R 321-22 et R.327-1 ;
- 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-2002-01 du 26 juillet 2002 explicative sur la mise en œuvre des mesures en faveur de la maîtrise de l'énergie ;
- 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. 2004-02 du 20 octobre 2004 relative à l'assistance à maîtrise d'ouvrage subventionnable 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 2005-01 du 24 janvier 2005 relative à la fixation des loyers intermédiaire ANAH et à diverses règles relatives aux loyers maîtrisés ;
- Circulaire n° 2005-11 UC et C 2005-01 ANAH du 14 février relative à la mobilisation du parc de logements privés dans le cadre du plan de cohésion sociale ;
- Instruction I n° 2005-02 du 27 juin 2005 relative aux taux maximaux applicables pour les loyers maîtrisés ;
- Circulaire n° 2005-43 UC/IUH et C-2005-02 ANAH du 5 juillet 2005 relative aux logements privés – plan de cohésion sociale – programme d'intérêt général ;
- Instruction I n° 2005-03 du 12 juillet 2005 relative aux aides de l'ANAH à l'ingénierie des programmes d'amélioration de l'habitat privé ;
- Circulaire n° 2005-03 du 6 décembre 2005 relative à la programmation de l'action et des crédits de l'ANAH en 2006.

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

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

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

I – Le contenu des informations à collecter

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

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

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

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

- 1) Identification du gestionnaire
 - 2) Identification du maître d'ouvrage (avec notamment le numéro SIRET du maître d'ouvrage)
 - 3) Identification de l'opération. Seront notamment indiqués:
 - code INSEE de la commune où se situe l'opération.
 - localisation de l'opération en ZUS, dans une extension au sens de l'article 6 de la loi du 01-08-2003 ou en dehors de ces territoires
 - 4) Plan de financement de l'opération
La structure de ce plan est la même quel que soit le produit financé
 - Les différentes sources de subventions
 - Les différents types de prêts
 - Les fonds propres
- Pour les opérations de PLS et de PSLA, l'établissement prêteur (prêt principal) doit être indiqué.
- 5) Renseignements spécifiques suivant le produit financé
 - caractéristiques techniques et économiques des opérations de logement locatif social
 - caractéristiques techniques et économiques des opérations de réhabilitation
 - répartition du coût des opérations d'amélioration de la qualité de service (AQS) par poste
 - répartition du coût des opérations de démolition par poste
 - 6) Suivi des paiements effectués sur l'opération (montant et date pour chaque paiement)

II – Le dispositif de recueil de l'information

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

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

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

Pour la communication des informations non gérées par Galion, ainsi que pour les collectivités qui souhaiteraient instruire les dossiers de manière autonome, un dispositif de communication électronique de données est fourni sur le site internet du ministère du logement(http://www.logement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=1305 qui permet aux services instructeurs :

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

Ce site comportera les rubriques suivantes :

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