



Préfecture du Cher



CONVENTION DE DELEGATION DE COMPETENCE

A LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

BOURGES PLUS

Pour une durée de trois ans
en application de l'article 61 (XIII) de la loi n°2004-809 du 13 août 2004

La présente convention est établie entre

la Communauté d'agglomération Bourges Plus, représentée par Monsieur Serge Lepeltier, Président

et

l'Etat, représenté par Monsieur Claude Kupfer, Préfet du département du Cher

Vu le code de la Construction et de l'Habitation, notamment l'article L 301-5-1

Vu le code général des collectivités territoriales,

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

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

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 4 juillet 2003 relative à la prescription et au financement de l'étude pour l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 27 juin 2005, sollicitant la délégation de compétences pour décider de l'attribution des aides prévues à l'article L. 301-3 du CCH,

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

Vu l'avis du comité régional de l'habitat du 07/12/2005 sur la répartition des crédits.

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2005 approuvant la convention de délégation de compétences et autorisant la signature de la présente convention.

Il a été convenu ce qui suit :

Objet et durée de la convention

L'Etat délègue à la communauté de d'agglomération Bourges Plus, 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

Article I-1-1 : Les orientations de la Communauté d'Agglomération Bourges Plus

A travers son Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration, l'objectif de la Communauté d'Agglomération BOURGES PLUS est de mettre en œuvre une politique de l'habitat, en phase avec les attentes de la population, basée sur un développement urbain équilibré dans ses diverses composantes et dans la géographie du territoire avec deux problématiques essentielles : la mixité urbaine et sociale et la diversification de l'offre de logements.

BOURGES PLUS, dans un souci de cohérence de sa politique de l'Habitat et de territorialisation de ses actions a souhaité prendre en charge dès le 1^{er} janvier 2006, la compétence déléguée par l'Etat d'attribution des aides à la pierre.

Dans l'attente de l'établissement du programme d'actions du PLH, la Communauté d'Agglomération souhaite dès 2006 initier des actions en faveur de la construction de logements sociaux et privés s'appuyant sur la maîtrise des loyers avec le souci de réadapter l'offre à la demande et de renouveler le parc.

Son intervention visera trois priorités :

- la maîtrise des loyers et des charges locatives dans l'habitat social mais aussi dans l'habitat privé,
- le développement de la qualité technique et environnementale de construction de logements permettant également de limiter les charges locatives,
- l'accompagnement de l'amélioration de l'habitat privé en favorisant la réhabilitation de logements à loyers maîtrisés, la lutte contre la vacance et l'habitat indigne.

La maîtrise des loyers et des charges, fondement même de l'habitat social, retiendra une attention particulière dans le cadre du logement des familles, face à la part importante de ménages à bas revenus constatée sur l'agglomération.

La qualité technique et environnementale de la construction est un axe de développement prioritaire pour Bourges Plus. La Communauté d'Agglomération souhaite impulser une dynamique d'éco-habitat sur son territoire en favorisant notamment la Haute Qualité Environnementale et le respect de normes de qualité des bâtiments sur :

- la performance énergétique
- le confort des logements
- les procédés et les produits de construction
- la relation avec l'environnement immédiat : intégration du bâti, chantiers à faible nuisance...
- la maîtrise des charges locatives

L'accompagnement de l'amélioration de l'habitat privé :

- en abondant les aides versées par l'ANAH pour les logements à loyer maîtrisés,

- en favorisant le développement de la qualité de construction avec le lancement d'une étude de faisabilité pour la mise en place d'une OPAH « économie d'énergie » sur le territoire de l'agglomération.
- la lutte contre la vacance privée et l'insalubrité chez les propriétaires occupants fait aussi partie des enjeux de Bourges Plus.

La concrétisation de cette nouvelle politique passera nécessairement par la mise en place du PLH qui devra préciser les objectifs complets et les modalités de mise en œuvre des actions propres de Bourges Plus ainsi que celles qui seront menées dans le cadre d'une nouvelle convention de délégation de compétence des aides à la pierre signée pour six ans une fois le PLH approuvé.

Une programmation pluriannuelle déclinée sur le territoire de l'agglomération sera alors établie pour cette durée de six ans.

La politique foncière est aussi un élément stratégique et indispensable de la politique de l'habitat dans laquelle la Communauté d'Agglomération Bourges Plus entend jouer tout son rôle. L'année 2006 sera l'année d'établissement de cette politique foncière.

La condition indispensable de tout cela est le partenariat, avec une démarche concertée entre Bourges Plus, l'Etat et les bailleurs sociaux.

Article I-1-2 : les objectifs du plan de cohésion sociale.

Parc social

Le plan de cohésion sociale porte plus précisément, sur les territoires ne relevant pas de la compétence de l'agence nationale pour la rénovation urbaine, et sur les thèmes suivants :

- accroissement de l'offre locative sociale,
- contribution à l'augmentation des capacités d'accueil des populations spécifiques et en matière d'hébergement d'urgence,
- mise à niveau du parc locatif existant,
- développement de l'accession sociale à la propriété, notamment par le biais de la location-accession,
- amélioration de la qualité du service rendu aux habitants du parc social.

L'objectif global de production de logements locatifs sociaux, pour la durée du plan de cohésion sociale 2005-2009, est de **1760** logements locatifs sociaux (1510 logements PLUS/PLAI et 250 logements PLS) pour le département du Cher.

Cet objectif comprend également la réalisation de logements sociaux à maîtrise d'ouvrage communale, priorité de l'Etat dans le Cher dans le cadre de sa politique de développement des territoires ruraux. Ceux ci contribuent à la réalisation de l'objectifs des 1510 logements PLUS/PLAI.

Pour l'année 2005, l'engagement des organismes bailleurs porte sur la contribution à un objectif global de production de **283** logements PLUS/PLAI.

Pour l'année 2006, l'engagement des organismes bailleurs porte sur leur contribution à un objectif prévisionnel de production de **307** logements.

Pour les années 2007, 2008 et 2009, à titre indicatif, les organismes envisagent de contribuer à la production de **920** logements.

La répartition par territoire (Bassin d'Habitat), des objectifs de production de logements PLUS/PLAI, est la suivante :

Bassin d'Habitat	PCS – PLUS/PLAI		%
	Objectifs 2005/2009		
	2005/2009	par année	
Vierzon	161	32	11%
Bourges	820	164	54%
St Amand Montrond	278	56	18%
Aubigny	76	15	5%
Val de Loire	82	16	5%
Sancerre	92	18	6%
Total	1510	302	100%

Parc Privé

Les priorités locales de l'Etat et de l'ANAH, sont inscrites dans le Plan d'Actions Départemental et reprennent les priorités nationales du plan de cohésion sociale :

- **La production de logements privés locatifs à loyers maîtrisés,**
- **La remise sur le marché de logements vacants,**
- **La lutte contre les logements indignes**

Pour l'année 2005 et les suivantes, les objectifs qualitatifs et quantitatifs fixés dans le cadre du plan de cohésion sociale pour la délégation ANAH du Cher sont les suivants :

	Année 2005	Années 2005 / 2009
création de logements locatifs à loyer maîtrisé	90	634
remise sur le marché de logements vacants	99	513
logements cumulant sortie de vacance et loyer maîtrisé	7	75
lutte contre l'habitat indigne		
- propriétaires bailleurs	23	182
- propriétaires occupants	36	288

Article I-2 : Dispositif d'observation

La communauté d'agglomération s'engage à mettre en place un dispositif d'observation qui doit permettre une bonne connaissance des marchés du logement et de leurs évolutions.

Ce dispositif comprend :

- une analyse de la construction neuve (programmation du logement social, logements autorisés, logements commencés, prêts à taux zéro),
- l'amélioration de l'habitat (logements subventionnés par l'ANAH, réhabilitation de logements HLM (PALULOS), réhabilitation de logements HLM (agrément CDC),
- la commercialisation de logements neufs,
- le foncier avec l'observation de mutations bâties et non bâties.

Les services locaux de l'Etat et de l'ANAH sont associés au dispositif d'observation mis en place par la Communauté d'Agglomération BOURGES PLUS et participent à l'analyse 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 420 logements locatifs sociaux, objectif cohérent avec la déclinaison locale du plan de cohésion sociale, dont :

- 60 logements PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration)
- 280 logements PLUS (prêt locatif à usage social)
- 80 logements PLS¹ (prêt locatif social).

Dans cet objectif sont incluses les opérations liées au renouvellement urbain du quartier Avaricum, restant à réaliser, à savoir :

- 30 PLUS CD sur site de démolition
 - 15 PLUS CD rue des Galants Verts à Bourges
 - 15 PLUS CD rue de l'Abbé Bertaud à Bourges
 - 10 PLAI à proximité du secteur Avaricum,
- soit un total de 70 logements sociaux.

Dans cet objectif est inclus également une opération de 10 logements sociaux, à réaliser en 2006 sur la commune de Saint-Doulchard (ZAC du Pressoir), soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000, jusqu'à l'approbation du PLH de la communauté d'agglomération dont elle fait partie.

Pour 2006 (année de la signature) ces objectifs sont de :

- 22 logements PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration)
- 58 logements PLUS (prêt locatif à usage social)
- 21 logements PLS (prêt locatif social)

b) La réhabilitation de 900 logements locatifs sociaux, dont 350 pour 2006 (année de la signature) en lien et cohérence avec les plans stratégiques de patrimoine lorsqu'ils sont connus des signataires (office public d'HLM du Cher). Ce chiffre prend en compte les engagements prévus dans le plan de redressement de l'office public d'HLM de la ville de Bourges, organisme en difficulté, (protocole signé avec la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) le 11 juillet 2005, pour la période 2004-2009) pour le patrimoine situé sur le territoire de l'agglomération. Il est également tenu compte des besoins en réhabilitation prévus sur le quartier du Val d'Auron (secteur de Prévention du contrat de ville de Bourges 2000/2006).

¹ Les PLS « Foncière » ne sont pas contingentés

c) La démolition² de 96 logements locatifs sociaux (bâtiments 1,2 et 3 Avaricum). Ce chiffre reprend les engagements prévus dans le plan de redressement de l'office public d'HLM de la ville de Bourges, organisme en difficulté, (protocole signé avec la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) le 11 juillet 2005, pour la période 2004-2009) pour le patrimoine situé sur le territoire de l'agglomération et non éligible aux aides de l'ANRU.

d) La réalisation de logements en location-accession,

e) La création d'une maisons-relais et d'une résidence sociale, représentant environ 40 logements,

f) Le traitement du foyer de travailleurs migrants (FTM) « Flora Tristan », propriété de la Sonacotra, situé chemin de la Prairie à Bourges. L'annexe 3 à la convention précise l'intervention propre sur ce foyer (démolition des 120 places existantes et reconstruction sur de nouveaux sites) qui serait prévue dans les cinq prochaines années.

g) La création et la réhabilitation de 10 places d'hébergement d'urgence.

Ces chiffres ne comprennent pas les logements prévus par les conventions de rénovation urbaine de l'ANRU qui sont rappelés en annexe 6

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 340 logements privés en respectant un juste équilibre entre les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs (environ 120 logements pour les propriétaires occupants et 220 logement pour 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 :

a) la production d'une offre de 150 logements privés à loyers maîtrisés dont 55% à loyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL), dont 44 pour 2006 (année de la signature).

b) la remise sur le marché locatif de 90 logements privés vacants depuis plus de douze mois, dont 26 pour 2006 (année de la signature).

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

c) le traitement de 50 logements indignes (PO/PB) notamment insalubrité, péril, risque plomb....., dont 13 pour 2006 (année de la signature)

d) le traitement des copropriétés en difficulté : **sans objet.**

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

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 de production et l'échéancier de réalisation des logements locatifs sociaux imposés aux communes ne disposant pas de 20% de logements sociaux résultant de l'application de l'article L.302-7 du CCH (article 55 de la loi SRU) sont rappelés ci-dessous :

Commune de Saint Doulchard : 2006, 10 logements locatifs sociaux à réaliser.

Les objectifs d'interventions prévus aux articles précédents seront pris en compte par secteurs géographiques conformément au programme d'actions défini dans le Programme Local de l'Habitat une fois celui-ci décliné et arrêté.

Ce programme d'action et la répartition géographique pourront être repris dans la convention une fois ceux-ci connus.

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 4 437 000 € pour la réalisation des objectifs visés à l'article I-2.

La loi organique relative aux lois de finances (LOLF), qui entre en application en 2006, conduit à appliquer une réserve d'utilisation sur les dotations budgétaires annuelles. Cette réserve affectera les montants des droits à engagement notifiés en début d'année.

Pour 2006, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est fixée à 1 268 000 € 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'agréments de 80 PLS et de PSLA est alloué au délégataire pour la durée totale de la convention.

Pour 2006, ce contingent est de 21 agréments PLS et de 4 agréments PSLA

Conformément à la lettre d'accord de la Caisse des dépôts et consignations, document D annexé à la présente convention, une enveloppe pluriannuelle de prêts de 40,53 M€ sera affectée par cet établissement aux opérations définies à l'article I-3 de la présente convention, dont une partie en 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 :

- 713 000 € pour le logement locatif social, dont 35 650 € font l'objet de la mise en réserve mentionnée à l'article II-1 ;
- 555 000 € pour l'habitat privé(ANAH) dont 27 750 € 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 délégataire

II-3-1 Interventions financières du délégataire (Cf. annexe 6 sur l'intervention propre de Bourges Plus)

Le délégataire pendant la période de la convention consacrera sur ses ressources propres un montant global de 1 200 000 € 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 400 000 € dont 280 000 € pour le logement locatif social et 120 000 € pour l'habitat privé.

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 aux articles I-3 et I-4.

Description des actions envisagées (études, acquisitions):

Le développement par Bourges Plus d'une étude pour la réalisation d'un outil de stratégie foncière, document de programmation et de prospective de la politique foncière.

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

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 feront 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

Pour la première année (2006), il est convenu de reconduire les dispositions en vigueur en 2005 sur le département du Cher et notamment celles figurant au barème des majorations locales de l’assiette des subventions relatives aux aides publiques en faveur du logement locatif social.

Lorsque la communauté d’agglomération Bourges Plus souhaitera utiliser les possibilités d’adaptation des aides, elle proposera un avenant qui précisera les conditions à appliquer en début d’année civile suivante.

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° 4 (*décret n°2005-416 du 3 mai 2005 - la convention pourra définir les conditions de majoration, dans la limite de 30%, en indiquant selon les secteurs géographiques quelles sont les particularités locales, démographiques et tenant à la situation du marché du logement qui justifient ces adaptations*).

Les taux de la subvention appliquée à cette assiette peuvent être majorés de x points (*dans la limite 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 x points (*dans la limite 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.

Pour la durée de la présente convention, le taux de subvention mentionné au 2^{ème} alinéa de l'article R 321-17 du CCH est majoré de 2,5 points lorsque les propriétaires bailleurs s'engagent à pratiquer un niveau de loyer maîtrisé (loyer conventionné ou intermédiaire) après réhabilitation des logements.

Lorsque la communauté d'agglomération Bourges Plus souhaitera utiliser les autres possibilités d'adaptation des aides de l'ANAH, elle proposera un avenant qui précisera les conditions à appliquer en début d'année civile suivante.

Article III-2 : Plafonds de ressources : sans objet

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

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

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

III-3-1 Parc locatif social

Pour les opérations visées au I-3-1, les décisions de subvention sont prises par le Président de la communauté d'agglomération Bourges Plus sur papier à double en-tête du délégataire et de l'Etat. L'instruction des dossiers est assurée par la direction départementale de l'équipement du Cher.

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'Equipeement du Cher, 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 de la communauté d'agglomération Bourges Plus 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 du Cher.

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

Pour la première année (2006), il est convenu de reconduire les dispositions en vigueur en 2005 sur le département du Cher et notamment celles figurant au barème des majorations locales des loyers applicables au logement locatif social.

Lorsque la communauté d'agglomération Bourges Plus souhaitera utiliser les possibilités d'adaptation des loyers, elle proposera un avenant qui précisera les conditions à appliquer en début d'année civile suivante.

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. Le chiffre à inscrire s'il y a lieu dans les conventions est de 30% pour les opérations financées en PLUS et PLA-I et de 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 de la communauté d'agglomération de Bourges PLUS et du Préfet du Cher 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 prises³ 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.

L'adoption du Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération BOURGES PLUS est de nature à justifier la résiliation de la présente convention pour la signature d'une convention de six ans intégrant les objectifs du programme d'action.

La demande de résiliation doit être présentée au plus tard le 30 septembre de l'année en cours.

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.

³ A noter que programme physique et consommation des autorisations d'engagements sont arrêtés au 31 décembre de l'année, c'est à dire, décisions de financement prises avant cette date.

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 d'en conclure une nouvelle 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.

Fait à Bourges, le 31 janvier 2006

Le Président de la communauté
d'agglomération Bourges Plus

Serge Lepeltier
Ancien Ministre
Maire de BOURGES

Signé

Le Préfet du Cher

Claude Kupfer

Signé

Visa du contrôleur financier local
Fait à Bourges le 31 janvier 2006

Signé

ANNEXES

- 1 - Programme d'intervention sur le secteur d'habitat privé
- 2 - Programme de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)
- 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
- 6 – Règles d'intervention de la Communauté d'Agglomération Bourges Plus pour l'habitat social sur ses fonds propres

Documents Annexés

- A - Liste des textes applicables
- B - Tableau récapitulatif du régime d'aides applicables pour le logement locatif social
- C -. Modèle de fiche analytique d'opération financée
- D - Lettre d'accord de la CDC en date du 20 janvier 2006

ANNEXE 1

Programme d'intervention sur le parc privé

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

A- Opérations en secteur programmé

les opérations déjà engagées au moment de la signature de la convention de délégation : *néant*

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

- La ville de Bourges s'est engagée en fin d'année 2004 dans une étude de faisabilité d'OPAH sur son territoire. L'étude est en cours d'élaboration et devrait être suivie par une phase opérationnelle en 2006.
Les crédits d'Etat nécessaires à cette étude et à la phase d'animation (tranche conditionnelle) ont été engagés fin 2004.

En fonction des résultats de l'étude et de la convention d'opération d'amélioration de l'habitat qui sera mise en place, les objectifs de réhabilitation du parc privé et les modalités d'octroi des aides y afférent, fixés dans la présente convention de délégation de compétence, pourront être revus par voie d'avenant. Cela entraînera également la modification de la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé, signée avec l'ANAH

- Une étude de faisabilité pour une OPAH « Economie d'énergie » pourra être lancée au cours de la convention sur le territoire de l'agglomération

B- Dispositifs d'intervention hors secteur programmé

Le traitement de l'habitat insalubre diffus

En secteur péri-urbain ou diffus (non compris dans un périmètre délimité d'intervention), la mise en place d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine spécifique (MOUS insalubrité) peut être nécessaire pour traiter efficacement cet habitat insalubre disséminé (repérage de l'insalubrité et accompagnement des propriétaires pour réaliser les travaux). Dans ce cas, des crédits d'ingénierie devront être prévus, en accompagnement des crédits de l'ANAH. Ces crédits n'étant pas délégués, ils seront à demander à l'Etat.

L'amélioration de l'habitat en secteur diffus

Les modalités d'intervention de la communauté d'agglomération de Bourges Plus pour l'amélioration de l'habitat privé en secteur diffus sont définies dans la convention de gestion des aides à l'habitat privé, signée avec l'ANAH.

ANNEXE 2 (à compléter)

Traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)

Le délégataire s'engage à effectuer le traitement du foyer de travailleurs migrant « Flora Tristan » situé à Bourges, visé par la convention **dans le cadre du plan de traitement des FTM piloté par la CILPI, si le projet est finalisé dans le cadre de la présente délégation de compétence prévue sur les années 2006/2007/2008 :**

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

1) tableau récapitulatif du FTM à traiter :

- identifiants du foyer :
- nom et adresse, Foyer Flora Tristan, chemin de la Prairie, 18000 Bourges
- propriétaire et gestionnaire, SONACOTRA
- système d'aide à la personne : conventionné à l'APL
- *nombre de résidents en précisant :*
- *% de suroccupants :*
- *% de résidents de 60 ans et + :*
- nombre de places-lits-logements à traiter : 120
- combien le seront en PALULOS (avec le coût en aide à la pierre)
- et combien le seront en PLAI (avec le coût en aide à la pierre)
- nombre de logements reconstitués après traitement :
- MOUS à envisager avec chiffrage prévisionnel

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

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

Par ailleurs, il convient de mentionner les documents suivants, susceptibles d'être utiles au délégataire :

- circulaire du 18 novembre 2005 relative aux opérations de mise aux normes de sécurité financées sur la ligne d'urgence
- orientations interministérielles relatives au traitement des foyers suroccupés
- circulaire sur les résidences sociales
- contrat Etat/Sonacotra 2005/2010

ANNEXE 3

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 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 %.

Les majorations en vigueur dans le département du Cher en 2005 sont définies dans le tableau ci-après ; elles seront mises à jour et reconduites pour l'année 2006. Pour les années suivantes, ce barème pourra évoluer, en concertation avec les organismes HLM et par voie d'avenant à la présente convention, en cours d'année pour une application au 1^{er} janvier de l'année suivante.

MAJORATIONS LOCALES

(Appliquées pour le calcul des subventions et loyers maximums liés aux financements PLUS et PLAI)

Critères en vigueur dans le Cher

CRITERES	<i>Barème 2004-2005</i>		<i>Loyer</i>
	<i>Subvention</i>		
Chauffage économique (fuel, bois, gaz...) Planchers ou plafonds rayonnant en système électrique non cumulable avec le confort thermique ci dessous	2,5%		2,5%
Confort thermique <i>Label "qualitel" RT2000 ou RT2000 avec certification du maître d'œuvre (op < 5 lgts)</i> - et CCRF-8% et chauffage économique ou - et CCRF-8% et chauffage électrique ou - et CCRF - 15% et chauffage économique ou - et CCRF - 15% et chauffage électrique			4% 2% 4,5% 3%
Logements collectifs avec ascenseur			5%
logement individuel* (<i>neuf avec jardin</i>) <i>département du Cher</i> <i>Bourges, Vierzon, St Amand</i>			3 % 4%
Logement en acquisition-amélioration	7%		
Localisation : Hors Bourges, Tissu Urbain antérieur à 1940 Bourges (toute localisation et sans subv. SF) : Bourges, avec subv. Surcharge Foncière	<i>Neuf</i> 5% 7% 0 %	<u><i>Acquisition- Amélioration</i></u> 3% 5% 0 %	3% 5% 5%
Priorités du CDH : Communes SRU- Rénovation Urbaine (Borloo) Bourges & Vierzon- Restructuration centre bourg : démolition de bâtiments anciens ou friches urbaines avec reconstruction (neuf ou acquisition-amélioration)	5%		
Accessibilité et Adaptabilité des logements individuels aux personnes à mobilité réduite : mini =30 % des logements de l'opération	5%		
et/ou Domotique : Volets roulants électriques sur toute l'opération : si propositions d'autres équipements			0% 2%
PLUS et PLAI, logement individuel et loyer annexe = 0			4%
Label Qualitel " Haute Qualité Environnementale " ou opérations intégrant le traitement d'au moins 3 des 14 cibles définies par l'ADEME pour la HQE (éco- construction, éco gestion, confort, santé)	5%		3%

*cette majoration interdit la fixation d'un loyer accessoire pour le jardin (réglementation de la surface utile en vigueur).

ANNEXE 4

Modalités de calcul des loyers et des redevances maximales

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

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

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

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

a) les valeurs des loyers de maximaux de zone applicables aux conventions conclues avant le 1^{er} juillet 2006 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	secteur 1	secteur 2 ⁴	secteur 3 ?	secteur 4 ?	Pour mémoire Loyer Maximum de la zone III
I. Logements financés en PLA d'intégration					3,92 €/m²
II. Logements financés avec du PLUS					4,42 €/m²
III. Logements financés en PLS					6,63€/m²

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

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

- x% pour les opérations répondant à tel critère
- y% pour les opérations correspondant à tel autre...etc.

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 1^{er} juillet 2006, 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	ZONE 1	ZONE 1BIS	ZONE 2	ZONE 3
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)				29,50
II. « PALULOS communales¹ »				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	ZONE 1	ZONE 1 BIS	ZONE 2	ZONE 3
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 est fixé sur la base des loyers maximaux de zone figurant dans les tableaux suivants. Ces valeurs, applicables aux conventions conclues avant le 1^{er} juillet 2006, 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.

NIVEAUX DE LOYERS MENSUELS des LOGEMENTS à LOYERS MAITRISES

(revalorisés au 1^{er} juillet 2005)

Exprimés en euros par m² de surface utile fiscale*

	<u>ZONE B (a)</u>	<u>ZONE C (b)</u>
LIP : logement d'insertion privé	5,10	4,53
LC : logement conventionné	5,24	4,72
LI : logement intermédiaire	6,00	Pas de LI possibles

(décision de la CAH pour 2005)

* Cette surface correspond à la surface habitable au sens de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation, augmentée de la moitié, dans la limite de 8 mètres carrés par logement, de la surface des annexes(1) définies par l'arrêté pris en application des articles R.353-16 et R.331-10 du CCH.

(1) Les surfaces annexes sont les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs extérieurs au logement, les celliers, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas à l'exclusion des garages.

(a) Communes concernées par le secteur « B » de Robien

- Bourges, Saint Doulchard, Saint Germain du Puy, Trouy

(b) Communes concernées par le secteur « C » de Robien

- Annoix, Arcay, Berry-Bouy, La Chapelle Saint Ursin, Le Subdray, Marmagne, Morthomiers, Plaimpied-Givaudin, Saint Just, Saint Michel de Volangis

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 2006, 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%.

Redevances maximales, en € par mois, par type de logement , applicables au 1^{er} juillet 2005

Type de logement ⁵	Financement	Zone 3
Type 1	PLA d'Intégration	273,80
	PLUS	288,89
	PLS	-
Type 1'	PLA d'Intégration	364,15
	PLUS	384,38
	PLS	480,55
Type 1 bis	PLA d'Intégration	399,98
	PLUS	422,43
	PLS	528,04
Type 2	PLA d'Intégration	413,35
	PLUS	446,61
	PLS	558,23
Type 3	PLA d'Intégration	426,73
	PLUS	480,21
	PLS	600,23
Type 4	PLA d'Intégration	477,47
	PLUS	536,97
	PLS	671,21
Type 5	PLA d'Intégration	527,52
	PLUS	593,89
	PLS	742,35
Type 6	PLA d'Intégration	577,94
	PLUS	650,11
	PLS	812,64

⁵ Cf. annexe III de l'arrêté du 10 juin 1996 (JO du 20 juin 1996).

ANNEXE 6

Règles d'intervention de la Communauté d'Agglomération Bourges Plus pour l'habitat social sur ses fonds propres

Principes Généraux :

Les opérations inscrites dans la programmation 2006 des aides publiques bénéficieront d'une aide complémentaire issue des fonds propres de Bourges Plus avec un minimum garanti et un système de majorations complémentaire à celui mis en place par l'Etat, versé en fonction l'inscription des opérations dans les deux axes qualitatifs énoncés ci-dessous et au regard des critères énoncés dans le tableau joint ci-après.

✓ Maîtrise des loyers et des charges

Ce premier enjeu est lié à l'effort optimal réalisé par les opérateurs sur la baisse des loyers et des charges des locataires en sortie d'opération. Dans leur demande, ils devront montrer en quoi la subvention de Bourges Plus peut contribuer à maîtriser les loyers et les charges locatives.

✓ Qualité de construction et développement durable

Une attention particulière sera portée sur la prise en compte des problématiques de développement durable et d'éco-construction que ce soit sur le choix et la gestion des énergies utilisées, la performance énergétique des logements, les procédés et les produits de construction, la récupération des eaux pluviales...

Opérations subventionnables :

- ✓ Construction de logements neufs
- ✓ Acquisition-Amélioration de logements

Conditions :

- ✓ L'opération doit avoir obtenu un agrément PLAI, PLUS,
- ✓ L'opération doit être située hors secteur ANRU

Organismes bénéficiaires :

- ✓ Organismes HLM,
- ✓ Organismes agréés par le préfet pour le logement des personnes défavorisées.

Subvention :

- ✓ PLAI : subvention plafonnée à 5500 Euros par logement avec un minimum garanti de 2500 Euros par logement,
- ✓ PLUS : subvention plafonnée à 2000 Euros par logement avec un minimum garanti de 1000 Euros par logement.

SUBVENTIONS COMPLEMENTAIRES APPORTEES PAR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

Application pour le calcul de subventions liées aux financements PLUS et PLAI
 Subvention plafonnée à 2000 Euros par logement PLUS avec un minimum garanti de 1000 Euros
 Subvention plafonnée à 5500 Euros par logement PLAI avec un minimum garanti de 2500 Euros

CRITERES	BAREME 2006 PLUS	BAREME 2006 PLAI
Chauffage économique bois, sont exclus le fuel et le gaz Planchers ou plafonds rayonnant en système électrique non cumulable avec le confort thermique ci-dessous	500	1250
Confort thermique Certification « qualitel » RT 2000 avec certification du maître d'œuvre (op < 5 lgts) -et Cref -8% et chauffage économique HPE Ou -et Cref -8% et chauffage électrique HPE Ou -et Cref -15% et chauffage économique THPE Ou -et Cref -15% et chauffage électrique THPE	750 500 1000 750	2500 1250 3500 1750
Logements collectifs avec ascenseur		
Logements individuel (neuf avec jardin) sans loyer accessoire pour le jardin à Bourges		
Logement en acquisition-amélioration		
Localisation : Hors Bourges, tissu urbain antérieur à 1940 Bourges (toute localisation et sans subvention SF)		
Priorités du CDH : Communes SRU – Rénovation urbaine Bourges, restructuration centre bourg : démolition de bâtiments anciens ou friches urbaines en reconstruction (neuf ou acquisition-amélioration)		
Accessibilité et adaptabilité des logements individuels aux personnes à mobilité réduite : mini=30% des logements de l'opération	1000	2500
Et/ou Domotique : Volets roulants électriques sur toute l'opération si proposition d'autres équipements		
PLUS et PLAI, logement individuel et loyer annexe = 0	750	1500
Certification « Habitat et Environnement » ou opérations intégrant le traitement d'au moins 3 des 14 cibles définies par l'ADEME pour la HQE (éco-construction, éco-gestion, confort, santé)	1000	3500

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)

Qualité de service

- Circulaire n°2001-69 du 9 octobre 2001

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/TUH 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 (logement social)

opérations		Taux de subvention plafond	Majorations possibles des taux de subventions	Pour mémoire Taux plafond appliqué en 2005
Construction neuve	PLUS	5%	5 points	2,5%
	PLUS CD	12%	5 points	2,5%
	PLAI	20%	5 points	15%
Réhabilitation	PALULOS	10% du coût prévisionnel des travaux dans la limite de 13 000€ par logement	5 points	10%
Acquisition amélioration	PLUS	10%	5 points	4%
	PLUS CD	12%	5 points	4%
	PLAI	20% et 25% avec dérogation	5 points	15%
Surcharge foncière		50%	25 points	
Démolition		50%	20 points	35% ou 50%*
Changement d'usage		35%	0 point	
Amélioration de la qualité de service		50%	0 point	
Résidentialisation		50%	10 points	

* uniquement pour les organismes en protocole de redressement

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

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

I – Le contenu des informations à collecter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ce site comportera les rubriques suivantes :

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

Document annexé D :

Lettre d'accord de la Caisse des Dépôts et Consignations