



PRÉFECTURE D'INDRE-ET-LOIRE

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

Entre

Le Conseil général d'Indre-et-Loire

et

l'État

Convention de délégation de compétence de six ans en application de l'article L.301-5-2 du code de la construction et de l'habitation

La présente convention est établie entre

Le Département d'Indre et Loire, représenté par Monsieur Marc POMMEREAU, Président du Conseil général,

et

l'Etat, représenté par Monsieur Gérard MOISSELIN, Préfet du département d'Indre et Loire,

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

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

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

Vu la délibération du 16 décembre 2004 du Conseil général sollicitant la délégation de compétences pour décider l'attribution des aides prévues à l'article L. 301-3 du CCH,

Vu le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées d'Indre et Loire (PDALPD) adopté le 25 juillet 2003,

Vu les Programmes locaux de l'habitat (PLH) adoptés par les Communautés de Communes de l'Est Tourangeau le 16 décembre 2004 et du Bouchardais le 17 janvier 2005,

Vu la délibération du 10 mars 2005 du Conseil général autorisant le Président à signer la présente convention avec le Préfet de département et tous actes s'y rapportant, et à signer avec l'ANAH la convention de gestion et tous actes s'y rapportant,

Il a été convenu ce qui suit :

Objet et durée de la convention

L'Etat délègue au Conseil général d'Indre et Loire, pour une durée de 6 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.

La délégation de compétence concerne les prestations en matière d'études et d'ingénierie qui concourent à la mise en œuvre des objectifs rappelés ci-avant, et le versement des aides à la pierre. Les conditions de versement sont précisées dans l'article II-5 :

- pour le parc locatif social, ces modalités figurent dans la convention de mise à disposition annexée,
- pour l'amélioration du parc privé, ces modalités figurent dans la convention de gestion de l'ANAH, annexée.

Cette délégation a pour objet la mise en œuvre des objectifs du plan de cohésion sociale en y intégrant les objectifs de la politique de l'habitat du Conseil général et du Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

Elle porte sur l'ensemble du territoire du département d'Indre et Loire, à l'exception de la communauté d'agglomération Tour(s)plus, qui bénéficie d'une délégation de compétence au titre de l'article L 301-5-1 du CCH.

La présente convention prend effet à compter du 1^{er} janvier 2005 et s'achève au 31 décembre 2010.

TITRE I : Les objectifs de la convention

I-1-1 – Orientations de l'Etat

Dans ses orientations générales, l'Etat rappelle que cette convention s'inscrit dans la mise en oeuvre d'une politique du logement en cohérence avec les divers documents de planification urbaine (SCOT, PLU...). Ainsi dans le respect des objectifs du développement durable, il s'agit d'assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, et la préservation des espaces naturels et agricoles, et des paysages. C'est aussi assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat en phase avec l'implantation d'autres secteurs d'activités et types d'équipements, notamment en matière d'emplois et de transports.

Enfin la délégation de compétence intervient dans un contexte national de crise du logement. La loi 2005-32 du 18 janvier 2005, de programmation pour la cohésion sociale, prévoit d'y remédier. Elle inclut un volet logement ambitieux qui doit permettre de développer l'offre locative dans l'habitat privé et le parc HLM. Ainsi la loi programme notamment entre 2005 et 2009 le financement de :

- la construction au niveau national de 500 000 logements locatifs sociaux,
- la réhabilitation de 200 000 logements locatifs privés conventionnés ou réglementés,
- la remise sur le marché de logements vacants.

La réussite de ce programme résidera particulièrement dans un engagement fort des collectivités locales et dans l'organisation d'un partenariat fort entre les divers acteurs du financement du logement. Pour la région Centre, les objectifs relatifs aux parcs public et privé, sont importants. Chaque territoire de la région a donc, pour contribuer à la résolution de cette crise du logement, à réaliser un effort en adéquation avec la situation du marché local de l'habitat.

I-1-2 – Orientations du bénéficiaire de la délégation

Au titre de la politique locale de l'habitat, le Conseil général d'Indre-et-Loire intervient de sa propre initiative depuis de nombreuses années, par des financements complémentaires à ceux de l'Etat, tant au profit du développement du parc locatif public et de la réalisation d'opérations spécifiques à vocation sociale qu'en faveur de la rénovation du parc privé dégradé.

Dans le cadre de la délégation de compétence qui lui est accordée, le Département entend poursuivre son action avec les priorités en matière de politique locale du logement qu'il a lui-même défini et en prenant en compte les objectifs définis dans le Plan de Cohésion Sociale au plan national.

Les objectifs opérationnels contenus dans la présente convention prennent également en compte les orientations des PLH approuvés par les communautés de communes situées sur le territoire d'intervention du Département et s'appuient sur les conclusions du diagnostic habitat départemental réalisé à cet effet.

Les priorités seront les suivantes :

- Assurer un équilibre dans le développement de l'offre de logements sociaux et privés des communautés de communes relevant du périmètre d'intervention du Département,
- Conforter l'attractivité des pôles constitués par les villes moyennes, dans le cadre de la politique départementale de l'habitat,
- Réhabiliter le patrimoine public et privé des centres-bourgs et maîtriser l'étalement urbain. A cet effet, poursuivre la valorisation urbaine et architecturale des bourgs (reconquérir le parc de logements délaissé ou mutable et développer des opérations locatives sociales),
- Développer et diversifier l'offre de logement pour favoriser la mixité sociale et l'accès au logement des publics visés par le PDALPD (logements spécifiques pour les jeunes, logements locatifs très sociaux, lutte contre l'habitat indigne et le développement des places d'hébergement), et en particulier dans le cadre des PLH communautaires.

Les objectifs opérationnels sont détaillés sur la base du territoire des communautés de communes.

Le Conseil général s'engage également à définir dans la présente convention les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat.

Article I-2 : Dispositif d'observation

Le Conseil général s'engage à mettre en place un dispositif d'observation qui doit permettre une bonne connaissance des marchés du logement et de leurs évolutions. A ce titre, le Conseil général d'Indre-et-Loire contribuera à la création d'un outil ayant vocation à globaliser les données disponibles au sein notamment des communautés de communes et dans des dispositifs d'observation déjà existants.

Ce dispositif comprendra :

Observation de l'habitat :

- l'analyse de l'offre et de la demande, et de leur évolution, des logements locatifs sociaux des parcs publics et privés, en identifiant en particulier la demande très sociale,
- la connaissance des situations d'habitat indigne,
- le suivi des indicateurs relatifs à la construction neuve,

Observation du marché immobilier et foncier :

- l'analyse de la conjoncture du marché immobilier,
- l'analyse des mutations bâties et non bâties,
- l'analyse des transactions (caractéristiques, répartition géographique, analyse des prix...),
- la typologie des vendeurs et des acheteurs.

Les fournisseurs d'informations sur le fonctionnement du marché du logement seront associés à la démarche.

Les services locaux de l'Etat et de l'ANAH 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 définis ci-dessous, cohérents avec les orientations et objectifs du plan de cohésion sociale. Ces objectifs pourront faire l'objet d'une évolution, dans le cadre de la possibilité de révision de la convention prévue à l'article VI-1.

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 pour la durée de la présente convention de **2 474**¹ logements locatifs sociaux, dont :

- **214**² logements PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration)
- **2 015**³ logements PLUS (prêt locatif à usage social)
- **245**⁴ logements PLS⁵ (prêt locatif social)

b) La réhabilitation de **570**⁶ logements locatifs sociaux.

Ces objectifs quantitatifs ne comprennent pas les logements prévus par les conventions de rénovation urbaine de l'ANRU⁷.

¹ Y compris les PLS

² PLA-I : objectif PCS 2005 : 28, objectif PCS 2006-2010 : 186, soit 37 par an

³ PLUS : objectif PCS 2005 : 340, objectif PCS 2006-2010 : 1 675, soit 335 par an

⁴ PLS : objectif PCS 2005 : 28, objectif PCS 2006-2010 : 217, soit 43 par an

⁵ Les PLS « Foncière » ne sont pas contingentés

⁶ PALULOS : (prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale) : objectif résultant du PCS : 95 par an (base 2005)

⁷ ANRU : agence nationale pour la rénovation urbaine. Il n'existe pas à ce jour de convention ANRU sur le territoire du délégataire. Mais le quartier de la Verrerie à Amboise a été classé en zone urbaine sensible par décret n°96-1156 du 26 décembre 1996. L'OPAC d'Indre-et-Loire, principal bailleur de ce quartier, a déposé en

c) en matière d'hébergement, le délégataire s'engage à mener en 2005 une étude permettant de connaître l'offre territorialisée à produire pour couvrir les besoins sur 6 ans, en lien avec le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées. Les services locaux de l'Etat y seront associés (cf. annexe 3 pour les opérations déjà programmées).

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 d'environ **1 800** logements privés, soit environ **300** par an, en respectant un juste équilibre entre les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs et en tenant compte des orientations et des objectifs des circulaires de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

Dans le cadre de cet objectif global, sont projetés pour la période 2005-2009 :

a) la production d'une offre nouvelle de **542**⁸ logements privés à loyers maîtrisés dont **306**⁹ à loyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL).

b) la remise sur le marché locatif de **502**¹⁰ logements privés vacants depuis plus de douze mois, dont au moins **54**¹¹ à loyers maîtrisés.

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

c) le traitement de **450** logements indignes, dont **153**¹² en locatif et **297**¹³ dans le parc des propriétaires occupants (notamment insalubrité, péril, risque plomb, etc.).

Les objectifs 2010 seront précisés par avenant.

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.

juin 2003 un dossier de demande d'autorisation de démolir 216 logements. En accord avec l'OPAC 37, la ville d'Amboise a engagé une étude sur ce quartier afin d'établir un diagnostic partagé par les différents partenaires et définir ensuite un véritable projet urbain.

En fonction des résultats de cette étude, attendus pour la fin de l'année 2005, et de son importance, le projet urbain sera présenté au comité d'engagement de l'A.N.R.U. dans le but d'établir une convention pluriannuelle, ou fera l'objet de demandes de financements A.N.R.U. au titre des opérations isolées.

⁸ Loyers maîtrisés : objectif PCS 2005 : 77, objectif PCS 2006-2009 : 465, soit 116 par an,

⁹ Loyers conventionnés : objectif PCS 2005 : 46, objectif PCS 2006-2009 : 260, soit 65 par an,

¹⁰ Logements vacants : objectif PCS 2005 : 97, objectif PCS 2006-2009 : 405, soit 101 par an,

¹¹ Logements vacants à loyer maîtrisé : objectif PCS 2005 : 5, objectif PCS 2006-2009 : 49, soit 12 par an,

¹² Logements indignes en locatif : objectif PCS 2005 : 18, objectif PCS 2006-2009 : 135, soit 33 par an,

¹³ Logements indignes en propriétaire occupant : objectif PCS 2005 : 24, objectif PCS 2006-2009 : 273, soit 68 par an,

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 La répartition géographique des interventions

L'ensemble des objectifs d'intervention prévus ci-dessus sont déclinés par communautés de communes selon un détail précisé dans l'annexe 1 pour l'année 2005. Un avenant précisera les objectifs territorialisés pour les cinq années suivantes, qui tiendront compte des objectifs des PLH, ainsi que des conclusions du diagnostic territorial réalisé au cours de l'année 2005.

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 des articles L. 302-5 et suivants du CCH (article 55 de la loi SRU) sont rappelés ci-dessous :

Communes	Part de logements sociaux	Nombre de logements locatifs sociaux à produire		
		Moyenne annuelle	2005 à 2007	2008 à 2010
Ballan-Miré	17.2%	4	11	11
Montlouis-sur-Loire	16.3%	7	21	21
Veigné	6.9%	14	42	42
La Ville aux Dames	13.5%	6	17	17
Total		31	91	91

I-3-4 Calendrier des opérations

Les objectifs physiques mentionnés à cet article seront réalisés selon l'échéancier prévisionnel établi à l'annexe 1. Cet échéancier est mis à jour si nécessaire par un avenant annuel.

I-3-5 – Promotion du logement locatif social public et privé

L'Etat et le délégataire conviennent d'œuvrer conjointement à l'élaboration d'un plan de communication afin d'assurer la promotion du logement locatif social public et privé, notamment en direction des collectivités. Le coût éventuel de ce plan sera à définir conjointement entre l'Etat et le délégataire en une phase ultérieure.

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 Conseil général pour la durée de la convention un **montant prévisionnel** de droits à engagement de **21 830 000¹⁴ euros** pour la réalisation des objectifs visés à l'article I-3.

Pour **2005**, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est fixée à **3 291 825 euros**.

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

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

Les dotations annuelles définitives sont fixées dans les conditions définies à l'article II-4-1.

Un contingent d'agréments de **245 PLS** et de **228 PSLA¹⁵** sera alloué au Conseil général pour la durée totale de la convention.

Pour **2005**, ce contingent est de **28 agréments PLS** et de **38 agréments PSLA**.

Conformément à la lettre d'accord de la Caisse des dépôts et consignations, document 9 annexé à la présente convention, une enveloppe pluriannuelle de prêts de 142.6 millions d'euros sera affectée par cet établissement aux opérations définies à l'article I-3 de la présente convention. Cette enveloppe comprend 4.9 millions d'euros de prêts à la réhabilitation dont une partie sera octroyée sous forme de prêts bonifié en application de la circulaire du 17 septembre 2004 modifiée le 21 octobre 2004. Elle ne comprend pas les prêts PLS et PSLA.

En 2005, cette enveloppe globale (PLUS, PLA-I, prêts à réhabilitation y compris taux bonifié) est de **22.3 millions d'euros**.

Article II-2: Répartition des droits à engagement entre logement locatif social et l'habitat privé.

Pour 2005 l'enveloppe mentionnée à l'article II-1, incluant les subventions de prestations d'ingénierie associées se répartit de la façon suivante :

- **1 395 371 euros** pour le logement locatif social ;
- **1 896 454 euros** pour l'habitat privé (ANAH)¹⁶

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.

¹⁴ base de calcul : enveloppe 2005 + 65% de l'enveloppe 2006-2010 du parc public + 57% de l'enveloppe 2006-2010 du parc privé. A titre indicatif, cela représente 9,6 millions d'euros pour le parc public et 12,23 millions d'euros pour le parc privé.

¹⁵ PSLA : Prêt social de location-accession (objectif = base 2005)

¹⁶ dont 45 334 euros pour les études pré-opérationnelles et suivis-animations d'OPAH (montant issu de l'enveloppe du parc public par fongibilité)

Article II-3 : Interventions propres du Conseil général

II-3-1 Interventions financières du Conseil général

Le département pendant la période de la convention consacrer sur ses ressources propres, à titre indicatif, un montant prévisionnel global de 12 338 000 euros aux actions définies à l'article I-3, dont **7 681 000 euros** pour le logement social et **4 657 000 euros** sur l'habitat privé.

Pour chaque année, le montant des crédits consacrés par le délégataire fera l'objet d'une délibération, et sera précisé dans l'avenant annuel prévu à l'article VI-1.

Pour **2005**, le montant des crédits que celui-ci affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention s'élève à 2 056 414 euros dont 1 280 196 euros pour le logement locatif social et 776 218 euros (230 000 euros au titre des engagements 2005, le solde pour des paiements correspondant à des engagements antérieurs à 2005) pour l'habitat privé.

L'ANAH acceptant de gérer les aides financées sur ressources propres du délégataire, la convention de gestion conclue entre le délégataire et l'ANAH en application de l'article L.321-1-1 du CCH, définit les conditions de mise à disposition des fonds par le délégataire à l'ANAH, leurs conditions de gestion et les modalités de versement à l'ANAH des aides propres au délégataire.

II-3-2 Actions foncières

Le Conseil général s'associera aux réflexions portant sur la problématique foncière menées par les partenaires locaux.

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-2 de la convention pour l'année considérée, allouera au Conseil général l'enveloppe de droits à engagement dans les conditions suivantes :

- A titre d'avance, une première fraction de l'enveloppe annuelle est mise à disposition au plus tard en mars. Son montant est égal à 50 % du montant prévisionnel des droits à engagement de l'année.
- Le solde des droits à engagement de l'année est mis à disposition en milieu d'année. Un avenant fixe alors le montant définitif de l'enveloppe annuelle mentionnée à l'article II-1.

Le Conseil général prendra les arrêtés de subvention au nom de l'Etat en application de la présente convention dans la limite du montant ainsi notifiés par l'Etat.

- Pour l'enveloppe habitat privé

La convention conclue entre l'ANAH et le Conseil général 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 sera ajusté des écarts résiduels qui pourraient être constatés entre les crédits de paiement versés par l'Etat au délégataire et ceux versés par le délégataire aux différents opérateurs au titre des engagements antérieurs à n-3.

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

- Pour l'enveloppe habitat privé

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

Article II-5 : conditions de versement des aides

L'Etat et l'A.N.A.H. assurent le versement des aides à la pierre pour toutes décisions prises sur le territoire du Conseil général avant le 1^{er} janvier 2005 sur des crédits de paiement non pris en compte dans la présente convention.

- Pour le logement locatif social :

Dans le cadre de cette convention le délégataire assure le versement des aides au nom de l'Etat dans la limite des crédits définis ci-avant, et selon les règles en vigueur, rappelées dans le document annexé 7. Les conditions de versement de ces aides sont détaillées dans la convention de mise à disposition des services visée à l'article III-3-3.

- Pour l'habitat privé :

La convention conclue entre l'A.N.A.H. et le délégataire en vertu de l'article L 321-1-1 du CCH précise les conditions de versement des aides publiques réalisé par l'A.N.A.H. pour le compte du délégataire.

Article II-6 : Compte rendu de l'utilisation des crédits de paiement mis à la disposition du délégataire

Le Conseil général produira et remettra 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-7 : 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 Conseil général en vertu de l'article L 321-1-1 du CCH précisera les conditions de reversement des crédits mis à la disposition du Conseil général et non utilisés au terme de la convention et de l'échéancier afférent.

Article II-8 : Avenant en cas de signature d'une convention de délégation de compétence par un établissement public de coopération intercommunale

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

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

Les dispositions du code de la construction et de l’habitation, les circulaires ainsi que le règlement général de l’ANAH, listés dans le document annexé 7, 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

Les modalités d’application de l’arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l’assiette de subvention liée aux caractéristiques techniques des opérations ont fait l’objet d’un dispositif d’aménagement local au niveau du département d’Indre et Loire.

Le dispositif, agréé lors de la réunion du Conseil départemental de l’Habitat du 5 juin 1997 prévoit un référentiel indicatif de majorations locales susceptibles d’être discutées lors de la présentation de chaque dossier.

Les tableaux récapitulants les majorations sont joints en annexe 4.

Il est convenu pour 2005, de reconduire ces dispositions.

Dans le cas où le délégataire souhaiterait utiliser de nouvelles dispositions, il proposera un avenant qui précisera les conditions à appliquer en début de la prochaine année civile.

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 financières en PLUS, ou PLA-I, en application des dispositions de son deuxième alinéa, selon le barème et les secteurs géographiques précisés en annexe 4.

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

- Le taux de la subvention pour surcharge foncière prévue à l’article R.331-24 du CCH pourra être majoré de 25 points.

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

III-1-2 Parc privé

- Dans l'attente d'une évolution du contexte réglementaire dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat, il est appliqué le taux de subvention mentionné à l'article R.321-17, (montant des aides forfaitaires accordées par l'agence, montant des plafonds de travaux subventionnables , liste des travaux subventionnables).
- Le président du Conseil général dispose des mêmes pouvoirs de décision que ceux qui sont prévus pour la commission d'amélioration de l'habitat instituée à l'article R.321-10.
- Dans le secteur programmé, les majorations prévues sur l'ensemble du territoire du délégataire qui viennent abonder les aides financées sur ressources propres du délégataire, sont les suivantes :
 - pour les logements à loyers conventionnés : majoration de 5 % du taux de subvention
 - pour les logements à loyer intermédiaire : majoration de 5 % du taux de subvention

Un avenant pourra être proposé par le délégataire, qui précisera les nouvelles règles applicables en début d'année civile suivante.

Article III-2 : Plafonds de ressources

III-2-1 Parc locatif social

Les éventuelles adaptations prévues au présent titre ne seront applicables qu'à compter de la date de publication du décret en Conseil d'Etat qui les autorise.

Dans le cas où le délégataire souhaiterait utiliser ces nouvelles dispositions, il proposera un avenant qui précisera les conditions à appliquer en début de la prochaine année civile.

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 demeurent 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 restent 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^oe 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 du Conseil général ou son représentant. L'instruction des dossiers est assurée par la direction départementale de l'équipement d'Indre-et-Loire, dans le cadre de la convention de mise à disposition jointe en annexe.

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 du Conseil général ou son représentant, au nom de l'ANAH. L'instruction des dossiers est assurée par la délégation locale de l'ANAH. Elle fait l'objet d'une convention conclue en application de l'article L.321-1-1 du CCH.

III-3-3 Mise à disposition des services

Une convention spécifique de mise à disposition des services est conclue en application de l'article 112 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (parc locatif social et parc privé).

TITRE IV – Loyers et réservations de logements

Article IV-1:

Le Président du Conseil général signe, au nom de l'Etat, les conventions mentionnées à l'article L.353-2 conclues en contrepartie d'un financement ou d'un agrément qu'il accorde. Il en adresse obligatoirement copie au Préfet de département.

L'exercice de cette délégation s'effectue dans le cadre des règles définies ci-après.

Article IV-2 : Modalités de fixation des loyers et redevances maximums

IV-2-1 Parc locatif social

Le loyer maximal au m² fixé dans chaque convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement ne doit pas dépasser un plafond correspondant aux caractéristiques de l'opération : secteur géographique d'implantation, qualités de l'opération et taille des logements.

Les modalités de calcul de ce loyer maximum suivent les règles explicitées en annexe 5. Celles-ci sont les règles de droit commun applicables aux loyers à l'exception d'adaptations possibles pour les opérations de construction, d'acquisition et d'acquisition - amélioration.

Les modalités d'application de l'arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de loyer liée aux caractéristiques techniques des opérations ont fait l'objet d'un dispositif d'aménagement local au niveau du département d'Indre et Loire.

Le dispositif, agréé lors de la réunion du Conseil départemental de l'Habitat du 5 juin 1997 prévoit un référentiel indicatif de majorations locales susceptibles d'être discutées lors de la présentation de chaque dossier.

Le barème des majorations applicables en fonction de la qualité de l'opération figure en annexe 5. L'application de ces majorations au loyer de base ne pourra aboutir à un loyer mensuel par m² de surface utile dépassant de 20% le niveau de loyer maximal hors majoration indiqué pour les logements financés à l'aide de PLUS, PLA-I et PLS.

Dans le cas où le délégataire souhaiterait apporter des adaptations à ces dispositions, dans le cadre réglementaire en vigueur¹⁷, il proposera un avenant qui précisera les conditions à appliquer en début de l'année civile qui suit.

IV-2-2 Parc privé

Les dispositions applicables figurent en annexe 5.

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 au Préfet par l'alinéa 3 de l'article L.441-1 du CCH (dont 5% réservés aux fonctionnaires).

Obligation doit être notifiée à l'organisme d'informer le préfet lors de la mise en service des logements.

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.

¹⁷ décrets d'application de la loi du 13 août 2004 à venir

TITRE V – Suivi, évaluation

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

Le délégataire communique au préfet copie de l'ensemble des décisions qu'il prend au nom de l'Etat (cf document annexé 8). Pour chaque opération financée, il transmet, exclusivement par voie électronique, à l'infocentre national sur les aides au logement géré par le ministère chargé du logement un 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.

Les modalités de transmission des données concernant le parc privé sont définies par la convention conclue entre le délégataire et l'ANAH mentionnée à l'article II-4-1.

Article V-2 : Suivi annuel de la convention

Il est créé sous la coprésidence du président du Conseil général et du préfet un comité de pilotage chargé du suivi de la convention. Un comité technique est constitué par les co-contractants pour assister cette instance de pilotage de la convention.

Cette instance se réunit au minimum deux fois par an (au premier et deuxième semestres) pour faire le bilan des décisions prises et des moyens consommés au cours de l'exercice écoulé et prévoir, si nécessaire, des ajustements ou des avenants à la convention.

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 : Evaluation de la mise en œuvre de la convention

A l'issue des trois premières années d'exécution de la convention, le préfet et le président du Conseil général procéderont à une évaluation à mi-parcours de la mise en œuvre du programme de la convention.

A l'issue de la durée de la convention, une évaluation finale sera effectuée afin d'examiner la mise en œuvre de la convention au regard des intentions de ses signataires et des objectifs de la politique d'aide au logement définis par l'article L 301-1 du CCH.

Au vu de cette évaluation, une nouvelle convention d'une durée de six ans pourra être conclue ; à cette fin, le délégataire s'engage à informer le Préfet, six mois avant la fin de la présente convention, de sa volonté de la renouveler ou non.

Article VI : Conditions de révision et de résiliation de la convention

VI-1- Révision

Les modifications prévues dans la présente convention seront effectuées par avenant.

VI-2- Résiliation

- Cas de résiliation

La convention peut être résiliée chaque année à compter de l'année civile suivante, à l'initiative de chacune des parties, lorsqu'un fait nouveau légitime et sérieux le justifie.

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

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

- 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.

Fait à Tours, le 14 mars 2005

Le Président du Conseil général
d'Indre et Loire,
signé

Marc POMMEREAU

Le Préfet du département
d'Indre et Loire,
signé

Gérard MOISSELIN

CONVENTIONS ANNEXEES

- I- convention de gestion des aides à l'habitat privé avec ANAH
- II- convention de mise à disposition des services de l'Etat

AUTRES ANNEXES

- 1- Déclinaison par secteurs géographiques des objectifs d'intervention définis par la convention (Titre I) assorti d'un échéancier prévisionnel de réalisation.
- 2 - Programme d'intervention sur le secteur d'habitat privé
- 3 – Programme relatif à l'hébergement
- 4 - Barème de majoration de l'assiette
- 5 - Modalités de calcul des loyers et redevances maximaux
- 6 - Liste des textes applicables
- 7 - Tableau récapitulatif du régime d'aides applicables
- 8 -. Suivi statistique des délégations conventionnelles de compétence pour les aides au logement
- 9 - Lettre d'accord de la CDC relative à l'enveloppe pluriannuelle 2005-2010
- 10 – Tableau de répartition infradépartementale des aides à la pierre des parcs public et privé et des études en Indre et Loire pour 2005

ANNEXE 1 (proposition de programmation 2005)

		DEPARTEMENT																SCOT				TOTAL par ORGANISME										
		BLERE VAL DE CHER	BOUCHARDAIS	CASTELRENAUDAIS	DEUX RIVES	GATINE CHOISILLES	GRAND LIGUEILLOIS	LOCHES DEVELOPEMENT	MONTRESOR	PAYS D'AZAY LE RIDEAU	PAYS DE BOURGUEIL	PAYS DE RICHELIEU	RACAN	RIVE GAUCHE VIENNE	RIVIERE CHINON SBLF	SAINTE MAURE	TOURAINNE DU SUD	TOURAINNE NORD OUEST	VAL D'AMBOISE	VERON	VAL DE L'INDRE		CONFLUENCE	VOUVRILLON	EST TOURAINGEAU							
Nombre total de logements PLUS & PLAi programmés 368																																
		PLUS		OPAC 37	8	9	22	10		8	12			10	5	4	4		4		17			14	6	8	15	156				
				OPAC TOURS																												0
				TL	16	4	0	6	16		4	4	11		7					4	9	22	15					37	4		6	165
				NLCL																							17					
AUTRES					0			1		1	0								2										4			
TOTAL		24	13	22	16	16	8	16	5	11	11	12	4	4	0	8	9	41	15	0			38		51	10	8	38	342			
		235																107														
		342																														
PLAi		OPAC 37				0		10																10					20			
		OPAC TOURS																												0		
		TL																												0		
		NLCL																												0		
		AUTRES							3								3													6		
TOTAL		0	0	0	0	0	0	13	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	10	26				
		16																10														
		26																														
TOTAL PLUS & PLAi		251																68%		117 32%												
PALULOS		OPAC 37																						62				20	82			
		OPAC TOURS																												0		
		TL																												0		
		NLCL																							0					0		
		AUTRES					1	2	0	2	4					1		1			0	1								12		
TOTAL		0	0	0	0	1	2	0	2	4	0	0	0	1	0	1	0	0	62	1			20	0	0	0	20	94				
		74																79%		20 21%												
PLS		OPAC 37					6																	5					11			
		OPAC TOURS																												0		
		TL															3										14			17		
		NLCL																							0					0		
		AUTRES															0										22	10		32		
TOTAL		0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	5			10	0	36	0	10	60				
		14																23%		46 77%												
PSLA		OPAC 37																											0			
		OPAC TOURS																												0		
		TL			3			4			1	3					5		6	6							6			34		
		NLCL																												0		
		AUTRES																												0		
TOTAL		0	0	3	0	0	4	0	0	1	3	0	0	0	0	5	0	6	6	0			0	0	6	0	0	34				
		28																6														

L'agrément des opérations PSLA se fera au gré du dépôt des dossiers en cours d'exercice.

ANNEXE 2

Programme d'intervention sur le parc privé

I – Rappel des objectifs du plan de cohésion sociale

	Conseil général		
	2005	2006-2009	2005-2009
Logements locatifs privés			
logements à loyers conventionnés (1)	46	260	306
logements à loyers intermédiaires (2)	31	205	236
<i>dont logements vacants</i>	<i>5</i>	<i>49</i>	<i>54</i>
total logements à loyers maîtrisés (1) + (2)	77	465	542
total remise sur le marché de logements vacants	97	405	502
réhabilitation de logements indignes	18	135	153
propriétaires occupants			
réhabilitation de logements indignes	24	273	297

II – Rappel des aides du Conseil général, complémentaire aux aides de l'ANAH déléguées, financées sur son budget propre

- Les aides de l'ANAH déléguées seront majorées de 5%, en secteur programmé, pour les logements conventionnés et intermédiaires, en abondement des aides du Conseil Général sur ses fonds propres et des aides éventuelles des autres collectivités .

Si d'autres majorations pouvaient être envisagées en application d'un décret en préparation, elles seront définies par avenant à la convention de délégation de compétence conclue en application de l'article L301-5-2 du CCH.

- Les aides complémentaires aux aides de l'ANAH attribuées sur son budget propre par le Conseil Général, sont les suivantes :

Aides aux propriétaires bailleurs :

Majoration de la subvention de l' ANAH par

une subvention au taux de 15 %, plafonnée à 6 000 €, pour les logements conventionnés

une subvention au taux de 15 %, plafonnée à 6 000 €, pour les logements à loyer intermédiaire

une subvention de 10 %, plafonnée à 5 400€, pour les logements vacants depuis plus d'un an.

Aides à l'ensemble des propriétaires occupants :

Majoration de la subvention de l' ANAH par une subvention de 15 %, plafonnée à 1600€.

III – Dispositifs opérationnels

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

• **A1 - opérations déjà engagées au moment de la signature de la convention de délégation :**

Trois OPAH sont déjà engagées :

- **OPAH de la Communauté de communes de la Touraine Nord-Ouest :**

Maître d'ouvrage : communauté de communes de la Touraine Nord-Ouest ;

Opérateur : PACT d'Indre-et-Loire

A partir du 1^{er} janvier 2001 – prorogée du 1^{er} janvier 2004 jusqu'au 31 décembre 2005

Objectifs quantitatifs pour 2005 :

- réhabilitation de 32 logements locatifs, dont 8 logements conventionnés, et (objectif PCS) 2 logements à loyer intermédiaire
- réhabilitation de 70 logements occupés par leur propriétaire, dont amélioration de 10 logements indignes, locatifs ou occupés par leur propriétaire.

Objectifs qualitatifs pour 2005 :

- remise sur le marché de logements vacants dont 10 au titre des objectifs du PCS ,
- prise en compte du développement durable,
- maintien à domicile des personnes âgées et handicapées,
- adaptation de l'accessibilité des logements pour les personnes à mobilité réduite.

Participations financières :

- Région :

- subvention à la communauté de communes pour le financement de l'équipe d'animation (en projet),
- Abondement de 5% des aides de l'ANAH en cas de logement conventionné (en projet).

- communauté de communes de la Touraine Nord-Ouest :

- Financement de l'équipe d'animation
- Abondement de 5% des aides de l'ANAH en cas de logement conventionné.

- ANAH :

- majoration de 5% du taux de subvention en cas de logement conventionné.

- Département :

- en reprise des engagements de l'Etat, une somme de 5000€ est réservée pour 2005 dans les crédits délégués pour une subvention à la communauté de communes

Touraine Nord-Ouest pour l'action de lutte contre les logements indignes, dans le cadre du PDALPD,

- sur fonds propres : aides aux propriétaires pour la réhabilitation des logements : voir annexe1.
- sur fonds propres : subvention à la communauté de communes de 2500 € pour l'action de lutte contre les logements insalubres

- OPAH de la Communauté de communes du Pays de Richelieu

Maître d'ouvrage : communauté de communes du Pays de Richelieu

Opérateur : PACT d'Indre-et-Loire

A partir du 1^{er} avril 2001 – prorogée jusqu'au 31 décembre 2005 .

Objectifs quantitatifs pour 2005 :

- réhabilitation de 15 logements locatifs, dont 5 logements conventionnés,
- réhabilitation de 50 logements occupés par leur propriétaire, dont amélioration de 10 logements indignes, locatifs ou occupés par leur propriétaire.

Objectifs qualitatifs pour 2005 :

- remise sur le marché de logements vacants, dont 1 au titre des objectifs du PCS,
- prise en compte du développement durable,
- maintien à domicile des personnes âgées et handicapées,
- adaptation de l'accessibilité des logements pour les personnes à mobilité réduite.

Participations financières :

- Région :

- subvention à la communauté de communes pour le financement de l'équipe d'animation (en projet),
- Abondement de 5% des aides de l'ANAH en cas de logement conventionné (en projet).

- communauté de communes du Pays de Richelieu :

Financement de l'équipe d'animation

Abondement de 5% des aides de l'ANAH en cas de logement conventionné.

- ANAH :

-majoration de 5% du taux de subvention en cas de logement conventionné .

- Etat :

-subvention de 4950 € (engagement en 2004) à la CCE du Pays de Richelieu pour l'action de lutte contre les logements indignes, dans le cadre du PDALPD.

- Département :

- sur fonds propres : aides aux propriétaires pour la réhabilitation des logements : voir annexe1
- sur fonds propres : subvention à la communauté de communes de 2500 € pour l'action de lutte contre les logements indignes

- OPAH de la Communauté de communes du Vouvrillon

Maître d'ouvrage : communauté de communes du Vouvrillon ;

Opérateur : PACT d'Indre-et-Loire

A partir du 1^{er} avril 2003 - jusqu'au 31 décembre 2005.

Objectifs quantitatifs pour 2005 :

- réhabilitation de 20 logements locatifs dont 5 logements conventionnés et 8 logements à loyer intermédiaire (objectifs PCS),
- réhabilitation de 30 logements occupés par leur propriétaire
- remise sur le marché de logements vacants dont 10 au titre de l'objectif PCS,
Objectifs qualitatifs pour 2005 :
- prise en compte du développement durable,
- maintien à domicile des personnes âgées et handicapées,
- adaptation de l'accessibilité des logements pour les personnes à mobilité réduite.

Participations financières :

-Région :

- subvention à la communauté de communes pour le financement de l'équipe d'animation,
- Abondement de 5% des aides de l'ANAH en cas de logement conventionné.

- ANAH :

- majoration de 5% du taux de subvention en cas de logement conventionné.

- Département :

- sur fonds propres : aides aux propriétaires pour la réhabilitation des logements : voir annexe 1

• **A2 - opérations projetées au moment de l'élaboration de la convention de délégation :**

- OPAH de la communauté de communes du Bouchardais

Démarrage prévu en 2005 ;

Une enveloppe de 24 000€ sur trois ans est réservée dans les crédits délégués, de subvention à la communauté de communes du Bouchardais pour le financement de l'équipe d'animation, dont 8000 € pour 2005.

Objectifs PCS pour 2005: 7 logements conventionnés, 10 logements locatifs vacants depuis plus d'un an remis sur le marché, 10 logements sortis d'insalubrité ou d'indignité.

- OPAH de la communauté de communes de Rivière, Chinon, Saint Benoît

Démarrage prévu en 2005 ;

Une enveloppe de 32 000 € sur trois ans est réservée dans les crédits délégués, de subvention à la communauté de communes de Rivière, Chinon, Saint-Benoît pour le financement de l'équipe d'animation, dont 10 667 € pour 2005.

Objectifs PCS pour 2005 : 10 logements conventionnés, 5 logements à loyer intermédiaire, 7 logements locatifs vacants depuis plus d'un an remis sur le marché, 15 logements sortis d'insalubrité ou d'indignité.

- OPAH de la communauté de communes du Castelrenaudais

Démarrage prévu d'une étude préopérationnelle en 2005 ; OPAH prévue à partir de fin 2005 ou début 2006.

Une enveloppe de subvention à la communauté de communes du Castelrenaudais d'un montant de 50 000€ répartis de 2005 à 2008, dont 10000€ pour la réalisation d'une étude préopérationnelle en 2005, sera réservée dans les crédits délégués, pour le financement de l'étude préopérationnelle et de l'équipe d'animation.

- OPAH de la communauté de communes de Sainte-Maure

Démarrage prévu d'une étude préopérationnelle en 2005 ; OPAH prévue à partir de 2006.

Une enveloppe de subvention à la communauté de communes de Sainte-Maure d'un montant de 5 000 € sur 2005 est réservée dans les crédits délégués, pour le financement de l'étude préopérationnelle.

Une enveloppe de subvention à la communauté de communes de Sainte-Maure d'un montant de 36 000€ sur trois ans à partir de 2006, est susceptible d'être réservée dans les crédits délégués, pour le financement de l'équipe d'animation.

- OPAH de la communauté de communes de Montrésor

Démarrage prévu d'une étude préopérationnelle en 2005 ; OPAH prévue à partir de 2006.

Une enveloppe de subvention à la communauté de communes de Montrésor d'un montant de 3200 € sur 2005 est réservée dans les crédits délégués, pour le financement de l'étude préopérationnelle.

Une enveloppe de subvention à la communauté de communes de Montrésor d'un montant de 40 000 € sur trois ans à partir de 2006, est susceptible d'être réservée dans les crédits délégués, pour le financement de l'équipe d'animation.

Les études préopérationnelles des OPAH citées ci-dessus feront l'objet d'un financement du Conseil général sur fonds propres, à hauteur de 30 % du montant HT de chaque étude, dans la limite d'une subvention de 15 300 € par étude.

- PST pour le logement des jeunes

Démarrage prévu de la phase opérationnelle d'un PST pour le logement des jeunes en 2006.

Une enveloppe dans les crédits délégués est susceptible d'être réservée à partir de 2006, de subvention pour le financement de l'équipe d'animation de ce PST.

- PIG pour la réduction de la vulnérabilité et l'adaptation des logements en zone inondable

En fonction d'une étude (financement sur fonds propres ANAH) qui sera menée en 2005 sur le sujet, démarrage possible d'un PIG en 2006.

Une enveloppe dans les crédits délégués est susceptible d'être réservée à partir de 2006, de subvention pour le financement de l'équipe d'animation de ce PIG.

B- Dispositifs d'intervention hors secteur programmé

- Traitement de l'habitat insalubre diffus : MOUS insalubrité

Une MOUS Insalubrité d'une durée de trois ans, éventuellement prorogable, est en cours de préparation, dans le cadre des actions du PDALPD, pour une mise en oeuvre à la fin du 1^{er} semestre 2005. Elle aura pour objet le repérage et le traitement de logements indignes, sur le territoire de délégation du Conseil Général. Les objectifs quantitatifs de cette MOUS sont ceux du plan de cohésion sociale.

A cet effet, l'Etat prévoit sur crédits non délégués la mise en place d'une subvention pour le financement de l'équipe d'animation de cette MOUS, d'un total de 90000 € pour les trois ans de fonctionnement de la MOUS, sous réserve d'un financement complémentaire des partenaires, dont le Conseil Général, sur leurs fonds propres.

- L'amélioration de l'habitat en secteur diffus

Les aides du Conseil général, complémentaires à celles de l'ANAH sont indiquées dans le § II ci-dessus.

ANNEXE 3

Programme relatif à l'hébergement

La mission principale et traditionnelle de l'offre sociale est de répondre à la demande en logement des personnes et familles de ressources modestes. Il existe des populations pour qui l'accès à un logement est rendu difficile et pour qui le secteur HLM ne saurait répondre en totalité. Il s'agit d'une part des personnes considérées comme défavorisées, car cumulant des difficultés financières et/ou sociales, et d'autre part des populations dites spécifiques.

Dans le cadre de la délégation de compétence d'attribution des aides publiques à la pierre au Cosneil général, les co-contractants s'engagent sur le traitement de la problématique de l'hébergement d'urgence et du logement temporaire selon les dispositions suivantes :

- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

Rendu obligatoire par la Loi Besson du 31 mai 1990 et renforcé par celle du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, le PDALPD s'affirme comme le lieu de détermination des besoins qualitatifs et quantitatifs de logements pour les personnes en difficulté, ainsi que celui de la définition des outils et procédures de développement d'une offre adaptée. Le PDALPD, arrêté conjointement par le Préfet d'Indre-et-Loire, représentant de l'Etat, et le Président du Conseil général d'Indre-et-Loire, associe également les collectivités territoriales et leurs groupements ainsi que les personnes morales ayant fait la demande (associations, CAF, MSA, bailleurs sociaux, bailleurs privés...).

En Indre-et-Loire, initialement prévu jusque fin 2004, le délai a été prorogé de 6 mois et la programmation du PDALPD sera définie pour juin 2005.

- Quelques opérations ont d'ores et déjà été identifiées pour 2005 :
 - FJT Foyer-soleil Montlouis sur Loire (10 logements)
 - FJT CIAS de Loches (8 logements)
 - CRF Amboise (2 logements temporaires par réhabilitation)
 - IME Château-Renault (20 logements)

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 %, pour les opérations de construction neuve ou acquisition-amélioration

1) Majorations pour qualité (MQ) - MQ plafonnées à 24% pour les opérations de construction neuve (sauf pour les résidences sociales MQ plafonnées à 18%)	
a) Construction neuve	
• Qualitel RT2000 avec $CCE^{18} = C_{ref}^{19}$	+ 12%
• Qualitel HPE avec $CCE < C_{ref} - 8\%$	+ 3,5 %
• Qualitel THPE avec $CCE < C_{ref} - 15\%$	+ 5 %
• Qualité accessible aux handicapés	+ 5 %
• Taille de l'opération	+ 3% - NL x 0,03%
• Ascenseurs	+ 5 % (+ 6% si sous-sol desservi par ascenseur)
• Locaux collectifs résidentiels (LCR)	+ $(0,77 \times SLCR^{20}) / (CS^{21} \times SU^{22}) \%$
b) Acquisition - Amélioration	
• Canalisations ou radiateurs	+ 6,5%
• Chaudière neuve	+ 3,5%
• Travaux accessibilité handicapés	1,5 x Tvx^{23} accessibilité / Tvx tot

¹⁸ CCE : consommation conventionnelle d'énergie

¹⁹ Cref : consommation conventionnelle de référence

²⁰ SLCR : surface utilisée uniquement par les locataires

²¹ CS : coefficient de structure

²² SU : surface utile

<ul style="list-style-type: none"> • Économie de travaux • Taille de l'opération • Ascenseurs • Locaux collectifs résidentiels (LCR) 	<p style="text-align: center;">(+6% maxi)</p> <p style="text-align: center;">50%[Tvx tot / (CS x VB²⁴ x SU)]</p> <p style="text-align: center;">+ 3% - NL²⁵ x 0,03%</p> <p style="text-align: center;">+ 5 %</p> <p style="text-align: center;">+ (0,77 x SLCR) / (CS x SU) %</p>
2) Majorations locales (ML) - ML plafonnées à 12% pour les opérations de construction neuve	
<p>a) <u>Construction neuve</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Chauffage éco sans HPE • Qualitel HPE avec CCE < Ccref – 8% ou Ccref – 15% <ul style="list-style-type: none"> - Gaz - Électricité <p>b) <u>Acquisition - Amélioration</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Chauffage éco sans HPE si non électrique <p>c) <u>Tous types d'opération</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Opérations inférieures ou égales à 10 logements bien insérées dans le tissu urbain traditionnel (sauf PLA Intégration)..... • Qualité architecturale • Sujétions techniques exceptionnelles <ul style="list-style-type: none"> - Fondations spéciales - Sujétions de chantiers dûment justifiées - Sécurité des accès et parties communes 	<p style="text-align: right;">+ 3,5%</p> <p style="text-align: right;">+ 5 %</p> <p style="text-align: right;">+ 2,5 %</p> <p style="text-align: right;">+ 3,5 %</p> <p style="text-align: right;">+ 5%</p> <p style="text-align: right;">+ 6%</p> <p style="text-align: right;">+ 4%</p> <p style="text-align: right;">+ 4%</p> <p style="text-align: right;">+ 2%</p>
3) Garages : Coût forfaitaire des garages (CFG) en zone 2 et 3	
Garages enterrés : 9216 €	Garages en superstructure : 6350 €

²³ Tvx : montant des travaux

²⁴ VB : valeur de base au m² de surface utile

²⁵ NL : nombre de logements

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 1^{er} juillet 2005 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 actualisées au 1^{er} juillet de chaque année en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^{ème} trimestre

Loyer mensuel en € par m² de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	Zone 2	Zone 3
I. Logements financés en PLA d'intégration	4.03	3.74
II. Logements financés avec du PLUS	4.54	4.22
III. Logements financés en PLS	6.81	6.33

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

Les majorations applicables retenues par la présente convention sont détaillées dans le tableau ci-après.

MAJORATIONS LOCALES DES LOYERS

Le montant total de ces majorations de loyers est plafonné à 12% et à 18% si ascenseur

	Recommandations DGHUC	Application en Indre-et-Loire
1) Chauffage économique		
a) <u>Construction neuve</u>		
<ul style="list-style-type: none"> • Sans label Qualitel <ul style="list-style-type: none"> _ Gaz ou autre combustible + 2,5% _ Électricité assortie d'une isolation renforcée + 0% • Qualitel avec CCE = Ccref <ul style="list-style-type: none"> _ Gaz + 3,5% _ Électricité assortie d'une isolation renforcée + 0% • Qualitel HPE avec CCE < Ccref – 8% <ul style="list-style-type: none"> _ Gaz + 4% _ Électricité + 2% • Qualitel THPE avec CCE < Ccref – 15% <ul style="list-style-type: none"> _ Gaz + 4,5% _ Électricité + 3% 	+ 2,5% + 0% + 3,5% + 0% + 4% + 2% + 4,5% + 3%	+ 2,5% + 0% + 3,5% + 1% + 5% + 2,5% + 5% + 3%
b) <u>Acquisition - Amélioration</u>		
<ul style="list-style-type: none"> • Chauffage éco sans HPE <ul style="list-style-type: none"> _ Gaz ou autre combustible + 3,5% _ Électricité + 0% 	+ 3,5% + 0%	+ 3,5% + 0%
2) Ascenseurs	+ 5%	+ 4%
3) Présence de Locaux Collectifs Résidentiels (L.C.R.)	+ (0,77 x SLCR) / (CS x SU)%	
4) Habitat individuel ou intermédiaire en zone urbaine dense (commune de + de 5000 hab.)	-	+ 4%
5) Encouragement de certains types d'opérations		
a) <u>Opérations inférieures ou égales à 10 logements</u> (neuf ou acquisition-amélioration) toutes tranches confondues, bien insérées dans le tissu urbain traditionnel (centre des villes et des bourgs)	-	+ 4% <input type="checkbox"/>
b) <u>Opérations situées dans un périmètre de 500 mètres d'équipements courants</u> (commerces d'alimentation, transports en commun) si qualité minimale de projet et d'environnement	-	Majorations exclusives l'une de l'autre <input type="checkbox"/> + 4%

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 2005, sont révisées chaque année au 1^{er} juillet, en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^{ème} trimestre.

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

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

Loyer mensuel en euros par m² de surface utile

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

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

A titre exceptionnel, le président de l'établissement public de coopération intercommunale délégataire ou le président du conseil général 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 8 m² 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 2005, sont révisées chaque année au 1^{er} juillet, en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^{ème} trimestre.

VALEURS DES LOYERS MAXIMAUX DES LOGEMENTS CONVENTIONNES A L'AIDE DE SUBVENTIONS DE L'ANAH A PARTIR DU 1^{ER} JANVIER 2005

Loyer mensuel en euros par m² de surface « fiscale »

TYPES DE LOGEMENTS	Zone B	Zone C
I. Logements « très sociaux » (PST, LIP)	4,87	4,32
II. Logements « sociaux » (OPAH, PIG)	5	4,5

En zone B : les communes de Ballan-Miré, Larçay, Montbazou, Montlouis sur Loire, Noizay, Parçay-Meslay, Rochecorbon, Veigné, Vernou sur Brenne, La Ville aux Dames, Vouvray.

En zone C : les autres communes du territoire de délégation de compétence du Conseil général

A titre exceptionnel, il pourra être dérogé aux valeurs du tableau ci-dessus, dans la limite du loyer maximal dérogatoire figurant dans le tableau suivant. Cette possibilité de dérogation vise en particulier les logements de petite taille afin de tenir compte de la cherté relative au mètre carré des petits logements par rapport aux grands, ainsi que ceux dont la superficie des annexes non prise en compte dans le calcul de la surface de référence est très élevée. Dans tous les cas, le loyer maximal retenu devra être significativement inférieur à celui pratiqué localement pour des logements comparables.

Loyer mensuel dérogatoire en euros par m² de surface « fiscale »

TYPES DE LOGEMENTS	Zone B	Zone C
I. Logements « très sociaux » (PST, LIP)	5,8	4,8
II. Logements « sociaux » (OPAH, PIG)	6,8	5,3

VALEURS DES LOYERS INTERMEDIAIRES MAXIMAUX DES LOGEMENTS REHABILITES à l'AIDE de subventions de l'ANAH à partir du 1^{er} janvier 2005

Les logements à loyers intermédiaires ne font pas l'objet d'un conventionnement à l'aide personnalisée au logement. Ils sont proposés seulement lorsque l'écart entre le loyer conventionné de base et le loyer de marché sera d'au moins 40%. La commission pour l'amélioration de l'habitat (CAH) a la possibilité d'accorder des dérogations pour des

opérations le justifiant (notamment par la structure locale du peuplement ou par la volonté d'accueillir une population à revenu intermédiaire dans le cadre de la mixité sociale).

Dans tous les cas de figure, le niveau de loyer intermédiaire doit être inférieur de 20% au minimum au loyer de marché observé (loyer moyen de relocation) sans jamais dépasser les loyers des logements bénéficiant de la déduction forfaitaire majorée à 40% (« Besson ancien ») :

Loyer mensuel en € par m² de surface « fiscale »

TYPES DE LOGEMENTS	Zone B	Zone C
Logements « intermédiaires »	10,02	7,25

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

Pour les logements-foyers et des résidences sociales, les redevances maximales, applicables aux conventions conclues avant le 1^{er} juillet 2005, sont révisées chaque année au 1^{er} juillet, de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^{ème} trimestre pour une part de 60% et de l'évolution de l'indice des prix au 4^{ème} trimestre pour une part de 40%.

La part maximale de la redevance assimilable aux équivalents loyer plus charges au 1^{er} juillet 2004 :

Type de logement ²⁶	Financement	Zone 2	Zone 3
Type 1	PLA d'Intégration	285,38	264,36
	PLUS	301,27	278,93
	PLS	-	-
Type 1'	PLA d'Intégration	379,90	351,60
	PLUS	401,09	371,13
	PLS	501,41	463,99
Type 1 bis	PLA d'Intégration	418,14	386,19
	PLUS	441,31	407,87
	PLS	551,73	509,84
Type 2	PLA d'Intégration	432,70	399,10
	PLUS	467,13	431,22
	PLS	584,00	538,99
Type 3	PLA d'Intégration	444,79	412,02
	PLUS	500,24	463,66
	PLS	625,38	579,54
Type 4	PLA d'Intégration	496,11	461,01
	PLUS	558,34	518,46
	PLS	697,88	648,07
Type 5	PLA d'Intégration	547,59	509,34
	PLUS	615,78	573,42
	PLS	769,73	716,76
Type 6	PLA d'Intégration	598,91	558,02
	PLUS	673,56	627,70
	PLS	841,89	784,63

²⁶ Cf. annexe III de l'arrêté du 10 juin 1996 (JO du 20 juin 1996).

Document annexé 6 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 financées en PLA ou PLUS
 - circulaire UC/FB/DH n° 99-71 du 14 octobre 1999 relative à la mise en place du prêt locatif à usage social (PLUS)
 - circulaire n° 89-80 du 14 décembre 1989 relative aux modalités d'attribution des subventions de l'Etat dites « surcharge foncière ».

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

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

Parc public

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

Parc privé

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

Loyers

- Circulaire n° 2004-70 du 23 décembre 2004 relative à la fixation du loyer maximal des conventions complétant la circulaire n° 2004-15 du 6 juillet 2004
- Circulaire n° 2005-11 UC/IUH et C-2005-01 ANAH du 14 février 2005 relative à la mobilisation du parc de logements privés dans le cadre du plan de cohésion sociale.

Circulaire de programmation

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

ANAH

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

- arrêté du 31 mars 2003 et du 30 novembre 2004 portant approbation de modification du règlement général de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
 - arrêté du 31 décembre 2001 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (JO du 3 janvier 2002)
 - arrêté du 31 décembre 2001 relatif aux plafonds de ressources opposables à certains bénéficiaires des subventions de l'ANAH, applicables dans certaines situations exceptionnelles (JO du 3 janvier 2002)
 - arrêté du 15 juillet 2003 relatif aux plafonds de ressources opposables à certains bénéficiaires des subventions de l'ANAH en cas de certaines situations exceptionnelles.
-
- instruction n° I-2001-01 du 21 décembre 2001 relative à l'attribution des subventions de l'ANAH à compter du 1^{er} janvier 2002
 - instruction n° I-2002-03 du 8 novembre 2002 relative à l'appréciation des plafonds de ressources des propriétaires occupants ou assimilés bénéficiaires des aides de l'ANAH au titre de l'article R 321-12 du CCH
 - instruction n° I-2002-04 du 27 mai 2002 relative aux aides de l'ANAH aux travaux réalisés dans les parties communes des immeubles situés dans le périmètre d'une OPAH « copropriétés dégradées ».
 - instruction n° I-2003-01 du 7 février 2003 relative au contrôle des conditions d'obtention des aides de l'Agence
 - instruction n° I-2003-02 du 7 février 2003 relative aux opérations importantes de réhabilitation
 - instruction n° I-2003-03 du 31 mars 2003 relative aux dossiers de sortie d'insalubrité ou de péril d'immeubles ou d'habitations occupés ou vacants
 - instruction n° I-2003-04 du 24 octobre 2003 relative à l'adaptation du dispositif des aides de l'Agence.
 - instruction n° I-2003-05 du 30 décembre 2003 relative à diverses mesures applicables à compter du 1^{er} janvier 2004
 - instruction n I.2004-01 du 9 avril 2004 relative à la réalisation de travaux d'accessibilité et d'adaptation des immeubles ou des logements existants aux personnes en situation de handicap et subventionnés par l'ANAH ;
 - instruction n° I. 2004-03 du 5 novembre 2004 relative aux primes pour la remise sur le marché locatif de logements vacants ;
 - instruction n° I. 2004-04 du 5 novembre 2004 relative aux aides de l'ANAH aux travaux réalisés dans les parties communes des immeubles situés dans le périmètre d'une OPAH "copropriétés dégradées" et présentant des pathologies lourdes ;
 - instruction n° I-2005-01 du 24 janvier 2005 relative à la fixation des loyers intermédiaires ANAH et à diverses règles relatives aux loyers maîtrisés
 - instruction n° I. 2004-05 à paraître, relative aux aides de l'ANAH aux études pré opérationnelles, à l'animation et au suivi des programmes.

Document annexe 7 - Tableau récapitulatif du régime d'aides applicables

Régime d'aides applicables

opérations		Taux de subvention plafond	Majorations possibles des taux de subventions
Construction neuve	PLUS	5%	5 points
	PLUS CD	12%	5 points
	PLAI	20%	5 points
Réhabilitation	PALULOS	10% du coût prévisionnel des travaux dans la limite de 13 000€ par logement	5 points
Acquisition amélioration	PLUS	10%	5 points
	PLUS CD	12%	5 points
	PLAI	20% et 25% avec dérogation	5 points
Surcharge foncière		50%	25 points
Démolition		50%	20 points
Changement d'usage		35%	0 point
Amélioration de la qualité de service		50%	0 point
Résidentialisation		50%	10 points
Etudes 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 8 :
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 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
 - description simplifiée des opérations d'aires d'accueil pour les gens du voyage (catégorie, nombre de places de caravanes, date de mise en service)
 - 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 résorption de l'habitat insalubre (RHI) les aires d'accueil des gens du voyage, 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 9 relatif à la lettre d'accord de la CDC

Lettre d'accord de la Caisse des dépôts et consignations
Conseil Général d'Indre et Loire

Vu la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales

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

Vu l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation en son 6^{ème} alinéa

Vu les articles L. 518-1 du code monétaire et financier

Vu la convention de délégation de compétence à intervenir entre le préfet de département et le département (ci-après le délégataire)

La Caisse des Dépôts et Consignations (ci-après la CDC), représentée par M de Lannoy, directeur régional, donne son accord à l'affectation d'une enveloppe pluriannuelle de 142.6M€ de prêts aux opérations définies à l'article II-1 de la convention de délégation de compétence (ci-après la convention de délégation de compétence) à l'exception des opérations financées en PLS et PSLA.

Cet accord se base sur les objectifs quantitatifs contractualisés suivants :

Plus : 2015 logements (dont 340 en 2005)
PLAi : 214 logements (dont 29 en 2005)
Réhabilitation: 570 logements (dont 95 en 2005)

Cette enveloppe est accordée pour une durée égale à celle de la convention de délégation de compétence selon les modalités suivantes :

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

Montants de prêts *	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Total
Prêts locatifs à usage social (PLUS)	20.4	20.6	21.1	21.6	22.2	22.7	128.6
Prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI)	1.1	1.5	1.6	1.6	1.6	1.7	9.1
prêts réhabilitation (dont les Prêts réhabilitation à taux bonifié)	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.9	4.9
TOTAL	22.3	22.9	23.5	24	24.6	25.3	142.6

* en M€

2) La CDC se réserve la possibilité de maintenir et de modifier son accord sur la disponibilité et le montant de l'enveloppe pluriannuelle en fonction des réserves suivantes :

- La disponibilité et le montant des enveloppes de prêts sont fixés en fonction du montant des droits à engagement que l'Etat alloue au délégataire ainsi que du nombre de logements financés par des prêts aidés (hors PLS et PSLA) inscrits dans la convention de délégation de compétence. En conséquence, les montants de prêts du 1) sont indiqués à titre prévisionnel et sont susceptibles d'évoluer chaque année en fonction des dotations ouvertes en loi de finances, des évolutions du plan de cohésion sociale ainsi que de l'évolution du coût des opérations.
- En cas de signature d'une convention de délégation avec un Etablissement public de coopération intercommunale pendant la convention de délégation avec le département, les montants de prêts indiqués au 1) seront minorés selon le retranchement effectué.
- Les Prêts réhabilitation à taux bonifié sont distribués par la CDC en fonction de la limite des montants et de la durée de l'enveloppe disponible. En conséquence, si les demandes de financement devaient entraîner un dépassement de cette enveloppe, des prêts non bonifiés pourront être attribués.
- L'accord de la CDC est réservé au maintien par les pouvoirs publics des lignes de prêts visées au 1) pendant toute la durée de l'accord.
- L'attribution des prêts figurant dans cette lettre d'accord s'effectue selon les règles d'engagement propres à la Caisse des dépôts. Ainsi les décisions d'octroi des financements de la Caisse des dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents de la CDC. Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, seront celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.
- En cas de résiliation de la convention de délégation de compétence, le présent accord est annulé.

Fait le 14 mars 2005

Pour la Caisse des dépôts
Le Directeur régional

Signé.

**Document annexé 10 relatif au tableau de répartition infradépartementale
des aides à la pierre des parcs public et privé et des études en Indre et Loire
pour 2005**

I. REPARTITION DES AIDES AU PARC PUBLIC (ANNEE 2005)

(aides à la pierre et études)

	Objectifs dép. en logements ¹	Enveloppe financière (euros)	Objectifs CG 37 Nb. de logements	Enveloppe CG 37 En euros	Objectifs Tours Plus Nb de logements	Enveloppe Tours Plus En euros
1.1. Aides à la pierre :						
PLUS ²	519	Chapitre 65/48 -10	340 dont 101/SCOT	821 440 euros	179 ³	432 464 euros
PLAI ⁴	49	Chapitre 65/48 -10	28 dont 10/ SCOT	393 876 euros	21 ⁵	295 407 euros
Total PLUS/PLAI	568	Chapitre 65/48 -10	368 (65%) dont 111/SCOT	1 215 316 euros	200 (35%)	727 871 euros
PALULOS ⁶ - - Palulos - Palulos communale	*	Chapitre 65/48 -10	95 (29%)	Tot : 80 055 euros 16 900 euros 63 155 euros	230 (71%) ⁷	213 807 euros
PAM ⁸ (p.mém.)	*	agréments	*	*	*	*
PLS	106	agréments	28 ⁹ (27%)		78 (74%) ¹⁰	
PSLA ¹¹	*	agréments	38	*	18	*
1.2. Autres aides au parc public :						
- Surcharge foncière		Chapitre 65/48 -10		10 000 euros		10 000 euros
- Logement d'urgence				10 000 euros		10 000 euros
- Qualité de service				10 000 euros		10 000 euros
- PSP				10 000 euros		10 000 euros
Total :				40 000 euros		40 000 euros

¹ Objectifs précisés dans le cadre du PCS : chiffres en gras rouge

² Ratio retenu : 2 416 euros / PLUS (subvention moyenne)

³ Pour ToursPlus : rythme PLUS à partir de 2006 : 180 logements/an (= PLH :180logt/an) ;

⁴ Ratio retenu : 16 064 euros / PLAI (subvention moyenne)

⁵ Pour ToursPlus : rythme PLAI à partir de 2006 :20 logements/an (= PLH :20 logt/an) ;

⁶ Ratio retenu : 1000 euros/logt (subvention moyenne), plafond max. autorisé= 1300 euros/logt (réglementation)

⁷ Pour ToursPlus : rythme PALULOS à partir de 2006 : 230 logements/an (différent des objectifs du PLH : 800 logt/an) ;

⁸ Agréments à négocier selon besoin

⁹ PLS : pour info, + 22 La Foncière non comptabilisés dans l'objectif du PCS

¹⁰ Pour ToursPlus : rythme PLS à partir de 2006 : 100 logements/an (= PLH :100logt/an) ;

¹¹ Agréments à négocier selon besoins

2 . Diagnostics et études: PLH MOUS		Chapitre 65/48 -10		Tot: 197 000 euros 60 000 euros 0 euro		*
Pour mém: OPAH /PST ¹²		Chapitre 65/48 -10		0 euro		0 euro
Total (1+2) enveloppe Parc public		2 377 049 euros		1 395 371(58,7%)		981 678 (41,3%)

¹² cf enveloppe parc privé

II - REPARTITION DES AIDES AU PARC PRIVE (année 2005)

Parc locatif et parc des propriétaires occupants :

	Objectifs en logements	Enveloppe financière (euros)	Objectifs CG 37	Enveloppe CG 37	Objectifs Tours Plus	Enveloppe Tours Plus
1. Ensemble aides à la pierre	Aides PB +PO	3 269 612 euros		1 851 120 euros		1 418 492 euros
1.1.Parc locatif / Propriétaires bailleurs		2 219 612 euros		1 032 120 euros (46,5%)		1 187 492 euros (53,5%)
Logements conventionnés dont	Tot : 106		46 ¹³		60	
- indignes	34		18		16	
- vacants (non indignes)	72		28		35	
-LC ordn.					9	
Logements à loyer intermédiaire	71		31 ¹⁴		40	
Remise sur le marché de logements vacants	162		97		65	
	Objectifs en logements	Enveloppe financière (euros)	Objectifs CG 37	Enveloppe CG 37	Objectifs Tours Plus	Enveloppe Tours Plus
1.2.Propriétaires occupants		1 050 000 euros		819 000 euros		231 000 euros
PO dans logements indignes	32		24 (78%)		8 (22%)	
2. Etudes: OPAH /PST¹⁵		63 334 euros	6 opérations	45 334 euros en 2005/ tot ensemble période:	1 opération	18 000 euros en 2005 / total ens. période de 54 000 euros
Ensemble de l'enveloppe concernant le parc privé (1+2)		3 332 946 euros		1 896 454 euros (57%)		1 436 492 euros (43%)

¹³ LC / CG : tx de subvention =35% en zone C ; 55% en zone B (marché tendu) ;

LC / Tours+ : tx de subvention =35% en zone C ; 55% en zone B (marché tendu) ;

¹⁴ LI / CG : tx de subvention =20% en zone C ; 30% en zone B (marché tendu) ;

LI / Tours+ : tx de subvention =20% en zone C ; 30% en zone B (marché tendu) ;

¹⁵ cf enveloppe parc privé






CONSEIL GÉNÉRAL
D'INDRE-ET-LOIRE

LE PERIMETRE DES DELEGATAIRES EN INDRE-ET-LOIRE



Périmètre des délégataires

-  Tours Plus
-  Conseil Général
-  Limites EPCI

0 2,5 5 10 15 20 Km