

Avenant pour l'année 2006 à la convention de délégation de compétence n° 2006-1-E

le Conseil général d'Indre et Loire, représenté par Monsieur Marc POMMERAU, Président,
et
l'Etat, représenté par Monsieur Gérard MOISSELIN, Préfet du département d'Indre et Loire,

Vu la convention en date du 14 mars 2005,
Vu la délibération du Conseil général en date du 10 mars 2005,
Vu l'avis du comité régional de l'habitat du 7 décembre 2005 sur la répartition des crédits,

Il a été convenu ce qui suit :

A - Les objectifs quantitatifs prévisionnels pour 2006

A.1 - Le développement, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements sociaux

Les objectifs prévisionnels pour l'année 2006 sont les suivants :

- **37 logements PLA-I** (prêt locatif aidé d'intégration)
- **364 logements PLUS** (prêt locatif à usage social)
- **34 logements PLS¹** (prêt locatif social)
- la réhabilitation de **95** logements locatifs sociaux,
- la réalisation de **38** logements en location-accession (PSLA).

Ces chiffres ne comprennent pas les logements prévus par les conventions de rénovation urbaine de l'ANRU².

A.2 - La requalification du parc privé ancien, des copropriétés et la production d'une offre en logements à loyers maîtrisés

Les objectifs concernant la requalification du parc privé ancien, des copropriétés et la production d'une offre en logements à loyers maîtrisés pour 2006 sont les suivants :

- la production d'une offre de **90 logements privés à loyers maîtrisés** dont **51 à loyers conventionnés** à l'aide personnalisée au logement (APL),

¹ Les PLS « Foncière » ne sont pas contingentés

² cas de la ZUS La Verrerie à Amboise : étude de projet urbain en cours, qui débouchera sur une programmation pluri-annuelle de construction/démolition de logements locatifs sociaux

- la remise sur le marché locatif de **79 logements privés vacants** depuis plus de douze mois.

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

- le traitement de **73 logements indignes**, notamment insalubrité, péril, risque plomb, dont **34 en locatif** et **39 en propriétaires occupants**.

B - Modalités financières pour 2006

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

Pour 2006, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est fixée à **3 463 765 euros**, dont **5%** font l'objet d'une mise en réserve d'utilisation.

Pour 2006, le contingent est de **34** agréments PLS, et de **38** agréments PSLA.

B-2 : Répartition des droits à engagement entre logement locatif social et habitat privé

Pour 2006, l'enveloppe est répartie de la façon suivante :

- **1 517 351 euros** pour le logement locatif social dont 75 868 euros font l'objet de la mise en réserve mentionnée ci-dessus (B.1);
- **1 946 414 euros** pour l'habitat privé (ANAH) dont 97 321 euros font l'objet de la mise en réserve mentionnée ci-dessus (B.1).

B-3 : Interventions propres du délégataire

Pour 2006, le montant des crédits que le Conseil général affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention s'élève à **2 061 814 euros**, dont 1 532 914 euros pour le logement locatif social et 528 900 euros pour l'habitat privé en crédits de paiement, soit 241 000 euros au titre de l'AP 2006 et 287 900 euros au titre de la deuxième année de l'AP 2005.

ANNEXES

Les annexes à la convention sont complétées ou modifiées conformément aux documents joints au présent avenant.

Le **09/06/2006**

Le président du Conseil
Général d'Indre et Loire,
signé

Marc POMMEREAU

Le Préfet du département
d'Indre et Loire,
signé

Gérard MOISSELIN

ANNEXES

modifications et compléments

Annexe 1 (réécriture complète) - Déclinaison par secteurs géographiques des objectifs de production de logements locatifs sociaux et études programmées pour 2006

Annexe 2 (réécriture complète) - Programme d'intervention pour le secteur de l'habitat privé

Annexe 3 (réécriture complète) – Programme relatif à l'hébergement

Annexe 5 (réécriture complète) - Modalités de calcul des loyers et redevances maximaux

Annexe 6 (compléments) - Liste des textes applicables

Annexe 7 (modification partielle) - Tableau récapitulatif du régime d'aides applicables

Annexe 10 (réécriture complète) – Tableau de répartition infradépartementale des aides à la pierre des parcs public et privé et des études en Indre et Loire pour 2006

Les annexes 4, 8 et 9 demurent inchangées.

ANNEXE 1
Déclinaison par secteurs géographiques des objectifs de production 2006

		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 TOURANGEAU
PLUS	OPAC 37	12	6	6				7	12	15		7	10		8	4		39	17	4	22		3	6	178
	TL	24	3	4		8	18		6							8	17		22		3	4			117
	NLCL																				14		10		24
	AUTRES	1	4				7	4	3			2				7	1				14			14	57
TOTAL		37	13	10		8	25	11	21	15		9	10		8	19	18	39	39	4	53	4	13	20	376
		286																90							
		376																							
PLAi	OPAC 37	2								2			2		2			6	3		3				20
	TL																		2					4	6
	NLCL																								0
	AUTRES		1				4			3		1				3									12
TOTAL		2	1			4			5		1	2		2	3		6	6		3			4	38	
		31																7							
		38																							
TOTAL PLUS & PLAi		414																							
PALULOS	OPAC 37									38															38
	TL					15										24	10								49
	NLCL																								
	AUTRES	1			2			1		1			1				3	1							10
TOTAL		1			2	15		1	38	1	1		1		24	13	1							97	
TOTAL PALULOS		97																							
PLS	OPAC 37														4			10							14
	TL																					14			14
	NLCL																								
	AUTRES																								
TOTAL														4			10				14			28	
TOTAL PLS		14																14							
PSLA	OPAC 37																								
	TL			3													2								5
	NLCL																								
	AUTRES																								
TOTAL				3												2								5	
TOTAL PSLA		5																							

Diagnostics habitat (PLH) susceptibles d'être financés en 2006 :

- C.C. Gâtine Choisilles ;
- C.C. Touraine Nord Ouest ;
- C.C. Touraine du Sud ;
- C.C. Bléré/Val de Cher ;
- C.C. de la Confluence.

ANNEXE 2

Programme d'intervention sur le parc privé

I – Rappel des objectifs du Plan de cohésion sociale (PCS)

Objectifs plan de cohésion sociale	Conseil Général			
	2005	2006	2006-2009	2005-2009
Logements locatifs privés				
logements à loyers conventionnés (1)	46	51	260	306
logements à loyers intermédiaires (2)	31	39	205	236
<i>dont logements vacants</i>	5	10	49	54
total logements à loyers maîtrisés (1) + (2)	77	90	465	542
total remise sur le marché de logements vacants	97	79	405	502
réhabilitation de logements indignes	18	34	135	153
propriétaires occupants				
réhabilitation de logements indignes	24	39	273	297

II- Dispositifs opérationnels

A – opérations en secteur programmé

A1 – opérations déjà engagées

- OPAH de la communauté de communes du Bouchardais

Maître d'ouvrage : communauté de communes du Bouchardais ;

Opérateur : PACT d'Indre-et-Loire

Du 1^{er} janvier 2006 - jusqu'au 31 décembre 2008.

Objectifs quantitatifs pour 2006 :

- réhabilitation de 9 logements conventionnés (objectifs PCS),
- réhabilitation de 20 logements indignes, locatifs ou occupés par leur propriétaire (objectifs PCS),
- remise sur le marché de 11 logements vacants (objectifs PCS),
- réhabilitation de 50 logements occupés par leurs propriétaires, dont adaptation de logements pour le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées.

Participations financières :

- communauté de communes du Bouchardais :

- Financement de l'équipe d'animation

- Abondement des aides de l'ANAH en cas de logement conventionné et pour les travaux de sortie d'insalubrité des logements occupés par leurs propriétaires

- 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 :

- subvention à la communauté de communes pour le financement de l'équipe d'animation (6 103 euros engagés au titre des crédits délégués 2005 pour l'animation 2006, 6 103 euros réservés sur les crédits délégués 2006 pour l'animation 2007),

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

- Département :

- subvention à la communauté de communes pour le financement de l'équipe d'animation, à hauteur de 2 500 euros au titre de la lutte contre les logements indignes,

- sur fonds propres : aides aux propriétaires pour la réhabilitation des logements.

A2- opérations prévues :

- PIG de la Communauté de communes du Pays de Richelieu

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

A partir du second trimestre 2006 – pour une durée de deux ans.

Objectifs :

- mise sur le marché de logements à loyers conventionnés (objectifs PCS),
- réhabilitation de logements indignes, locatifs ou occupés par leur propriétaire (objectifs PCS),
- adaptation de logements pour le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées.

Participations financières :

- communauté de communes du Pays de Richelieu :

Financement de l'équipe d'animation :

Abondement des aides de l'ANAH en cas de logement conventionné et pour les travaux de sortie d'insalubrité des logements occupés par leurs propriétaires

- 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).

- ANAH :

- subvention de l'équipe d'animation : Une enveloppe de 8 000 euros sur deux ans est susceptible d'être réservée dans les crédits délégués, de subvention à la communauté de communes du Pays de Richelieu pour le financement de l'équipe d'animation, dont 4 000 euros pour 2006.

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

- Département :

- sur fonds propres : aides aux propriétaires pour la réhabilitation des logements,

- sur fonds propres : subvention à la communauté de communes de 2500 euros 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 ;
Prorogation à partir du 1^{er} janvier 2006 - jusqu'au 31 décembre 2007.

Objectifs :

- mise sur le marché de logements conventionnés et de logements à loyer intermédiaire (objectifs PCS),
- réhabilitation de logements indignes, locatifs ou occupés par leur propriétaire (objectifs PCS),
- adaptation de logements pour le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées.

Participations financières :

- communauté de communes du Vouvrillon :

Financement de l'équipe d'animation

Abondement des aides de l'ANAH en cas de logement conventionné et pour les travaux de sortie d'insalubrité des logements occupés par leurs propriétaires

- 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 :

- subvention à la communauté de communes pour le financement de l'équipe d'animation : Une enveloppe de 13 000 € sur deux ans est susceptible d'être réservée dans les crédits délégués, de subvention à la communauté de communes du Vouvrillon pour le financement de l'équipe d'animation, dont 6 500 € pour 2006.

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

- Département :

- sur fonds propres : aides aux propriétaires pour la réhabilitation des logements.

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

Démarrage prévu en 2006 ;

Une enveloppe de 32000 euros sur trois ans est susceptible d'être 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 euros pour 2006.

Objectifs:

- mise sur le marché de logements conventionnés et de logements à loyer intermédiaire (objectifs PCS),
- réhabilitation de logements indignes, locatifs ou occupés par leur propriétaire (objectifs PCS),
- adaptation de logements pour le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées.

- OPAH de la communauté de communes de Sainte-Maure

Démarrage prévu d'une étude préopérationnelle en 2006 ; OPAH prévue à partir de 2007.

Une enveloppe de subvention à la communauté de communes de Sainte-Maure d'un montant de 2864 euros sur 2006 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 21000 euros sur trois ans à partir de 2007, est susceptible d'être réservée dans les crédits délégués, pour le financement de l'équipe d'animation.

- OPAH de la communauté de communes du Castelrenaudais

Démarrage prévu d'une étude préopérationnelle en 2006 ; OPAH prévue à partir de fin 2006 ou début 2007.

Une enveloppe de subvention à la communauté de communes du Castelrenaudais d'un montant de 50 000 euros répartis de 2006 à 2009, dont 10 000 euros pour la réalisation d'une étude préopérationnelle en 2006, est susceptible d'être 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 Montrésor

Démarrage prévu d'une étude préopérationnelle en 2006 ; OPAH prévue à partir de 2007.

Une enveloppe de subvention à la communauté de communes de Montrésor d'un montant de 3 200 euros sur 2006 est susceptible d'être 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 20 000 euros sur trois ans à partir de 2007, est susceptible d'être réservée dans les crédits délégués, pour le financement de l'équipe d'animation.

- OPAH de la communauté de communes du Pays d'Azay le Rideau

Démarrage prévu d'une étude préopérationnelle en 2006 ; OPAH prévue à partir de 2007.

Une enveloppe de subvention à la communauté de communes d'Azay le Rideau d'un montant de 4 000 euros sur 2006 est susceptible d'être réservée dans les crédits délégués, pour le financement de l'étude préopérationnelle.

Une enveloppe de subvention à la communauté de communes du Pays d'Azay le Rideau, d'un montant de 24 000 euros sur trois ans à partir de 2007, est susceptible d'être réservée dans les crédits délégués, pour le financement de l'équipe d'animation.

- OPAH de la communauté de communes du Grand Ligueillois

Démarrage prévu d'une étude préopérationnelle en 2006 ; OPAH prévue à partir de 2007.

Une enveloppe de subvention à la communauté de communes du Grand Ligueillois d'un montant de 4 000 euros sur 2006 est susceptible d'être réservée dans les crédits délégués, pour le financement de l'étude préopérationnelle.

Une enveloppe de subvention à la communauté de communes du Grand Ligueillois, d'un montant de 24 000 euros sur trois ans à partir de 2007, est susceptible d'être réservée dans les crédits délégués, pour le financement de l'équipe d'animation.

- OPAH de la communauté de communes du Pays de Bourgueil

Démarrage prévu d'une étude préopérationnelle en 2006 ; OPAH prévue à partir de 2007.

Une enveloppe de subvention à la communauté de communes du Pays de Bourgueil, d'un montant de 4 000 euros sur 2006 est susceptible d'être réservée dans les crédits délégués, pour le financement de l'étude préopérationnelle.

Une enveloppe de subvention à la communauté de communes du Pays de Bourgueil, d'un montant de 24 000 euros sur trois ans à partir de 2007, 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 euros par étude.

- PST pour le logement des jeunes

Dans le cadre du PDALPD, le lancement de la phase opérationnelle d'un PST pour le logement des jeunes est prévu en 2006.

Une part des crédits délégués est susceptible d'être réservée à partir de 2006, pour subventionner l'équipe d'animation de ce PST.

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

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 2006. Elle aura pour objet le repérage et le traitement de logements indignes, sur le territoire de délégation du Conseil général, en dehors des OPAH et PIG qui comportent un volet spécifique. 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 90 000 euros pour les trois ans de fonctionnement de la MOUS, sous réserve d'un financement complémentaire des partenaires sur fonds propres, dont le Conseil général.

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 conseil général d'Indre et Loire, les co-contractants se sont engagés 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 jusqu'en 2005 et la programmation du PDALPD sera définie en 2006.

- Parmi les opérations identifiées en 2005, certaines ont été réalisées, d'autres sont différées :
 - FJT Foyer-soleil Montlouis sur Loire (10 PLAI) : financés en 2005
 - FJT CIAS de Loches (10 PLAI) : financés en 2005
 - CRF Amboise (2 logements temporaires par réhabilitation) : différé
 - IME Château-Renault (13 PLUS) : financés en 2005
- La connaissance des besoins et de l'offre en matière d'hébergement est approfondie en 2006, par la poursuite d'études et de réflexions initiées en 2005 :
 - ⇒ mise en place du *schéma départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion d'Indre et Loire*, piloté par la DDASS ;
 - ⇒ réalisation d'une étude sous maîtrise d'ouvrage Etat (DDE), relatif à la connaissance des publics en situation de précarité dans le logement (comité de pilotage partenarial dans le cadre du PDALPD).

ANNEXE 5

Modalités de calcul des loyers et des redevances maximales

Le loyer maximal au m² ou la redevance maximale fixé(e) 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 maximaux de zone applicables aux conventions conclues après 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 l'indice de référence des loyers.

Loyer mensuel en € par m² de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	Zone 2	Zone 3
I. Logements financés en PLA d'intégration	4.22	3.92
II. Logements financés avec du PLUS	4.76	4.42
III. Logements financés en PLS	7.14	6.63

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

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

	<i>Recommandations DGUHC</i>	Application en Indre-et-Loire
1) Chauffage économique		
a) <u>Construction neuve</u>		
• Sans label Qualitel		
_ Gaz ou autre combustible	+ 2,5%	+ 2,5%
_ Électricité assortie d'une isolation renforcée	+ 0%	+ 0%
• Qualitel avec CCE = Cref		
_ Gaz	+ 3,5%	+ 3,5%
_ Électricité assortie d'une isolation renforcée	+ 0%	+ 1%
• Qualitel HPE avec CCE < Cref – 8%		
_ Gaz	+ 4%	+ 5%
_ Électricité	+ 2%	+ 2,5%
• Qualitel THPE avec CCE < Cref – 15%		
_ Gaz	+ 4,5%	+ 5%
_ Électricité	+ 3%	+ 3%
b) <u>Acquisition - Amélioration</u>		
• Chauffage éco sans HPE		
_ Gaz ou autre combustible	+ 3,5%	+ 3,5%
_ Électricité.....	+ 0%	+ 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% ↑ Majorations exclusives l'une de l'autre
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	-	↓ + 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 après le 1^{er} juillet 2005, sont révisées chaque année au 1^{er} juillet, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 2	ZONE 3
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)	33.27	30.58
II. « PALULOS communales »	35.57	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 euros par m² de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 2	ZONE 3
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)	4.53	4.16
II. «PALULOS communales»	4.76	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 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 après le 1^{er} juillet 2005, sont révisées chaque année au 1^{er} juillet, en fonction de l'indice de référence des loyers publié trimestriellement par l'INSEE

VALEURS DES LOYERS MAXIMAUX DES LOGEMENTS CONVENTIONNES A L'AIDE DE SUBVENTIONS DE L'ANAH A PARTIR DU 1^{ER} JANVIER 2006

Loyer mensuel en euros par m² de surface « fiscale »

TYPES DE LOGEMENTS	Zone B	Zone C
I. Logements « très sociaux » (PST, LIP)	5.10	4.53
II. Logements « sociaux » (OPAH, PIG)	5.24	4.72

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)	6.08	5.03
II. Logements « sociaux » (OPAH, PIG)	7.13	5.55

VALEURS DES LOYERS INTERMEDIAIRES MAXIMAUX DES LOGEMENTS REHABILITES à l'AIDE DE SUBVENTIONS DE L'ANAH À PARTIR DU 1^{ER} JANVIER 2006

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 maximum en € par m² de surface « fiscale »

TYPES DE LOGEMENTS	Zone B	Zone C
Logements « intermédiaires »	10,39	7,52

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 après le 1^{er} juillet 2005, sont révisées chaque année au 1^{er} juillet de l'indice de référence des loyers

Part maximale de la redevance assimilable aux équivalents loyer plus charges au 1^{er} juillet 2005:

Type de logement ³	Financement	Zone 2	Zone 3
Type 1	PLA d'Intégration	295.57	273.80
	PLUS	312.03	288.89
	PLS	-	-
Type 1'	PLA d'Intégration	393.46	364.15
	PLUS	415.41	384.38
	PLS	519.31	480.55
Type 1 bis	PLA d'Intégration	433.07	399.98
	PLUS	457.06	422.43
	PLS	571.43	528.04
Type 2	PLA d'Intégration	448.15	413.35
	PLUS	483.81	446.61
	PLS	604.85	558.23
Type 3	PLA d'Intégration	460.67	426.73
	PLUS	518.10	480.21
	PLS	647.71	600.23
Type 4	PLA d'Intégration	513.82	477.47
	PLUS	578.27	536.97
	PLS	722.79	671.21
Type 5	PLA d'Intégration	567.14	527.52
	PLUS	637.76	593.89
	PLS	797.21	742.35
Type 6	PLA d'Intégration	620.29	577.94
	PLUS	697.61	650.11
	PLS	871.95	812.64

³ Cf. annexe III de l'arrêté du 10 juin 1996 (JO du 20 juin 1996)

ANNEXE 6

Textes applicables

Textes nouveaux relatifs au parc privé et aux aides de l'ANAH:

- 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 2005 relative à la mobilisation du parc de logements privés dans le cadre du plan de cohésion sociale
- Instruction I n° 2005-02 du 27 juin 2005 relative aux taux maximaux applicables pour les loyers maîtrisés ;
- Circulaire n° 2005-43 UC/IUH et C-2005-02 ANAH du 5 juillet 2005 relative aux logements privés – plan de cohésion sociale – programme d'intérêt général
- Instruction I n° 2005-03 du 12 juillet 2005 relative aux aides de l'ANAH à l'ingénierie des programmes d'amélioration de l'habitat privé ;
- Circulaire n° 2005-03 du 6 décembre 2005 relative à la programmation de l'action et des crédits de l'ANAH en 2006.
- Instruction n° 2005-05 du 31 décembre 2005 relative à l'adaptation des conditions d'intervention de l'ANAH à compter du 1^{er} janvier 2006
- Instruction n° 2006-01 du 20 janvier 2006 relative aux aides de l'ANAH en cas de travaux réalisés par des propriétaires occupants dans le cadre d'une auto-réhabilitation encadrée

ANNEXE 7

Tableau du régime d'aides applicables

Parc privé, Aides ANAH à l'ingénierie- (instruction n° I. 2005-03 du 12 juillet 2005)

Dispositifs	Types de prestations	Spécificités	Assiette maximum subventionnable (hors taxes)	Taux maximum
	Diagnostics préalables		60 k€	35 %
OPAH	Etudes pré-opérationnelles		60 k€	20 %
	Mission de suivi-animation (par an)		60 k€	20 %
PIG - PST	Etudes pré-opérationnelles		60 k€	35 %
	Mission de suivi-animation (par an)		60 k€	35 %
OPAH PIG - PST	Etudes pré-opérationnelles	avec repérage, puis traitement de l'insalubrité	100 k€	50 %
	Mission de suivi-animation (par an)		100 k€	50 %
OPAH-RU OPAH-RR	Etudes pré-opérationnelles		100 k€	50 %
	Mission de suivi-animation (par an)		100 k€	50 %
	Etudes pré-opérationnelles	avec repérage, puis traitement de l'insalubrité	150 k€	50 %
	Mission de suivi-animation (par an)		150 k€	50 %
Plan de sauvegarde	Etudes, expertises et élaboration du projet	< = 200 lots d'habitation	100 k€	50 %
		> 200 lots d'habitation	150 k€	50 %
	Aide au financement par le syndicat de copropriétaires de missions particulières		Forfait : 150 €/lot d'habitation/an	
	Coordonnateur du plan de sauvegarde(par an)		15 k€	50 %
	Mission de suivi animation (par an)	< = 200 lots d'habitation	90 k€	50 %
> 200 lots d'habitation		130 k€	50 %	
OPAH copropriété dégradée	Etudes pré-opérationnelles	< = 200 lots d'habitation	90 k€	35 %
		> 200 lots d'habitation	130 k€	35 %
	Mission de suivi animation (par an)	< = 200 lots d'habitation	90 k€	35 %
		> 200 lots d'habitation	130 k€	35 %
Opération à fort enjeu	Dispositif d'évaluation par organisme extérieur		30 k€	50 %

ANNEXE 10

tableau de répartition infradépartementale des aides à la pierre des parcs public et privé et des études en Indre et Loire pour 2006

I AIDES AU PARC PUBLIC

Dotation Indre et Loire : 2 480 364 euros

Crédits non délégués (MOUS financées par l'Etat): 200 000 euros

Répartition entre les deux délégataires en fonction des objectifs de production :

Conseil général	Tour(s)plus
401 PLUS/PLAI (65%)	216 PLUS/PLAI (35%)
1 517 351 € (66%)	763 013 € (34%) + 76 300 € = 839 313 €
34 PLS (26%)	98 PLS (74%)

II AIDES AU PARC PRIVE

Dotation Indre et Loire : 3 414 761 euros.

Répartition entre les deux délégataires en fonction des objectifs de production :

- Tour(s)plus : **1 392 047 euros** (76 300 euros sont redéployés vers l'enveloppe parc public)
- Conseil général : **1 946 414 euros.**

OBJECTIFS 2006 (en nombre de logements)	total PCS	Tours+ % de la répartition	Tours+	CG % de la répartition	CG
Logements locatifs privés					
logts à loyers conventionnés (1)	118	57%	67	43%	51
augmentation/2005	+10%		10%		10%
logts à loyers intermédiaires (2)	88	56%	49	44%	39
Augmentation par rapport à 2005	+ 24%				
<i>dont logements vacants</i>	<i>24</i>	<i>57%</i>	<i>14</i>	<i>43%</i>	<i>10</i>
<i>Augmentation par rapport à 2005</i>	+ 100 %				
total logts à loyers maîtrisés (1) + (2)	206		116		90
Augmentation par rapport à 2005	+ 15%				
total remise sur le marché de logts vacants	132	40%	53	60%	79
Augmentation par rapport à 2005	- 18 %				
réhabilitation de logts indignes	61	45%	27	55%	34
Augmentation par rapport à 2005	+ 75%				
propriétaires occupants					
réhabilitation de logts indignes	52	25%	13	75%	39
Augmentation par rapport à 2005	+ 60%				