



PRÉFECTURE DE LA
RÉGION CENTRE
ET DU LOIRET

**CONVENTION DE DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE
EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 301-5-1 DU CODE
DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION
POUR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
ORLEANS VAL DE LOIRE**

La présente convention est établie entre

la Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire, représentée par M. Charles Eric Lemaigen, Président

et

l'Etat, représenté par M. André Viau, Préfet de la région Centre, préfet du département du Loiret
Officier de la légion d'honneur

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

Vu le code général des collectivités territoriales,

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

Vu la délibération du conseil de communauté du 25 novembre 2004 autorisant le président à solliciter le préfet pour obtenir la délégation des aides à la pierre et à étudier avec les services de l'Etat les modalités d'exercice de la délégation des aides à la pierre,

Vu la demande de délégation de compétence en date du 09 décembre 2004,

Vu le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) adopté le 17 juin 2002,

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet et durée de la convention

L'Etat délègue à la communauté d'Agglomération d'Orléans Val de Loire (AgglO), pour une durée de 3 ans, la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques, à l'exception des aides de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux et des logements-foyers, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé, de la création et de l'amélioration de places d'hébergement et pour procéder à leur notification aux bénéficiaires.

Cette délégation a pour objet la mise en œuvre de la politique de l'habitat définie à l'article I-1 en y intégrant les objectifs du Plan de Cohésion Sociale.

La délégation de compétence concerne également 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 relatives au parc locatif social par la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire selon des conditions précisées dans l'article II-5. Les conditions de versement des aides à la rénovation de l'habitat privé sont détaillées dans la convention conclue entre le délégataire et l'ANAH.

La présente convention prend effet à compter du 1^{er} janvier 2005 et s'achève au 31 décembre 2007.

Préambule

Cette convention s'inscrit dans la mise en oeuvre d'une politique du logement cohérente avec les divers documents de planification urbaine (SCOT, PLU...) et les divers plans nationaux tels que le programme national de rénovation urbaine. 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, dans le respect du PDALPD, 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 et d'hébergement, en phase avec l'implantation d'autres secteurs d'activités et types d'équipements, notamment en matière d'emplois et de transports.

De plus, dans le cadre du plan climat 2004 qui a pour objet de préciser comment la France entend lutter contre l'effet de serre et respecter ses engagements internationaux, la politique conduite en matière d'habitat devra promouvoir l'utilisation d'équipements et matériaux performants dans l'objectif de la réalisation et la réhabilitation de bâtiments de qualité, économes en énergie.

Elle devra aussi, en matière de lutte contre l'habitat indigne, s'inscrire dans le cadre du plan national « santé-environnement » qui vise à solutionner les problèmes d'exposition à certaines pollutions liées au logement.

Enfin la délégation de compétence intervient dans un contexte national de crise du logement. La loi 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 la construction au niveau national de 500 000 logements locatifs sociaux entre 2005 et 2009. 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.

En 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.

TITRE I : Les objectifs de la convention

Article I-1 : Orientations générales

I-1-1 : Orientations de la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire

a) Les grandes orientations de la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire en faveur de la politique de l'habitat se déclinent en plusieurs axes forts :

▪ Impulser la construction de logements sociaux

La Communauté d'agglomération apporte son soutien financier aux bailleurs pour les opérations de construction, d'acquisition-amélioration de logements sociaux et favorise ainsi une répartition plus harmonieuse des logements sociaux sur l'agglomération.

▪ Soutenir la réhabilitation du parc social

La Communauté d'agglomération s'est engagée à soutenir la réhabilitation et la modernisation du parc locatif social de l'OPAC d'Orléans qui concentre plus de 50 % de son patrimoine dans les quartiers prioritaires et de prévention inscrits au contrat de ville signé le 4 juillet 2000.

La contribution financière de la Communauté d'agglomération s'effectue dans le cadre du protocole signé avec la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).

▪ Intervenir sur le parc privé

La Communauté d'agglomération est intervenue sur l'amélioration du parc privé au travers d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur 8 communes et d'un programme social thématique (PST) sur l'ensemble de l'agglomération.

Ces dispositifs se terminent au 31 décembre 2004, d'autres opérations prendront le relais, elles sont en cours d'étude dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLH, notamment :

- 1 Programme d'intérêt général (PIG) adaptation des logements privés à la prévention des risques en zone inondable,
- 1 PIG accessibilité des logements privés aux personnes à mobilité réduite (personnes âgées, personnes handicapées),
- 1 Programme social thématique (PST) sur l'ensemble du territoire de l'AggLO dont l'objectif est de créer des logements locatifs sociaux dans le parc privé,
- 1 PIG plan de cohésion sociale sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.

▪ Soutenir l'insertion par le logement

La Communauté d'agglomération apporte son soutien financier à des associations intervenant dans le domaine du logement d'urgence et temporaire.

Elle contribue également au dispositif de sous-location dans le cadre du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) qui est désormais de la compétence du conseil général du Loiret.

▪ Favoriser une meilleure information du public sur le logement

La Communauté d'agglomération, la ville d'Orléans et les bailleurs, ont été à l'instigation de la création de la Maison de l'Habitat.

Le guichet d'enregistrement permet de simplifier les démarches des personnes à la recherche d'un logement social sur l'agglomération.

Ce lieu héberge également le dispositif d'amélioration de l'habitat porté par la communauté d'agglomération et l'opération « rénovation de façades » portée par la ville d'Orléans.

La Maison de l'Habitat propose au public un espace d'expositions sur les thématiques en lien direct avec le logement.

▪ **Améliorer et satisfaire les besoins d'accueil des gens du voyage**

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été signé le 25 novembre 2003 par le Préfet et le Président du conseil général.

Dans ce cadre, la Communauté d'agglomération réalise des aires d'accueil afin de satisfaire aux exigences d'accueil formalisées dans ce dispositif à savoir 200 emplacements et souhaite soutenir le projet des familles en voie de sédentarisation.

La Communauté d'agglomération apporte son soutien financier à l'association départementale « Action pour les gens du voyage », chargée de l'accompagnement social des voyageurs, de l'animation du centre de loisirs.

b) Le nouveau PLH est en phase d'élaboration, les orientations ont été adoptées par le conseil de communauté du 14 décembre 2004 :

1^{er} enjeu : faciliter les parcours résidentiels des ménages au sein de l'agglomération

- Objectif : proposer une offre de logement suffisante, de qualité et diversifiée dans l'agglomération en priorité aux primo accédants et aux jeunes ménages

2^{ème} enjeu : renforcer l'attractivité de l'ensemble des quartiers de l'agglomération et enrayer les spécialisations de territoires

- Objectif : accompagner le renouvellement urbain du centre ville d'Orléans
- Objectif : améliorer le parc de logements sociaux et accompagner les programmes de renouvellement urbain

3^{ème} enjeu : économiser l'espace, tenir compte des ressources et des contraintes (inscrire l'Agglomération dans un développement durable)

- Objectif : prendre en compte les préoccupations de sécurité publique liée à l'inondabilité et d'environnement dans les opérations d'aménagement et d'amélioration du parc existant
- Objectif : proposer de nouvelles formes urbaines plus économes d'espace en habitat individuel
- Objectif : favoriser l'émergence d'une architecture de qualité

I-1-2 : Objectifs du plan de cohésion sociale

Les objectifs du plan de cohésion sociale pour l'agglomération orléanaise sont pour 2005 à 2009 :

Pour le parc public :

Production de logements locatifs sociaux par construction neuve ou acquisition-amélioration :

- financés par **PLUS, PLAI et PLUS-CD : 339 logements en 2005**, puis 341 logements en moyenne par an entre 2006 et 2009,
- agréés en **PLS : 75 logements en 2005**, puis 93 logements en moyenne par an entre 2006 et 2009.

Pour le parc privé :

Réhabilitation de 811 logements privés à loyers maîtrisés dont au moins 456 logements à loyers conventionnés et 355 à loyers intermédiaires : pour 2005, 68 logements à loyers conventionnés et 47 logements à loyers intermédiaires, pour les autres années, en moyenne, 97 logements à loyers conventionnés et 77 logements à loyers intermédiaires,

Remise sur le marché de 516 logements vacants dont au moins 79 logements à loyers maîtrisés : pour 2005, 100 logements vacants dont au moins 7 à loyers maîtrisés et pour les autres années, en moyenne 104 logements vacants dont au moins 18 à loyers maîtrisés,

Traitement de 232 logements indignes et d'une copropriété en difficulté : pour 2005, 16 logements à propriétaires bailleurs et 8 logements à propriétaires occupants, pour les autres années, en moyenne, 29 logements à propriétaires bailleurs et 23 logements à propriétaires occupants.

Article I-2 : Dispositif d'observation

Les services locaux de l'Etat et de l'ANAH sont associés au dispositif d'observation mis en place par la communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire conformément à la loi afin de suivre les effets des politiques mises en œuvre sur le marché local du logement, selon les modalités suivantes :

L'observatoire de l'habitat, confié à l'Agence d'urbanisme de l'agglomération orléanaise dans le cadre du programme d'études pluriannuel établi par convention entre l'Etat et la Communauté d'agglomération, constitue l'outil d'évaluation de la politique de l'habitat menée sur l'agglomération depuis le PLH de 1997.

Il permet d'actualiser régulièrement le diagnostic, de suivre en continu l'évolution du marché du logement et d'évaluer les actions entreprises, en particulier grâce à l'analyse :

- des principaux traits de la construction de logements neufs dans l'agglomération,
- de la dynamique du marché de l'agglomération dans le contexte de l'aire urbaine d'Orléans,
- de l'évolution du parc de logements locatifs sociaux publics,
- du marché du logement privé, dans le neuf et dans l'ancien.

D'autres aspects du domaine du logement seront investis en tant que de besoin en lien avec les objectifs du nouveau PLH.

Les données observées proviennent principalement des bases de données et études de l'Agence, des services de l'Etat (DRE et DDE) et de l'INSEE, mais aussi d'autres acteurs du marché du logement, comme les organismes d'HLM ou la Chambre des notaires. Les analyses sont en outre enrichies des témoignages de professionnels locaux (promoteurs, aménageurs, banquiers, lotisseurs, agents immobiliers) qui participent régulièrement à ce travail.

Cet observatoire donne lieu à la publication périodique d'un rapport, présenté à la conférence intercommunale du logement de l'agglomération.

Article I-3 : Promotion du logement locatif social public et privé

L'Etat et le délégataire de la compétence relative à la présente convention 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 territoriales. Le coût éventuel de ce plan sera à définir conjointement entre l'Etat et la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire en une phase ultérieure.

Article I-4 : Les objectifs quantitatifs prévisionnels

Les moyens financiers mentionnés au titre II de la présente convention doivent permettre de fixer les objectifs prévisionnels suivants :

I-4-1 : Le développement, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements sociaux

a) La réalisation par construction neuve ou par acquisition-amélioration d'un objectif global de 1282 logements locatifs sociaux, objectif cohérent avec la déclinaison locale du plan de cohésion sociale, dont :

- 390 logements PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration) dont 90 en secteur diffus et 300 PLAI au titre de résidences sociales,
- 631 logements PLUS (prêt locatif à usage social),
- 261 logements PLS¹ (prêt locatif social).

b) La réhabilitation de 1250 logements locatifs sociaux. Ce chiffre prend en compte les engagements prévus dans le plan de redressement de l'OPAC d'Orléans, organisme en difficulté (protocole avec la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) du 7 juillet 2003) pour le patrimoine situé sur le territoire de l'agglomération.

c) La démolition de 60 logements locatifs sociaux. Ce chiffre prend en compte les engagements prévus dans le plan de redressement de l'OPAC d'Orléans, organisme en difficulté (protocole avec la CGLLS du 7 juillet 2003) pour le patrimoine situé sur le territoire de l'agglomération.

d) La réalisation de 300 logements en location-accession soit 100 logements par an en moyenne.

¹ Les PLS de « Association Foncière Logement » ne sont pas contingentés

e) La création de 1 maison-relais et de plusieurs résidences sociales pour foyers de travailleurs migrants et de 1 ou 2 résidences sociales pour personnes en difficultés et femmes victimes de violence.

f) Le traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM) foyer AFTAM de l'île de Corse à Saint-Jean le Blanc et foyer SONACOTRA à Ingré.

L'annexe 4 à la convention précise les interventions propres à chaque site pour le traitement des FTM.

Ces chiffres ne comprennent pas les logements prévus par les conventions de rénovation urbaine de l'ANRU qui sont rappelés en annexe 7.

I-4-2 : La requalification du parc privé ancien, des copropriétés et la production d'une offre de logements à loyers maîtrisés

Sur la base des objectifs figurant au programme d'actions, il est prévu la réhabilitation de 1600 logements privés en respectant un juste équilibre entre les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs et en tenant compte des orientations et des objectifs de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

Dans le cadre de cet objectif global, sont projetés

a) la production d'une offre de 463 logements privés à loyers maîtrisés dont 56% à loyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL).

b) la remise sur le marché locatif de 308 logements privés vacants depuis plus de douze mois, dont 43 logements conventionnés ou maîtrisés.

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

c) le traitement de 128 logements indignes, notamment insalubrité, péril, risque plomb ..., dont 54 pour les propriétaires occupants (PO) et 74 pour les propriétaires bailleurs (PB).

d) le traitement d'une copropriété en difficulté comprenant 297 logements (La Prairie à Saint-Jean-de-la-Ruelle).

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, ...) en cours ou projetés, et dont la liste figure en annexe 2, concourent à la mise en œuvre de ces objectifs.

I-4-3 : Répartition géographique des interventions

Les objectifs d'intervention prévus pour le parc locatif public sont déclinés par secteurs géographiques et figurent en annexe 1. Ceux relatifs au parc privé sont détaillés en annexe 2.

Les objectifs de production des logements locatifs sociaux résultant de l'application des articles L. 302-5 et suivants du CCH (article 55 de la loi SRU) pour les communes de l'agglomération Orléans-Val de Loire ne disposant pas de 20% de logements sociaux concernent les communes de La Chapelle Saint-Mesmin, Chécy, Ingré, Olivet, Saint-Denis-en-Val, Saint-Jean-le-Blanc et de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin (cf. annexe 1).

Ainsi, sur la période 2005 à 2007, ce déficit est de 422 logements sociaux, qui peut être rattrapé à raison de 138 logements en moyenne annuelle.

Ces objectifs de production de logements locatifs sociaux peuvent être réalisés dans le cadre du plan de cohésion sociale par construction neuve, acquisition de logements avec ou sans travaux et amélioration de logements conventionnés avec l'ANAH ou au titre du plan de rénovation urbaine par reconstitution de l'offre démolie dans les quartiers d'habitat social.

I-4-4 : 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-4-5 : Prestations d'études et d'ingénierie

L'Etat et la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire détermineront en annexes 2 et 3 les prestations d'études et d'ingénierie qu'ils prévoient de conduire en application de la présente convention.

TITRE II : Modalités financières

Article II-1 : Moyens mis à la disposition de la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire par l'Etat

Dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, l'Etat allouera à la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire un montant global pluriannuel de droits à engagement de 9,3 M€ pour la réalisation des objectifs visés à l'article I-4.

Pour 2005, l'enveloppe prévisionnelle est fixée à 3 034 215 € hors réserve technique spéciale prévue dans le cadre du protocole CGLLS de l'OPAC d'Orléans.

Un avenant annuel précisera le montant pour les années ultérieures.

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

Par avenant spécifique, en accord avec les signataires, il sera possible d'identifier certaines opérations, pour une programmation dans l'année concernée revêtant un caractère particulièrement important, que ce soit pour la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire ou pour l'Etat.

Un contingent d'agréments de 261 PLS et de 300 PSLA sera alloué à la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire pour la durée totale de la convention.

Pour 2005, ce contingent est de 75 agréments PLS et de 30 agréments PSLA.

Conformément à la lettre d'accord de la Caisse des dépôts et consignations, document D annexé à la présente convention, une enveloppe pluriannuelle de prêts de 60,6 M€ sera affectée par cet établissement aux opérations définies à l'article I-4 de la présente convention. Cette enveloppe comprend 6,2 M€ de prêts à réhabilitation, dont des prêts à taux bonifié en application de la circulaire du 17 septembre 2004 modifiée le 21 octobre 2004. Elle ne comprend pas les prêts PLS et PSLA.

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

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

- 1 537 574 € pour le logement locatif social,
- 198 500 € au titre de la réserve technique spéciale ;
- 1 496 641 € pour l'habitat privé (ANAH), dont 57 452 € pour les demandes de subvention en instance en fin d'année 2004, attribuées par la Commission d'Amélioration de l'Habitat du 3 février 2005 et 110 000 €, au maximum, pour les prestations d'étude et de suivi animation liées à l'amélioration de l'habitat privé.

Pour les années ultérieures, l'avenant prévu à l'article II-1 précisera au sein des droits à engagement alloués pour l'année considérée, ceux qui seront affectés au logement locatif social d'une part, à l'habitat privé d'autre part.

Article II-3 : Interventions propres de la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire

II-3-1 : Interventions financières de la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire

La Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire pendant la période de la convention consacrerait sur ses ressources propres un montant global de 3 574 500 € aux actions définies à l'article I-4.

Pour la première année, le montant des crédits que celui-ci affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention s'élève à 1 026 500 € dont 699 000 € pour le logement locatif social et 327 500 € pour l'habitat privé.

La fongibilité entre ces deux enveloppes est possible.

La convention de gestion conclue entre l'ANAH et la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire en application de l'article L. 321-1-1 du CCH définit les conditions de mise à disposition des fonds par la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire à l'ANAH et leurs conditions de gestion. Ces modalités de versement des aides propres de la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire à l'ANAH seront précisées par avenant.

II-3-2 : Actions foncières

Les communes ont la responsabilité des stratégies foncières mises en œuvre sur leur territoire. Elles sont établies en accord avec les orientations de la Communauté d'agglomération définies dans le projet d'Agglomération ainsi que dans le SCoT et dans le PLH en cours d'élaboration.

▪ Urbanisme opérationnel

➤ Toutes les ZAC à dominante habitat sont de compétence communale et dans ce cadre les communes ont une action foncière forte.

➤ Les communes peuvent également assurer le portage foncier, regrouper des propriétés en vue de constituer une unité foncière pour mener des opérations de renouvellement urbain ou des opérations en secteur diffus.

▪ Urbanisme réglementaire

Les communes ouvrent des terrains à l'urbanisation ou modifient le règlement pour densifier certains quartiers lors de la révision ou modification des PLU, en lien avec la communauté d'agglomération.

Une bonne partie des communes de la Communauté d'agglomération a lancé des réflexions sur une révision du PLU.

Article II-4 : Mise à disposition des moyens : droits à engagement et crédits de paiement

II-4-1 : Calcul et mise à disposition des droits à engagement

- Pour l'enveloppe logement locatif social

Chaque année, l'Etat, dans les limites de la dotation ouverte en loi de finances initiale et du montant de l'enveloppe fixé en application de l'article II-1 de la convention pour l'année considérée, allouera à la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire 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.

La Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire prendra les arrêtés de subvention au nom de l'Etat en application de la présente convention dans la limite du montant des droits à engagement ainsi notifié par l'Etat.

- Pour l'enveloppe habitat privé

La convention conclue entre l'ANAH et la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire en vertu de l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation définit les modalités de financement et les conditions de gestion par l'agence.

En cas de réalisation insuffisante des objectifs prévus à l'article I-4 de la présente convention constatée sur deux exercices consécutifs, le Préfet peut minorer le montant des droits à engagement à allouer à la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire 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 de la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire 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 à la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire et ceux versés par la Communauté d'agglomération aux différents opérateurs.

Le montant des crédits de paiement peut être ajusté des écarts résiduels qui pourraient être constatés entre les crédits de paiement versés par l'Etat à la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire et ceux versés par la Communauté d'agglomération 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 la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire en application de l'article L. 321-1-1 du CCH définit les modalités de financement et les conditions de gestion par l'agence.

Article II-5 : Conditions de versement des aides publiques

L'Etat et l'ANAH assurent le versement des aides à la pierre de toutes les décisions prises sur le territoire de la Communauté d'agglomération 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, la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire assure le versement des aides au nom de l'Etat dans la limite des crédits définis ci-avant et selon les règles d'attribution rappelées dans le document annexé A.

- Pour l'habitat privé

La convention conclue entre l'ANAH et la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire en vertu de l'article L. 321-1-1 du CCH précisera les conditions de versement des aides publiques réalisé par l'ANAH pour le compte du délégataire.

Article II-6 : Compte rendu de l'utilisation des crédits de paiement mis à la disposition de la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire

La Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire 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 la balance entre, d'une part, les crédits reçus de l'Etat par la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire et, d'autre part, les crédits effectivement versés par la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire 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, la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire 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 la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire en vertu de l'article L. 321-1-1 du CCH précisera les conditions de reversement des crédits mis à la disposition de la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire et non utilisés au terme de la convention et de l'échéancier afférent.

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

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

Les adaptations prévues au présent titre qui ne reconduisent pas celles en vigueur en 2004 ne seront applicables qu'à compter de la date de publication du décret en Conseil d'Etat qui les autorise.

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

III-1-1 : Parc locatif social

Pour la première année (2005) il est convenu de reconduire les dispositions en vigueur en 2004 et notamment celles figurant au barème des majorations locales des subventions visé par le CDH le 23 avril 2004 pour les aides publiques en faveur logement locatif social (cf. annexe 5).

Dans le cas où la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire souhaiterait utiliser les nouvelles dispositions du décret, elle proposera un avenant qui précisera les conditions à appliquer en début de l'année civile suivante.

L'assiette de subvention définie au 1° de l'article R. 331-15 pourra 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 barème et les secteurs géographiques qui seront indiqués en annexe n° 5 *(dans la limite de 30%, la convention pourra définir les conditions de majoration fixées par un décret en Conseil d'Etat à la place de l'arrêté actuel du ministre du logement, toujours en indiquant selon les secteurs géographiques quelles sont les particularités locales, démographiques et tenant à la situation du marché du logement qui justifient ces adaptations)*.

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

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

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

III-1-2 : Parc privé

Sans objet en 2005. Les possibilités d'adaptations ultérieures sont définies ci-après.

Dans le cas où la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire souhaiterait utiliser les nouvelles dispositions du décret, elle proposera un avenant qui précisera les conditions à appliquer en début de l'année civile suivante.

Le taux de subvention mentionné à l'article R. 321-17, le montant des aides forfaitaires accordées par l'agence et le montant des plafonds de travaux subventionnables pourront être majorés dans des limites et des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat et prévues par la convention conclue en application de l'article L. 321-1-1. La liste des travaux subventionnables pourra être adaptée dans les mêmes conditions.

Le président de la communauté d'agglomération 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.

Article III-2 : Plafonds de ressources

III-2-1 : Parc locatif social

Pour la première année (2005), il est convenu de reconduire les dispositions en vigueur en 2004 et notamment celles figurant aux arrêtés préfectoraux en date du 15 juillet 2003.

Les autres 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 la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire souhaiterait utiliser ces nouvelles dispositions, elle proposera un avenant qui précisera les conditions à appliquer en début de l'année civile suivante.

En application de l'article R. 441-1-2 du CCH (*décret en Conseil d'Etat en préparation*), pour les logements situés dans les secteurs géographiques à définir en 2005 (ZUS ou secteurs géographiques avec plus de 20 % des logements locatifs sont vacants ou plus de 65% de bénéficiaires de l'APL) : les plafonds de ressources pourront être majorés par le délégataire dans la limite de 30 %.

III-2-2 : Parc privé

Propriétaires occupants

Les conditions de ressources prévues au dernier alinéa de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Propriétaires bailleurs

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

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

Article III-3 : Conditions d'instruction des dossiers

III-3-1 : Parc locatif social

Pour les opérations visées au I-4-1, les décisions de subvention sont prises par le Président de la communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire. L'instruction des dossiers est assurée par la DDE du Loiret.

III-3-2 : Parc privé

Pour les actions visées au I-4-2, la loi a prévu que les décisions de subventions ou les décisions de rejet sont prises par le président de la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire au nom de l'ANAH. L'instruction des dossiers est assurée par la DDE du Loiret. 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.

TITRE IV – Loyers et réservations de logements

Article IV-1: Signature des conventions ouvrant droit à l'APL

Le président de la Communauté d'Agglomération Val de Loire signe, au nom de l'Etat, les conventions mentionnées à l'article L. 353-2 conclues en contrepartie d'un financement ou d'un agrément qu'il accorde. Il en adresse obligatoirement copie au préfet du Loiret.

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 maximaux

IV-2-1 : Parc locatif social

Pour la première année (2005), il est convenu de reconduire les dispositions en vigueur en 2004 et notamment celle figurant au barème des majorations locales des loyers visé par le CDH le 23 avril 2004 pour les aides publiques en faveur logement locatif social (cf. annexes 5 et 6).

Après parution des décrets d'application de la loi sur les libertés et responsabilités locales définissant de nouvelles dispositions et dans le cas où la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire souhaiterait les utiliser, elle proposera un avenant qui précisera ces nouvelles conditions applicables en début d'année civile suivante.

IV-2-2 : Parc privé

Les dispositions applicables figurent en annexe 6.

Article IV-3 : Réservations de logements au profit des personnes prioritaires

Les conventions ouvrant droit à l'APL conclues avec les organismes d'HLM et les SEM fixent le pourcentage de logements de l'opération alloué au droit de réservation reconnu au Préfet par l'alinéa 3 de l'article L. 441-1 du CCH. Le chiffre à inscrire dans les conventions est de 30% pour les opérations financées en PLUS et PLA-I et de 5% dans les opérations financées en PLS.

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.

TITRE V – Suivi et évaluation

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

La Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire communique au Préfet copie de l'ensemble des décisions qu'il prend au nom de l'Etat (cf. Document annexé C). 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.

La Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire 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 la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire et l'ANAH mentionnée à l'article II-4-1.

Article V-2 : Suivi annuel de la convention

Il est créé sous la coprésidence du président de la communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire et du préfet une instance de suivi de la convention.

Cette instance se réunit au minimum deux fois par an, dont l'une au cours du premier trimestre, 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. A cet effet, la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire 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.

Le bilan annuel présentera l'utilisation par la communauté des ressources issues des prélèvements réalisés sur les budgets des communes de l'agglomération déficitaires en logements locatifs sociaux.

Un comité technique est également constitué par l'Etat et la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire pour assister cette instance dans le pilotage de la convention.

Article V-3 : Conditions de révision de la convention

Les modifications de la présente convention seront effectuées par voie d'avenant.

Article V-4 : Conditions de résiliation de la convention

a) Cas de résiliation

La convention peut être résiliée chaque année à compter de l'année civile suivante, sur l'initiative de chacune des parties, lorsqu'un fait nouveau légitime et sérieux le justifie. La demande de résiliation doit être présentée au plus tard le 30 septembre.

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

b) Effets de la résiliation

La résiliation de la convention conclue entre la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire et l'Etat entraîne la résiliation d'office de la convention conclue entre la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire et l'ANAH ainsi que celle de la convention de mise à disposition des services visée à l'article III.3.3.

Les droits à engagement alloués à la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire 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 de la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire 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 de la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire.

Article V-5 : Evaluation de la mise en œuvre de la convention.

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

Au vu de cette évaluation, une nouvelle convention d'une durée de six ans pourra être conclue ; à cette fin, la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire s'engage à informer le Préfet, six mois avant la fin de la présente convention, de sa volonté d'en conclure une nouvelle ou non.

Fait à Orléans, le 15 février 2005

Le président de la Communauté
d'agglomération Orléans Val de Loire

Le préfet de la région Centre,
préfet du Loiret

signé

signé

Charles-Eric LEMAIGNEN

André VIAU

VISA

Visa du contrôle financier

Fait à Orléans, le 14 février 2005

Signé

Bernard HADDAD

SOMMAIRE

Article 1	Objet et durée de la convention	page 2
TITRE I – <u>LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION</u>		page 4
Article I-1	Orientations générales	page 4
• I-1-1	Orientations de la Communauté d’agglomération Orléans Val de Loire	page 4
• I-1-2	Objectifs du plan de cohésion sociale	page 6
Article I-2	Dispositif d’observation	page 6
Article I-3	Promotion du logement locatif social public et privé	page 7
Article I-4	Les objectifs quantitatifs prévisionnels	page 7
• I-4-1	Le développement, l’amélioration et la diversification de l’offre de logements sociaux	page 7
• I-4-2	La requalification du parc privé ancien, les co-propriétés et la production d’une offre de logements à loyers maîtrisés	page 8
• I-4-3	Répartition géographique des interventions	page 8
• I-4-4	Calendrier des opérations	page 9
• I-4-5	Prestations d’études et d’ingénierie	page 9
TITRE II – <u>MODALITES FINANCIERES</u>		page 9
Article II-1	Moyens mis à la disposition de la Communauté d’agglomération Orléans Val de Loire par l’Etat	page 9
Article II-2	Répartition des droits à engagement entre logement locatif social et habitat privé	page 10
Article II-3	Interventions propres de la Communauté d’agglomération Orléans Val de Loire	page 10
• II-3-1	Interventions financières de la Communauté d’agglomération Orléans Val de Loire	page 10
• II-3-2	Actions foncières	page 11
Article II-4	Mise à disposition des moyens : droits à engagement et crédits de paiement	page 11
• II-4-1	Calcul et mise à disposition des droits à engagement	page 11
• II-4-2	Calcul et mise à disposition des crédits de paiement	page 12
Article II-5	Conditions de versement des aides publiques	page 12
Article II-6	Compte rendu de l’utilisation des crédits de paiement mis à disposition de la Communauté d’agglomération Orléans Val de Loire	page 13

Article II-7	Reversement des crédits non utilisés	page 13
TITRE III – <u>CONDITIONS D’OCTROI DES AIDES ET D’ADAPTATION DES PLAFONDS DE RESSOURCES</u>		page 13
Article III-1	Adaptation des conditions d’octroi des aides	page 14
•	III-1-1 Parc locatif social	page 14
•	III-1-2 Parc privé	page 14
Article III-2	Plafonds de ressources	page 15
•	III-2-1 Parc locatif social	page 15
•	III-2-2 Parc privé	page 15
Article III-3	Conditions d’instruction des dossiers	page 15
•	III-3-1 Parc locatif social	page 15
•	III-3-2 Parc privé	page 16
•	III-3-3 Mise à disposition des services	page 16
TITRE IV – <u>LOYERS ET RESERVATIONS DE LOGEMENTS</u>		page 16
Article IV-1	Signature des conventions ouvrant droit à l’APL	page 16
Article IV-2	Modalités de fixation des loyers et redevances maximaux	page 16
•	IV-2-1 Parc locatif social	page 16
•	IV-2-2 Parc privé	page 16
Article IV-3	Réservations de logements au profit des personnes prioritaires	page 16
TITRE V - <u>SUIVI ET EVALUATION</u>		page 17
Article V-1	Modalités de suivi des décisions de financement	page 17
Article V-2	Suivi annuel de la convention	page 17
Article V-3	Conditions de révision de la convention	page 18
Article V-4	Conditions de résiliation de la convention	page 18
Article V-5	Evaluation de la mise en œuvre de la convention	page 19

ANNEXES

1 - Déclinaison par secteurs géographiques des objectifs d’intervention définis par la convention (Titre I) assorti d’un échéancier prévisionnel de réalisation.	page 23
2 - Programme d’intervention sur le secteur d’habitat privé	page 25
3 – Prestations d’études et d’ingénierie	page 27

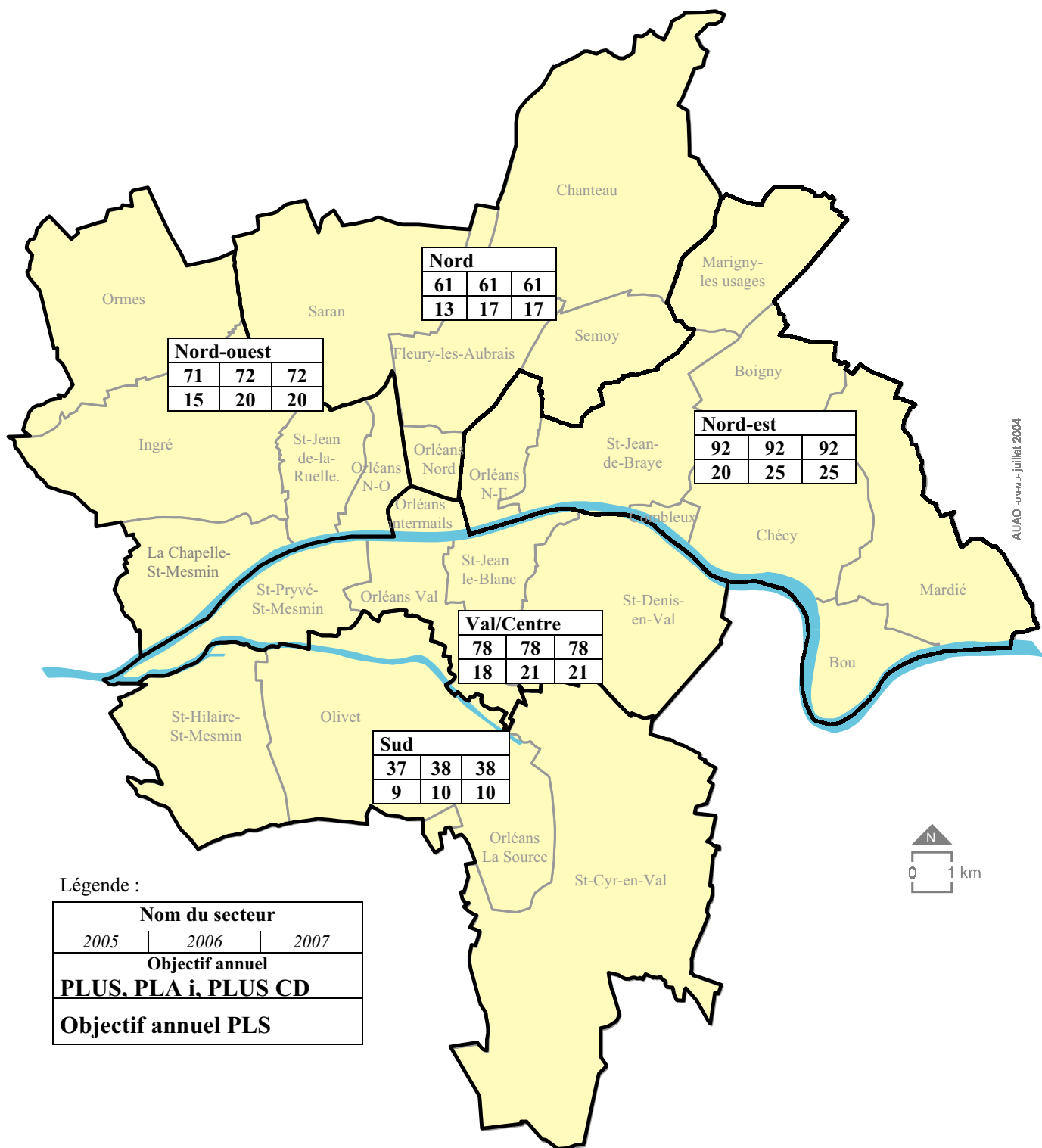
4 - Programme de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)	page 29
5- Barème de majorations locales des subventions et des loyers	page 30
6- Modalités de calcul des loyers et redevances maximaux	page 35
7- Programme d'intervention envisagé relevant du champ d'intervention de l'ANRU	page 39

Documents annexés

A - Liste des textes applicables	page 40
B – Tableau récapitulatif du régime d'aides applicables	page 43
C - Suivi statistique des délégations conventionnelles de compétence pour les aides au logement	page 44
D - Lettre d'accord de la CDC Agglomération d'Orléans Val de Loire	page 46

ANNEXE 1

Déclinaison par secteurs géographiques des objectifs d'intervention définis par la convention (Titre I) assortie d'un échéancier prévisionnel de réalisation



En application de l'article L 302.8 du CCH, les objectifs de rattrapage pour la prochaine période triennale 2005 à 2007, pour les communes de la communauté d'agglomération d'Orléans-Val de Loire ne disposant pas de 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à leurs résidences principales sont donnés dans le tableau ci-dessous :

Communes	Part de logements locatifs sociaux dans les résidences principales	Nombre de logements locatifs sociaux	
		Moyenne annuelle	2005 à 2007
La Chapelle Saint-Mesmin	12,7 %	13	41
Chécy	5,4 %	20	62
Ingré	8,1 %	18	56
Olivet	9,7 %	44	132
Saint-Denis-en-Val	10,1 %	13	39
Saint-Jean-le-Blanc	8,9 %	20	60
Saint-Pryvé-Saint-Mesmin	9,4 %	10	32
Total		138	422

Sources : inventaire communal au 1^{er} janvier 2004

ANNEXE 2

Programme d'intervention sur le parc privé

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

A- Opérations en secteur programmé

- *les opérations déjà engagées au moment de la signature de la convention de délégation :*
 - OPAH (de droit commun, de renouvellement urbain, de revitalisation rurale, copropriétés)

✓ PIG zone B Robien Agglomération d'Orléans

Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 02/07/2003, un nouveau zonage est venu se substituer au zonage PLI. Le zonage B de Robien qui concerne le marché immobilier tendu touche les communes suivantes :

Boigny-sur-Bionne, Chécy, Combleux, Fleury-les-Aubrais, Ingré, La-Chapelle-Saint-Mesmin, Mardié, Olivet, Orléans, Ormes, Saint-Cyr-en-Val, Saint-Denis-en-Val, Saint-Hilaire-Saint-Mesmin, Saint-Jean-de-Braye, Saint-Jean-de-la-Ruelle, Saint-Jean-le-Blanc, Saint-Pryvé-Saint-Mesmin, Saran et Semoy.

Il est à noter que ce zonage ne se superpose pas avec le territoire de l'agglomération et du précédent PIG. Trois communes s'en trouvent exclues : Bou, Chateau et Marigny-les-Usages.

C'est sur ce nouveau zonage qu'un nouveau PIG, d'une durée d'un an renouvelable.

En outre, ce PIG qui propose la possibilité de réaliser des logements en loyer intermédiaire permet les mesures suivantes :

- Le propriétaire pourra réaliser l'amortissement de son investissement, tel qu'il est défini à travers le dispositif « Robien ».

La possibilité de conserver les orientations du dispositif Besson, à savoir un prix plafond de location au mètre carré qui s'élève à 8€ et des conditions de ressources soumises aux futurs locataires.

Maintenir un dispositif de PIG permet au territoire de l'agglomération orléanaise d'être prioritaire dans l'éligibilité des aides locales de l'ANAH et de poursuivre la dynamique de réhabilitation impulsée par les 4 années d'OPAH, dont la convention est arrivée à terme en décembre 2004. De plus, un tel dispositif doit être un soutien, un outil pour atteindre les objectifs du plan de cohésion sociale.

✓ Le PST de l'agglomération orléanaise

La convention du PST a été signée le 31 août 2000 pour un démarrage effectif en novembre 2000, suite à la désignation de l'opérateur chargé du suivi animation de ces opérations (Cabinet URBANIS).

Le périmètre du PST concerne les 22 communes de l'agglomération. Le renouvellement d'un tel dispositif doit être un outil pour atteindre les objectifs du plan de cohésion sociale.

- plans de sauvegarde

- ✓ Plan de Sauvegarde de la Prairie :

Un plan de sauvegarde est en étude sur une copropriété de Saint-Jean-de-la-Ruelle, il faudra accompagner et promouvoir cette opération.

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

L'agglomération orléanaise est en réflexion sur la manière dont la dynamique de réhabilitation sur ce territoire doit être poursuivie.

5 orientations sont avancées :

- ✓ PIG en faveur de l'adaptation de l'habitat des personnes handicapées et âgées (PO & PB)
- ✓ PIG réduction de la vulnérabilité de l'habitat dans les zones inondables.
- ✓ OPAH RU en centre ville d'Orléans.
- ✓ PIG portant les objectifs du plan de cohésion sociale.

Sur la base des opérations projetées, l'enveloppe maximale prévue en 2005 pour les moyens d'ingénierie nécessaires (diagnostics, études pré-opérationnelles, suivi-animation ou conduite de projet) susceptible d'être engagée s'élève à 110 000 €.

B- Dispositifs d'intervention hors secteur programmé

- *Les protocoles locaux de lutte contre l'habitat indigne*

Les signataires conviennent d'envisager la réalisation d'un ou plusieurs protocoles locaux de lutte contre l'habitat indigne au cours de la première année de la convention.

Dès lors seront déterminés par avenant les moyens d'études nécessaires au repérage des situations d'habitat indigne et au calibrage technique et financier des actions à engager dans le cadre du protocole.

- Le traitement de l'habitat insalubre diffus

Sans objet

- L'amélioration de l'habitat en secteur diffus

Sans objet

ANNEXE 3

Prestations d'études et d'ingénierie

A définir au cours de l'année 2005: études liées à la mise en œuvre de cette convention pour l'année 2006, hors amélioration du parc privé.

ANNEXE 4

Programme de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)

La Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire s'engage à soutenir le traitement du ou des FTM visés par la convention **dans le cadre du plan de traitement des FTM piloté par la CILPI,**

- en application de la convention du 14 mai 1997 et de ses avenants

- en application des orientations de la circulaire du 3 octobre 2002 relative au plan de traitement

Foyers de travailleurs migrants présents sur l'AggLO : AFTAM à Saint-Jean-le-Blanc et SONACOTRA à Ingré pour lesquels le traitement est engagé ou est en voie de l'être.

1) tableau récapitulatif des FTM à traiter qui précise les éléments suivants :

1-1

Nom	Adresse	Propriétaire	Gestionnaire
Foyer de Travailleurs Migrants Ile de Corse	Rue de l'Ile de Corse 45650 SAINT-JEAN LE BLANC	SA HLM Antin Résidences 59 rue de Provence 75439 PARIS CEDEX 09	AFTAM 16 18 cours Saint-Eloi 75012 PARIS
Système d'aide personnalisée	Capacité, nombre de places	Nombre de résidents	Part de personnes de plus de 60 ans
Allocation de logement temporaire	98 Chambres de 4 lits 392 places	377	220 (58 %)

Projet initial	Restructuration du foyer : réhabilitation en 125 chambres individuelles sans extension (145 chambres avec extension) Desserrement 180 chambres sur plusieurs sites
Avancement	Recherche de sites en cours : 1 projet inscrit en 2005 pour 73 places Rue des trois Croissants à Orléans ; montage financier en cours par Antin Résidence pour une opération de 35 logements PLAI avec le concours financier de l'ANPEEC et de la CILPI Montage de une ou deux autres opérations en construction neuve ou acquisition-amélioration pour poursuivre le desserrement du foyer Abandon du projet d'extension envisagé avec démolition complète de l'immeuble portant à 300 le nombre de places à reconstituer
Pilotage	Comité sous la présidence du secrétaire général de préfecture l'associant la CILPI et l'ANPEEC, les collectivités, le propriétaire et le gestionnaire dans le cadre du plan quinquennal de traitement des foyers de travailleurs migrants

1-2

Nom	Adresse	Propriétaire	Gestionnaire
Foyer de Travailleurs Migrants Henri Dunant	1 Impasse Henri Dunant 45140 INGRE	SONACOTRA	SONACOTRA
Système d'aide personnalisée	Capacité, nombre de places	Nombre de résidents	Part de personnes de plus de 60 ans
APL	225 lits (hors CADA) FTM : 87 chambres de 8 m ² pour 217 personnes (8 en résidence sociale)	225	54 (24%)

Avancement du projet	Constitution d'un comité de pilotage pour définir le projet de restructuration du foyer en lien avec celui de Saint-Jean le Blanc 24 résidents dans chambres de 9 m ² dont 12 de plus de 60 ans Projet social envisagé d'un coût de 25 000 € avec la participation financière du FASILD du Loiret
-----------------------------	---

Par ailleurs, il convient de mentionner les documents suivants parus ou à paraître très prochainement, susceptibles d'être utiles à la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire.

- orientations interministérielles relatives au traitement des foyers suroccupés
- circulaire sur les résidences sociales
- contrat Etat/Sonacotra 2005 / 2010
- liste des FTM présents sur le territoire de la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire à traiter dans le cadre de l'ANRU (ZUS et procédure de l'article 6 de la loi d'août 2003)

ANNEXE 5

BAREME DES MAJORATIONS DES SUBVENTIONS ET DES LOYERS

ELEMENTS DE QUALITE ET DE SERVICE	SUBVENTION	LOYERS
	Barème réglementaire des majorations pour qualité (MQ)	Barème DDE sur recommandation de la DGUHC pour les marges techniques
Label Qualitel RT 2000 Cref (neuf) Electricité / Gaz	12%	1 % élect / 3,5 % gaz
Canalisations / Chaudière sur justificatifs des travaux effectués si mise en place ou échange standard (en acquisition-amélioration)	6,5 % canalisation / 3,5 % chaudière	
Qualitel - Accessibilité - Handicapés	5%	
Qualitel RT 2000 : moins 8 % pour Electricité / Gaz	3,5%	2 % élect / 4 % gaz
Qualitel RT 2000 : moins 15 % pour Electricité / Gaz	5%	3 % élect / 4,5 % gaz
Ascenseurs	5 ou 6 %	5%
LCR	$(0,77 \times \text{Slcr}) / (\text{CS} \times \text{SU})$	$(0,77 \times \text{Slcr}) / (\text{CS} \times \text{SU})$
Taille	0,03 - NL x 0,0003	
Accessibilité aux handicapés (en acquisition - amélioration)	1,5 (Trx acc / Trx t) limité à 6 %	
Economie de travaux (en acquisition - amélioration) Arrêté du 27 février 1998	[50 % - Tht global / (CS x SU x VB)]	
	MQ plafonné à 24 %	
SANS LABEL QUALITEL	Barème de majorations locales (ML automatique)	Majorations applicables en l'absence de label Qualitel RT 2000
Chauffage économique : au gaz ou au GPL	3,5%	2,5 % cref de base
Si chauffage au fioul domestique, au bois ou au charbon	3%	2 % cref de base
Si chauffage électrique à accumulation	1%	Gaz 3 % cref - 8 Elect : 1 %
Chauffage par système rayonnant ou à caractère innovant (avec accord préalable de la DDE sur justificatifs) : chauffage au sol, plafonds rayonnants ...	4%	Gaz : 3,5 % cref - 15 Electr : 1,5 %
Barème de majorations locales	ML - Services complémentaires	ML - Services complémentaires
Espaces extérieurs - Plantations sur justificatif pour le collectif s'il y a amélioration du cadre de vie, en dehors de la voirie et des réseaux : espaces verts, pieds d'immeubles ou sur parking ... en fonction du montant des travaux	0 à 5 %	
Les jardins privatifs		3 % ou loyer annexe Sauf PLAI 3 %
La construction individuelle		1%
Les surcoûts architecturaux sur justificatif signé de l'ABF (*)	0 à 6 %	

La construction en Centre-bourg (appréciée au sens de l'article L 111.1.2 du code de l'urbanisme)		4%
La construction dans l'agglomération orléanaise (appréciée au sens de l'article L 111.1.2 du code de l'urbanisme)		5%
La construction dans l'agglomération montargoise (appréciée au sens de l'article L 111.1.2 du code de l'urbanisme)		4%
Opération en acquisition-amélioration dont les travaux sont supérieurs à 450 €/m ² SH à la TVA 5,5% pour les 3 agglomérations et les 8 villes moyennes (**)	5%	
Opération en acquisition-amélioration dont les travaux sont supérieurs à 533 €/m ² SH à la TVA 5,5% pour le reste du département	5%	
Difficultés de chantier sur justificatifs (*)	0 à 2 %	
Fouilles archéologiques sur justificatifs d'une convention signée avec la DRAC (*)	0 à 2 %	
Fondations spéciales sur justificatifs signés de l'architecte, la nature des fondations devant être clairement définie sur ce document (*)	0 à 8 %	
Le concours d'architecte sur justificatifs (*)	4%	
L'assainissement plus individuel sur justificatif (*)	0 à 6 %	
Les communes SRU	4%	
Equipements domotiques : gestion électronique et/ou informatique des consommations d'énergie		1%
Sécurisation des espaces garages en sous sol, avec la fermeture du box, si présence d'une porte d'accès collective sécurisée (***)		2%
Sécurisation par fermeture des garages extérieurs en collectif, non cumulable avec les parkings en sous-sol (***)		1%
Digicode ou interphone en collectif s'il n'existe pas, en acquisition-amélioration (***)		0,5%
Sécurisation de l'accès aux caves collectives, si ajout d'une porte sécurisée en acquisition-amélioration (***)		1%
Installation d'équipements de réception satellite sur justificatif (avec accès gratuit aux chaînes)		1 % en collectif 1 % à partir de 10 logements individuels
	ML plafonné à 12 %	
	Plafond général de 30 % de majoration	Plafond général de 12 % (18 % avec ascenseurs)

Circulaire des loyers n°2001-58/UHC/DH2/5 du 08/08/2001 annexe 2 (permis de construire déposé après le 01/06/2001 et soumis à la RT 2000).

(*) : Coût des travaux par rapport à l'assiette de base

(**) : Beaugency, Gien, La Ferté St Aubin, Châteauneuf sur Loire, Meung sur Loire, Sully sur Loire, Briare, Malesherbes

(***) : Au prorata des logements réhabilités en acquisition-amélioration

ELEMENTS DE QUALITE ET DE SERVICE	SUBVENTION	
Barème réglementaire des majorations pour qualité (MQ)		
Label Qualitel RT 2000 Cref (neuf) Electricité / Gaz	12%	
Canalisations / Chaudière sur justificatifs des travaux effectués si mise en place ou échange standard (en acquisition-amélioration)	6,5% pour les canalisations	3,5% pour la chaudière
Qualitel - Accessibilité - Handicapés	5%	
Qualitel RT 2000 : moins 8 % pour Electricité / Gaz	3,5%	
Qualitel RT 2000 : moins 15 % pour Electricité / Gaz	5%	
Ascenseurs	5 ou 6 %	
LCR	$(0,77 \times \text{Slcr}) / (\text{CS} \times \text{SU})$	
Taille	0,03 - NL x 0,0003	
Accessibilité aux handicapés (en acquisition -amélioration)	1,5 (Trx acc / Trx t) limité à 6 %	
Economie de travaux (en acquisition-amélioration) Arrêté du 27 février 1998	[50 % - Tht global / (CS x SU x VB)]	
	MQ plafonné à 24 %	
SANS LABEL QUALITEL : Barème de majorations locales (ML automatique)		
Chauffage économique : au gaz ou au GPL	3,5%	
Si chauffage au fioul domestique, au bois ou au charbon	3%	
Si chauffage électrique à accumulation	1%	
Chauffage par système rayonnant ou à caractère innovant (avec accord préalable de la DDE sur justificatifs) : chauffage au sol, plafonds rayonnants ...	4%	
Barème de majorations locales : ML - Services complémentaires		
Espaces extérieurs - Plantations sur justificatif pour le collectif s'il y a amélioration du cadre de vie, en dehors de la voirie et des réseaux : espaces verts, pieds d'immeubles ou sur parking ... en fonction du montant des travaux	0 à 5%	
Les surcoûts architecturaux sur justificatifs signés de l'ABF (*)	0 à 6 %	
Opération en acquisition-amélioration dont les travaux sont supérieurs à 450 €/m ² SH à la TVA 5,5% pour les 3 agglomérations et les 8 villes moyennes (**)	5%	
Opération en acquisition-amélioration dont les travaux sont supérieurs à 533 €/m ² SH à la TVA 5,5% pour le reste du département	5%	
Difficultés de chantier sur justificatifs (*)	0 à 2 %	
Fouilles archéologiques sur justificatifs d'une convention avec la DRAC (*)	0 à 2 %	

Fondations spéciales sur justificatifs signés de l'architecte, la nature des fondations devant être clairement définie sur ce document (*)	0 à 8 %
Le concours d'architecte sur justificatifs (*)	4%
L'assainissement en individuel sur justificatifs (*)	0 à 6 %
Les communes SRU	4%
	ML plafonné à 12 %
	Plafond général de 30 % de majoration

ELEMENTS DE QUALITE ET DE SERVICE	LOYERS	
Barème DDE sur recommandation de la DGUHC pour les marges techniques		
	Electricité	Gaz
Label Qualitel RT 2000 Cref (neuf) Electricité / Gaz	1%	3,5%
Qualitel RT 2000 : moins 8 % pour Electricité / Gaz	2%	4%
Qualitel RT 2000 : moins 15 % pour Electricité / Gaz	3%	4,5%
Ascenseurs	5%	
LCR	(0,77x Slcr) / (CS x SU)	
SANS LABEL QUALITEL : Majoration applicables en l'absence de label Qualitel RT 2000		
	Electricité	Gaz
Chauffage économique : au gaz ou au GPL	2,5 % cref de base	
Si chauffage au fioul domestique, au bois ou au charbon	2 % cref de base	
Si chauffage électrique à accumulation	3 % cref - 8	1%
Chauffage par système rayonnant ou à caractère innovant (avec accord préalable de la DDE sur justificatif)	3,5 % cref - 15	1,5%
Barème de majorations locales : ML - Services complémentaires		
Les jardins privatifs	3 % ou loyer annexe	Sauf pour le PLAI : 3 %
La construction individuelle	1%	
La construction en Centre-bourg (apprécié au sens de l'article L 111.1.2 du code de l'urbanisme)	4%	
La construction en agglomération orléanaise (apprécié au sens de l'article L 111.1.2 du code de l'urbanisme)	5%	
La construction en agglomération montargoise (apprécié au sens de l'article L 111.1.2 du code de l'urbanisme)	4%	
Equipements domotiques : gestion électronique et/ou informatique des consommations d'énergie	2 % en collectif	1 % en individuel
Sécurisation des espaces garages en sous sol, avec la fermeture du box avec une porte d'accès collective sécurisée (***)	2%	
Sécurisation par fermeture des garages extérieurs en collectif, non cumulable avec les parkings en sous-sols (***)	1%	
Digicode ou digiphone en collectif s'il n'est pas existant, en acquisition-amélioration (***)	0,5%	
Sécurisation de l'accès aux caves collectives, si ajout d'une porte sécurisée en acquisition-amélioration (***)	1%	
Installation d'équipements de réception satellite sur justificatif (avec accès gratuit aux chaînes)	1 % en collectif	1 % à partir de 10 logements individuels
	Plafond général de 12 % (18 % avec ascenseurs)	

ANNEXE 6

Modalités de calcul des loyers et redevances maximaux

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

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

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

Il est déterminé à cette fin à partir d'un loyer de base, 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 base 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 les suivantes :

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

c) le coefficient de structure (CS) est calculé selon la formule:

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

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

2 – Pour les opérations de réhabilitation

Pour 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, sauf disposition contraire convenue entre les parties, en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^{ème} trimestre.

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) de l'article 16-1.

Loyer mensuel en € par m² de surface utile

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

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

A titre exceptionnel, le président de la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire 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 donnant lieu à convention APL

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

TYPES DE LOGEMENT	ZONE B	ZONE C
Logements réhabilités avec subvention de l'ANAH 1 Logement conventionné classique Loyers mensuels normaux	5,00	4,50
Logements réhabilités avec subvention de l'ANAH 1 1 Logement conventionné classique Loyers mensuels dérogatoires	6,80	5,30
Logements réhabilités avec subvention de l'ANAH 2 Logement conventionné LIP ou PST Loyers mensuels normaux	4,87	4,32
Logements réhabilités avec subvention de l'ANAH 2 1 Logement conventionné LIP ou PST Loyers mensuels dérogatoires	5,80	4,80

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

TYPES DE LOGEMENT	ZONE B	ZONE C
Logements réhabilités avec subvention de l'ANAH 1 1 Logement intermédiaire Loyers mensuels maximums	9,64	6,98

Le loyer intermédiaire doit représenter au plus 80% du loyer de marché, le loyer conventionné classique représente au maximum 80% du loyer intermédiaire et le LIP ou PST représente également 80% du loyer conventionné.

4 – Pour les redevances maximales de 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, sauf disposition contraire convenue entre les parties, 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%.

Type de logement (1)	Financement	En € par mois	
		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

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

ANNEXE 7

**Programme d'intervention envisagé
relevant du champ d'intervention de l'ANRU**

Opération	Communes	Démolitions	Reconstitution de l'offre démolie en PLUS/PLAI et PLUS-CD	PLS hors Association Foncière Logement et PSLA	Réhabilitation
Grand Projet de Ville	Orléans La Source	589 logements	589 logements	Néant	1200 logements
Quartier des Salmoneries	Saint-Jean de la Ruelle	A définir au cours de l'année 2005, à partir de la convention territoriale			
Quartier de l'Argonne	Orléans	A définir, à partir de la convention territoriale			

Document annexé A relatif aux textes applicables

I – Aides de l'Etat régies par le CCH

PALULOS

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

PLUS – PLA-I

- Articles R. 331-1 à R. 331-28 du CCH
- Arrêté du 5 mai 1995 modifié relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.
- 2ème arrêté du 10 juin 1996 modifié relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeuble en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif
- circulaire HC/EF 11 n° 97-51 du 29 mai 1997 relative au financement de logements locatifs sociaux pouvant bénéficier de subvention de l'Etat et de prêts de la caisse des dépôts et consignations. Cette circulaire est complétée par une note technique du 22 septembre 2000 relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations financés en PLA ou PLUS
- circulaire UC/FB/DH n° 99-71 du 14 octobre 1999 relative à la mise en place du prêt locatif à usage social (PLUS)
- circulaire n° 89-80 du 14 décembre 1989 relative aux modalités d'attribution des subventions de l'Etat dites « surcharge foncière ».
- circulaire UHC/FB 17 n° 2000-66 du 5 septembre 2000 relative aux dispositions concernant l'attribution de subventions pour la réalisation ou l'amélioration des logements locatifs en région Ile-de-France

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

- Décret n° 99-1060 du 16 décembre 1999 relatif aux subventions de l'Etat pour des projets d'investissement, modifié par décret n°2003-367 du 18 avril 2003.
- Arrêté du 5 juin 2003 relatif à la constitution du dossier pour une demande de subvention de l'Etat pour un projet d'investissement.

Parc public

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

Parc privé

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

Loyers

- Circulaire n° 2004-70 du 23 décembre 2004 complétant et modifiant la circulaire n° 2004-15 du 16 juillet 2004 relative à la fixation du loyer maximal des conventions.
- Circulaire n° 2004-68/UHC/FB2 du 13 décembre 2004 relative aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les HLM et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.

Circulaire de programmation

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

ANAH

- articles L. 321-1 et suivants
- articles R. 321-1 à R 321-22

- arrêté du 28 décembre 2001 modifié portant approbation du règlement général de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

- Arrêté du 31 mars 2003 et du 30 novembre 2004 portant approbation de modification du règlement général de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat

- arrêté du 31 décembre 2001 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (JO du 3 janvier 2002)
- arrêté du 31 décembre 2001 relatif aux plafonds de ressources opposables à certains bénéficiaires des subventions de l'ANAH, applicables dans certaines situations exceptionnelles (JO du 3 janvier 2002)
- arrêté du 15 juillet 2003 relatif aux plafonds de ressources opposables à certains bénéficiaires des subventions de l'ANAH en cas de certaines situations exceptionnelles.

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

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

Régime d'aides applicables

Opérations		Taux de subvention plafond	Majorations possibles des taux de subventions
Construction neuve	PLUS	5%	5 points
	PLUS CD	12%	5 points
	PLAI	20%	5 points
Réhabilitation	PALULOS	10% du coût prévisionnel des travaux dans la limite de 13 000€ par logement	5 points
Acquisition amélioration	PLUS	10%	5 points
	PLUS CD	12%	5 points
	PLAI	20% et 25% avec dérogation	5 points
Surcharge foncière		50%	25 points
Démolition		50%	20 points
Changement d'usage		35%	0 point
Amélioration de la qualité de service		50%	0 point
Résidentialisation		50%	10 points
Etudes 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 annexe C
Suivi statistique des délégations conventionnelles de compétence pour les aides au logement

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

I – Le contenu des informations à collecter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ce site comportera les rubriques suivantes :

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

Document annexé D :
Lettre d'accord de la Caisse des dépôts et consignations
Agglomération d'Orléans Val de 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. 301-5-1 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 la Communauté d'agglomération d'Orléans Val de Loire (ci-après le délégataire)

La Caisse des Dépôts et Consignations (ci-après la CDC ou Caisse des dépôts), représentée par M. de Lannoy, directeur régional, donne son accord à l'affectation d'une enveloppe pluriannuelle de 60,6 M€ de prêts aux opérations définies à l'article I-4-1 de 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 : 544 logements (dont 278 en 2005)
Plus-CD : 87 logements
PLAi : 390 logements (dont 61 en 2005)
Réhabilitation : 1 250 logements (dont 819 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 (M€)	2005	2006	2007	Total
Prêts locatifs à usage social (PLUS)	16,7	9,8	6,8	33,3
Prêts locatifs à usage social construction-démolition (PLUS-CD)		2,9	2	4,9
Prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI)	2,4	5,4	8,4	16,2
prêts réhabilitation (dont Prêts réhabilitation à taux bonifié)	4	1,8	0,4	6,2
<u>TOTAL</u>	23,1	19,9	17,6	60,6

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.
- 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 15 février 2005 à Orléans

Pour la Caisse des dépôts
Le Directeur régional
Signé

X. DE LANNOY