

## **Convention de délégation de compétence de six ans en application de l'article L.301-5-1 du code de la construction et de l'habitation**

La présente convention est établie entre

**la Communauté d'agglomération Tour(s)plus**, représentée par Monsieur Jean GERMAIN, Président,

**et**

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

**Vu** le code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment l'article L301-5-1,

**Vu** le code général des collectivités territoriales,

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

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

**Vu** la délibération du conseil communautaire en date du 15 décembre 2004, sollicitant l'exercice par la communauté d'agglomération Tour(s)plus, des compétences en matière d'aides à la pierre, et autorisant le Président ou son représentant à signer la convention avec le Préfet de département et tous actes s'y rapportant,

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

**Vu** la délibération du conseil communautaire du 27 mai 2004, adoptant le Programme Local de l'Habitat (PLH),

**Il a été convenu ce qui suit :**

### **Objet et durée de la convention**

L'Etat délègue à la communauté d'agglomération Tour(s)plus, pour une durée de 6 ans, la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques, à l'exception des aides de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux et des logements-foyers, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé, de la création et de l'amélioration de places d'hébergement, et pour procéder à leur notification aux bénéficiaires.

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

- pour le parc locatif social, ces modalités figurent dans la convention de mise à disposition annexée,

- pour l'amélioration du parc privé, ces modalités figurent dans la convention de gestion de l'ANAH, annexée.

Cette délégation a pour objet la mise en œuvre des objectifs du plan de cohésion sociale en y intégrant les objectifs du programme local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération Tour(s)plus et du Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

La présente convention prend effet à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 et s'achève au 31 décembre 2010.

## **TITRE I : Les objectifs de la convention**

### Article I-1 : Orientations générales

#### **I-1-1 – Orientations de l'Etat**

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

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

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

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

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

Les grandes orientations de la politique de l'habitat de la communauté d'agglomération Tour(s)plus, définies dans le Programme Local de l'Habitat (PLH), sont les suivantes :

- Conforter l'attractivité résidentielle de l'agglomération par l'adaptation du parc de logements existants,
- Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération par le développement d'une nouvelle offre de logements,
- Faciliter les parcours résidentiels des ménages au sein de l'agglomération,
- Créer les conditions d'une maîtrise du développement urbain et de la qualité des opérations de logement.

#### Article I-2 : Les objectifs quantitatifs prévisionnels

Les moyens financiers mentionnés au titre II de la présente convention ont pour objet de mettre en œuvre les objectifs prévisionnels suivants, cohérents avec les orientations et les objectifs du plan de cohésion sociale.

#### **I-2-1 – Le développement, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements sociaux**

- La réalisation par construction neuve ou par acquisition-amélioration d'un objectif global, pour la durée de la présente convention, de 1 200 logements locatifs sociaux, répartis comme indiqués dans le tableau ci-dessous.
- La réhabilitation de 1 380 logements locatifs sociaux.

| Aides à la pierre    | Objectifs PCS pour 6 ans | Objectifs PLH pour 6 ans |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| PLA-I <sup>1</sup>   | 121                      | 120                      |
| PLUS <sup>2</sup>    | 1 079                    | 1 080                    |
| PLS <sup>3</sup>     | 578                      | 600                      |
| PALULOS <sup>4</sup> | 1 380                    | 4 800                    |

Ces objectifs quantitatifs ne comprennent pas les logements prévus par la convention de rénovation urbaine de l'A.N.R.U.<sup>5</sup>, jointe en annexe 6 (notamment démolitions de logements locatifs sociaux).

Le délégataire s'engage à définir dès 2005, sur son territoire, un programme d'opérations répondant aux besoins en matière d'hébergement sur son territoire, en cohérence avec le programme d'actions du P.D.A.L.P.D., aux travaux duquel il participe, et en synergie avec les partenaires institutionnels concernés.

<sup>1</sup> PLA-I : prêt locatif aidé d'intégration ; objectif PCS 2005 : 21, objectif PCS 2006-2010 : 20 par an ;

<sup>2</sup> PLUS : prêt locatif à usage social ; objectif PCS 2005 : 179 ; objectif PCS 2006-2010 : 180 par an ;

<sup>3</sup> PLS : prêt locatif social ; objectif PCS 2005 : 78, objectif PCS 2006-2010 : 100 par an. Les PLS « Foncière » ne sont pas contingentés ;

<sup>4</sup> PALULOS : Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale ; objectif résultant du PCS : 230 par an (base 2005) ;

<sup>5</sup> A.N.R.U. : Agence nationale pour la rénovation urbaine. Pour mémoire, il est prévu la réalisation de 162 logements sociaux au titre de la reconstitution de l'offre, suite aux démolitions projetées dans les quartiers suivants : Sanitas et La Rabière, et devant être financés par l'A.N.R.U.

L'annexe 3 précise pour 2005 la liste des opérations d'hébergement. Un avenant annuel précisera le programme des années suivantes.

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

Sur la base des objectifs figurant au programme d'actions du PLH, il est prévu la réhabilitation de **1 200** logements privés, soit **200 par an**, 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 sur la période 2005-2009 :

a) la production d'une offre de **706<sup>6</sup>** logements privés à loyers maîtrisés, dont **405<sup>7</sup> à loyers conventionnés** à l'aide personnalisée au logement (APL).

b) la remise sur le marché locatif de **335<sup>8</sup> logements privés vacants** depuis plus de douze mois, dont au moins **72<sup>9</sup> à loyers maîtrisés**.

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

c) le traitement de **224 logements indignes** (125<sup>10</sup> en locatif, 99<sup>11</sup> propriétaires occupants), notamment insalubrité, péril, risque plomb,

Les objectifs 2010 seront précisés par avenant.

La communauté d'agglomération Tour(s)plus mettra en œuvre les moyens opérationnels permettant d'atteindre les objectifs fixés (éventuellement O.P.A.H.).

### **I-2-3 La répartition géographique des opérations**

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 ne disposant pas de 20% de logements sociaux concernent les communes de Chambray-lès-Tours, Fondettes, Luynes, Saint-Avertin et Saint-Cyr-sur-Loire (cf. annexe 1). Ainsi, sur chaque période triennale 2005 à 2007 et 2008 à 2010, ce déficit est de 216 logements sociaux, et peut être rattrapé à raison de 72 logements en moyenne annuelle.

<sup>6</sup> Loyers maîtrisés : objectif PCS 2005 : 100, objectif PCS 2006-2009 : 606, soit 152 par an ;

<sup>7</sup> Loyers conventionnés : objectif PCS 2005 : 60, objectif PCS 2006-2009 : 345, soit 86 par an ;

<sup>8</sup> Logements vacants : objectif PCS 2005 : 65, objectif PCS 2006-2009 : 270, soit 68 par an ;

<sup>9</sup> Logements vacants à loyer maîtrisé : objectif PCS 2005 : 7, objectif PCS 2006-2009 : 65, soit 17 par an ;

<sup>10</sup> Logements indignes en locatif : objectif PCS 2005 : 16, objectif PCS 2006-2009 : 109, soit 27 par an ;

<sup>11</sup> Logements indignes en propriétaire occupant : objectif PCS 2005 : 8, objectif PCS 2006-2009 : 91, soit 23 par an.

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 par 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-2-4 - 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-2-5 – Promotion du logement locatif social public et privé**

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

### **TITRE II : Modalités financières**

#### **Article II-1 : Moyens mis à la disposition de la Communauté d'agglomération Tour(s)plus par l'Etat**

- Dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, l'Etat allouera à la Communauté d'agglomération pour la durée de la convention un **montant prévisionnel** de droits à engagement de :

**14 632 000<sup>12</sup> euros** pour la réalisation des objectifs visés à l'article I-2.

**Pour 2005**, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est fixée à **2 418 170 euros**. Un **avenant annuel** précisera l'enveloppe pour les années ultérieures.

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

Par avenant spécifique, en accord entre les deux signataires, il sera possible d'identifier certaines opérations pour une programmation dans l'année concernée, revêtant un caractère particulièrement important, que ce soit pour le délégataire ou pour l'Etat.

---

<sup>12</sup> base de calcul : enveloppe 2005 + 35% de l'enveloppe 2006-2010 pour le parc public + 43% de l'enveloppe 2006-2010 pour le parc privé. A titre indicatif, cela représente 5.4 millions d'euros pour le parc public et 9.232 millions d'euros pour le parc privé.

• Un contingent d'agréments de **578 PLS** et de **108 PSLA**<sup>13</sup> sera alloué à la Communauté d'agglomération Tour(s)plus pour la durée totale de la convention.

**Pour 2005**, ce contingent est de **78 agréments PLS** et de **18 agréments PSLA**.

Conformément à la lettre d'accord de la **Caisse des dépôts et consignations**, document 10 annexé à la présente convention, une enveloppe pluriannuelle de prêts de **126 millions d'euros** sera affectée par cet établissement aux opérations définies à l'article I-2 de la présente convention. Cette enveloppe pluriannuelle comprend **16,2 millions d'euros** de prêts à la réhabilitation, dont une partie octroyée sous forme de prêts bonifiés en application de la circulaire du 17 septembre 2004 modifiée le 21 octobre 2004. Elle ne comprend pas les prêts PLS et PSLA.

**En 2005**, cette enveloppe globale (PLUS, PLA-I, prêts à réhabilitation, y compris taux bonifié) est de **19.6 millions d'euros**.

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

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

- **981 678 euros** pour le logement locatif social,
- **1 436 492 euros** pour l'habitat privé (ANAH)<sup>14</sup>

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 Tour(s)plus**

#### **II-3-1 Interventions financières de la communauté d'agglomération Tour(s)plus**

La Communauté d'agglomération Tour(s)plus pendant la période de la convention consacrera sur ses ressources propres un montant prévisionnel global de **8,4 millions d'euros, soit 1,4 million d'euros par an**, aux actions définies à l'article I.2. A titre indicatif, ce montant se répartit en **7 560 000 euros** pour le logement public social et **840 000 euros** pour l'habitat privé.

Pour **2005**, le montant des crédits que celle-ci affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention s'élève à **1,4 million d'euros dont 1 260 000 € pour le logement locatif social et 140 000 € pour l'habitat privé**.

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

<sup>13</sup> PSLA : Prêt social de location-accession

<sup>14</sup> dont 18 000 euros prévus pour l'ingénierie des dispositifs opérationnels d'intervention sur le parc privé (montant issu de l'enveloppe du parc public par fongibilité)

l'ANAH et leurs conditions de gestion. Ces modalités de versement des aides propres au délégataire à l'ANAH seront précisées par avenant.

### **II-3-2 Actions foncières**

Sur la base de stratégies foncières préalablement définies, la Communauté d'agglomération Tour(s)plus encouragera toutes actions foncières permettant la réalisation des objectifs énoncés aux articles I-2 et I-3.

L'action foncière de la Communauté d'agglomération Tour(s)plus s'articulera autour de trois axes :

- Mobiliser du foncier à court terme en facilitant la construction de logements conventionnés,
- Faciliter le portage foncier à moyen terme en favorisant l'acquisition foncière dans le cadre de la réalisation de projets urbains, et encourager la maîtrise du développement urbain en privilégiant les opérations d'aménagement,
- Constituer, à plus long terme, des réserves foncières d'agglomération pour de futures opérations d'aménagement à vocation résidentielle.

A ce titre, la Communauté d'agglomération Tour(s)plus a ouvert une ligne de crédit de 800 000 euros à son budget 2005 : 400 000 euros pour les aides aux porteurs de projets (bailleurs sociaux, communes, SEM, opérateurs de ZAC) et 400 000 euros pour les acquisitions directes de la Communauté d'agglomération Tour(s)plus.

En application de l'article L.302-7 du CCH, les recettes des prélèvements fiscaux opérés sur les crédits de fonctionnement des communes déficitaires en logements locatifs sociaux seront utilisées par la communauté d'agglomération Tour(s)plus pour financer des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et, notamment dans les communes déficitaires.

Un bilan d'utilisation de ces ressources sera réalisé chaque année, et présenté à l'instance de suivi de la convention citée à l'article V-2 de la présente convention.

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

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

- Pour l'enveloppe logement locatif social

Chaque année, l'Etat, dans les limites de la dotation ouverte en loi de finances initiale et du montant de l'enveloppe fixé en application de l'article II-2 de la convention pour l'année considérée, allouera à la Communauté d'agglomération Tour(s)plus 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 Tour(s)plus 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 Tour(s)plus en vertu de l'article L 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) définit les modalités de financement et les conditions de gestion par l'agence des aides destinées à l'habitat privé.

En cas de réalisation insuffisante des objectifs prévus à l'article I-2 de la présente convention constatée sur deux exercices consécutifs, le Préfet peut minorer le montant des droits à engagement à allouer au délégataire l'année suivante.

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

- Pour l'enveloppe logement locatif social

Chaque année, l'Etat, mettra à la disposition de la Communauté d'agglomération Tour(s)plus 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 Tour(s)plus et ceux versés par la Communauté d'agglomération Tour(s)plus aux différents opérateurs.

Le montant des crédits de paiement sera ajusté des écarts résiduels qui pourraient être constatés entre les crédits de paiement versés par l'Etat à la Communauté d'agglomération Tour(s)plus et ceux versés par la Communauté d'agglomération Tour(s)plus 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 Tour(s)plus en application de l'article L 321-1-1 du CCH définit les modalités de financement et les conditions de gestion par l'agence des aides destinées à l'habitat privé.

#### **Article II-5 : Conditions de versement des aides publiques**

L'Etat et l'A.N.A.H. assurent le versement des aides à la pierre pour toutes décisions prises sur le territoire de la communauté d'agglomération avant le 1<sup>er</sup> 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 Tour(s)plus assure le versement des aides au nom de l'Etat dans la limite des crédits définis ci-avant, et selon les règles en vigueur, rappelées dans le document annexé 7. Les conditions de versement de ces aides sont détaillées dans la convention de mise à disposition des services visée à l'article III-3-3.

- Pour l'habitat privé :

La convention conclue entre l'A.N.A.H. et la Communauté d'agglomération Tour(s)plus en vertu de l'article L 321-1-1 du CCH précise les conditions de versement des aides publiques réalisé par l'A.N.A.H. pour le compte du délégataire.

### **Article II-6 : Compte rendu de l'utilisation des crédits de paiement mis à la disposition de la Communauté d'agglomération Tour(s)plus**

La Communauté d'agglomération Tour(s)plus 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, le détail des crédits reçus de l'Etat par la Communauté d'agglomération Tour(s)plus et, d'autre part, les crédits effectivement versés par la Communauté d'agglomération Tour(s)plus 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 Tour(s)plus 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 Tour(s)plus 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 Tour(s)plus 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 annexé 7, 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**

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

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

Les tableaux récapitulant les majorations sont joints en annexe 4.

Il est convenu pour 2005, de reconduire ces dispositions.

Dans le cas où la Communauté d’agglomération Tour(s)plus souhaiterait utiliser de nouvelles dispositions, il proposera un avenant qui précisera les conditions à appliquer en début de la prochaine année civile.

L’assiette de subvention définie au 1° de l’article R.331-15 peut être majorée, pour les opérations de construction, d’acquisition ou d’acquisition - amélioration finançables en PLUS, ou PLA-I, en application des dispositions de son deuxième alinéa, selon le barème et les secteurs géographiques précisés en annexe 4.

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

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

- Les taux des subventions relatives à l’amélioration des logements locatifs sociaux 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 de 5 points.

#### **III-1-2 Parc privé**

Le taux de subvention mentionné à l’article R.321-17, le montant des aides forfaitaires accordées par l’agence et le montant des plafonds de travaux subventionnables peuvent être majorés dans des limites et des conditions fixées par 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 peut 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.

Dans le secteur programmé, les majorations prévues, sur l'ensemble du territoire du délégataire, qui viennent abonder les aides financées sur ressources propres du délégataire, sont les suivantes :

- pour les logements à loyers conventionnés : majoration de 5 % du taux de subvention
- pour les logements à loyer intermédiaire : majoration de 5 % du taux de subvention

Des majorations complémentaires, telles que l'augmentation du plafond des travaux subventionnables, pour les logements à loyers conventionnés, pourront être décidées en application d'un décret en Conseil d'Etat. Elles feront l'objet d'un avenant.

### **Article III-2 : Plafonds de ressources**

#### **III-2-1 Parc locatif social**

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

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

#### **III-2-2 Parc privé**

##### **Propriétaires occupants**

Les conditions de ressources prévues au dernier alinéa de l'article R.321-12 du code de la construction et de l'habitation 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 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<sup>er</sup> 2<sup>ème</sup> 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-2-1, les décisions de subvention sont prises par le Président de la communauté d'agglomération Tour(s)plus, ou le vice-président. L'instruction des dossiers est assurée par la direction départementale de l'équipement dans le cadre de la convention de mise à disposition jointe en annexe.

### **III-3-2 Parc privé**

Pour les actions visées au I-2-2, la loi a prévu que les décisions de subventions ou les décisions de rejet sont prises par le Président de la communauté d'agglomération Tour(s)plus, ou le vice-président, au nom de l'ANAH. L'instruction des dossiers est assurée par la direction départementale de l'équipement (délégation locale de l'ANAH). Elle fait l'objet de la convention mentionnée dans l'article II-4, jointe en annexe.

### **III-3-3 Mise à disposition des services**

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

## **TITRE IV – Loyers et réservations de logements**

### **Article IV-1:**

Le président de la Communauté d'agglomération Tour(s)plus signe, au nom de l'Etat, les conventions mentionnées à l'article L.353-2 conclues en contrepartie d'un financement ou d'un agrément qu'il accorde. Il en adresse obligatoirement copie au préfet de département.

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

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

#### **IV-2-1 Parc locatif social**

Le loyer maximal au m<sup>2</sup> fixé dans chaque convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement ne doit pas dépasser un plafond correspondant aux caractéristiques de l'opération : secteur géographique d'implantation, qualités de l'opération et taille des logements.

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

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

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

Le barème des majorations applicables en fonction de la qualité de l'opération figure en annexe 5. L'application de ces majorations au loyer de base ne pourra aboutir à un loyer mensuel par m<sup>2</sup> de surface utile dépassant de 20% le niveau de loyer maximal hors majoration indiqué pour les logements financés à l'aide de PLUS, PLAI et PLS.

Dans le cas où la Communauté d'agglomération Tour(s)plus souhaiterait apporter des adaptations à ces dispositions, dans le cadre réglementaire en vigueur<sup>15</sup>, il proposera un avenant qui précisera les conditions à appliquer en début de l'année civile qui suit.

#### **IV-2-2 Parc privé**

Les dispositions applicables figurent en annexe 5.

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

Les conventions ouvrant droit à l'APL conclues avec les organismes d'HLM et les SEM fixent à 30%, le pourcentage de logements de l'opération alloué au droit de réservation reconnu au Préfet par l'alinéa 3 de l'article L.441-1 du CCH (dont 5% réservés aux fonctionnaires).

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

Le mode d'attribution des logements ayant bénéficié de subventions de l'ANAH est fixé dans la convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement

### **TITRE V – Suivi, observation, et évaluation**

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

- Suivi mensuel :

La Communauté d'agglomération Tour(s)plus communique au préfet copie de l'ensemble des décisions qu'il prend au nom de l'Etat (cf. document annexé 9).

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](http://www.logement.gouv.fr)

Cette transmission doit avoir lieu au plus tard, le 5 de chaque mois.

La Communauté d'agglomération Tour(s)plus 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.

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

---

<sup>15</sup> décrets d'application de la loi du 13 août 2004 à venir

Les modalités de réalisation de cette mission concernant le parc public sont définies dans la convention de mise à disposition.

- Suivi annuel :

Il est créé sous la coprésidence du président de la Communauté d'agglomération Tour(s)plus et du préfet un comité de pilotage chargé du suivi de la convention. Un comité technique est constitué par les co-contractants pour assister cette instance de pilotage de la convention.

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

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

La Communauté d'agglomération Tour(s)plus s'engage à faciliter le contrôle par l'Etat de l'utilisation des crédits reçus notamment par l'accès à toute pièce justificative et tout document dont il jugerait la production utile.

### **Article V-2 : Dispositif d'observation**

Les services locaux de l'Etat et de l'ANAH sont associés dans le cadre du PLH au dispositif d'observation mis en place par la communauté d'agglomération Tour(s)plus, conformément à la loi, afin de suivre **les effets des politiques mises en œuvre sur le marché local du logement**, notamment à travers les travaux du Comité de suivi du Programme Local de l'Habitat.

### **Article V-3 : Evaluation de la mise en œuvre de la convention**

A l'issue des trois premières années d'exécution de la convention, le préfet et le président de la Communauté d'agglomération Tour(s)plus procéderont à une évaluation à mi-parcours de la mise en œuvre du programme de la convention.

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

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

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

### **VI – 1 - Révision**

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

## VI –2 - Résiliation

- Cas de résiliation

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

La résiliation de la convention conclue entre la Communauté d'agglomération Tour(s)plus et l'Etat entraîne de facto la résiliation de la convention conclue entre la Communauté d'agglomération Tour(s)plus et l'ANAH.

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

- Effets de la résiliation

Les droits à engagement alloués à la communauté d'agglomération Tour(s)plus 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 Tour(s)plus mais non consommés et dont il 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 Tour(s)plus.

*Fait à Tours, le 22 février 2005,*

Le Président de la Communauté  
d'agglomération Tour(s)plus,

*signé*

Jean GERMAIN

Le Préfet du département  
d'Indre et Loire,

*signé*

Gérard MOISSELIN

## CONVENTIONS ANNEXEES

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

## AUTRES ANNEXES

1. Déclinaison par secteurs géographiques des objectifs d'intervention définis par la convention assortis d'un échéancier prévisionnel de réalisation (en cohérence avec la déclinaison territoriale du PLH)
2. Programme d'intervention sur le secteur d'habitat privé
3. Programme relatif à l'hébergement et notamment le traitement des foyers de travailleurs migrants
4. Barème de majoration de l'assiette
5. Modalités de calcul des loyers et redevances maximaux
6. Programme d'intervention relevant du champ d'intervention de l'ANRU (convention)
7. Liste des textes applicables
8. Tableau récapitulatif du régime d'aides applicables
9. **Suivi statistique des délégations conventionnelles de compétence pour les aides au logement**
10. Lettre d'accord de la CDC relative à l'enveloppe pluriannuelle 2005-2010
11. Tableau de répartition infradépartementale des aides à la pierre des parcs public et privé et des études en Indre et Loire pour 2005
12. Délibération du conseil communautaire du 27 mai 2004, adoptant le Programme Local de l'Habitat (PLH)
13. Exemple d'état annexe au compte administratif de la Communauté d'agglomération Tour(s)plus