

**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 Urbaine du Grand Nancy**, représentée par **Monsieur André ROSSINOT**,  
Président

**et**

**l'Etat**, représenté par **Monsieur Claude BALAND**, Préfet du département de **Meurthe et Moselle**

**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 délibération du conseil du **19 novembre 2004** sollicitant la délégation de compétences pour décider de l'attribution des aides prévues à l'article L. 301-3 du CCH

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

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

**Vu** la délibération du conseil communautaire du **19 décembre 2002** adoptant le Programme Local de l'Habitat (PLH),

**Vu** la délibération du conseil communautaire approuvant la convention en date du **11 février 2005**

**Il a été convenu ce qui suit :**

**Objet et durée de la convention**

L'Etat délègue à la Communauté Urbaine du Grand Nancy pour une durée de 6 ans renouvelable, 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 du programme local de l'habitat (PLH) adopté par délibération du conseil communautaire en date du 19/12/2002 et territorialisé en date de 11/02/2005 en y intégrant les objectifs du Plan de Cohésion Sociale,

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**

Pionnière en matière de politique du logement, la Communauté Urbaine du Grand Nancy a développé sur son territoire une stratégie partenariale fondée sur plusieurs générations de PLH, Programme Local de l'Habitat qui en est aujourd'hui à sa cinquième édition. La Conférence Intercommunale du Logement créée en 1997, des observatoires de qualité, un organisme inter-bailleurs sont autant d'atouts au service d'une approche globale de cette politique publique.

Par ailleurs, le Grand Nancy s'investit aussi fortement, dans la conduite et dans le financement d'un projet de rénovation urbaine décliné sur 7 sites de l'agglomération.

Cette occasion unique de donner une cohérence d'ensemble à ces deux grands dispositifs au service d'une politique territoriale du logement touche tous les aspects de l'habitat : habitat social, habitat privé, logement étudiant, hébergement et logement des personnes défavorisées.

Aujourd'hui, les grandes orientations majeurs de la politique de l'habitat fixées dans le V<sup>ème</sup> PLH du Grand Nancy rejoignent les objectifs du plan de cohésion sociale et servent de cadre à ce projet ambitieux, soit :

- L'orientation 1 « Promouvoir et développer une offre nouvelle pour répondre à l'ensemble des besoins » dont le principal enjeu est de favoriser dans chaque opération de logements une véritable diversification des produits logements dans un souci de mixité résidentielle et de peuplement,
- L'orientation 2 « Mettre en œuvre une politique concertée du renouvellement du parc locatif social : vers une territorialisation de l'offre et une nouvelle politique du peuplement » au travers du développement de l'offre de logements locatifs sociaux et d'une politique foncière,
- L'orientation 3 « Améliorer et amplifier la valorisation du parc privé existant » en poursuivant la mise en œuvre des OPAH thématiques et territorialisées sur le Grand Nancy,
- L'orientation 4 « Apporter des réponses aux populations confrontées à des besoins spécifiques » notamment concernant l'offre de logements adaptés aux personnes handicapées, personnes âgées, aux étudiants, aux structures d'hébergements,
- L'orientation 5 « Promouvoir et animer la politique locale de l'habitat » par l'intermédiaire d'une conférence intercommunale du logement redynamisée.

## **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 :

### **I-2-1 – 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 **1134** logements locatifs sociaux, objectif cohérent avec la déclinaison locale du plan de cohésion sociale, dont :
  - **80** logements PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration)
  - **1054** logements PLUS (prêt locatif à usage social) y compris PLUS-CD auxquels s'ajoutent **360** logements PLS (Prêt Locatif Social)
  - soit un total de **1494** logements sociaux.
- b) La réhabilitation de **1245** logements locatifs sociaux pour un montant de travaux de **15 847 000 €** et **1771** logements au titre de l'Amélioration de la Qualité de Services (AQS) pour un montant de travaux de **1 442 400 €**.
- c) La démolition de **189** logements locatifs sociaux.
- d) La réalisation de **30** logements en location-accession
- e) La création de **2 à 3** maisons-relais ou résidences sociales, représentant environ **60** logements
- f) Le traitement de **1** foyer de travailleurs migrants (FTM) :
  - le foyer de Maxéville : 65 places pour un montant de travaux de 1 M€

L'annexe 3 à la convention précise les interventions propres à chaque site pour le traitement des FTM. Les interventions sur site seront précisées ultérieurement par avenant à la convention.

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

### **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 **8 000** 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 **1400** logements privés à loyers maîtrisés dont **50%** à loyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL)..

b) la remise sur le marché locatif de **600** logements privés vacants depuis plus de douze mois. Une étude sur la vacance sera lancée en 2005, pour mesurer le phénomène au regard notamment du marché local afin de lancer un dispositif opérationnel en 2006.

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

c) le traitement de **300** logements indignes, notamment insalubrité, péril, risque plomb, (avec, le cas échéant, rappel des engagements pris avec l'Etat dans le cadre de protocoles d'accord de lutte contre l'habitat indigne).

Une étude sur les logements indignes sera lancée en 2005

d) le traitement de certaines copropriétés en difficulté.

Une étude préalable sur le fonctionnement des copropriétés privées sera lancée en 2005

Les dispositifs opérationnels en cours au 01 janvier 2005 :

- Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), sur le quartier Charles III - Saint-Dizier - Quatre Eglises à Nancy qui s'achève fin 2006,
- Un PIG départemental « transformation d'usage » à articuler sur le territoire de l'agglomération.

Les dispositifs opérationnels :

- Mise en place d'un programme d'intérêt général (PIG) en 2006 sur les copropriétés en difficulté puis d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur 5 ans,
- Mise en place d'un protocole de lutte contre l'Habitat indigne en 2005-2006,
- Le lancement d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur Laneuveville / Art-sur-Meurthe et Maxéville en 2005,
- Le lancement d'un diagnostic précis de l'offre de logements adaptés pour les personnes handicapées, en partenariat avec les bailleurs privés (cf 5ème P.L.H.) en 2005
- Mise en place d'un programme d'intérêt général (PIG) en 2006 sur l'adaptation des logements privés des personnes handicapées.

Le délégataire reprend les engagements de l'Etat et de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) sur les opérations contractuelles en cours (OPAH, PIG, plan de sauvegarde, PST).

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

Les objectifs d'interventions prévus ci-dessus sont déclinés sous forme d'un tableau en annexe 1 par commune, conformément au programme d'actions territorialisé du 5<sup>ème</sup> PLH, l'échéancier indicatif de réalisation sera précisé par avenant avant le 30 juin 2005.

Dans le cadre du PLH, pour les périodes triennales résultant de l'application des articles L. 302-5 et suivants du CCH (article 55 de la loi SRU), le nombre et l'échéancier de réalisation des logements sociaux pour chaque commune concernée sont rappelés ci-dessous :

<b>Commune</b>	<b>Objectifs 2005-2010 loi SRU</b>
Laneuveville	11
Ludres	22
Saulxures	39
Seichamps	22
Villers	63
<b>Total</b>	<b>157</b>

Il sera réalisé sur la commune de Saulxures, une étude de faisabilité en 2005, sur les différents secteurs de son territoire.

De plus, il est prévu à la pré-programmation 2005, la création de 25 logements sociaux sur cette commune.

### **I-2-4 Calendrier des opérations**

Les objectifs physiques mentionnés à cet article seront réalisés selon l'échéancier prévisionnel qui fera l'objet d'un avenant avant le 30 juin 2005.

## **TITRE II : Modalités financières**

### **Article II-1 : Moyens mis à la disposition du délégataire par l'Etat**

Dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, l'Etat allouera au délégataire pour la durée de la convention un montant prévisionnel de droits à engagement de **24 711 030 €** pour la réalisation des objectifs visés à l'article I-2.

Pour 2005, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est fixée à **3 711 122 €**.

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.

Un contingent d'agréments de 360 PLS, 30 PSLA et des droits à engagements pour 80 PLA-I et de 1054 PLUS seront alloués au délégataire pour la durée totale de la convention.

Pour 2005, ce contingent est de **60** agréments PLS  
de **5** agréments PSLA  
de **13** PLA-I  
et de **175** PLUS

Conformément à la lettre d'accord de la Caisse des Dépôts et Consignations, document C annexé à la présente convention, une enveloppe pluriannuelle de prêts de **106,6 M€** sera affectée par cet établissement aux opérations définies à l'article I-2 de la présente convention. Cette enveloppe comprend **10,8 M€** de prêts à la réhabilitation à taux bonifié en application de la circulaire du 17 septembre 2004 modifiée le 21 octobre 2004. Elle ne comprend pas les prêts PLS et PSLA.

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

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

- 915 230 € pour le logement locatif social,
- 2 795 892 € pour l'habitat privé (ANAH),

A titre d'exemple, l'objectif fixé par l'ANAH pour 2005 recouvre :

- 143 logements privés à loyer maîtrisé
- 87 logements vacants
- le traitement de 24 logements indignes

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

**Article II-3 : Interventions propres du délégataire**

**II-3-1 Interventions financières du délégataire**

Le délégataire pendant la période de la convention consacrera sur ses ressources propres un montant global de **5,03 M €** aux actions définies à l'article I-2, soit **1,1 M€** sur le logement privé et **3,93 M€** sur le logement social, dont **2 M€** au titre du financement de la surcharge foncière.

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 **952 363 €** dont **782 363 €** pour le logement locatif social et **170 000 €** pour l'habitat privé.

Le montant annuel du prélèvement perçu par l'EPCI en application de l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbains qui doit être affecté à des opérations en faveur du logement locatif social se monte à **59 363 €** par an.

## **II-3-2 Actions foncières**

Sur la base de stratégies foncières préalablement définies, le délégataire encouragera toutes actions foncières permettant la réalisation des objectifs énoncés aux articles I-2 et I-3 en intégrant les actions prévues dans le PLH.

Description des actions envisagées :

Dans le cadre d'une stratégie foncière en vue de la réalisation des objectifs :

- la Communauté Urbaine a mis en place en 2004, un dispositif d'aide à la prise en charge des surcoûts fonciers qui se traduit par la création d'une enveloppe de 2 millions d'euros sur une période de 6 ans,
- Parallèlement, l'Etat, la Région et l'EPFL ont mis en place un dispositif de minoration foncière permettant également la prise en charge d'une partie des surcoûts fonciers,
- De plus, des études sur les potentiels fonciers seront lancées en 2005 plus particulièrement sur les communes de Saulxures et de Saint Max,
- Des outils d'acquisition de terrains sont à l'étude ainsi que la mise en place de ZAC multi-sites sur les zones NA.

## **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-5 de la convention pour l'année considérée, allouera à la Communauté Urbaine, l'enveloppe de droits à engagement dans les conditions suivantes :

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

Le délégataire prendra les arrêtés de subvention au nom de l'Etat en application de la présente convention dans la limite du montant des droits à engagement ainsi notifié par l'Etat.

- Pour l'enveloppe habitat privé

La convention conclue entre l'ANAH et le délégataire en vertu de l'article L 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) définit les modalités de financement et les conditions de gestion par l'agence ou, à sa demande, par le délégataire 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 Urbaine un montant de crédits de paiement calculé par application d'une clé pré-définie au montant des engagements constatés les années précédentes et des engagements prévisionnels de l'année considérée. Cette clé est la suivante : 10 % des engagements prévisionnels de l'année n, 30 % des engagements constatés de l'année n-1, 30 % des engagements constatés de l'année n-2 et, pour l'année n-3, 30 % des engagements constatés, ce montant étant diminué de la différence entre les crédits de paiement versés par l'Etat au délégataire et ceux versés par le délégataire aux différents opérateurs.

Le montant des crédits de paiement peut être ajusté des écarts résiduels qui pourraient être constatés entre les crédits de paiement versés par l'Etat au délégataire et ceux versés par le délégataire aux différents opérateurs au titre des engagements antérieurs à n-3.

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

- Pour l'enveloppe habitat privé

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

### **Article II-5 : Compte rendu de l'utilisation des crédits de paiement mis à la disposition du délégataire**

Le délégataire produira et remettra aux préfets de Région et de Département, un compte rendu détaillé de l'utilisation des crédits mis à sa disposition, sous la forme d'un état annexe au compte administratif, en particulier avant tout projet d'avenant.

Cet état annexe retracera, d'une part, le détail des crédits reçus de l'Etat par le délégataire et, d'autre part, le détail des crédits effectivement versés par le délégataire pour la réalisation des opérations financées conformément à la présente convention.

### **Article II-6 : Reversement des crédits non utilisés**

- Pour le logement locatif social

Si, au terme de l'effet de la convention et de l'échéancier de versement des crédits prévu à l'article II-4-2 appliqué à l'année du terme de la convention et si la convention n'est pas renouvelée, le délégataire dispose de crédits de paiement non utilisés, l'Etat émettra un ordre de reversement de ces crédits.

- Pour l'habitat privé

La convention conclue entre le délégataire et l'ANAH en vertu de l'article L 321-1-1 du CCH précise les conditions de reversement des crédits mis à la disposition du délégataire et non utilisés au terme de la convention et de l'échéancier afférent.

Si la convention est renouvelée, les crédits de paiement restants font l'objet d'un report sur la nouvelle convention.

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

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

Les adaptations prévues au présent titre ne seront applicables qu'à compter de la publication du décret en Conseil d'Etat qui l'autorise. Elles feront l'objet d'avenants éventuels à partir de 2006

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

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

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 locales en vigueur, fixées par arrêté préfectoral du 04 juin 2002 joint en annexe.

Cet article fera l'objet d'un avenant ultérieur

##### **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 l'EPCI 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**

Cet article fera l'objet d'un avenant ultérieur

### **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>o</sup>e 2ème alinéa de l'article 31 du code général des impôts.

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

### **III-3-1 Parc locatif social**

Pour les opérations visées au I-2-1, les décisions de subvention sont prises par le Président de la communauté Urbaine du Grand Nancy ou son représentant. L'instruction des dossiers est assurée par la DDE.

### **III-3-2 Parc privé**

Pour les actions visées au I-2-2, les décisions de subventions ou les décisions de rejet sont prises par le président de l'autorité délégataire au nom de l'ANAH. L'instruction des dossiers est assurée par la délégation locale de l'A.N.A.H. Elle fait l'objet d'une convention conclue en application de l'article L.321-1-1 du CCH.

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

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

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

Les adaptations prévues au présent titre ne seront applicables qu'à compter de la publication du décret en Conseil d'Etat qui l'autorise. Elles feront l'objet d'avenants éventuels à partir de 2006

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

Le président de la communauté Urbaine du Grand Nancy 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 des adaptations suivantes possibles pour les opérations de construction, d'acquisition et d'acquisition-amélioration.

Le barème des majorations de l'assiette de subvention applicables en fonction de la qualité de l'opération figure en annexe 4. 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, pour les logements financés : les valeurs prévues à l'annexe 5.

#### **IV-2-2 Parc privé**

L'annexe à la convention sera établie par avenant en 2006.

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

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

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

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

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

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

Le délégataire communique aux préfets de Région et de Département, copie de l'ensemble des décisions qu'il prend au nom de l'Etat. 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.

Le délégataire procède à la transmission de ces informations en se connectant sur le site internet du ministère chargé du logement où des outils appropriés sont mis à la disposition de l'ensemble des services chargés de l'instruction des dossiers de financement, après une procédure d'authentification des utilisateurs. Il peut également, dans le cadre d'une convention de mise à disposition de la DDE, utiliser le logiciel Galion, qui assure dans ce cas la transmission automatique des données pour les produits gérés par ce logiciel.

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

### **Article V-2 : Suivi annuel de la convention.**

Il est créé sous la coprésidence du président de la communauté Urbaine du Grand Nancy et du préfet une instance de suivi de la convention.

Cette instance se réunit au minimum une fois par an (au cours du premier trimestre) pour faire le bilan des décisions 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 est adressé au préfet de Région, en particulier avant tout projet d'avenant. A cet effet, le délégataire s'engage à faciliter le contrôle par l'Etat de l'utilisation des crédits reçus notamment par l'accès à toute pièce justificative et tout document dont il jugerait la production utile.

### **Article V-3 : 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 Urbaine du Grand Nancy 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'ensemble des observatoires qui permettront d'évaluer la politique du logement dans le cadre de cette convention sont les suivants :

- L'observatoire des grands quartiers,
- L'observatoire du parc locatif social,
- L'observatoire des demandes et des attributions,
- L'observatoire des loyers sur les quartiers,
- L'observatoire des transactions foncières et immobilières,
- L'observatoire des sites d'habitat,
- L'observatoire permanent du logement.

#### **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, à l'initiative de chacune des parties, lorsqu'un fait nouveau légitime et sérieux le justifie.

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

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

##### b) Effets de la résiliation

Les droits à engagement alloués au délégataire mais non encore engagés font l'objet d'un retrait de la part de l'Etat et, le cas échéant, de l'ANAH. Les crédits de paiement mis à la disposition du délégataire mais non consommés et dont elle n'a plus l'utilité font l'objet d'un ordre de reversement de la part de l'Etat et, le cas échéant, de l'ANAH.

En cas d'utilisation des crédits de paiement à d'autres fins que celles précisées dans les conventions qui la lie à l'Etat ou à l'ANAH, un prélèvement du même montant sera opéré sur les ressources du délégataire.

#### **Article V-5 : 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 Urbaine du Grand Nancy 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.

En présence de M. **Marc-Philippe Daubresse**, ministre délégué au logement et à la ville,

Le 7 mars 2005

Le Préfet du Département  
de Meurthe et Moselle

**signé**

**Claude BALAND**

Le Président  
de la Communauté Urbaine

**signé**

**André ROSSINOT**

## ANNEXES

1-Déclinaison par secteurs géographiques des objectifs d'intervention définis par la convention (cf 5<sup>ème</sup> PLH territorialisé). De plus, un avenant au 30 juin 2005 viendra préciser l'échéancier.

2 - Programme d'intervention sur le secteur d'habitat privé

3 - Programme de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM) fixé par avenant au 30 juin 2005

4 - Barème de majoration de l'assiette

5 - Modalités de calcul des loyers et redevances maximaux

### **Documents Annexés**

A - Liste des textes applicables

B - Tableau récapitulatif du régime d'aides applicables

C -. Modèle de fiche analytique d'opération financée

D - Lettre d'accord de la CDC en date du 8 février 2005 (non disponible en version électronique)

E – Arrêté préfectoral du 4 juin 2002 (non disponible en version électronique)

**Annexe 1 - Déclinaison par commune des objectifs d'intervention définis par la convention pour la période 2005 –2010**

<i>Commune</i>	<i>Répartition</i>
Art	26
Dommartemont	16
Essey	0
Fléville	53
Heillecourt	17
Houdemont	39
Jarville	0
<b>Laneuveville</b>	55
Laxou	0
<b>Ludres</b>	83
Malzéville	59
Maxéville	0
Nancy	638
Pulnoy	0
Saint-Max	93
<b>Saulxures</b>	97
<b>Seichamps</b>	73
Tomblaine	10
Vandoeuvre	0
<b>Villers</b>	235
<b>TOTAL</b>	<b>1 494</b>

## 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 : Quartier Charles III – Saint-Dizier – Quatre Eglises de NANCY**

**Maître d'ouvrage** : Communauté Urbaine du Grand Nancy et ville de Nancy

**Périmètre d'intervention** : secteurs Loritz – Boulevard Lobau, Saint-Dizier – Quatre Eglises, Saint-Nicolas – Sainte Anne, La Salle, cf liste des rues et n° de rues jointe

**Date de signature** : 5 janvier 2004

**Durée de la convention** : 3 ans, du 5 janvier 2004 au 5 janvier 2007.

#### **Objectifs de réhabilitation** :

- propriétaires occupants : amélioration de 25 logements
- propriétaires bailleurs : amélioration de 140 logements locatifs
- conventionnement de 30 logements locatifs
- remise sur le marché de 30 logements vacants,
- sortie d'insalubrité de 30 logements (20 locatifs et 10 de propriétaires occupants).

#### **Engagements en moyens humains ou financiers des différents partenaires** :

- CUGN :
  - . financement de l'équipe opérationnelle de suivi-animation,
  - . financement à hauteur de 10 % des dépenses subventionnées par l'ANAH des travaux d'amélioration réalisés par les propriétaires conventionnant leur logement,
  - . mise en œuvre d'actions d'amélioration du cadre de vie visées dans la convention.
- Ville de Nancy :
  - . mobilisation dans la lutte contre l'insalubrité par l'intermédiaire du service communal d'hygiène et de santé,
  - . financement de la moitié du coût TTC du suivi-animation de l'opération restant après subvention de l'Etat,

- . financement à hauteur de 10 % des dépenses subventionnées par l'ANAH des travaux d'amélioration réalisés par les propriétaires conventionnant leur logement,
- . mise en œuvre d'actions d'amélioration du cadre de vie visées dans la convention,
- . mise à disposition d'un local pour les permanences, situé dans le quartier.

- Etat :

- . subvention du suivi animation versée à la Communauté Urbaine du Grand Nancy, sous réserve des dotations budgétaires annuelles, à hauteur de 20% représentant un montant maximum de 18 000 € par an sur les 3 années de la convention,
- . versement de l'Aide Personnalisée au Logement dans les conditions fixées par le code de la construction et de l'habitat.

- ANAH :

- . accorder prioritairement les aides, et réserve pour cela les crédits suivants :
- . 894 114 Euros correspondant à la réhabilitation de 140 logements locatifs, le tiers chaque année.
- . 30 490 Euros correspondant à la réhabilitation de 25 logements de propriétaires occupants à faibles ressources, le tiers chaque année.

#### **Etat d'avancement de l'opération au 31 décembre 2004 :**

- 25 192 € de subventions ANAH engagés correspondants à 28 logements (travaux sur parties privatives ou parties communes).
- 3 comités de pilotage : 4 mars 2004, 5 juillet 2004, 10 décembre 2004.
- 2 comités techniques : 13 septembre 2004, 28 septembre 2004.
- visites du quartier par les différents partenaires les 30 août et 6 septembre 2004.

#### **- PIG : transformation d'usage sur l'ensemble du département, hors territoire couvert par une procédure d'OPAH**

Date de signature de l'arrêté : arrêté préfectoral signé le 5 avril 2004

Durée : du 1 avril 2004 au 1 avril 2005

Objectif : favoriser la production de logement social par la mise en œuvre d'opérations de conventionnement liées à des programmes de transformation d'usage de bâtiments en vue de créer du logement locatif privé.

#### **- PST : accueil et maintien des populations défavorisées au sein du parc privé dans le cadre du Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées, sur l'ensemble du département**

Date de signature de l'arrêté : arrêté signé conjointement par Monsieur le Préfet, Monsieur le Président du Conseil Général et Monsieur le Délégué local de l'ANAH le 14 juin 2004

Durée : du 1 janvier 2004 au 31 décembre 2006

**Objectif** : permettre l'accès au logement, le relogement ou l'amélioration de logements de 100 locataires au sein du parc privé.

**MOUS** : Union et Solidarité, Centre d'Amélioration du Logement, Synergie et Habitat.

**Engagements financiers** :

- ANAH : 3 millions d'euros, le 1/3 chaque année.
- Etat : MOUS (2004 : 427 € par logement adapté dont le financement est agréé)
- Conseil Général : MOUS (2004 : part forfaitaire de 50 000 € en début d'activité pour chaque organisme qui assure la mission MOUS, 2000 € par logement adapté mis sur le marché).

- les opérations projetées au moment de l'élaboration de la convention de délégation :
  - Lancement d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur Laneuveville, Art-sur-Meurthe et Maxéville en 2005 : **coût prévisionnel 35 600 € HT**
  - Mise en place d'un programme d'intérêt général (PIG) en 2006 sur l'adaptation des logements privés des personnes handicapées : **coût prévisionnel 22 400 € HT**
  - Mise en place d'un programme d'intérêt général (PIG) en 2006 sur les copropriétés en difficulté sur puis d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur 5 ans : **coût prévisionnel 45 800 € HT**
  - Une étude sur la vacance sera lancée en 2005, pour mesurer le phénomène au regard notamment du marché local : **coût prévisionnel environ 20 800 € HT**
  - Mise en place d'un protocole de lutte contre l'habitat indigne : **coût prévisionnel 45 800 € HT**

**B- Dispositifs d'intervention hors secteur programmé**

- Les protocoles locaux de lutte contre l'habitat indigne

Dans le cadre de la délégation de compétences de l'Etat et des objectifs de la convention passée avec l'ANAH, le Grand Nancy lancera dès 2005, un certain nombre de dispositifs opérationnels sur l'habitat privé.

Un protocole relatif à la lutte contre l'habitat indigne pourrait être mise en œuvre sur le territoire de l'agglomération et ce dès 2005-2006.

La somme allouée à ce dispositif est de : **coût prévisionnel 45 800 € HT**

- Le traitement de l'habitat insalubre diffus

Celui-ci pourra être mobilisé dans le cadre du protocole de lutte contre l'habitat indigne à étudier.

- L'amélioration de l'habitat en secteur diffus

Précisé ultérieurement

## ANNEXE 3

### Traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)

Le délégataire s'engage à effectuer le traitement du ou des FTM visés par la convention dans le cadre du plan de traitement des FTM piloté par la Commission Interministérielle pour le Logement des Populations Immigrées (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

Tout élément disponible de diagnostic utile sur la situation du ou des FTM visés par la convention est remis par l'Etat au délégataire, et donne lieu à une évaluation partagée des FTM à traiter, avant signature de la convention.

**Préciser l'ensemble des FTM situés sur le territoire du délégataire et, les foyers dont le traitement est prévu pendant la durée de la convention :**

**1) tableau récapitulatif des FTM à traiter qui précise les éléments suivants** (si disponibles):

- identifiants du foyer : nom et adresse, propriétaire et gestionnaire, système d'aide à la personne
- *nombre de résidents en précisant : % de suroccupants, % de résidents de 60 ans et +*
- nombre de places-lits-logements à traiter en précisant combien le seront en PALULOS (avec le coût en aide à la pierre) et combien le seront en PLAI (avec le coût en aide à la pierre)
- nombre de logements reconstitués après traitement
- MOUS à envisager avec chiffrage prévisionnel
- **totalisation pour l'ensemble des foyers visés** sur la durée de la convention :
  - Du montant des financements en PLAI, en PALULOS, en MOUS
  - Du nombre de places/lits/ logements avant traitement en équivalents logements
  - Des capacités reconstituées après traitement en nombre de logements

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

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

**3) Eléments relatifs au suivi de la mise en œuvre**

- modalités, rendez-vous annuels d'évaluation de la mise en oeuvre
- compléments d'information à apporter
  - sanctions .

Par ailleurs, il convient de mentionner les documents suivants parus ou à paraître très prochainement, susceptibles d'être utiles au délégataire

- 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 du délégataire à traiter dans le cadre de l'ANRU (ZUS et procédure de l'article 6 de la loi d'août 2003)

## ANNEXE 4

### Modalités de majoration de l'assiette de subvention

L'assiette de subvention définie au 1° de l'article R. 331-15 du CCH peut être majorée, pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'acquisition-amélioration finançables en PLUS ou PLA-I, en application des dispositions de son deuxième alinéa, selon le principe suivant :

- dans la limite maximale de 24 % par un coefficient de qualité (MQ) dont le calcul est précisé aux articles 2 à 4, 6 à 8, 12 et 13 de l'arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif.
- dans la limite de 12 % par un coefficient de majoration local (ML) résultant de l'application d'un barème local que doit établir le département ou l'EPCI après concertation avec les organismes HLM, fixant une liste de critères pouvant donner lieu à une majoration de la subvention et déterminant pour chacun de ces critères le taux de majoration applicable en fonction des sujétions rencontrées, pouvant tenir notamment à la localisation de l'opération, et à d'autres critères de qualité et de service.

La valeur du coefficient global de majoration CM ( $CM = MQ + ML$ ) est, en application de l'article R. 331-15 du CCH, plafonnée à 30 %.

## ANNEXE 5

### Modalités de calcul des loyers et des redevances maximales

Le loyer maximal au m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface utile et tient compte de la localisation, de la qualité de la construction et de la taille moyenne des logements de l'opération.

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

a) les valeurs des loyers de maximaux de zone applicables aux conventions conclues avant le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> juillet de chaque année en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4<sup>ème</sup> trimestre

Loyer mensuel en € par m<sup>2</sup> de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	secteur 1
I. Logements financés en <b>PLA d'intégration</b>	<b>4,03</b>
II. Logements financés avec du <b>PLUS</b>	<b>4,54</b>
III. Logements financés en <b>PLS</b>	<b>6.81</b>

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, selon le barème de l'arrêté préfectoral du 04 juin 2002.

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

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

Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile, à savoir les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours et jardins, faisant l'objet d'une

jouissance exclusive, peuvent donner lieu à perception d'un loyer accessoire. Le montant qui sera inscrit dans ce cas dans la convention est déterminé d'après les loyers constatés dans le voisinage.

## 2 – Pour les opérations de réhabilitation

Pour chaque nouvelle opération de réhabilitation, le montant du loyer maximal mentionné à l'article R.353-16 est fixé sur la base des loyers maximaux de zone figurant dans les tableaux suivants, selon que la superficie de l'opération est exprimée en surface corrigée ou en surface utile. Ces valeurs, applicables aux conventions conclues avant le 1<sup>er</sup> juillet 2005, sont révisées chaque année au 1<sup>er</sup> juillet, en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4<sup>ème</sup> trimestre.

Loyer annuel en € par m<sup>2</sup> de surface corrigée

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 2
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat ( <b>PALULOS</b> ) ou subventions ANAH dans le cadre du PST	31,74
II. « PALULOS communales <sup>1</sup> »	33,94

Sous le régime de la surface utile, le loyer maximal au m<sup>2</sup> fixé dans la convention s'obtient par le produit du loyer maximal de zone ci-dessous et du coefficient de structure, calculé selon la formule précisée au c) du 1. ci-dessus.

Loyer mensuel en € par m<sup>2</sup> de surface utile

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 2
I. Logements réhabilités avec subvention de l'Etat ( <b>PALULOS</b> )	4,32
II. « <b>PALULOS communales</b> »	4,54

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

A titre exceptionnel, le président de l'établissement public de coopération intercommunale délégataire ou le président du conseil général délégataire peut modifier par avenant le loyer maximal de la convention pour le porter au niveau prévu pour les logements réhabilités à l'aide de PALULOS dans les tableaux ci-dessus, selon le type de logements correspondants.

### **3 – Pour les loyers maîtrisés du parc privé .**

Pour les loyers maîtrisés du parc privé, la surface de référence est la surface habitable augmentée de la moitié des annexes, dans les limites de 8m<sup>2</sup> par logement (surface définie par le code général des impôts et utilisée pour les dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif visés à l'article 31 de ce même code).

Le montant du loyer maximal est fixé sur la base des loyers maximaux de zone figurant dans les tableaux suivants. Ces valeurs, applicables aux conventions conclues avant le 1<sup>er</sup> juillet 2005, sont révisées chaque année au 1<sup>er</sup> juillet, en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4<sup>ème</sup> trimestre.

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

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

## Document annexé A relatif aux textes applicables

### **I – Aides de l’Etat régies par le CCH**

#### **PALULOS**

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

#### **PLUS – PLA-I**

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

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

### **Parc public**

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

### **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**

- Projet de circulaire complétant et modifiant la circulaire annuelle relative à la fixation du loyer maximal des conventions

### **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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 annexé C :**  
**Suivi statistique des délégations conventionnelles de compétence pour les**  
**aides au logement**

---

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

**I – Le contenu des informations à collecter**

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

[http://www.logement.gouv.fr/.../schema\\_sisal.xml](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 propresPour les opérations de PLS et de PSLA, l'établissement prêteur (prêt principal) doit être indiqué.
- 5) Renseignements spécifiques suivant le produit financé
  - caractéristiques techniques et économiques des opérations de logement locatif social
  - caractéristiques techniques et économiques des opérations de réhabilitation
  - répartition du coût des opérations d'amélioration de la qualité de service (AQS) par poste
  - répartition du coût des opérations de démolition par poste
  - description simplifiée des opérations d'aires d'accueil pour les gens du voyage (catégorie, nombre de places de caravanes, date de mise en service)
- 6) Suivi des paiements effectués sur l'opération (montant et date pour chaque paiement)

## II – Le dispositif de recueil de l'information

La transmission à l'infocentre national sur les aides au logement des données statistiques relatives aux opérations financées doit avoir lieu au plus tard le 5 de chaque mois. Cette communication doit se faire exclusivement par un moyen informatique. En pratique, les informations relatives aux opérations sont saisies par les services instructeurs (DRE, DDE, EPCI...).

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

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

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

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

Ce site comportera les rubriques suivantes :

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