

SOMMAIRE

OBJET ET DURÉE DE LA CONVENTION	4
TITRE I : LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION.....	5
Article I-1 : Orientations générales.....	5
I-1-1- Orientations de l'État.....	5
I-1-2- Orientations du bénéficiaire de la délégation.....	5
I-1-3 Le logement des personnes défavorisées et le PDALPD	6
I-1-4 -Le logement minier.....	7
Article 1-2 - Dispositif d'observation.....	8
Article I-3 : Les objectifs quantitatifs prévisionnels.....	10
I-3-1- Le développement, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements sociaux....	10
a) <i>La réalisation par construction neuve ou acquisition-amélioration d'un objectif global de 573 logements sociaux, dont 190 en 2006, ainsi répartis :</i>	10
b) <i>La réhabilitation de 540 logements locatifs sociaux, dont 50 financés par PALULOS en 2006.....</i>	11
1) la réhabilitation par PALULOS,.....	11
2) Réhabilitations PARTENORD.....	11
c) <i>La démolition de logements sociaux.....</i>	12
d) <i>La réalisation de 90 logements en location-accession dont 30 pour l'année 2006.....</i>	12
I-3-2 Le logements des populations spécifiques.....	12
a) <i>La création de 30 places d'hébergement d'urgence dont 10 en 2006</i>	12
b) <i>La création d'une maison-relais et d'une résidence sociale, représentant environ 45 places</i>	13
c) <i>la création d'un foyer de jeunes travailleurs de 60 places.....</i>	13
d) <i>Le développement du parc de logements adaptables et les projets d'hébergement pour personnes handicapées.....</i>	13
e) <i>Les résidences pour personnes âgées.....</i>	14
f) <i>Le logement pour étudiants</i>	14
g) <i>Le parc de logements miniers</i>	14
h) <i>Le patrimoine du PACT</i>	15
I-3-3 – La requalification du parc privé ancien et la production d'une offre en logements à loyers maîtrisés.....	15
.....	16
Article 1-4- Objectifs qualitatifs.....	17
1 – Accessibilité aux personnes handicapées.....	17
2 – Qualité de la construction.....	17
3 – Maîtrise et réductions des charges locatives.....	17
4- Gestion urbaine de proximité et cadre de vie.....	18
TITRE II – MODALITÉS FINANCIÈRES.....	18
Article II – 1– Moyens mis à la disposition du délégataire par l'État.....	18
Article II-2- Répartition des droits à engagement entre le logement locatif social et l'habitat privé.....	19
Article II-3- Interventions propres de la CAPH.....	19
II-3-1 : Interventions financières de la CAPH.....	19
Intervention financière de la Porte du Hainaut sur le logement social.....	19
II-3-2- Actions foncières.....	20
Article II- 4- Financement par le 1 % logement : « 1 % relance » au titre du plan de cohésion sociale	21
Article II.5- Auto-financement par le groupe Hainaut Immobilier.....	21

SOMMAIRE

Article II- 6 – Mise à disposition des moyens : droits à engagement et crédits de paiement.....	21
II-6-1- Calcul et notification des droits à engagement	21
<i>Pour l’enveloppe dédiée au logement locatif social.....</i>	<i>21</i>
<i>Pour l’enveloppe dédiée à l’habitat privé.....</i>	<i>21</i>
II-6-2- Calcul et mise à disposition des crédits de paiement	22
<i>Pour l’enveloppe dédiée au logement locatif social.....</i>	<i>22</i>
<i>Pour l’enveloppe dédiée à l’habitat privé.....</i>	<i>22</i>
Article II-7- Compte-rendu de l’utilisation des crédits de paiement mis à la disposition de la CAPH.....	22
Article II-8- Reversement des crédits non utilisés.....	22
<i>Pour l’enveloppe dédiée au logement locatif social.....</i>	<i>22</i>
<i>Pour l’enveloppe dédiée à l’habitat privé.....</i>	<i>22</i>
TITRE III – CONDITIONS D’OCTROI DES AIDES ET D’ADAPTATION DES PLAFONDS DE RESSOURCES.....	23
Article III-1 – Adaptation des conditions d’octroi des aides	23
III-1-1- Parc locatif social.....	23
III-1-2- Parc privé.....	23
Article III-2 – Plafonds de ressources.....	24
III-2-1- Parc locatif social.....	24
III-2-2- Parc privé.....	24
<i>Propriétaires occupants</i>	<i>24</i>
<i>Propriétaires bailleurs.....</i>	<i>24</i>
Article III-3- Modalités d’attribution des aides et d’instruction des dossiers.....	24
III-3-1- Parc locatif social.....	24
III-3-2- Parc privé.....	24
III-3-3- Mise à disposition des services.....	25
TITRE IV – LOYERS ET RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS.....	25
Article IV-1.....	25
.....	25
IV-2-1- Parc locatif social.....	25
IV-2-2- Parc locatif privé.....	25
Article IV-3-Réservation de logements au profit des personnes prioritaires.....	26
TITRE V – SUIVI, ÉVALUATION.....	26
Article V-1 – Modalités de suivi des décisions de financement.....	26
Article V-2 – Suivi de la convention.....	27
Article V-3 : Conditions de résiliation de la convention	27
a) Cas de résiliation.....	27
b) Effets de la résiliation.....	27
Article V-4 : Évaluation de la mise en œuvre de la convention	28
Article V-5 : Publication.....	28
SIGNE.....	28
SIGNE.....	28
B - DISPOSITIFS D’INTERVENTION HORS SECTEUR PROGRAMMÉ.....	37
Marges locales applicables en 2006.....	42
FINANCEMENTS PLUS ET PLA INTÉGRATION.....	42
PLUS et PLA Intégration Neufs.....	43

SOMMAIRE

PLUS Acquisition-Amélioration.....	43
<i>Loyer mensuel en euros par m2 de surface utile.....</i>	<i>45</i>
LOYERS	47
PLUS Neuf.....	47
PLUS Acquisition-Amélioration.....	47
Chauffage économique.....	47
Chauffage économique.....	47
<i>Loyer annuel en euros par m2 de surface corrigée.....</i>	<i>48</i>
<i>Loyer mensuel en euros par m2 de surface utile.....</i>	<i>49</i>
I – Aides de l’Etat régies par le CCH.....	53
II – Aides de l’Etat non régies par le CHH.....	55
<i>Document annéxé B – Tableau récapitulatif du régime d’aides applicables.....</i>	<i>58</i>
Régime d’aides applicables.....	58

ANNEXES

ANNEXE 1	Déclinaison par secteurs géographiques
ANNEXE 2	Programme d'intervention sur le secteur d'habitat privé
ANNEXE 3	Traitement des foyers de travailleurs migrants
ANNEXE 4	Barème de majoration de l’assiette de subvention et du taux de subvention
ANNEXE 5	Modalités de calcul des loyers et redevances maximaux
ANNEXE 6	Programme d’intervention envisagé relevant du champ d’intervention de l’ANRU
DOCUMENT ANNEXÉ A	Textes applicables
DOCUMENT ANNEXÉ B	Tableau récapitulatif du régime d’aides applicables
DOCUMENT ANNEXÉ C	Suivi statistique des délégations conventionnelles de compétence pour les aides au logement

Lettre d'accord de la Caisse des Dépôts et Consignations du 19 janvier 2006

**CONVENTION DE DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE
PORTANT SUR L'ATTRIBUTION DES AIDES À LA PIERRE
en application de l'article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004**

La présente convention est établie entre :

la communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut (CAPH) représentée par M. Alain BOCQUET, Président.

et

l'Etat, représenté par M. Jean ARIBAUD, Préfet du département du Nord, Préfet de la Région Nord-Pas-de-Calais

Vu le XIII de 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 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 délibération du conseil communautaire n° 137/05 en date du 27 juin 2005, sollicitant l'exercice par la communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut des compétences en matière d'aides à la pierre prévues à l'article L. 301-3 du CCH,

Vu la délibération du conseil communautaire n°229/05 en date du 5 décembre 2005 autorisant notamment le Président à signer la convention de délégation de compétence d'attribution des aides à la pierre pour une durée de 3 ans,

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

Vu la délibération du conseil communautaire n° 37/05 du 07 février 2005, adoptant le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH),

Vu l'avis du comité régional de l'habitat du 15 décembre 2005 sur la répartition des crédits.

Il a été convenu ce qui suit :

OBJET ET DURÉE DE LA CONVENTION

L'État délègue à la CAPH, pour une durée de trois 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 inclut les prestations en matière d'études et d'ingénierie qui concourent à la mise en œuvre des objectifs rappelés ci-avant.

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

La présente convention prend effet à compter du 1^{er} janvier 2006 et s'achève au 31 décembre 2008.

TITRE I : LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION

Article I-1 : Orientations générales

I-1-1- Orientations de l'État

Dans ses orientations générales, l'État 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 (schéma directeur, 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 H.L.M. Ainsi la loi programme prévoit 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 Nord-Pas-de-Calais, 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

Compétente en matière d'habitat depuis 2001, la CAPH a développé un large partenariat avec l'ensemble des acteurs liés au domaine du logement.

Par délibération du 29 avril 2002, les élus communautaires ont décidé d'élaborer un Programme Local de l'Habitat. Validé le 7 février 2005 par le conseil communautaire, ce PLH est défini comme une politique communautaire de l'habitat au service des communes pour répondre aux besoins de la population. La Porte du Hainaut s'est engagée à répondre concrètement aux besoins exprimés par les communes en les aidant dans la mise en œuvre de leurs projets « habitat » et en menant des actions communautaires, à mobiliser le partenariat le plus large et positionner la communauté comme un acteur décisif de la politique de l'habitat sur le territoire communautaire en assurant la cohérence et en facilitant la réalisation des projets contribuant ainsi à atteindre les objectifs du PLH. La Porte du Hainaut ne se substituera à aucun des partenaires à l'exception de la commune.

Trois grands objectifs sont clairement affichés pour faire respecter le droit au logement :

- Répondre aux besoins de logements et en priorité en logements sociaux, en accélérant le renouvellement urbain tout en rééquilibrant l'offre à l'échelle du territoire
- Mettre un terme aux conditions d'habitat indécents et prévenir les phénomènes de relégation sociale
- Faire reculer l'exclusion en facilitant l'accès de tous à un logement adapté à ses besoins

Pour cela, les élus communautaires, par délibération du 13 décembre 2004 ont validé les outils communautaires pour aider les communes à satisfaire les besoins de leur population :

- Une ingénierie d'appui aux communes
- Un Fonds d'Intervention Foncière pour permettre la relance de la construction neuve
- Des garanties d'emprunt
- Un observatoire de l'Habitat conçu comme un outil d'aide à la décision

-

C'est pourquoi, forts de leur expérience partagée et de leur partenariat, l'Etat et la CAPH décident de s'engager dans la délégation de compétence telle que la définit la loi. Les orientations sont présentées dans le PLH et reprises dans les contenus de la convention.

En réponse aux enjeux du PLH, les résultats attendus sont :

- La relance de la construction neuve sous des formes diversifiées, en accroissant fortement la construction de logements sociaux, en développant l'accès à la propriété
- L'éradication de l'habitat indigne, le renouvellement du parc obsolète et la revalorisation de l'habitat existant
- La régulation du marché du logement locatif et la production d'une offre spécifique

I-1-3 Le logement des personnes défavorisées et le PDALPD

Le PDALPD en cours d'élaboration pour la période 2006-2011 sera adopté au cours du premier semestre 2006. Ce document affiche deux objectifs :

- veiller prioritairement au maintien dans les lieux, en prévenant les expulsions et en œuvrant pour améliorer le logement privé inconfortable ;
- contribuer, par des démarches spécifiques d'aide au relogement, au bon fonctionnement des dispositifs contribuant à l'insertion dans le logement (hébergement temporaire, sortie d'insalubrité).

Vis à vis de ce deuxième objectif, l'État, le Conseil Général et la communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut ont convenu de travailler sur le public prioritaire (ressources inférieures à deux fois le RMI) suivant :

- personnes ou ménages en situation d'expulsion (résiliation du bail dans le parc locatif privé) estimées à 50 ménages par an sur le territoire communautaire ;
- personnes ou ménages occupant des logements insalubres, dont l'insalubrité est irrémédiable ou assortie d'une interdiction d'habiter ou qui les occupent en situation de sur-occupation extrême, évaluées à 15 ménages (état actuel du stock des logements interdits d'habiter ayant un occupant) ;

–personnes ou ménages, hébergés dans un dispositif d’urgence ou d’accueil temporaire, ayant la capacité d’accéder à un logement autonome : 31 % de personnes isolées, 26 % de personnes seules avec enfants, 10 % de couples, 33 % de couples avec enfants.

–La capacité d'accueil dans un dispositif d'urgence est égale sur le territoire de la CAPH à 74 places.

Pour répondre à cette demande, les axes de travail suivants seront mis en œuvre :

–*identifier et connaître la demande* : Le repérage des ménages dont la situation correspond aux critères évoqués précédemment ainsi que les publics à faible ressources connaissant des difficultés durables pour accéder ou se maintenir dans un logement digne sera effectué à travers la Commission Locale du Plan, celle-ci s’engageant à mettre à la disposition de la CAPH un fichier informatisé de la demande ;

–*favoriser le relogement des ménages prioritaires du PDALPD* : Un travail de concertation sera organisé entre les pilotes du PDALPD, la CAPH, les bailleurs et les communes afin d’élaborer des solutions de relogement individuelles et adaptées.

–*créer une offre nouvelle de logements d’insertion* : Dans le cadre de la mise en œuvre du PDALPD, la CAPH et le conseil général définiront ensemble les besoins en MOUS habitat pour les plus démunis, ces opérations étant prises en charge par la CAPH au titre de la délégation de compétences des aides à la pierre de l’État, avec le soutien du FSL pour la poursuite de l’accompagnement social lié au logement.

–

I-1-4 -Le logement minier

Le parc minier représente, sur le territoire de l'arrondissement de Valenciennes, environ 4,5 % des résidences principales.

Ce parc, réparti de façon très inégale, est fortement représenté dans la dorsale urbaine qui parcourt l'ancien bassin minier et qui constitue ce que l'on nomme le Corridor Minier.

La situation de ce parc est cependant contrastée entre les différentes communes, et présente des disparités dans son fonctionnement.

Composé pour l'essentiel de logements individuels, le parc minier est globalement attractif. Cette attractivité et son évolution probable restent néanmoins très dépendants du niveau de réhabilitation de ce parc.

Par ailleurs, la demande, qui reste soutenue, émane essentiellement d'une population disposant d'une solvabilité limitée. Au fur et à mesure de la disparition progressive des ayant droits les populations précarisées s'y concentrent. D'où le risque pour les territoires les moins attractifs d'une perte de mixité sociale.

La Communauté d'Agglomération doit ainsi répondre à de grands enjeux.

Il lui appartient, en partenariat avec l'Etat, la région et le Département, en s'appuyant sur le dispositif d'observation de l'habitat, de veiller, secteur par secteur, à une bonne adéquation quantitative et qualitative de l'offre et de la demande de logements et au maintien des grands équilibres en préservant notamment la mixité sociale de l'ensemble du territoire, par le renforcement de l'attractivité résidentielle des cités minières.

Article 1-2 - Dispositif d'observation

Les services locaux de l'Etat et de l'ANAH sont partenaires et co-pilotes du dispositif d'observation mis en place par la communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut conformément à la loi, afin de suivre les effets des politiques mises en œuvre sur le marché local du logement, selon les modalités suivantes :

- Participation au comité de pilotage de la révision du PLH
- Participation au comité de pilotage de la Conférence Intercommunale du Logement
- Convention de fournitures et d'utilisation des données avec les principaux partenaires
-
- Suivi-évaluation du plan d'action du PLH

L'observatoire de l'habitat, outil d'observation et d'évaluation du PLH aura comme objectif d'être un outil d'aide à la décision pour approfondir ou infléchir les politiques mises en place, et notamment la délégation de compétence des aides à la pierre. Cet observatoire sera mis en place dès la présente convention à partir des thèmes et indicateurs suivants :

Thèmes Indicateurs mobilisables Sources

Thèmes	Indicateurs mobilisables	Sources
1 - Données de cadrage générales du PLH	<ul style="list-style-type: none"> -évolutions démographiques (observées ou projetées) -observation des revenus par territoires et par parc, et évolution -structure des parcs (résidences principales, secondaires, vacants, locatif social, privé, propriété, etc..) et évolutions -évolution de la demande HLM 	<ul style="list-style-type: none"> -INSEE, - FILOCOM, -EPLS -Observatoire régional de la demande HLM
2 - L'offre nouvelle de logements	<ul style="list-style-type: none"> -suivi de la production de logements neufs financés par produits et par territoires du PLH (HLM) -suivi de la construction neuve par territoire (mises en chantier) -suivi de l'accèsion sociale à la propriété -suivi des attributions HLM au regard de la demande 	<ul style="list-style-type: none"> -EPCI, SITADEL, Statistiques du PTZ, observatoire de la demande HLM

3 - Evolution des marchés fonciers et immobiliers	<p>–observation des transactions foncières : prix, surfaces , origine acheteurs/vendeurs, localisation</p> <p>–observation des transactions immobilières : nature, prix, origine acheteurs/vendeurs</p>	<p>–base de données ORHA, SAFER, Perval*</p> <p>–</p> <p>–</p> <p>–*Données payantes</p>
4 - Renouvellement urbain	<p>–suivi des projets de renouvellement urbain. Tableau de bord des opérations de RU et des sites associés avec toutes ses composantes : offre nouvelle, foncier, réhabilitation de l'existant, mise en place et suivi des chartes de peuplement (observatoire de chaque convention).</p>	<p>–tableaux de suivi DDE</p> <p>–conventions financières ANRU</p> <p>–charte peuplement</p> <p>–charte GUP</p>
5 - Opérations de réhabilitation de l'habitat social hors ANRU et son environnement	<p>–nombre de logements sociaux réhabilités sur les territoires du PLH</p> <p>–suivi des plans stratégiques de patrimoine</p>	<p>–EPCI,</p> <p>–EPLS</p> <p>–organismes HLM</p>
6 - Evolution du parc privé	<p>–suivi des logements financés par l'ANAH par territoires et type de produits</p> <p>–suivi des dispositifs OPAH, OPAH-RU, PST, PIG cohésion sociale</p> <p>–suivi des dispositifs insalubrité : MOUS, sorties d'insalubrité</p> <p>–évolution des loyers*</p> <p>–évolution de la population logée dans le parc locatif privé</p> <p>–</p>	<p>–tableaux de bord de l'ANAH, FILOCOM</p> <p>–FNAIM, petites annonces agences immobilières</p> <p>–DDASS</p> <p>*données non disponibles sur l'ensemble des territoires d'EPCI</p>

7 - Prise en compte des publics spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> -nombre de créations d'aires de stationnement et de places pour les gens du voyage au regard du schéma départemental -suivi de l'offre nouvelle pour les étudiants -suivi de l'offre nouvelle pour les personnes âgées -suivi de l'exécution du programme de requalification des foyers de travailleurs migrants 	-DDE, DRE, Rectorat
8 - Politique en faveur des ménages défavorisés	<ul style="list-style-type: none"> -suivi de l'offre très sociale (résidences sociales, hébergement d'urgence, maisons-relais, PLAI) -réponse à la demande très sociale : cohérence avec les fichiers PDALPD, suivi du contingent préfectoral -suivi des attributions HLM au regard de la demande très sociale -analyse des sorties de CHRS 	-DDE, DDASS, préfectures, observatoire de la demande HLM

La CAPH, dans le cadre de son PLH envisage de développer son propre outil d'observation. Elle pourra pour cela s'appuyer sur tout partenaire en mesure de fournir des données utiles.

Article I-3 : Les objectifs quantitatifs prévisionnels

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

I-3-1- Le développement, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements sociaux

a) La réalisation par construction neuve ou acquisition-amélioration d'un objectif global de 573 logements sociaux, dont 190 en 2006, ainsi répartis :

Produit	Objectifs 2006-2008	Objectifs 2006
PLUS	416	138
PLAI	46	15
PLS	111	37 (puis 34 en 2007, et 40 en 2008)

Ces chiffres n'incluent pas les constructions financées par l'ANRU en reconstitution de l'offre démolie dans le cadre des projets de rénovation urbaine. Les PLS produits dans le cadre des projets de rénovation urbaine entrent bien dans l'enveloppe déléguée par la présente convention.

Pour mémoire, état du financement des logements sociaux des 3 dernières années :

<i>Financement</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>
<i>PLUS</i>	149	149	57*
<i>PLAI</i>	6	3	13
<i>PLS</i>	0	0	28

y compris Escautpont

b) La réhabilitation de 540 logements locatifs sociaux, dont 50 financés par PALULOS en 2006

1) la réhabilitation par PALULOS,

Pour les années 2006 à 2008, la réhabilitation d'environ 540 logements locatifs sociaux est prévue, et sera financée par PALULOS (prêt à l'amélioration du logement locatif à usage social) ou par Prêt à l'Amélioration de l'habitat (PAM), à définir.

Le parc social représente 26 % des résidences principales sur l'agglomération de la Porte du Hainaut.

Les plans stratégiques de patrimoine des bailleurs sociaux, en concertation avec les collectivités locales, doivent permettre une meilleure connaissance du patrimoine et ainsi participer à la définition du nombre de logements à réhabiliter.

L'État et la communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut, se donnent les objectifs communs suivants :

- évaluer les PSP en cours dans le cadre de la démarche PLH*
- obtenir de tous les bailleurs agissant sur la CAPH, un PSP au plus tard au 30 juin 2006*
- obtenir un partage des orientations exprimées dans les PSP entre les collectivités, l'Etat et les bailleurs*
- adosser le financement des réhabilitations aux orientations des PSP*

La convention prend en compte, pour un financement par Prêt à l'Amélioration du Logement Locatif à Usage Social (PALULOS) les opérations de réhabilitation lourdes, visant à la pérennité du bâti, qui nécessitent un accompagnement foncier, permettant ainsi de conserver un loyer compatible avec l'occupation sociale. Les réhabilitations et les travaux d'amélioration ne bénéficiant pas de subvention de l'Etat sont financés prioritairement sur l'enveloppe de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) de prêts à taux bonifiés (PALULOS-PAM-PCAME). Une fois cette enveloppe consommée la CDC proposera des financements à taux non bonifiés (PAM-PCAME).

Pour mémoire, financement des 3 dernières années :

<i>Financement</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>
<i>PALULOS</i>	152	406	359

2) Réhabilitations PARTENORD

L'organisme PARTENORD HABITAT a fait l'objet d'un plan de redressement sur les années 1995/2000 et a bénéficié au titre d'une consolidation CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social) d'attribution de subventions spécifiques RTS (réserve technique sociale) jusqu'en 2006. Une enveloppe spécifique est donc à répartir sur l'ensemble des EPCI en 2006 pour la dernière année.

Sur le territoire de la CAPH, le nombre de logements à réhabiliter dans ce cadre est fixé à 24 logements pour 2006. Ces réhabilitations bénéficieront d'une subvention de l'Etat pouvant aller de 10 à 40 %.

c) La démolition de logements sociaux

À ce jour aucune démolition* de logements sociaux n'est envisagée sur le territoire de la CAPH hors projets de renouvellement urbain (ANRU).

les démolitions restent soumises à l'autorisation de l'Etat, en application de l'art. L 443-15-1 du CCH

d) La réalisation de 90 logements en location-accession dont 30 pour l'année 2006

Cette enveloppe inclut les PSLA envisagés dans les projets de renouvellement urbain, dont le nombre n'est pas défini à ce jour.

L'accession sociale dans le logement neuf reste faible du fait de la hausse des coûts du foncier et de la construction. Elle apporte pourtant une réponse en terme de mixité sociale, de fluidité dans le parc locatif et de réalisation de parcours résidentiels. La CAPH s'engage à soutenir techniquement tous les projets de développement d'une offre de logements en accession à la propriété, de différents types : lots libres, maisons clés en main, location-accession.

La vente de logements sociaux aux locataires est également une forme d'accession sociale envisagée par les signataires, conformément à l'article 132 de l'accord entre l'État et l'Union Sociale pour l'Habitat du 21 décembre 2004. À ce jour la politique de vente des bailleurs n'est pas définie. Ces ventes resteraient limitées à quelques unités

I-3-2 Le logements des populations spécifiques

a) La création de 30 places d'hébergement d'urgence dont 10 en 2006

Les études lancées dans le cadre du PLH font apparaître des difficultés de sortie des structures d'hébergement temporaire par manque de logements sociaux et réticence des bailleurs HLM à accueillir ces ménages, le sous-équipement du territoire en structures d'accueil d'urgence et en résidences sociales, les difficultés d'accès au 115 la nuit, l'absence de structures d'hébergement pour familles duo-parentales avec enfants, la nécessité de reconstituer les capacités d'accueil du foyer des Ormes.

La CAPH souhaite améliorer la réponse aux besoins de structures d'accueil d'urgence et d'hébergement temporaire pour les ménages sans logement en facilitant les sorties de structures d'hébergement et en développant les structures d'accueil d'urgence et d'hébergement temporaire. La création de places d'hébergement d'urgence participe à l'identification de véritable parcours résidentiels.

Projets :

– Sur le territoire de la CAPH, il serait intéressant d'encourager le développement d'une offre en diffus et semi-collectif sur des territoires non couverts et en direction de publics prioritaires (familles, jeunes), et de travailler à l'implantation d'une structure en internat du type foyer d'urgence pour les familles et isolés dans le Denaisis.

– Suite à la restructuration du faubourg Duchâteau à Denain, il est prévu de déplacer et agrandir le foyer Condevaux de l'association « Entraide denaisienne » (passage de 12 à 20 places) création donc de 8 places d'hébergement d'urgence sur enveloppe déléguée;

Ni les CHRS ni les CADA n'entrent dans le cadre de la délégation de compétence. Il est prévu :

–hors convention, la restructuration et l'agrandissement du CHRS de l'association « Entraide & amitié » à la Sentinelle (passage de 12 à 20 places)

–en 2006, un centre d'accueil de demandeurs d'asile (CADA) de 45 places dans l'arrondissement.

–

b) La création d'une maison-relais et d'une résidence sociale, représentant environ 45 places

Objectifs :

L'enjeu sur le territoire de la CAPH, est de développer des solutions alternatives au logement de droit commun pour une partie de la population qui ne peut y accéder (maison relais) ou qui a besoin d'un parcours résidentiel plus long (résidence sociale). Ces structures s'inscrivent dans la construction d'un parcours résidentiel en étant le dernier maillon avant l'accession au logement autonome.

Projets :

–Une résidence sociale est projetée sur Saint-Amand-les-Eaux pour 30 logements.

–Par ailleurs, pour rééquilibrer l'offre sur le territoire valenciennois, et en accord avec les objectifs du plan de cohésion sociale et le schéma de l'accueil de l'hébergement et de l'insertion de novembre 2004, la création d'une maison relais est également nécessaire sur le territoire de la CAPH, pour environ 20 places

Hors convention, le foyer des Ormes, foyer de travailleurs migrants situé à ANZIN, se verra transformé en six résidences sociales sur l'arrondissement de Valenciennes. Trois de ces résidences sociales seront créées sur le territoire de la CAPH. Les communes pressenties à ce jour pour accueillir ces résidences sociales sont :

– LOURCHES : le permis de construire de la résidence (35 places) doit être déposé avant la fin de l'année 2005. Un programme de construction d'une trentaine de logements locatifs sociaux accompagnera ce projet.

–HAVELUY : Un comité de pilotage spécifique à la commune a été mis en place. En attente d'une décision favorable du conseil municipal

–Un 3^e site reste à trouver.

Ce projet s'inscrit dans le projet global de rénovation urbaine d'Anzin et bénéficiera de financement par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).

c) la création d'un foyer de jeunes travailleurs de 60 places

Un foyer de jeunes travailleurs multi-site est en projet en association avec Prim'toit pour 60 places, sur les communes de Bouchain, Denain, Douchy et Escaudain, avec une centralité sur Denain

d) Le développement du parc de logements adaptables et les projets d'hébergement pour personnes handicapées

La CAPH souhaite améliorer les conditions d'accès des personnes handicapées à un logement social. Un programme d'action sera élaboré en concertation avec les bailleurs, les associations représentatives des personnes handicapées, la DDE.

Objectif :

Ce travail permettra :

- de définir la notion de logement adaptable
- d'obtenir de meilleurs résultats sur l'accessibilité au logement

L'objectif de production de logements adaptables est fixé à 10 logements par an.

Projets :

Deux projets sont actuellement à l'étude pour l'accueil de personnes handicapées :

- Un foyer occupationnel pour adultes aveugles à Flines Lez Mortagne
- Une maison d'accueil spécialisée pour autistes à Hordain

-

e) Les résidences pour personnes âgées

L'accès au logement des personnes âgées est une composante majeure des besoins en logement en raison à la fois du vieillissement de la population et d'une demande de mobilité liée à l'inadaptation de leur logement à leur situation. La situation actuelle fait apparaître un manque en structures d'hébergement pour personnes âgées sur le territoire de la CAPH.

Le schéma gérontologique 2002-2006 prévoit la création de 675 places pour le valenciennois. Les projets en cours devraient permettre d'atteindre l'objectif du schéma gérontologique.

Objectif :

La CAPH entend développer la capacité d'accueil pour personnes âgées.

Cette offre peut être réalisée par construction neuve en production de PLUS ou PLS, ou transformation – réhabilitation PALULOS, voire prêts PHARE de la Caisse des Dépôts et Consignations

Projets :

Trois projets d'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) ont reçu un avis favorable du CROSMS (Comité Régional de l'Organisation Sociale et Médico-Sociale)

mais sont inscrits sur liste d'attente, faute de financement pour le fonctionnement :

- Marquette-en-Ostrevent pour 69 places
- Bruille-St-Amand, pour 72 places
- Hasnon pour 72 places .

Parallèlement, des logements individuels de type béguinage peuvent être intégrés soit dans ces projets ou dans des programmes de logements banalisés permettant ainsi aux personnes âgées autonomes d'intégrer un logement adapté dans leur bourg ou leur quartier.

f) Le logement pour étudiants

Le développement des filières post-baccalauréat et notamment les 2^e et 3^e cycles universitaires ainsi que l'impact de la réforme des enseignements (LMD) allongeant ainsi la durée de séjour des étudiants dans le Valenciennois, accroissent les besoins en logements pour étudiants. L'offre actuellement disponible sur le territoire de la CAPH présente des insuffisances quantitatives et qualitatives. Un programme de développement de cette offre doit être dressée avec le CROUS, en tenant compte de l'impact de l'arrivée du tramway et des dessertes locales de transports en commun.

Cette préoccupation s'inscrit dans le projet de PLH de la CAPH et mérite d'être développée.

Actuellement on n'enregistre pas de projet à l'étude.

g) Le parc de logements miniers

L'évolution du parc de logements miniers engendrée par la disparition des ayants droits, s'avère être un outil de développement de la mixité sociale. Il convient en concertation avec la Soginorpa et la

Mission bassin minier, de renforcer et de pérenniser l'attractivité résidentielle du parc à partir des objectifs suivants :

- tenir compte des besoins des occupants*
- améliorer la qualité des réhabilitations et la qualité de leur entretien, en intégrant l'objectif de réduire les charges locatives.*
- définir un programme de résidentialisation des quartiers*
- développer la gestion urbaine de proximité*

La réhabilitation du parc minier fait l'objet d'une convention spéciale avec l'ANAH jusqu'à décembre 2006. Les crédits correspondants sont délégués dans le cadre de la présente convention.

Dans le cadre de cette convention, **289 logements** seront traités : 272 logements feront l'objet d'une AHP (Amélioration Habitat Partielle et 17 logements d'une REL (Remise en état des logements).

h) Le patrimoine du PACT

Le PACT gère sur le territoire de la CAPH, 272 logements, dont 185 conventionnés.

Le PACT a pour objectif de réhabiliter la moitié de son parc sur 5 ans. Pour le territoire de la CAPH, 120 réhabilitations sont ainsi prévues, soit environ 75 sur la durée de la convention, dont 1/3 fera l'objet d'une réhabilitation lourde. Un plan stratégique de patrimoine est en cours de définition, il devrait aboutir pour le mois de juin 2006.

Par ailleurs le PACT procède à l'acquisition d'environ 5 à 10 logements par an sur le territoire de la CAPH.

Enfin, une stratégie de vente aux particuliers, limitée et sur opportunité, est exercée afin de diversifier et rééquilibrer le parc.

I-3-3 – La requalification du parc privé ancien et la production d'une offre en logements à loyers maîtrisés

Sur la base des objectifs figurant au programme défini au I-1, il est prévu la réhabilitation de **637** logements privés (*hors logement minier*) 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 (ANAH)..

Dans le cadre de cet objectif global, les objectifs détaillés sont indiqués dans le tableau ci-dessous, en cohérence avec les objectifs du plan de cohésion sociale :

	Propriétaires Bailleurs			Remise sur le marché		Propriétaires Occupants Habitat Indigne
	Loyers Conventionnés	Loyers Intermédiaires	Habitat Indigne		dont primés	
2006	32	26	70	38	6	29
2007	37	35	71	46	8	32
2008	37	35	71	46	8	32

TOTAL	106	96	212	130	22	93
--------------	------------	-----------	------------	------------	-----------	-----------

289 logements à loyer maîtrisé.

La communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut a inscrit l'éradication de l'habitat indigne comme orientation stratégique parmi les axes d'intervention sur le parc privé définis dans son programme local de l'habitat. Celle-ci constitue une priorité dans la mise en œuvre de la politique communautaire d'amélioration du parc privé ancien.

Sur le territoire de la CAPH, un logement sur deux a été construit avant 1949. Au dernier recensement en 1999, on comptait plus de 6 800 logements sans confort au sens de l'INSEE (ni baignoire, ni douche, ni WC), et 11 700 logements au confort minimum (avec sanitaires mais sans chauffage central). On peut donc estimer à 18 500 le nombre de logements anciens qui devraient faire l'objet d'une intervention en terme d'amélioration ou de démolition.

Cet habitat dégradé se retrouve également d'une façon plus éparse dans le secteur diffus, péri-urbain et rural. Ces situations restent mal connues, car en dehors de toute intervention des opérateurs. Pour autant, ces situations renvoient à la même détresse sociale.

Le parc locatif privé joue un rôle social important sur le territoire de la CAPH car il est souvent le refuge des ménages « pauvres ».

Les ménages locataires sont présents à 19 % dans le parc social, près de 16 % sont dans le parc locatif privé. 57 % sont des propriétaires occupants.

La reconquête du parc privé devrait permettre de répondre à la fois aux objectifs du plan de cohésion sociale mais aussi d'affirmer les trois axes forts du renouvellement de l'habitat : la diversité, par l'implantation et l'organisation variée du parc privé, la qualité, par la mise en œuvre d'opérations visant à qualifier de façon durable le bâti, l'accès, par l'encouragement systématique à la pratique d'un loyer modéré.

Afin d'atteindre ces objectifs, la CAPH mettra en œuvre les moyens opérationnels permettant d'atteindre les objectifs fixés, suivants et détaillés en annexe II :

–L'OPAH de droit commun de Trith-st-Léger et Escaudain permettra de traiter sur 3 ans 170 logements

–L'OPAH de droit commun de Saint-Amand-les-Eaux permettra de traiter sur 3 ans 115 logements

–Le Programme Social Thématique de Saint-Amand-les-Eaux permettra quant à lui de traiter 18 logements.

–Un Programme d'Intérêt Général Insalubrité est lancé fin 2005 pour sortir de l'insalubrité sur un an, 20 logements et remettre sur le marché 10 logements vacants.

–La convention pour la rénovation et l'aménagement dans l'ancien bassin minier du Nord Pas-de-Calais, en date du 21 mars 2002

– Par ailleurs, une OPAH RU est envisagée sur les communes de Denain Escaudain et Lourches

–Parallèlement, et pour répondre à quelques situations très difficiles, quelques MOUS insalubrité pourront être développées, limitées à 5 par an.

I-3-4 – Répartition géographique et calendrier des interventions

Les objectifs d'intervention prévus pour le parc locatif public sont déclinés par secteurs géographiques figurant en annexe 1 et rappelés dans le tableau ci-dessous.

La décomposition du territoire telle que définit dans le projet de PLH s'articule autour de 6 secteurs. Le projet de PLH fixe un objectif général de rééquilibrage de l'offre locative par secteur décliné dans le tableau suivant, les interventions de la CAPH, en matière de construction de logement social s'inscriront dans cette ligne directrice :

OBJECTIFS PROJET PLH

Secteur	Hypothèse basse (en nbre logts)	Hypothèse haute (en nbre logts)
Denaisis	56	150
Amandinois	34	80
Couronne ouest de Valenciennes	22	58
Raismes	19	46
Ostrevent	15	38
Hellesmes/Wallers	4	8
Total	150	380

Les objectifs d'intervention envisagés sur le parc privé sont quant à eux détaillés en annexe 2.

En tout état de cause, il convient de privilégier la construction de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants présentant un taux de logements sociaux inférieur à 20% (art. L302-5 et suivants du CCH – art. 55 loi SRU).

Les objectifs de production et l'échéancier de réalisation des logement locatifs sociaux imposés aux communes relevant de ces dispositions sont rappelés dans le tableau repris en annexe 1, sont à ce jour concernées les villes de HERIN et BOUCHAIN.

Article 1-4- Objectifs qualitatifs

La CAPH réaffirme son engagement dans une démarche de développement durable, notamment appliquée à l'habitat. Les thèmes suivants seront approfondis, dans le cadre des groupes de travail du programme local de l'habitat :

1 – Accessibilité aux personnes handicapées

- Diagnostic du nombre et de la typologie des familles en attente d'un logement adapté
- Proposition de solutions

2 – Qualité de la construction

- Utilisation de matériaux respectant l'environnement
- Optimisation des performances en matière d'acoustiques, de thermique, d'éclairage, d'aération et d'espace

3 – Maîtrise et réductions des charges locatives

- Économies d'énergie
- Utilisation d'énergies renouvelables
- Économie d'eau

4- Gestion urbaine de proximité et cadre de vie

–information des habitants pour l'acquisition de bonnes pratiques en matière de tri des déchets, de propreté et d'économie de ressources

L'État sera associé à toutes ces démarches.

TITRE II – MODALITÉS FINANCIÈRES

Article II – 1– Moyens mis à la disposition du délégataire par l'État

Dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, l'État allouera à la CAPH un montant global prévisionnel de droits à engagement de :

6 660 000 € + 158 400 € au titre de la RTS pour les réhabilitations Partenord, soit **6 818 400 €** hors logement minier,

pour la réalisation des objectifs visés à l'article I.3. Pour le logement minier, les droits à engagement feront l'objet d'un avenant spécifique, sur la durée de la convention au delà de 2006.

La loi organique relative aux lois de finances (LOLF), qui entre en application en 2006, conduit à appliquer une réserve d'utilisation sur les dotations budgétaires annuelles. Cette réserve affectera les montants des droits à engagement notifiés en début d'année.

Pour l'année 2006, l'enveloppe prévisionnelle est fixée à **2 120 000 € + 158 400 €** soit **2 278 400 €** dont 5

Pour le logement minier, l'enveloppe prévisionnelle spécifique et non fongible des droits à engagements est fixée à **1 490 000 €** en 2006, dont 74 500 € font l'objet d'une mise en réserve d'utilisation

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

Le montant définitif annuel sera arrêté dans les conditions définies à l'article II-6-1

Un contingent d'agrèments de **111 PLS** et de **90 PSLA** est alloué au délégataire pour la durée totale de la convention.

Pour 2006, ce contingent est de **67** agrèments dont 37 PLS* et 30 PSLA.

** ce contingent annuel peut être dépassé de 20 % sans que ce dépassement ne modifie le nombre global d'agrèments alloué au délégataire pour la durée totale de la convention.*

Conformément à la lettre d'accord de la caisse des dépôts et consignations du 19 janvier 2006, annexée à la présente convention, une enveloppe pluriannuelle de prêts de **47 542 000 €** sera affectée par cet établissement aux opérations définies à l'article I.3 de la présente convention. Cette enveloppe comprend 8 640 000 € de prêts à 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 le logement locatif social et l'habitat privé

Pour 2006, l'enveloppe mentionnée à l'article II-1 incluant les subventions de prestations d'ingénierie associées, se répartit de la façon suivante :

- 620 000 € +158 400 €RTS Partenord, soit 778 400 € pour le logement locatif social, dont 38 920 € font l'objet de la mise en réserve d'utilisation mentionnée à l'article II.1
- 1 500 000 € pour l'habitat privé (ANAH- hors réhabilitation du parc minier) dont 75 000 € font l'objet de la mise en réserve d'utilisation mentionnée à l'article II.1
- 1 390 000 € pour le parc minier (ANAH) en AHP + 100 000 € en REL, dont 74 500 € font l'objet de la mise en réserve d'utilisation mentionnée à l'article II-1

Les études habitat seront comprises dans l'enveloppe. Les dispositifs éventuels de MOUS pour l'accès au logement des personnes défavorisées seront comprises dans cette enveloppe.

Les études d'ingénierie pour le parc privé sont comprises dans l'enveloppe déléguée. Pour 2006 , cette dotation est à hauteur de 21 000 € pour le diagnostic préalable et 75 000 € pour l'étude préopérationnelle OPAH RU.

Les dispositifs MOUS insalubrité n'entrent pas dans l'enveloppe déléguée.

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 CAPH

II-3-1 : Interventions financières de la CAPH

Sous réserve du vote annuel du budget communautaire, la CAPH pendant la période de la convention consacrerait sur ses ressources propres un montant global de 2 500 000 € aux actions définies à l'article I.3, soit 900 000 € pour le logement social et 1 600 000 € pour le logement privé.

Pour 2006, le montant des crédits que la CAPH affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention s'élève à 830 000 €, dont 300 000 € pour le logement locatif social et 530 000 € pour l'habitat privé.

Intervention financière de la Porte du Hainaut sur le logement social

- La Politique d'aide de la CAPH à la relance de construction de logements sociaux vise les projets financés par les prêts PLA.I (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) et PSLA (Prêt Social de Location Accession)
- Les aides financières de la CAPH sont destinées, en dernier recours, à lever les obstacles à la réalisation des opérations de logements locatifs sociaux, non résolus par l'ingénierie menée par le service habitat de la CAPH. Ces aides consistent en une subvention d'équilibre à l'opérateur HLM qui est maître d'ouvrage de ces opérations.
- L'aide communautaire est un levier aux opérations bloquées financièrement. Elle n'a aucun caractère automatique. La Porte du Hainaut ne se substituera financièrement à aucun partenaire à l'exception de la commune.

▪L'intervention financière de la CAPH est conditionnée à la reconnaissance de l'intérêt communautaire, c'est pourquoi toutes les opérations de logements sociaux, programmées pour les aides à la pierre, seront déclarées d'intérêt communautaire. La liste précise des opérations sera établie par délibérations du Conseil Communautaire, après chaque programmation annuelle relative à l'attribution des aides à la pierre.

▪Le fait de reconnaître l'intérêt communautaire d'une opération, n'implique pas automatiquement une participation financière de la CAPH. La CAPH interviendra prioritairement sur les opérations déficitaires. Cependant, la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, autorise dans le domaine spécifique du logement social, un financement conjoint commune/Communauté d'Agglomération. Dès lors, une commune pourra toujours apporter une aide à une opération en complément de la subvention de la CAPH.

▪La participation de la CAPH est conditionnée à un examen et à un avis favorable de la commission « Politique de la ville et Logement » ainsi qu'à une délibération du Conseil Communautaire. Chaque opération sera étudiée au cas par cas.

▪Les projets devront respecter les critères suivants :

-Le projet doit être cohérent avec les orientations du PLH.

-L'aide est réservée aux opérations qui présentent un déséquilibre financier. Le service Habitat aura en charge l'évaluation précise de l'équilibre financier de l'opération à travers l'analyse du compte d'exploitation de l'opérateur.

-Une définition ou une adaptation concertée du contenu du programme de logements entre la CAPH et la commune.

-Un avis de la CAPH sur le choix de l'opérateur.

-Un suivi du projet par le Service Habitat de la CAPH.

-L'intervention financière de la CAPH sera plafonnée au montant de l'investissement de l'opérateur hors subventions (fonds propres). Ce plafonnement ne s'appliquera pas aux opérations de logements sociaux portées par des associations (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) pour lesquelles le montant de la participation de la CAPH sera examiné au cas par cas.

Pour l'intervention financière de la Porte du Hainaut sur le logement privé, voir l'annexe 2, parc privé.

II-3-2- Actions foncières

La Porte du Hainaut interviendra sur le foncier en versant une aide directe (subvention) à l'opérateur HLM, sur des projets de logements (PLA.I, PLUS, PLS ou PSLA) présentant un déséquilibre financier en raison d'un surcoût du foncier, selon les modalités définies à l'article II-3-1 ci-dessus.

D'autre part, pour ce qui concerne la mobilisation de foncier pour l'habitat, La Porte du Hainaut sollicitera autant que possible l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais.

Enfin, dans le cadre de la révision du Programme Local de l'Habitat, une réflexion sera menée pour un élargissement de l'intervention de La Porte du Hainaut en matière de foncier.

Article II- 4- Financement par le 1 % logement : « 1 % relance » au titre du plan de cohésion sociale

Pour la construction de logements sociaux (PLUS et PLAI), un quart des objectifs régionaux devrait faire l'objet d'un financement par le « 1 % relance » et ne se verra donc attribué sur l'enveloppe déléguée par l'État que des subventions symboliques à 1 €. Cet objectif régional n'a pas fait l'objet d'une déclinaison par EPCI.

Ces logements sont compris dans les objectifs quantitatifs fixés à l'article I.3.

Article II.5- Auto-financement par le groupe Hainaut Immobilier

Dans le cadre d'un accord régional avec l'État, le groupe Hainaut Immobilier s'engage à produire sur fonds propres 500 logements en 2006 et 200 logements respectivement en 2007 et 2008, sur l'ensemble de la Région Nord-Pas-de-Calais. Cette production ne fera l'objet que d'une subvention symbolique à 1 €.

Pour 2007 et 2008 cette production viendra s'ajouter à la programmation qui fera l'objet de subventions sur crédits délégués.

À ce jour, la répartition géographique de ces logements n'est pas arrêtée.

Ces logements sont compris dans les objectifs quantitatifs fixés à l'article I.3.

Article II- 6 – Mise à disposition des moyens : droits à engagement et crédits de paiement

II-6-1- Calcul et notification des droits à engagement

Pour l'enveloppe dédiée au logement locatif social

Chaque année, l'Etat, dans les limites de la dotation ouverte en loi de finances initiale et du montant de l'enveloppe fixé en application de l'article II.1 de la convention pour l'année considérée, allouera à la CAPH une enveloppe de droits à engagement dans les conditions suivantes :

–80 % du montant des droits à engagement de l'année, sera mis à disposition par une décision attributive prise au plus tard en février.

–Le solde des droits à engagement de l'année est mis à disposition au plus tard le 30 septembre.

Un avenant est conclu si la réserve d'utilisation n'est pas libérée dans sa totalité.

Ces décisions sont notifiées par l'État au délégataire.

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 dédiée à l'habitat privé

La convention conclue entre l'ANAH et la CAPH en vertu de l'article L 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) définit les modalités de financement et les conditions de gestion par l'agence des aides destinées à l'habitat privé.

En cas de réalisation insuffisante des objectifs prévus à l'article I.3 de la présente convention constatée sur deux exercices consécutifs, le Préfet peut minorer le montant des droits à engagement à allouer à la CAPH l'année suivante.

II-6-2- Calcul et mise à disposition des crédits de paiement

Pour l'enveloppe dédiée au logement locatif social

Chaque année, l'Etat, mettra à la disposition de la CAPH 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-1.

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 dédiée à l'habitat privé

La convention conclue entre l'ANAH et la CAPH 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.

Article II-7- Compte-rendu de l'utilisation des crédits de paiement mis à la disposition de la CAPH

La CAPH produira et remettra chaque année au représentant de l'Etat un compte-rendu détaillé de l'utilisation des crédits mis à sa disposition, sous la forme d'un état annexe au compte administratif.

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

Article II-8- Reversement des crédits non utilisés

Pour l'enveloppe dédiée au 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-6 appliqué à l'année du terme de la convention et si la convention n'est pas renouvelée, la CAPH dispose de crédits de paiement non utilisés, l'Etat émettra un ordre de reversement de ces crédits.

Pour l'enveloppe dédiée à l'habitat privé

La convention conclue entre l'ANAH et la CAPH en vertu de l'article L 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) précisera les conditions de reversement des crédits mis à la disposition de la CAPH et non utilisés au terme de la convention et de l'échéancier afférent.

Si la convention est renouvelée, les crédits de paiement 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

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 peut être majorée, pour les opérations de construction, d’acquisition ou d’acquisition-amélioration finançables en PLUS ou PLAI, en application des dispositions de son deuxième alinéa et de l’article R 331-15-1, selon le barème et les secteurs géographiques indiqués en annexe 4 (décret n° 2005-416 du 3 mai 2005).

La convention définit les conditions de majoration dans la limite de 30 % en indiquant selon les secteurs géographiques quelles sont les particularité locales, démographiques et tenant à la situation du marché du logement qui justifient ces adaptations (cf. annexe 5).

Après examen de l’équilibre de l’opération, les taux de subvention applicables à cette assiette peuvent être majorés dans la limite de cinq points pour les opérations qui répondront aux critères suivants :

En construction neuve et en acquisition amélioration :

- projets produits sur les communes relevant de l’art. 55 de la loi SRU
- production de logements neufs individuels ou collectifs, financée en PLAI sur l’ensemble du territoire de la CAPH
- projets inscrits dans une démarche de développement durable (voir annexe 4)
- projets produits sur les communes relevant de la zone 3 De Robien : Flines-les-Mortagne, Mortagne-du-nord, Maulde, Château-L’Abbaye, Hasnon

En réhabilitation

Aucune majoration n’est prévue

III-1-2- Parc privé

En périmètre OPAH, : Trith-St-Léger, Escaudain – St-Amand-Les-Eaux, en périmètre PST St-AMAND-LES-EAUX, et en périmètre PIG, les règles sont définies dans le cadre des conventions contractualisées avec l’Etat, l’ANAH, la CAPH et les différents partenaires (cf. annexe 2)

Une OPAH RU est envisagée sur Denain, Escaudain et Louches. Le diagnostic préalable et l’étude pré-opérationnelle seront programmées en 2006 pour un lancement effectif prévu en 2007.

(cf. annexe 2)

Article III-2 – Plafonds de ressources

III-2-1- Parc locatif social

En application de l'article R 441-1-2 du CCH, les plafonds de ressources peuvent être majorés dans la limite de 30 % pour :

- les logements d'un même immeuble situés dans des ensembles immobiliers ou quartiers dans lesquels plus de 20 % des logements locatifs sociaux sont vacants depuis au moins 3 mois ;
- les logements situés dans des quartiers classés en zone urbaine sensible, repris à l'annexe 6 ;
- les logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier lorsqu'ils sont occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant des aides personnelles au logement.

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 (PLAI).

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

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

III-3-1- Parc locatif social

Pour les opérations visées au I.3.1, les décisions de subvention sont prises sur papier à double en-tête de la CAPH et de l'État par le président de la CAPH. L'instruction des dossiers est assurée par la DDE, dans le cadre de la convention de mise à disposition jointe en annexe.

III-3-2- Parc privé

Pour les opérations visées au I.3.2, les décisions de subventions ou les décisions de rejet sont prises par le président de la CAPH au nom de l'ANAH. L'instruction des dossiers est assurée par la délégation locale de l'ANAH. Elle fait l'objet d'une convention conclue en application de l'article L 321-1-1 du CCH.

III-3-3- Mise à disposition des services

Une convention spécifique de mise à disposition des services est conclue en application de l'article 112 de la loi n° 2004.809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.

TITRE IV – LOYERS ET RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS

Article IV-1

Le Président de la CAPH signe, au nom de l'État, les conventions mentionnées à l'article L 353-2 du CCH 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 maximum

IV-2-1- Parc locatif social

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

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

Le barème des majorations applicables en fonction de la qualité de l'opération est annexé à la convention. L'application de ces majorations au loyer de base ne pourra aboutir à un loyer mensuel par m² de surface utile dépassant, pour les logements conventionnés avant le 1er juillet 2005 :

–en PLUS, 5,71 € dans les communes situées en zone 2. et 5,30 € en zone 3

–en PLAI, 5,06 € dans les communes situées en zone 2 et 4,70 € en zone 3

–en PLS, 7,14 € dans les communes situées en zone 2 et 6,63 € en zone 3

–

–*Ces loyers maximums sont révisés chaque année le 1er juillet dans les conditions prévues à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet modifiée.*

IV-2-2- Parc locatif privé

Les loyers intermédiaires doivent se situer 20 % en-dessous des loyers du marché à la relocation, le plafond est donc fixé aux valeurs ci-dessous, auxquelles la commission pourra déroger au cas par cas :

– 6,33 euros par m² sur les villes de Trith-St-Léger, la Sentinelle, Raismes et Saint-Amand-les-Eaux

– 5,60 euros par m² sur les autres communes

Ces valeurs pourront être ajustées après une analyse du marché des loyers pratiqués à la relocation.

La valeur du loyer intermédiaire est ajustée au 1er juillet de chaque année.

La valeur du loyer conventionné et du loyer conventionné très social est révisée au 1er juillet de chaque année.

Article IV-3-Réservation de logements au profit des personnes prioritaires

Dans les conventions ouvrant droit à l'APL conclues avec les organismes d'HLM et les SEM concernant les opérations financées en PLUS et PLAI, la CAPH devra réserver 30 % des logements au profit des personnes prioritaires dont 25 % pour le contingent préfectoral et 5 % pour les fonctionnaires.

Dans les conventions concernant les opérations financées en PLS, 5 % au moins des logements devront être réservés au titre du contingent fonctionnaires.

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.

Pour les logements privés à loyers très sociaux (PST) les attributions devront être agréées par une commission adaptée afin de garantir le relogement du public prioritaire du PDALPD.

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

TITRE V – SUIVI, ÉVALUATION

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

Le délégataire informe le préfet de l'ensemble des décisions qu'il prend en application de la présente convention. et, pour chaque opération financée, des données, dans les conditions précisées ci-après sont transmises à l'infocentre national sur les aides au logement géré par le ministère chargé du logement .

Pour le parc locatif social, copie des décisions est communiquée au préfet et les données, définies dans le document annexé B, sont transmises, exclusivement par voie électronique, par fichier conforme au schéma XML publié sur le site internet www.logement.gouv.fr.

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

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

Pour le parc privé les modalités d'information du préfet sur les décisions prises et de transmission des données sont définies par la convention conclue entre le délégataire et l'ANAH mentionnée à l'article II-6.2

Article V-2 – Suivi de la convention

Il est créé sous la coprésidence du président de la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut et du préfet, une instance de suivi de la convention.

Cette instance se réunit au minimum 4 fois par an (chaque 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.

Pour faire ce bilan, l'instance s'appuiera en outre sur le dispositif d'observation mis en place et visé à l'article I-2.

Un bilan annuel présentera l'utilisation par la CAPH des ressources issues des prélèvements réalisés sur les budgets des communes déficitaires en logements sociaux.

La CAPH s'engage à faciliter le contrôle de 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.

** A noter que pour l'établissement de ce bilan, le programme physique et la consommation des autorisations d'engagement sont arrêtées au 31 décembre de l'année c'est à dire, en prenant en compte les décisions de financement prises avant cette date.*

Article V-3 : 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-4 : Évaluation de la mise en œuvre de la convention .

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

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

Article V-5 : Publication

La présente convention fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la préfecture et du délégataire.

Fait à WALLERS, le 14 mars 2006

Pour l'État,

Pour la communauté d'agglomération de la Porte
du Hainaut,

SIGNE

SIGNE

Jean ARIBAUD

Préfet de la Région Nord-Pas-de-Calais,
Préfet du Nord

Alain BOCQUET

Président de la communauté d'agglomération de
la Porte du Hainaut

ANNEXE 1

Déclinaison par secteurs géographiques des objectifs d'intervention définis par la convention, assorti d'un échéancier prévisionnel de réalisation

Les objectifs chiffrés nécessaires au ré-équilibre géographique indiqués dans le tableau ci-annexé, donnent, sur la durée de la convention, une vision prospective des programmes de logements sociaux, en cohérence avec les objectifs du plan de cohésion sociale et le PLH de la CAVM.. Ils guideront le travail de programmation des opérations.

Cette convention prévoit, pour les communes tenues de construire du logement social au titre de l'article 55 de la loi SRU, d'atteindre en 10 ans le seuil de 20% de logements sociaux.

Sont concernées à ce jour les communes de FRESNES/ESCAUT, HERGNIES, MAING, et par extension QUAROUBLE.

ANNEXE 2
Programme d'intervention sur le secteur d'habitat privé
CAPH

A – Opérations en secteur programmé

-OPAH de droit commun de TRITH-St-LEGER et ESCAUDAIN

° Maîtrise d'ouvrage : Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut

° Périmètre d'intervention : Cités sidérurgiques

Pour Escaudain : Cités Couade, Joffre, Foch, des Chefs, Nervo, Quart de 6 heures et Léra

Pour Trith :

° Date de signature : 30/11/2004

° Durée de la convention : 3 ans

° Objectifs de réhabilitation :

PO : 110 logements 192 000 €

PB : 60 logements (y compris logements remis sur le marché) 262 000 €

dont 15 logements loyers maîtrisés – 165 000 €

° **Partenaires :**

- CAPH :

* Financement de l'équipe d'animation à hauteur de 105 870 € TTC sur 3 ans

* Financement en direction des actions de mise au confort des logements à hauteur de 197 650 € sur 3 ans

-- Aide aux propriétaires occupants :

La participation de la CAPH est fixée à 181 650 € sur 3 ans

Revenu Fiscal de Référence	RFR < 50 %	RFR < 65 %	RFR < 100 %
Travaux classiques Plafond travaux : 13 000 € Taux de subvention ANAH	35 %	20 %	
Taux de subvention CAPH sur le montant des travaux restant à charge toutes aides déduites	50 %	40 %	40 % pour accédants 30 % pour les autres
Plafond de subvention CAPH	1 500 €	1 200 €	1 200 € pour accédants 1 050 € pour les autres

-- Aide aux propriétaires bailleurs :

La participation de la CAPH est fixée à hauteur de 16 000 € sur 3 ans

Type de loyer	Loyer libre	Loyer intermédiaire	Loyer Conventionné
Taux de subvention ANAH	20 %	30 %	55 %
Taux de subvention CAPH			10 %

Tout logement antérieur à 1948 faisant l'objet d'une demande de subvention ANAH PB pourra faire l'objet, à la demande de la CAH, d'un état des risques d'accessibilité au plomb

* **Aides au ravalement des façades** à hauteur d'une enveloppe de 127 500 € à destination des propriétaires occupants

-Sur critères de recevabilité

-A hauteur de 40 % du montant des travaux suivant liste de travaux subventionnables

Subvention plafonnée à 1 200 € par logement

- Communes

-Actions d'accompagnement du cadre de vie

- Etat

Financement de l'équipe d'animation à hauteur de 21 174 € pour 3 ans

- ANAH

Aide sur les travaux de mise au confort des logements, pour les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs, selon la répartition détaillée dans les tableaux ci-dessus (cf. CAPH), sur enveloppe déléguée

- Conseil Régional :

Participation au financement de l'équipe d'animation

- Conseil Général : Participation à hauteur de 187 975 € pour 3 ans

Aides à l'amélioration du parc privé en direction des propriétaires occupants aux revenus modestes.
(Avenant du 06/05/2005)

- Caisse d'Allocations Familiales :

* Aides aux propriétaires occupants (Avenant en cours de signature)

* Dispositif de lutte contre la non décence des logements

-OPAH de droit commun de ST-AMAND-LES-EAUX

° Maîtrise d'ouvrage : Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut

° Périmètre d'intervention : Centre-ville de St-Amand-les-Eaux

° Date de signature : 30/11/2004

° Durée de la convention : 3 ans

° Objectifs de réhabilitation :

PO : 50 logements - 85 000 €
 PB : 65 logements (y compris logements remis sur le marché) 365 000 €
 dont 15 logements loyers maîtrisés (hors PST) – 165 000 €

° **Partenaires :**

CAPH :

* Financement de l'équipe d'animation à hauteur de 165 790 € TTC sur 3 ans

* Financement en direction des actions de mise au confort des logements à hauteur de 178 250 € sur 3 ans

b)- Aide aux propriétaires occupants :

La participation de la CAPH est fixée à 67 500 € sur 3 ans

Revenu Fiscal de Référence	RFR < 50 %	RFR < 65 %	RFR < 100 %
Travaux classiques Plafond travaux : 13 000 € Taux de subvention ANAH	35 %	20 %	
Taux de subvention CAPH sur le montant des travaux restant à charge toutes aides déduites	35 %	25 %	20 % pour accédants 15 % pour les autres
Plafond de subvention CAPH	1 200 €	900 €	900 € pour accédants 600 € pour les autres

c)- Aide aux propriétaires bailleurs :

La participation de la CAPH est fixée à hauteur de 8 250 € sur 3 ans + sorties de vacance

Type de loyer	Loyer libre	Loyer intermédiaire	Loyer Conventionné
Taux de subvention ANAH	20 %	30 %	55 %
Taux de subvention CAPH			10 %
Prime logement vacant CAPH	750 €		
Prime logement vacant étage commerce	1 500 €		

Tout logement antérieur à 1948 faisant l'objet d'une demande de subvention ANAH PB pourra faire l'objet, à la demande de la CAH, d'un état des risques d'accessibilité au plomb

* **Aides au ravalement des façades** à hauteur d'une enveloppe de 37 800 € à destination des propriétaires occupants

-Sur critères de recevabilité

-Suivant liste de travaux subventionnables à hauteur de :

Ressources	< ANAH-PO	ANAH-PO
Taux de subvention CAPH	50 %	40 %
Plafond de subvention CAPH	1 500 €	1 200 €

- Commune de St-Amand :

* Actions d'accompagnement du cadre de vie

- Etat (Chapitre 65-48-10) :

Financement de l'équipe d'animation à hauteur de 33 158 € pour 3 ans

- ANAH

Aide sur travaux de mise au confort des logements pour propriétaire occupants et propriétaires bailleurs, selon la répartition détaillée dans les tableaux ci-dessus (cf. CAPH)

- Conseil Régional :

Participation au financement de l'équipe d'animation

- Conseil Général : Participation à hauteur de 79 370 € pour 3 ans

Aides à l'amélioration du parc privé en direction des propriétaires occupants aux revenus modestes. (Avenant du 06/05/2005)

- Caisse d'Allocations Familiales :

* Dispositif de lutte contre la non décence des logements

-PST de ST-AMAND-LES-EAUX

- ° Maîtrise d'ouvrage : Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut
- ° Périmètre d'intervention : Centre-ville de St-Amand-les-Eaux
- ° Date de signature : 30/11/2004
- ° Durée de la convention : 3 ans
- ° Objectifs de réhabilitation : 18 logements ; réservation : 462 000 €

° **Partenaires :**

- CAPH :

* Financement de l'équipe d'animation en lien avec l'OPAH

* Aides à l'amélioration de l'habitat en complément de l'ANAH

La participation de la CAPH est fixée à 87 500 € sur 3 ans (+ sorties de vacance)

* Aide à la remise en location d'un logement vacant

Type de loyer	Loyer Conventionné PST
Taux de subvention ANAH	70 %
Taux de subvention CAPH	10 %
Prime logement vacant CAPH	750 €
Prime logement vacant étage commerce	1 500 €

- Etat (Chapitre 65-48-10) :

Financement de l'équipe d'animation dans le cadre de l'OPAH

- ANAH

Aide à la mise au confort des logements dans le cadre des loyers conventionnés PST conformément au tableau ci-dessus (cf. CAPH)

- Conseil Régional :

Participation au financement de l'équipe d'animation dans le cadre de l'OPAH

-Projet d'OPAH –RU sur les 3 communes de DENAIN, ESCAUDAIN et LOURCHES

° Maîtrise d'ouvrage : Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut

Le diagnostic préalable sera élaboré début 2006.

Financement :

ANAH

Diagnostic préalable : subvention dans la limite de 35 % du montant des études limité à 60 000 € HT, soit un maximum de **21 000 €**

Etude préopérationnelle (avec repérage insalubrité) : subvention dans la limite de 50 % du montant des études limité à 150 000 € HT, soit un maximum de **75 000 €**

Prévision financement de l'équipe animation/suivi : sur enveloppe déléguée en 2007 pour un montant de 75 000 €

-Mous Insalubrité :

° Maîtrise d'ouvrage : Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut

15 mesures d'accompagnement à prévoir en 2006

Financements :

-Etat ; 80 % HT, du coût de la mission

-CAF; 10% TTC du coût de la mission

* Financement du solde et de la TVA par la CAPH

-Programme d'Intérêt Général Insalubrité

° Maîtrise d'ouvrage : Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut

Le périmètre du PIG est l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut avec un traitement prioritaire sur les communes présentant le plus grand nombre de logements potentiellement indignes : Denain, Saint Amand les Eaux, Raismes, Escaudain, Wallers, Louches et Haveluy.

° Date de signature : 26/12/2006

° Durée de la convention : 1 an

° Objectifs de réalisation :

Pour l'année 2006 : 20 sorties d'insalubrité (14 PB & 6 PO) et la remise sur le marché de 10 logements vacants

° **Partenaires :**

- **CAPH** :

* Financement de l'équipe d'animation à hauteur de 50 000 €

* Financement en direction des actions de mise au confort des logements à hauteur

de 60 500 €

1. Les compléments aux aides de l'ANAH aux **propriétaires occupants** pour les
:
 1. le taux de subvention de la CAPH est de 50 % du montant des travaux restant à la charge des propriétaires, toutes autres subventions existantes disponibles par ailleurs une fois déduites. Le montant de la subvention CAPH est plafonné à 3 000 € par logement.
2. Les compléments aux subventions ANAH en cas de conventionnement du loyer pour les **propriétaires bailleurs** pour les travaux de sortie d'insalubrité répondant aux critères de l'ANAH :
 1. une aide de la CAPH de 5 % du montant des travaux subventionnables par l'ANAH

Les compléments aux primes de l'ANAH pour **remise en location de logements vacants**

2. un complément de la CAPH de 750 € par logement vacant. L'octroi de cette prime est subordonnée à l'obtention par le propriétaire d'une prime de l'ANAH pour remise en location de logement vacant.

- Etat :

L'Etat s'engage à :

3. établir, conformément au droit commun, avec chaque propriétaire aidé, et après arrêté de levée d'interdiction d'habiter, une convention pour la mise en place de l'aide personnalisée au logement, dans les conditions
4. *réaliser l'enquête sanitaire des logements insalubres préalablement au passage éventuel en Conseil Départemental d'Hygiène (CDH) excepté sur la commune de Denain, dotée de son propre service communal d'hygiène et de santé, ainsi que l'enquête environnementale consécutive au signalement d'un cas de saturnisme ou à la présomption d'accessibilité de plomb dans les logements,*
5. assurer, en lien avec les services municipaux, le suivi de l'immeuble après notification de l'arrêté (relations avec les propriétaires, suivi des travaux, visite de contrôle préalable à la levée de l'arrêté préfectoral à la fin des travaux),
6. communiquer les arrêtés d'insalubrité à la CAF, à la CAPH ainsi qu'à l'instance locale du PDALPD.

- ANAH

* financement de l'équipe d'animation à hauteur de 25 000€

* Aides sur travaux de mise au confort des logements pour propriétaire occupants et propriétaires bailleurs pour un montant de 350 000 €(250 000 €pour les 20 sorties d'insalubrité et 100 000 € pour les 10 sorties de vacance)

- Caisse d'Allocations Familiales :

* Dispositif de lutte contre la non décence des logements

ANNEXE 3

Traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)

La rénovation et la transformation des Foyers de Travailleurs Migrants (FTM) représentent un enjeu majeur de l'amélioration du dispositif d'hébergement d'urgence et d'insertion de l'agglomération valenciennoise.

Une étude sur le logement très social a mis en évidence la concentration de l'offre en structures d'hébergement d'urgence et résidences sociales sur le centre de l'agglomération (surtout Valenciennes).

Un foyer de travailleurs migrant est actuellement implanté sur le territoire de la CAVM et couvre les besoins de l'Arrondissement de Valenciennes :

	Propriétaire	Gestionnaire	Capacité actuelle
Foyer des Ormes	SA HLM du Hainaut	ALTER-EGAUX	214 places

Ce foyer fait l'objet d'un projet de démolition/reconstruction dans le cadre du projet de rénovation urbaine de la ville d'Anzin/Beuvrages, sur le territoire de la CAVM.

La démolition du foyer des Ormes est prévue pour 2008

Le projet de reconstruction consiste, en favorisant le rééquilibrage territorial, à recréer la capacité actuelle sous la forme de 6 résidences sociales (d'une capacité moyenne de 35 places) implantées équitablement sur la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole et sur la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut. L'approche choisie est cohérente avec le plan quinquennal de traitement des foyers de travailleurs migrants (CILPI et FASILD).

Sur le territoire de la CAPH, 3 résidences sociales doivent ainsi être créées.

Les communes pressenties pour accueillir ces résidences sociales sont :

- HAVELUY
- LOURCHES
- Un 3^{ème} site non identifié à ce jour reste à trouver

Ce projet a fait l'objet d'une convention d'objectifs approuvée le 20 mars 2003 par les différents partenaires (Etat, Région Nord Pas de Calais, Département du Nord, Communautés d'agglomérations de Valenciennes Métropole et de La Porte du Hainaut, FASILD, SA du Hainaut et association ALTER EGAUX).

Cette convention se fixe les deux objectifs principaux suivants :

-réussir le relogement des habitants du foyer des Ormes

-construire puis gérer efficacement les résidences sociales au service de leurs locataires et des territoires d'accueil.

Le dispositif de relogement est d'ores et déjà mis en place ; il comprend :

-une mobilisation des tutelles, des secteurs psychiatriques et des services sociaux du Département pour un accompagnement de proximité des résidents

-une cellule partenariale de relogement se réunissant toutes les 6 semaines

-une convention inter bailleurs et inter agglomérations de relogement, signée en avril 2005

-un travail de recensement des souhaits et situations individuelles des résidents par l'association Alter-Egaux

-le lancement d'une MOUS-Relogement sous maîtrise d'ouvrage de la SA du Hainaut et pour une durée de deux ans.

Dans l'attente du relogement des locataires, diverses actions sont menées :

-un dispositif de veilleur de nuit financé par l'Etat (contrat de ville) et les deux communautés d'agglomération a été instauré depuis l'été 2003 ;

-un chantier d'insertion a permis, dès 2004, une remise en état minimale des parties communes, couloirs, escaliers, cuisines et sanitaires.

Un comité de pilotage, composé des signataires de la convention d'objectifs (ainsi que du GIP/DSU du Valenciennois, lequel assure le secrétariat et le suivi du projet), se réunit régulièrement et veille à la mise en œuvre de l'opération d'ensemble jusqu'à la démolition. Il est prévu qu'un comité de pilotage

Les trois projets de résidences sociales situés sur le territoire de la CAPH sont intégrés au projet de renouvellement urbain d'Anzin et feront donc l'objet d'un financement par l'ANRU. Ils n'entrent pas, par conséquent, dans le cadre de la présente convention de délégation.

ANNEXE 4

Barème de majoration de l'assiette et du taux de subvention

L'assiette de subvention, définie au 1° de l'article R.331-15 peut être majorée pour les opérations de construction, en PLUS ou en PLAI, en application 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 18, 12 à 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 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 locale (ML) résultant de l'application d'un barème local établi par l'EPCI

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 %.

Sur le territoire de la C.A.P.H., les marges locales sont fixées comme suit :

Marges locales applicables en 2006

FINANCEMENTS PLUS ET PLA INTÉGRATION

Assiette de subvention

PLUS et PLA Intégration Neufs

<i>Logements collectifs</i>	<i>Chauffage économique (voir ci-dessous)</i>	
	<i>Surcoût lié à la résidentialisation de l'opération (incluant la réalisation de locaux de tri sélectif) présenté par le maître d'ouvrage</i>	<i>3,5 % Maxi</i>
	<i>Chauffage économique (voir tableau ci-dessous)</i>	
<i>Logements individuels</i>	<i>Neant</i>	
	<i>Néant</i>	
PLUS Amélioration	Acquisition-	

PLA Intégration Acquisition-Amélioré

Chauffage économique	Gaz ML	Electricité par accumulation ML
<i>Sans label</i>	<i>0,0 %</i>	<i>0,0 %</i>
<i>Qualitel CRF</i>	<i>3,5 %</i>	<i>1,5 %</i>
<i>Qualitel RT 2000 8 %</i>	<i>2,5 %</i>	<i>0,0 %</i>
<i>Qualitel RT 2000 15 %</i>	<i>2,0 %</i>	<i>0,0 %</i>

Majoration possible des taux de subvention

Pour les PLUS et PLAI neufs et en acquisition-amélioration, pour logements collectifs et individuels, des majorations du taux de subvention limitées à 5 % peuvent être apportées dans les conditions suivantes :

- pour les projets produits sur les communes relevant de l'art 55 de la loi SRU,
- pour la production de logements neufs individuels et collectifs financées en PLAI sur l'ensemble du territoire de la CAPH
- pour les projets inscrits dans une démarche de développement durable et répondant aux critères qualité suivants :
 - utilisation de matériaux respectant l'environnement
 - optimisation des performances en matière d'acoustiques, de thermique, d'éclairage, d'aération et d'espace
 - maîtrise et réduction du coût des charges locatives : économie d'énergie, utilisation d'énergies renouvelables, économie d'eau
 - gestion urbaine de proximité et cadre de vie : tri sélectif des déchets, propreté et économie de ressources
- pour les projets programmés dans les communes reprises en zone 3 De Robien : Flines-les-Mortagne, Mortagne-du-Nord, Maulde, Château-L'Abbaye, Hasnon

ANNEXE 5

Le loyer maximal au m² fixé ou la redevance maximale fixée 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 :

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

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

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

-La valeur des loyers de base applicable au 1^{er} juillet 2005 figure dans le tableau ci-après en fonction du secteur géographique de l'opération (caractérisation des secteurs géographiques et renvoi à une annexe pour la délimitation précise s'il y a lieu). Elles sont actualisées au 1^{er} juillet de chaque année en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^{ème} trimestre.

Loyer mensuel en euros par m² de surface utile

Types de logements	Secteur 2	Secteur 3
I – Logements financés en PLA d'intégration	4,22	3,92
II – Logements financés avec du PLUS	4,76	4,42
III – Logements financés en PLS	7,14	6,63

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

Sur l'ensemble du territoire de la C.A.P.H., les majorations applicables retenues par la présente convention sont les suivantes :

MARGES LOCALES APPLICABLES EN 2006
FINANCEMENTS PLUS ET PLA INTEGRATION

LOYERS

PLUS Neuf

Logement	Chauffage économique	
	<u>Gaz</u>	2,5 %
	Sans label	4,5 %
	Qualitel CRF	5,0 %
	Qualitel RT 2000 8 %	5,5 %
	Qualitel RT 2000 15 %	
	<u>Electricité par accumulation</u>	0,0 %
	Sans label	2,0 %
	Qualitel CRF	3,0 %
	Qualitel RT 2000 8 %	4,0 %
	Qualitel RT 2000 15 %	
	Ascenseur (suivant critères nationaux)	maxi 5 à 6 %
	Réalisation d'un local collectif résidentiel	LCR (77*LCR/CS*SU)
	Logement individuel	4,0 %

Partie annexe au logement (A)

Possibilité d'un loyer accessoire garage, pas d'autre loyer accessoire

PLUS Amélioration	Acquisition-	Chauffage économique	2,5 %
		Gaz	0,0
		Electricité	maxi 5 à 6 %
	Logement	Ascenseur (suivant critères nationaux)	LCR (77*LCR/CS*SU)
		Réalisation d'un local collectif résidentiel	
		Possibilité d'un loyer accessoire garage, pas d'autre loyer accessoire	

Majorations classiques et habituelles appliquées au niveau du département

A) Partie annexe au logement

Suivant la définition de l'article R.353.16 du décret n° 95.708 du 9 mai 1995 : « Il s'agit des annexes privatives qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile qui peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire dans les limites et conditions fixées par la convention ».

Le loyer accessoire de garage sera déterminé d'après les loyers pratiqués dans le voisinage sans pouvoir dépasser 32 € pour le PLUS

Il ne sera pas appliqué de loyer annexe de place de stationnement aérien sauf exceptionnellement en centre ville et avec un montant maximum égal à la moitié du loyer d'un garage.

Le parking aérien s'il est sécurisé, est plafonné à 16 €

–Le coefficient de structure (CS) est calculé selon la formule :

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

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 au 1^{er} juillet, sauf disposition contraire convenue entre les parties, en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^{ème} trimestre.

Loyer annuel en euros par m2 de surface corrigée

Types de logements	Zone 2	Zone 3
I – Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)	31,29	29,50
II – « PALULOS communales* »	35,57	33,32

Sous le régime de la surface utile, le loyer maximal au m² fixé dans la convention s'obtient par le produit du loyer maximal de zone ci-dessous et du coefficient de structure, calculé selon la formule précisée au c) de l'article 16-1

Loyer mensuel en euros par m2 de surface utile

Types de logements	Secteur 2	Secteur 3
I – Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS)	4,53	4,16
II – « PALULOS communales* »	4,76	4,42

(*) Les opérations dites « PALULOS communales » concernent uniquement les logements à usage locatif des bénéficiaires de subventions à l'amélioration des logements locatifs sociaux visés aux 2° et 3° de l'article R.323-1 du CCH

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,

3 – Pour les loyers maîtrisés du parc privé :

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

Le montant du loyer maximal est fixé sur la base des loyers maximaux de zone figurant dans les tableaux suivants. Ces valeurs, applicables au 1^{er} juillet 2005, sont révisées chaque année au 1^{er} juillet, en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^e trimestre.

LOYERS MENSUELS MAXIMAUX DES LOGEMENTS A LOYERS MAITRISES ANAH

(en euros/m² de surface utile « fiscale »)

Type de logements	Loyers	Zone B de Robien
Logements conventionnés très sociaux	Loyers de base	5,10
	(1)	<i>au 01.07.05</i>
Logements conventionnés	Loyers de base	5,24
	(1)	<i>au 01.07.05</i>

Logements intermédiaires (révision au 1/1/2006)	Loyers maximaux (possibles uniquement si < de 20 % au loyer de relocation et • entre loyers de marché et conventionnés d'au moins 40 %)	6,33 sur les communes de St-Amand-les- Eaux, Raismes, La Sentinelle, Trith-St-Léger 5,60 sur les autres communes
--	--	--

–Il peut être dérogé aux loyers de base dans la limite du loyer maximal dérogatoire figurant dans le tableau. Dans tous les cas, le loyer maximal retenu devra être significativement inférieur à celui pratiqué localement pour des logements comparables.

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

Pour les logements-foyers et des résidences sociales, les redevances maximales, applicables au 1^{er} juillet 2005, sont révisées chaque année au 1^{er} juillet, sauf disposition contraire convenue entre les parties, en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^{ème} trimestre pour une part de 60 % et de l'évolution de l'indice des prix au 4^e trimestre pour une part de 40 %.

Le conventionnement en APL foyer s'applique aux résidences sociales agréées par arrêté préfectoral ainsi qu'aux foyers de personnes âgées et de personnes handicapées autorisées par le conseil général dans le cadre respectivement du schéma gérontologique et du schéma des adultes handicapés.

**La part maximale de la redevance assimilable aux équivalents loyers
plus charges au 1^{er} juillet 2005**

Type de logements (6)	Financement	Zone 2	Zone 3
Type 1	PLA Intégration	295,57	273,80
	PLUS	312,03	288,89
	PLS	-	-
Type 1'	PLA Intégration	393,46	364,15
	PLUS	415,41	384,38
	PLS	519,31	480,55
Type 1 bis	PLA Intégration	433,07	399,98
	PLUS	457,06	422,43
	PLS	571,43	528,04
Type 2	PLA Intégration	448,15	413,35
	PLUS	483,81	446,61
	PLS	604,85	558,23
Type 3	PLA Intégration	460,67	426,73
	PLUS	518,10	480,21
	PLS	647,71	600,23
Type 4	PLA Intégration	513,82	477,47
	PLUS	578,27	536,97
	PLS	722,79	671,21
Type 5	PLA Intégration	567,14	527,52
	PLUS	637,76	593,89
	PLS	797,21	742,35
Type 6	PLA Intégration	620,29	577,94
	PLUS	697,61	650,11
	PLS	871,95	812,64

ANNEXE 6

Programme d'intervention envisagé relevant du champ d'intervention de l'ANRU en fonction des éléments connus au 1^{er} février 2005

(source : site Internet de la DIV)

Liste des opérations présentées ou susceptibles d'être présentées dans un programme de renouvellement urbain éligible à l'ANRU

(source Liste communes prioritaires convention Etat/ANRU/Région)

Ville	Opération	Bilan démolition	Bilan reconstruction	Bilan réhabilitation	Stade avancement
--------------	------------------	-------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------

			PLUS	PLUS- CD	PLAI	Foncière	Pls	Psla	Surplus règle 1/1	
Denain	Faubourg du château	255	21	262	16				44	0
Douchy les Mines	Liberté	40	35	43					38	383
Escaudain	Knox Cauliez	0	174			110			174	0
Raismes	Sabatier	0	91				4		91	
Escautpont		10				15	30		0	387

Document annexe 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

- Article 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 CHH

- Arrêté du 5 mai 1995 modifié relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.

- 2^{ème} arrêté du 10 juin 1996 modifié relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeuble en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif.

- Circulaire HC/EF n° 97-51 du 29 mai 1997 relative au financement de logements locatifs sociaux pouvant bénéficier de subvention de l'Etat et de prêts de la caisse des dépôts et consignations. Cette circulaire est complétée par une note technique du 22 septembre 2000 relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations financées en PLA ou PLUS

- Circulaire UC/FB/DH n° 99-71 du 14 octobre 1999 relative à la mise en place du prêt locatif à usage social (PLUS)

- Circulaire n° 89-80 du 14 décembre 1989 relative aux modalités d'attribution des subventions de l'Etat dites « surcharge foncière ».

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

II – Aides de l'Etat non régies par le CHH

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 % logements 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 des subventions de l'ANAH en cas de certaines situations exceptionnelles.

-Instruction n° I-2001-1 du 21 décembre 2001 relative à l'attribution des subventions de l'ANAH à compter du 1^{er} janvier 2002

- Instruction n° I-2002-03 du 8 novembre 2002 relative à l'appréciation des plafonds de ressources des propriétaires occupants ou assimilés bénéficiaires des aides de l'ANAH au titre de l'article R.321.12 du CCH

- Instruction n° I-2002-04 du 27 mai 2002 relative aux aides de l'ANAH aux travaux réalisés dans les parties communes des immeubles situés dans le périmètre d'une OPAH « copropriétés dégradées ».

- Instruction n° I-2003-01 du 7 février 2003 relative au contrôle des conditions d'obtention des aides de l'Agence

- Instruction n I-2003-02 du 7 février 2003 relative aux opérations importantes de réhabilitation

- Instruction n° I-2003-03 du 31 mars 2003 relative aux dossiers de sortie d'insalubrité ou de péril d'immeubles ou d'habitations occupés ou vacants

- Instruction n° I-2003-04 du 24 octobre 2003 relative à l'adaptation du dispositif des aides de l'Agence.

- Instruction n° I-2003-05 du 30 décembre 2003 relative à diverses mesures applicables à compter du 1^{er} janvier 2004

- Instruction n° I-2004-01 du 9 avril 2004 relative à la réalisation de travaux d'accessibilité et d'adaptation des immeubles ou des logements existants aux personnes en situation de handicap et subventionnés par l'ANAH.

- Instruction n° I-2004-03 du 5 novembre 2004 relative aux primes pour la remise sur le marché locatif de logements vacants.

- Instruction n° I-2004-04 du 5 novembre 2004 relative aux aides de l'ANAH aux travaux réalisés dans les parties communes des immeubles situés dans le périmètre d'une OPAH « copropriétés dégradées » et présentant des pathologies lourdes.

- Instruction n° I-2004-05 à paraître, relative aux aides de l'ANAH aux études pré-opérationnelles, à l'animation et au suivi des programmes.

Régime d'aides applicables

Opérations	Taux de subvention Plafond	Majorations possibles des taux de subventions
<u>Construction neuve :</u>		
- PLUS	5 %	5 points
- PLUS CD	12 %	5 points
-PLAI	20 %	5 points
<u>Réhabilitation :</u> PALULOS	10 % du coût prévisionnel des travaux dans la limite de 13 000 € par logement	5 points
<u>Acquisition amélioration :</u>		
- 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
<u>Etudes préopérationnelle:</u>		
- OPAH de droit commun	20 %	0 point
- OPAH renouvellement urbain	50 %	
- PIG avec repérage et traitement de l'insalubrité	50 %	
<u>Suivi-animation</u>		
- OPAH de droit commun	20 % par an pendant 3 ans	0 point
- OPAH renouvellement urbain	50 % par an pendant 5 ans	
- PIG avec repérage et traitement de l'insalubrité	50 % 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 gèreront ces aides par délégation.

I – Le contenu des informations à collecter

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

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

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

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

- 1- Identification du gestionnaire
- 2- Identification du maître d'ouvrage (avec notamment le numéro SIRET du maître d'ouvrage)
- 3- Identification de l'opération. Seront notamment indiquées :
 - a. Code INSEE de la commune où se situe l'opération
 - b. 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

- 1- Plan de financement de l'opération

La structure de ce plan est la même quel que soit le produit financé.

- a) Les différentes sources de subventions
- b) Les différents types de prêts
- c) Les fonds propres

Pour les opérations de PLS et de PSLA, l'établissement prêteur (prêt principal) doit être indiqué

- 1- Renseignements spécifiques suivant le produit financé
 - a) Caractéristiques techniques et économiques des opérations de LLS
 - a) Caractéristiques techniques et économiques des opérations de réhabilitation
 - b) Répartition du coût des opérations d'AQS par poste
 - c) Répartition du coût des opérations de démolition par poste
 - d) Description simplifiée des opérations d'aires d'accueil pour les gens du voyage (catégorie, nombre de places de caravanes, date de mise en service)

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 RHI, les aires d'accueil des GDV, l'AQS, la démolition, l'hébergement d'urgence, les études et les MOUS.

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

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

Ce site comportera les rubriques suivantes :

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