

Convention de délégation de compétence des aides à la pierre de trois ans en application du XIII de l'article 61 de la loi n°2004-809 du 13 août 2004

La présente convention est établie entre :

- **Lille Métropole Communauté Urbaine**, représentée par M. Pierre MAUROY, Président,

et

- **l'État**, représenté par M. Jean ARIBAUD, Préfet de la région Nord – Pas-de-Calais, Préfet du Nord.

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

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

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

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération du conseil de Lille Métropole Communauté Urbaine en date du 16 décembre 2005 sollicitant la délégation de compétences pour décider de l'attribution des aides prévues à l'article L. 301-3 du CCH,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD),

Vu la délibération du conseil de Lille Métropole Communauté Urbaine en date du 16 décembre 2005 approuvant la présente convention,

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

Lille Métropole Communauté Urbaine a souhaité, pour une durée de 3 ans, se voir déléguer les compétences exercées par l'État et l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) vis-à-vis :

- de l'attribution des aides publiques 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 des places d'hébergement,

- de la notification de ces aides publiques aux bénéficiaires en faisant la demande.

Cette délégation a pour objet la mise en œuvre de la politique de l'habitat définie à l'article I-1 de la présente convention en y intégrant les objectifs du Plan de Cohésion Sociale. Cette délégation de compétence ne concerne pas les aides versées par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) dans le cadre des projets de renouvellement urbain conduits sur la métropole lilloise.

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

Depuis de nombreuses années, Lille Métropole Communauté Urbaine développe une politique de l'habitat portant sur le parc locatif social, le parc privé et le logement des populations défavorisées. Afin d'améliorer la cohérence de ses interventions en matière d'habitat, le Conseil de Communauté de LMCU a approuvé le 27 juin 2003, l'engagement d'une démarche visant à élaborer, à l'échelle de l'agglomération, un Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le diagnostic réalisé à cette occasion a mis en évidence l'existence de difficultés croissantes en matière de logement s'exprimant à travers :

- une faiblesse persistante de la construction neuve accentuant les déséquilibres structurels de la métropole (solde migratoire négatif, difficulté à fixer les familles avec enfants, besoins importants de décohabitation, structure des revenus et situations de précarité très marquées spatialement),
- une forte hausse des prix du logement (loyers et transactions) au regard des revenus des ménages de la métropole lilloise avec pour corollaire une primo-accession dans le neuf et l'ancien de plus en plus difficile et un départ massif des ménages modestes au-delà des limites de la communauté,
- un blocage des parcours résidentiels touchant non seulement le parc locatif social mais aussi les ménages les plus fragiles et installant ces derniers durablement dans une précarité sociale et matérielle,
- une spécialisation des territoires vis-à-vis du logement ne faisant qu'accroître les déséquilibres structurels constatés en matière de statut d'occupation et de typologie des logements sur chacun des territoires du Programme Local de l'Habitat.

Des grandes orientations et priorités d'actions en matière d'habitat ont ainsi pu être dégagées en matière :

- D'accroissement de l'offre nouvelle et de relance des parcours résidentiels des ménages :

La relance de la construction neuve est en effet un enjeu majeur pour satisfaire les besoins de la population de la métropole lilloise estimés entre 5 000 à 5 500 logements par an et remettre en mouvement les parcours résidentiels des ménages entre les différents segments de parc.

Cette offre supplémentaire doit de plus être ciblée sur les catégories moyennes et modestes des ménages ainsi qu'en direction des populations spécifiques en difficultés économiques et sociales afin de contribuer à réduire la spécialisation excessive des territoires évoquée précédemment et à promouvoir une meilleure répartition spatiale des programmes et une plus grande mixité sociale des opérations.

Cet objectif s'accompagnera de la mise en place d'une politique foncière métropolitaine ambitieuse permettant à partir d'une production de terrains à bâtir en quantité suffisante et à prix maîtrisés d'atteindre les objectifs de production de logements fixés.

- De réhabilitation du parc de logements et de rééquilibrage des territoires :

Le parc de la métropole lilloise se caractérisant par l'existence d'un parc privé ancien important qui occupe une position stratégique dans l'espace urbain et joue une fonction sociale d'accueil essentielle vis-à-vis des ménages et par la présence de grands ensembles d'habitat social qui connaissent aujourd'hui des difficultés sociales et urbaine importante.

Dans ce contexte, Lille Métropole Communauté Urbaine a choisi à travers son Programme Local de l'Habitat d'accompagner les politiques communales de rénovation urbaine en veillant à leur cohérence avec les objectifs du PLH en particulier dans une perspective de durabilité des nouvelles opérations et de rééquilibrage du peuplement des territoires et des quartiers d'accueil concernés.

L'amélioration du parc locatif social hors ANRU doit être aussi poursuivie afin d'anticiper sur l'apparition de difficultés sociales nouvelles tandis que la réhabilitation du parc privé doit être amplifiée en soutenant les dispositifs d'incitations aux propriétaires bailleurs et occupants afin de lutter contre l'indécence et l'insalubrité et de remettre sur le marché les logements vacants.

- De promotion de la qualité urbaine, architecturale et environnementale :

Il s'agit ici d'une part de sensibiliser et de former les acteurs de l'acte de construire et d'autre part de développer les réflexions et les expérimentations favorisant la production de logements offrant des produits plus variés et mieux adaptés en terme de typologie aux besoins des ménages et des formes urbaines plus denses permettant de lutter contre l'étalement urbain aujourd'hui constaté et

d'optimiser l'utilisation des équipements et des transports collectifs, autant d'orientations figurant dans les documents de planification aujourd'hui en vigueur sur la métropole lilloise.

- De logement des populations spécifiques et des ménages en difficultés :

La faiblesse des mobilités résidentielles ayant conduit à une forte baisse de l'offre disponible tant dans le parc locatif social que dans les structures d'accueil existantes et la production d'une offre nouvelle très sociale ayant été faible malgré une demande en augmentation, il a semblé essentiel de développer l'offre en logements très sociaux tant dans le neuf que dans l'ancien en veillant à un meilleur équilibre des territoires.

Cette action englobe ainsi la production de nouvelles structures d'accueil (Maisons relais, résidences sociales), les programmes de réhabilitation des Foyers de Travailleurs Migrants ainsi que l'accompagnement en terme de parcours résidentiel des personnes défavorisées en lien avec les partenaires du PDALPD actuellement en cours de révision.

Ces grandes orientations constituent autant d'objectifs à atteindre pour permettre à Lille Métropole Communauté Urbaine de se doter d'une véritable politique de l'habitat en accord avec le Plan de Cohésion Sociale et déclinée dans cette convention de délégation.

Article I-2 : Dispositif d'observation et d'évaluation

Un dispositif communautaire d'observation de l'habitat co-piloté par Lille Métropole Communauté Urbaine et l'État sera mis en place afin d'observer, suivre et évaluer les politiques publiques de l'habitat impulsées à travers le Programme Local de l'Habitat et le Plan de Cohésion Sociale et rappelée dans la présente convention de délégation des aides à la pierre. Compte-tenu des sujets à aborder (suivi des transformations du parc de logement et de son occupation), un cadre d'échanges partenarial dont les modalités restent à définir pourrait être bâti avec l'Observatoire Régional de l'Habitat (ORHA) de façon à faciliter le suivi des indicateurs retenus et la réalisation de certains travaux en lien avec les travaux de l'Agence de Développement et d'urbanisme de Lille.

Lille Métropole Communauté Urbaine et l'État ont prévu de mettre en place les dispositifs suivants :

- Observation du marché local de l'habitat métropolitain :

Cette fonction d'observation générale aura pour but d'assurer une analyse permanente et approfondie du marché local de l'habitat de la métropole lilloise et de la conjoncture immobilière d'une part, un suivi précis des évolutions affectant son parc locatif social et privé en termes de logement et de peuplement d'autre part. Elle sera organisée au sein de l'Observatoire de l'habitat piloté par l'Agence de Développement et d'Urbanisme dont les outils et le contenu devront être

adaptés aux nouvelles exigences du Programme Local de l'Habitat communautaire en lien avec l'Observatoire des Études Sociales et urbaines (OESU). Les études réalisées dans ce cadre concerneront :

- l'analyse des évolutions sociales et urbaines de la métropole lilloise à travers l'exploitation des fichiers « Filocom » 1999, 2001 et 2003,
- l'analyse des valeurs immobilières et locatives de la métropole lilloise,
- l'analyse des parcours résidentiels des ménages et de la transformation du parc de logements (constructions, mutations, etc.).

Lille Métropole Communauté Urbaine et l'État organiseront la restitution de ces travaux avec l'appui de l'Agence de Développement et d'Urbanisme. Un travail de communication et d'animation sera mené à destination de l'ensemble des partenaires du Programme Local de l'Habitat et plus particulièrement des élus et des membres de la commission métropolitaine de l'habitat.

- Études spécifiques pour la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat et de la convention de délégation des aides à la pierre :

Afin de définir les modalités de mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat, Lille Métropole Communauté Urbaine pilotera la réalisation des études sur des thématiques ou des publics précis. Il s'agira notamment des études relatives :

- aux besoins en logements des étudiants,
- à l'évaluation des besoins en réhabilitation du parc locatif social,
- à la définition d'un Plan d'Actions Foncier.

Ces travaux s'appuieront sur les analyses produites sur le fonctionnement du marché local de l'habitat de la métropole lilloise.

- Suivi et évaluation de la convention de délégation :

Au sein du service Habitat de Lille Métropole Communauté Urbaine sera organisé en partenariat avec l'État un observatoire du logement qui permettra de suivre les différents axes de la convention de délégation des aides à la pierre. Il s'appuiera notamment sur un outil de suivi du parc social, du parc privé et du SIG logement social qui sera étendu à tout le parc de logements métropolitain.

Ce dispositif sera construit de façon à ce que l'ensemble des bases de données ainsi constituées puisse être mis en perspective avec les analyses produites sur le fonctionnement du marché local de l'habitat de la métropole lilloise (occupation sociale, prix, flux des ménages et variations du parc de logements, etc.). Il s'agit en effet non seulement d'effectuer un suivi de la mise en œuvre des objectifs de la convention de délégation mais aussi de capitaliser de la connaissance et de disposer d'une aide à la décision pour définir des mesures correctives et les réorientations qui apparaissent nécessaires.

L'État et de l'ANAH seront associés à la construction de ce dispositif d'observation, de suivi et d'évaluation selon les modalités suivantes :

- participation à l'instance chargée du suivi du PLH,
- établissement de conventions de fourniture et d'utilisation de données actualisées entre l'Agence de Développement et d'Urbanisme, Lille Métropole Communauté Urbaine et les services de l'État pour les données qui les concernent,
- appui à l'élaboration de conventions de fourniture de données avec les autres partenaires (Caisse d'Allocation Familiales, Conseil Général du Nord, bailleurs sociaux, collecteurs du 1%...).

Une attention particulière sera enfin portée par l'État au Contrat d'Objectif signé chaque année avec l'Agence de Développement et d'Urbanisme de façon à ce que la fonction d'observation et de suivi du Programme Local de l'Habitat soit identifiée et pérennisée.

Les principaux indicateurs ou données faisant l'objet d'un suivi particulier dans le cadre de ce dispositif d'observation et d'évaluation du marché local de l'habitat sont rappelés en annexe 1 de la présente convention.

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 :

I-3.1 Le développement, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements locatifs sociaux

Le diagnostic réalisé lors de l'élaboration de Programme Local de l'Habitat a démontré que les besoins en logements sur le territoire communautaire étaient compris entre 5 000 et 5 500 logements par an alors que la construction neuve n'atteint aujourd'hui que 3 000 à 3 500 logements.

a) La réalisation de logements sociaux (construction neuve ou acquisition-amélioration)

Au regard des revenus des ménages sur la métropole lilloise et du retard pris en matière de construction ces dernières années, le Programme Local de l'Habitat de Lille Métropole Communauté Urbaine estime que plus de **2 000** logements locatifs sociaux minimums (PLUS, PLAI et PLS) hors ANRU doivent être construits par an, soit un doublement de la production de ces dernières années.

L'objectif en construction neuve est donc fixé à 6 000 logements locatifs sociaux sur la durée de la présente convention. Cette offre nouvelle se décompose en 4 800 PLUS / PLAI dont 10% de logements d'intégration et 1 200 agréments PLS. Compte-tenu de l'effort de production à réaliser et de la mise place progressive des actions foncières inscrites dans le Programme Local de l'Habitat de Lille Métropole

Communauté Urbaine, cette offre nouvelle sera répartie annuellement de la façon suivante :

Année	PLUS / PLAI	PLS	Total
2006	1 500	350	1 850
2007	1 600	400	2 000
2008	1 700	450	2 150

Dans une perspective de mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et de rééquilibrage des territoires inscrits dans le Programme Local de l'Habitat, Lille Métropole Communauté Urbaine a prévu :

- d'inscrire conformément à la délibération du 1^{er} juillet 2005, un minimum de 20% de logement locatifs sociaux dans toute opération nouvelle de logement.
- d'adosser la production de logements PLAI et PLUS à la production des logements PLS tel qu'explicité dans le Programme Local de l'Habitat communautaire.

Il est enfin rappelé pour mémoire la construction de 4 350 logements sociaux au titre de la reconstitution de l'offre locative sociale et 470 PLS dans le cadre des projets de rénovation urbaine. Le programme de logements des dossiers déposés ou en cours de montage pour un dépôt auprès de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine est détaillé dans l'annexe 7 de la présente convention.

b) La réhabilitation de logements sociaux

Le parc locatif social de la métropole lilloise compte en 2004 environ 110 000 logements, soit près de 24% du parc de logements communautaire, et nécessite compte-tenu de son état et des difficultés sociales rencontrées des investissements réguliers afin de maintenir son attractivité.

Les besoins en matière de réhabilitation ont été évalués entre 600 et 1 300 logements par an, notamment en raison de l'impact des opérations ANRU qui devraient permettre la réhabilitation de plus de 5 600 logements et la résidentialisation de plus de 8 160 logements entre 2005 et 2010.

Les Plans Stratégiques de Patrimoine, en cours d'élaboration par les bailleurs sociaux, doivent permettre une meilleure connaissance du patrimoine nécessitant une réhabilitation.

L'État et Lille Métropole Communauté Urbaine ont souhaité se donner les objectifs d'intervention sur la durée de la convention :

- réhabilitation de **1 500** logements locatifs sociaux par l'octroi de prêts **PALULOS**,
- réhabilitation de **4 500** logements HLM avec l'octroi de Prêt à l'Amélioration de l'Habitat (**PAM**).

Pour l'année 2006, les objectifs de réhabilitation sont les suivants : réhabilitation de **500** logements locatifs sociaux en **PALULOS** et de **1 500** logements locatifs sociaux par prêts **PAM**.

Un réajustement, en accord avec l'étude sur les besoins en réhabilitation qui sera réalisée au cours de l'année 2006, pourra être effectué au cours de la convention. Ces objectifs ne prennent pas en compte les engagements pris au titre de la CGLLS.

L'État et Lille Métropole Communauté Urbaine se donnent par ailleurs pour objectifs :

- d'obtenir d'ici fin 2006 de la part des organismes bailleurs la production des plans stratégiques de patrimoine (PSP),
- de réaliser au cours de l'année 2006 une étude sur les besoins en matière de réhabilitation du parc locatif social pour affiner les chiffres énoncés ci-dessus et définir une géographie prioritaire d'intervention,
- d'évaluer et de partager dans le cadre de cette étude les objectifs des plans stratégiques de patrimoine,
- d'adosser le financement des réhabilitations aux orientations qui auront été définies suite à la réalisation de ce travail.

c) La démolition de logements locatifs sociaux

Compte-tenu des investissements à consentir pour la réalisation des objectifs fixés par le Plan de Cohésion Sociale, aucun objectif en terme de démolition de logements sociaux n'a été fixé.

Néanmoins, les crédits délégués par l'État pourront être mobilisés pour assurer dans le cadre d'un projet d'aménagement une opération de démolition¹ visant soit à résoudre un dysfonctionnement urbain important, soit à traiter un problème d'obsolescence d'un bâtiment, soit à éviter la poursuite d'une dégradation sociale d'un quartier.

Les conditions de réalisation et de financement de ces opérations seront celles du droit commun fixées au code de la construction et de l'habitation.

d) La réalisation de logements en location-accession

Les fortes hausses des prix fonciers et immobiliers de ces dernières années ont peu à peu exclu certains candidats à l'accession tant dans le neuf que dans l'ancien, en particulier les jeunes ménages et les familles modestes. Dans un souci de remise en mouvement des parcours résidentiels des ménages et de rééquilibrage des territoires, Lille Métropole Communauté Urbaine souhaite contribuer à la relance de l'accession sociale, les mesures suivantes seront envisagées :

- mobilisation du secteur bancaire, des organismes spécialisés et des promoteurs publics et privés qui interviennent dans le champ de l'accession sociale afin d'inclure dans des opérations de logements des engagements de production de logement **PSLA**. Au titre de la présente convention, le nombre de logements en location - accession est fixé à **600**, dont **200** logements pour l'année 2006,

¹ Les démolitions restent soumises à l'autorisation de l'État en application de l'article L. 443-15-1 du CCH.

- mesure d'accompagnement du Prêt à Taux Zéro (**PTZ**) afin de favoriser l'accès à la propriété de ménages dont les revenus sont de l'ordre de trois SMIC. Un objectif de **400 à 500** logements par an dont 85% dans le neuf et 15% dans l'ancien est ainsi envisagé,
- au cours des travaux d'élaboration de son Plan d'Actions Foncières, Lille Métropole Communauté Urbaine étudiera les modalités de mise en place d'un mécanisme de foncier différé et sa pertinence dans la relance de l'accès sociale à la propriété.

e) La création de maisons-relais et résidences sociales

Dans un contexte de développement de la précarité, les populations les plus modestes de la métropole lilloise sont les premières touchées par l'insuffisance de l'offre en logements sociaux et par la tension croissante sur le marché du logement qui bloque les parcours résidentiels. Dans ce contexte, Lille Métropole Communauté Urbaine a souhaité accroître la production de logements très sociaux adaptés aux demandes et garantir ainsi des conditions de logement décentes dans l'ensemble des territoires du Programme Local de l'Habitat.

À l'horizon du PLH, la création d'une résidence sociale par territoire et de cinq maisons relais complétant l'offre actuellement disponible a été inscrite. Compte-tenu des échéances fixées dans la présente convention, les opérations suivantes seront financées de façon prioritaire :

- la création d'une maison relais sur la commune de Lambersart et de deux autres structures dont la localisation reste à établir, de préférence dans les territoires non couverts par ce type de structure de façon à rééquilibrer l'offre disponible,
- la construction de trois maisons relais sur Roubaix (PACT de Roubaix, rue Pasteur), sur Comines (Areli) et sur le territoire tourquennois ou roubaisien (projet porté par Relais Soleil).

Ces projets représentent environ 50 places en maisons relais et 50 en résidences sociales et sont compatibles avec les objectifs du Plan de Cohésion Sociale. Ces opérations s'ajoutent à la transformation en résidence sociale des Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT) inscrit dans le cadre des projets de rénovation urbaine de la métropole lilloise à savoir le Foyer Atrium sur Lille Sud et le foyer Paul Constans sur Roubaix.

La réalisation de ces objectifs et le financement de ces opérations nécessitera un examen préalable avec Lille Métropole Communauté Urbaine des moyens liés au fonctionnement de ces structures et une mobilisation de l'ensemble des partenaires concernés.

f) Le traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)

Pour Lille Métropole Communauté Urbaine, il s'agit de poursuivre son soutien à la mise en œuvre du plan quinquennal de réhabilitation des Foyers de Travailleurs Migrants, conclu en 1997 entre l'État et l'ANPEEC et reconduit en 2001 en veillant à :

- la prise en compte des besoins des travailleurs migrants,
- l'insertion urbaine et sociale des projets,
- la reconstitution d'une offre équilibrée dans les différents territoires,
- la réalisation de programmes diversifiés pouvant s'adapter à l'évolution des besoins des résidents et à ceux des nouveaux publics.

Pendant la durée de la convention, qui arrivera à échéance en 2006, les projets suivants pourront être financés de façon prioritaire :

- foyer Menin à Marquette-Lez-Lille (Aréli),
- au-delà, en fonction de l'avancement des projets et de la stabilisation des crédits, la réhabilitation de deux autres foyers pourraient être engagées entre 2006 et 2008 parmi ces trois structures Bonte à Lille (Areli), Flandria à Halluin (Sonacotra), Magenta à Tourcoing (Aréli).

Ces objectifs sont cohérents avec les objectifs du Plan de Cohésion Sociale et le programme de traitement quinquennal de réhabilitation des Foyers de Travailleurs Migrants. S'ajoute à ces opérations la démolition - reconstruction du foyer Lannoy à Fives (Aréli) dans le cadre de l'OPAH RU sur les quartiers anciens de Lille.

L'annexe 4 à la présente convention précise les interventions propres à chaque site pour le traitement des Foyers de Travailleurs Migrants.

g) La création et la réhabilitation des places d'hébergement d'urgence

En réponse aux besoins identifiés dans le cadre du PDALPD en cours d'élaboration et des objectifs du Plan de Cohésion Sociale, 90 à 120 places d'hébergement d'urgence pourront être financées durant la période d'application de la présente convention, soit 30 à 40 places au titre de l'année 2006.

h) Les personnes âgées et les personnes handicapées

Dans le cadre du PLH, Lille Métropole Communauté Urbaine souhaite :

- poursuivre son effort en faveur du développement de l'offre de logements adaptés aux personnes âgées. Pour cela, elle pourra venir en aide aux projets de béguinage et de logements adaptés aux personnes âgées dans des programmes de logements banalisés,
- s'interroger sur son implication en faveur de l'adaptation et de la modernisation des établissements pour personnes âgées,
- favoriser des modes d'accueil temporaires, de type domicile collectif, situés entre le domicile et l'établissement avec services pour répondre à des besoins spécifiques,

- promouvoir l'adaptation du parc de logements pour favoriser le maintien à domicile des personnes vieillissantes et handicapées.

i) Le logement des jeunes et des étudiants

Les besoins de la Métropole Lilloise en logements pour les jeunes sont importants, notamment en ce qui concerne les étudiants, les jeunes actifs en emploi précaire et en formation. Cependant, le parc qui leur est consacré est mal connu. Deux études seront lancées en 2006 pour évaluer les besoins quantitatifs et qualitatifs et les actions à mettre en œuvre dans le cadre du PLH.

À l'issue des conclusions de ces études, LMCU décidera de l'affectation des financements PLS à mobiliser pour la réalisation de ces logements.

I-3.2 La requalification du parc privé ancien, des copropriétés et la production d'une offre en logements à loyers maîtrisés

Le passé industriel de la métropole lilloise se lit encore aujourd'hui à travers l'importance du parc privé : les propriétaires d'un logement représentent en effet près de la moitié des ménages alors que la part des locataires d'un logement privé est nettement plus faible (23% des ménages) en comparaison avec les autres agglomérations françaises.

L'inconfort de ce parc, bien qu'en très nette régression ces dernières années, reste encore nettement supérieur à celui des autres agglomérations puisque 18% des logements n'ont toujours l'ensemble des éléments de confort. La qualité parfois médiocre de ces logements conduit ainsi à des phénomènes de vacance élevés, surtout dans les villes centres. La requalification du parc privé constitue enfin un enjeu social essentiel car près de la moitié des ménages défavorisés résident dans celui-ci.

Compte-tenu de l'état du parc ancien et de ses fonctions sociales, Lille Métropole Communauté Urbaine et l'ANAH ont souhaité maintenir et amplifier les actions existantes afin d'accélérer le rythme de réhabilitation aujourd'hui constaté. Dans cette perspective, les objectifs globaux suivants ont été retenus pour la durée de la convention :

- la production d'une offre de **2 160** logements privés à loyers maîtrisés dont **1 116** à loyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL),
- la remise sur le marché locatif de **853** logements privés vacants depuis plus de douze mois,
- le traitement de **1 339** logements indignes, notamment insalubres ou présentant des risques de péril ou de plomb, dont **409** logements pour des propriétaires occupants.

Ces objectifs sont cohérents avec la déclinaison locale du Plan de Cohésion Sociale et se répartissent annuellement de la manière suivante :

	PB			Remise sur le marché		PO Indigne
	LC	LI	indigne	vacant	primé	
2006	336	284	308	247	69	129
2007	390	380	311	303	86	140
2008	390	380	311	303	86	140
TOTAL	1116	1044	930	853	241	409

Afin d'atteindre ces objectifs opérationnels, les dispositifs d'actions suivants seront mis en œuvre :

- prorogation de l'OPAH Courées sur les années 2005 - 2007,
- mise en œuvre d'un PIG Insalubrité à l'échelle communautaire sur les années 2005-2007,
- poursuite de l'OPAH multi-sites Roubaix-Tourcoing-Wattrelos entre 2005 et 2008,
- mise en œuvre de l'OPAH RU de Lille sur ses quartiers anciens,
- reconduite du PST communautaire entre 2006 et 2007.

La déclinaison opérationnelle de ces dispositifs d'intervention est rappelée en annexe 3 de la présente convention.

Enfin compte-tenu des problématiques rencontrées sur Armentières (Prés du Hem et Salengro) en matière d'habitat dégradé, la Communauté Urbaine s'engage à accompagner la commune dans la définition d'un processus opérationnel de type OPAH RU ou Requalifiante.

L'État s'engage à participer, hors convention de délégation, au financement d'une MOUS insalubrité dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et à mobiliser les crédits nécessaires à la mise en place d'opérations de Résorption de l'Habitat Indigne.

Aux vues des enjeux liés à la réhabilitation du parc privé, l'ANAH et Lille Métropole communauté Urbaine s'engagent également à étudier les modalités visant :

- d'une part à pérenniser et à étendre avec l'appui de la Caisse des Dépôts et Consignations le dispositif de caisse d'avance,
- d'autre part à mettre en place un fonds d'avance visant à financer les travaux liés aux sorties d'office d'insalubrité réalisés par les communes.

I-3.3 La répartition géographique et calendrier des interventions

Les objectifs d'interventions prévus ci-dessus sont déclinés par secteurs géographiques conformément au programme d'actions rappelé en annexe 2.

Cette programmation par territoire s'appuie sur une estimation des besoins de production de logements. Ces besoins ont été déclinés territorialement en fonction du taux de logements sociaux présents actuellement par territoire et sur la base d'une convergence à terme des taux de logements locatifs sociaux dans un objectif de rééquilibrage des territoires.

Les objectifs de production et l'échéancier de réalisation des logements locatifs sociaux imposés aux communes ne disposant pas de 20% de logements sociaux résultant de l'application des articles L.302-5 et suivants du CCH (article 55 de la loi SRU) sont rappelés ci-dessous.

Il est rappelé l'adossement de la production de logements PLAI et PLUS à la production des logements PLS soit 4 PLS pour 2 PLUS ou 1 PLAI ainsi que la règle des 20% de logements sociaux à réaliser dans toutes les opérations. Les objectifs fixés dans le cadre de la présente convention en ce qui concerne les PLS correspondent à 25% de la production de nouveaux logements sociaux.

COMMUNES	Résidences principales TH 2004.	Nb de LLS notifiés à la commune en 2004.	% de LLS au 01/01/04.	20% logements locatifs sociaux au 01/01/04.	Nb de logements manquants au 01/01/05.	Engt triennal 2005 / 2008 minimum.	Engt triennal 2005 / 2008 délibéré.
LEERS	3512	383	10,91	702	319	48	62
TOUFFLERS	1366	171	12,52	273	102	15	60
TERRITOIRE ROUBAISIEEN					421	63	122
BONDUES	3472	273	7,86	694	421	63	63
HALLUIN	6914	1241	17,95	1382	141	21	294
MOUVAUX	5086	487	9,58	1017	530	80	80
NEUVILLE EN F	3478	329	9,46	695	366	55	116
RONCQ	4580	651	14,21	916	265	40	49
TERRITOIRE TOURQUENNOIS					1723	259	602
BAISIEUX	1455	87	5,98	291	204	31	31
TERRITOIRE EST					204	31	31
LAMBERSART	12069	1575	13,05	2413	838	126	150 à 200
MARCQ EN B	15882	2493	15,70	3176	683	102	276
PERENCHIES	2969	452	15,22	593	141	21	_____
ST-ANDRE	4020	689	17,14	804	115	17	17
WAMBRECHIES	3351	609	18,17	670	62	9	66
COURONNE NORD					1839	275	
FACHES THUMESNIL	6644	755	11,36	1328	573	86	197
LESQUIN	2438	335	13,74	487	152	23	42
COURONNE SUD					725	109	239
BOUSBECQUE	1496	173	11,56	299	126	19	50
ERQUINGHEM LYS	1566	176	11,24	313	137	21	35
HOUPLINES	2922	368	12,59	584	216	32	_____
LA CHAPELLE D'ARMENTIÈRE	2835	438	15,45	567	129	19	50 en projet
LINSELLES	2850	456	16,00	570	114	17	90 en projet
TERRITOIRE LYS - ARMENTIEROIS					722	108	
HALLENNES LES HAUB	1449	61	4,21	289	228	34	34
SANTES	1865	104	5,58	373	269	40	50
SEQUEDIN	1380	24	1,74	276	252	38	76
TERRITOIRE DES WEPPEES					749	112	160

Les objectifs physiques mentionnés à cet article seront réalisés selon l'échéancier prévisionnel établi à l'annexe 2. Cet échéancier est mis à jour si nécessaire par un avenant annuel.

Article I-4 : Le Logement des personnes défavorisées

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées en cours d'élaboration pour la période 2006 - 2011 sera adopté au cours du premier semestre 2006. Le PDALPD affiche deux objectifs :

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

Vis à vis de ce deuxième objectif, l'État et le Département ont défini le public prioritaire du PDALPD. Il s'agit des ménages ayant des ressources inférieures à deux fois le RMI et :

- en situation d'expulsion et sans logement (résiliation du bail dans le parc locatif privé). Ces situations sont estimées à 500 ménages par an sur le territoire communautaire,
- occupant des logements dont l'insalubrité est irrémédiable ou assortie d'une interdiction d'habiter, ou qui les occupent en situation de sur-occupation extrême. 150 ménages occupent au 1^{er} octobre 2005 un logement frappé d'une interdiction d'habiter,
- hébergés dans un dispositif d'urgence ou d'accueil temporaire bien qu'ayant la capacité d'accéder à un logement autonome. Les situations sont estimées à 800 à 900 ménages d'après les derniers chiffres fournis par la FNARS.

Lille Métropole Communauté Urbaine, sur sa compétence traditionnelle d'investissement, a prévu dans son Programme Local de l'Habitat une augmentation significative de la production de logements sociaux et très sociaux (PLAI et logements privés conventionnés). Cette compétence sera privilégiée.

Pour répondre à la demande du public prioritaire, l'État, le Département et Lille Métropole Communauté Urbaine ont donc convenu de travailler sur les axes suivants :

- **Identifier et connaître la demande** : le repérage des ménages dont la situation correspond aux critères évoqués précédemment ainsi que les publics à faibles 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 Lille Métropole Communauté Urbaine un fichier informatisé de la demande.

- **Favoriser le relogement des ménages relevant des actions prioritaires du Plan** : un travail de concertation sera organisé entre les pilotes du Plan, Lille Métropole Communauté Urbaine, les bailleurs et les communes afin d'élaborer des solutions de relogement individuelles et adaptées.

Dans ce cadre l'État et Lille Métropole Communauté Urbaine avec l'appui du Département s'engagent à négocier la mobilisation d'une part de 10% des logements dont ils sont chacun globalement réservataires (nouvellement mis en service ou libérés), d'autre part à mobiliser le parc privé conventionné afin d'assurer ces relogements.

- **Créer une offre nouvelle de logements d'insertion** : dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Départemental, Lille Métropole Communauté Urbaine et le Département définiront ensemble les besoins d'accompagnement spécifiques des ménages dans le cadre du dispositif MOUS démunis, ces opérations étant déléguées par l'État à LMCU au titre de la présente convention.

Un accompagnement logement pourra être prescrit par la CLFSL en relais de celui assuré par les équipes MOUS et en fonction des besoins des ménages.

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 au délégataire pour la durée de la convention un montant prévisionnel de droits à engagement de **52,3 M€** sur 3 ans pour la réalisation des objectifs visés à l'article I-3.

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 2006, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est fixée à **16,8 M€** dont 5% font l'objet d'une mise en réserve d'utilisation.

Un avenant annuel précisera l'enveloppe pour les années ultérieures. Le montant définitif annuel est arrêté dans les conditions définies à l'article II-4-1.

Un contingent d'agrèments de **1 200 PLS²** et de **600 PSLA** sera alloué au délégataire pour la durée totale de la convention. Pour 2006, ce contingent est de **350 agrèments PLS** et de **200 agrèments PSLA**.

² Ce contingent peut être dépassé à concurrence de 120%, sans que ce dépassement ne modifie le nombre global d'agrèments alloué au délégataire pour la durée totale de la convention.

Dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale, l'État a signé un engagement avec l'UESL décliné de manière régionale. Celui-ci prévoit le financement de 25% de logements PLUS - PLAI hors périmètres ANRU. Cet accord pourra être renégocié prochainement afin de revoir les modalités d'application de ces financements. Les objectifs de cette convention ne pourront être réalisés que si le montant de cette enveloppe est maintenu.

Conformément à la lettre d'accord de la caisse des dépôts et consignations du 29 novembre 2005, annexée à la présente convention, une enveloppe pluriannuelle de prêts de 486 109 K€, sera affectée par cet établissement aux opérations définies à l'article I.3 de la présente convention. Cette enveloppe comprend 70 725 K€, 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 PLSA. Pour l'année 2006, cette enveloppe s'élève à 149 300 K€ dont 23 000 K€ de prêts à réhabilitation à taux bonifié.

Au titre de la RTS, pour 2006, le montant sera de 2 385 726 € pour Partenord.

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

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

- **6,5 M€** pour le logement locatif social, dont 0,325 M€ font l'objet d'une mise en réserve d'utilisation.
- **10,3 M€** pour l'habitat privé (ANAH), dont 0,515 M€ font l'objet d'une mise en réserve d'utilisation.

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

Article II-3 : Interventions propres du délégataire

II-3-1 Interventions financières du délégataire

À travers le PLH, Lille Métropole Communauté Urbaine a démontré sa volonté de mener une politique de l'habitat active. Durant la période de la convention, un montant global de **75 000 000 €** sur ses ressources propres sera consacré au :

a) Développement, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements sociaux

- **La réalisation de logements sociaux :**
Lille Métropole Communauté Urbaine a prévu la mise en place d'une aide communautaire modulée de 0 à 8000 € pour la réalisation de logements PLUS et PLAI.
- **La réhabilitation des logements sociaux :**
Lille Métropole Communauté Urbaine aidera à la réhabilitation de logements locatifs sociaux avec une aide forfaitaire de 2000 € par logements. Une étude sur les besoins du parc social en réhabilitation sera également lancée en 2006.
- **La promotion d'opérations de qualité :**
Certaines opérations s'intégrant dans une démarche HQE et de qualité pourront être accompagnées par un financement spécifique de la communauté urbaine.
- **L'aide au développement de l'accession sociale :**
La mise en place de mesure d'accompagnement du prêt à taux zéro dans le neuf est en cours de réflexion sur le territoire communautaire.
- **L'adaptation du parc aux populations spécifiques :**
Lille Métropole communauté urbaine envisage de lancer des études avec l'agence de développement et d'urbanisme de Lille sur le logement des étudiants et des jeunes.

L'intervention de l'aide communautaire, notamment sur le PLAI, permettra également de soutenir la production des résidences sociales et maisons relais. L'adaptation des logements pour les personnes âgées et handicapées retiendra également l'attention de LMCU, notamment, par le soutien de la construction pour ce type de public.

- **Le soutien à la fusion des offices communautaires :**
La délibération du 1er juillet 2005 choix de la forme du regroupement des offices communautaires a engagé la démarche de fusion des trois offices communautaires. La Communauté urbaine de Lille poursuivra l'accompagnement de cette démarche permettant de créer un nouvel organisme au 1^{er} janvier 2007.

b) La requalification du parc privé ancien

- **Le soutien aux dispositifs en cours :**
La Communauté urbaine de Lille continuera d'apporter son soutien aux opérations déclinées à l'Article 1/3/2 de la présente convention. Des aides spécifiques sont mises en place dans le cadre du PST communautaire et du PIG insalubrité.
- **La promotion de l'accession sociale :**
La mise en place d'un dispositif permettant la prise en charge par la collectivité d'une partie du coût foncier ainsi que des mesures d'accompagnement du prêt à taux zéro dans l'ancien sont en cours de réflexion sur le territoire communautaire
- **Le soutien au PACT de la Métropole :**

La Communauté Urbaine de Lille soutient également la démarche de regroupement des PACT de la Métropole dans le respect de leur autonomie associative.

Le projet de cette structure pourra être soutenu dans un plan d'actions développé autour des besoins suivants :

- l'accompagnement social des locataires en difficulté,
- la gestion de l'hébergement d'insertion et d'urgence,
- la contribution à la requalification urbaine et sociale des quartiers,
- le conseil habitat,
- la lutte contre l'insalubrité,
- la gestion de son patrimoine locatif (sa place, sa restructuration, son utilité sociale et fonctionnelle).

II-3-1 Les actions foncières

Pour la première année, le montant des crédits que la communauté urbaine affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention s'élève à **25 000 000 €** dont **5 000 000 €** pour les interventions foncières au sens large.

Au regard des objectifs de production visés par le PLH, Lille Métropole Communauté Urbaine doit se doter d'une véritable politique foncière. Un référentiel de l'agglomération sera constitué au travers d'un Plan d'Action Foncière (PAF). Dès 2006, des études urbaines seront mises en œuvre afin de constituer ce PAF.

Un fonds d'intervention foncière sera alors envisagé pour acquérir et porter les terrains jusqu'à la réalisation des opérations d'habitat à court, moyen et long terme. Lille Métropole Communauté Urbaine prévoit durant la période de cette convention de mettre en place les moyens financiers nécessaires pour mener à bien cette action.

Les friches urbaines représentent également des potentialités foncières importantes susceptibles de recevoir de nouvelles affectations dont 1/3 pour de l'habitat. Leur recyclage est donc un enjeu fort. LMCU réserve un engagement financier pour mener cette action de manière partenariale, notamment avec l'intervention de l'Établissement Public Foncier.

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

II-4.1 Calcul et mise à disposition des droits à engagement

a) Pour l'enveloppe logement locatif social

Chaque année, l'État, 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 LMCU 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 et avenants sont notifiées par l'État au délégataire.

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

b) Pour l'enveloppe habitat privé

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

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

II-4.2 Calcul et mise à disposition des crédits de paiement

a) Pour l'enveloppe logement locatif social

Chaque année, l'État, mettra à la disposition de Lille Métropole Communauté Urbaine un montant de crédits de paiement calculé par application d'une clé pré-définie au montant des engagements constatés les années précédentes et des engagements prévisionnels de l'année considérée.

Cette clé est la suivante : 10% des engagements prévisionnels de l'année n, 30% des engagements constatés de l'année n-1, 30% des engagements constatés de l'année n-2 et, pour l'année n-3, 30% des engagements constatés, ce montant étant diminué de la différence entre les crédits de paiement versés par l'État 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'État au délégataire et ceux versés par le délégataire aux différents opérateurs au titre des engagements antérieurs à n-3.

Les crédits de paiement feront l'objet de la part de l'État 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.

b) Pour l'enveloppe habitat privé

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

Article II-5 : Compte rendu de l'utilisation des crédits de paiement mis à la disposition de la Communauté Urbaine de Lille

La Communauté Urbaine de Lille produira et remettra chaque année au représentant de l'État 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'État par la Communauté urbaine et, d'autre part, le détail des crédits effectivement versés par la Communauté urbaine pour la réalisation des opérations financées conformément à la présente convention en ce qui concerne le logement social. Celui-ci tiendra compte de l'avance de LMCU en cas de retard des versements de l'État.

Article II-6 : Reversement des crédits non utilisés

a) Pour le logement locatif social

Si, au terme de l'effet de la convention et de l'échéancier de versement des crédits prévu à l'article II-4-2 appliqué à l'année du terme de la convention, la Communauté urbaine dispose de crédits de paiement non utilisés, l'État émettra un ordre de reversement de ces crédits.

b) Pour l'habitat privé

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

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

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

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

III-1.1 Le parc locatif social

a) Construction neuve et acquisition amélioration

Les critères adoptés pour l'attribution et la modulation des aides déléguées par l'État à Lille Métropole Communauté Urbaine sont décrits ci-après :

Condition d'éligibilité des opérations de construction de logements locatifs sociaux :

Pour pouvoir bénéficier d'une décision de financement, les opérations de logements locatifs sociaux et les plans de financement présentés par les bailleurs devront satisfaire aux conditions suivantes :

- l'adossement du PLUS et PLAI au PLS inscrit dans le Programme Local de l'Habitat,
- présentation de l'équilibre global de l'opération en regard des aides reçues (contribution de Lille Métropole communauté Urbaine sur le foncier, aides communales, etc.),
- mobilisation par le bailleur de fonds propres dont le montant ne pourra être inférieur à 5% du coût global de l'opération,
- utilisation complète des droits à construire délivrés par le Plan Local d'Urbanisme communautaire.

Le respect de ces conditions permettra aux organismes HLM déposant un dossier de demande de financement de bénéficier d'une subvention correspondant à la somme à la subvention définie au 1^{er} de l'article R.331-15 du Code de la construction et de l'Habitation calculée avec un taux et une assiette de subvention de base (absence de modulation et marges locales nulles).

Conditions de modulation des aides pour la construction de logements sociaux pour l'État :

L'assiette de subvention définie au 1^{er} de l'article R.331-15 du Code de la construction et de l'Habitation pourra être majorée, pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'acquisition - amélioration finançables en PLUS ou en PLA-I en application des dispositions de son deuxième alinéa et de l'article R.335-15-1 (décret n°2005-416 du 3 mai 2005), dans les conditions suivantes :

- Adoption d'une démarche de Haute Qualité Environnementale : la marge locale pourra être augmentée de 4%,
- Adaptation de la typologie des logements hors du périmètre de la ville renouvelée :
 - dans des communes de plus de 10 000 habitants, la marge locale pourra être augmentée de 8% pour les opérations comptant plus de 35% de logements de 4 pièces et plus,
 - dans les communes de 3 500 à 10 000 habitants, la marge locale pourra être augmentée de 4% pour les opérations comptant plus de 25% de logements de 4 pièces et plus.

Le taux de subvention de l'opération pourra quant-à lui être modulé en fonction de la localisation de l'opération de la façon suivante : 5% dans les communes comptant moins de 20% de logements sociaux et 2,5% pour les communes possédant 20 à 25% de logements locatifs sociaux.

Le taux de subvention pour surcharge foncière prévue à l'article R.331-4 du Code de la Construction et de l'Habitation pourra être porté au maximum à 75% si l'équilibre de l'opération le justifie dans les secteurs inscrits en Emplacements Réservés à vocation Logement (ERL) et les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement (PAPA) à vocation logements.

Les taux de subvention applicables font l'objet du document annexé B. Ils seront conformes aux dispositions de la circulaire annuelle relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés par l'État.

Conditions de modulation des aides pour la construction de logements sociaux de LMCU :

Afin d'aider la production de logements locatifs sociaux sur son territoire, Lille Métropole Communauté Urbaine a prévu la mise en place d'une aide modulée de 0 à 8 000 € pour la réalisation de logements PLUS et PLAI venant abonder les subventions apportées par l'État dans le cadre de la présente convention de délégation des aides à la pierre.

Ces aides seront mobilisées pour équilibrer les opérations qui demeureraient déficitaires malgré l'utilisation des modulations évoquées ci-dessus.

III-1.2 Le parc privé

Le taux de subvention mentionné à l'article R.321-17, le montant des aides forfaitaires accordées par l'agence et le montant des plafonds de travaux subventionnables pourront être majorés en application du décret n°2005-416 du 3 mai 2005 dans les conditions suivantes :

- une majoration de 10 points pourra être accordée afin de favoriser la production de logements locatifs à loyers conventionnés dans du patrimoine vacant dans les communes ayant moins de 20% de logements sociaux,
- une majoration de 5 points pourra être accordée dans les mêmes conditions pour des communes ayant plus de 20% de logements sociaux.

Article III-2 : Plafonds de ressources

III-2.1 Le parc locatif social

Afin de favoriser la mixité sociale et en application de l'article R. 441-1.2 du CCH, les plafonds de ressources fixés par l'arrêté prévu au 1^{er} de l'article R 441-1 et au 1^{er} alinéa de l'article R 331-1.2 pourront être majorés dans une 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 trois mois,
- les logements inscrits dans les secteurs géographiques classés en ZUS,
- les logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier lorsqu'ils sont occupés à plus 65% par des ménages bénéficiant de l'Aide Personnalisée au Logement.

Pour bénéficier de cette modulation des plafonds de ressources, les organismes HLM devront déposer auprès de Lille Métropole Communauté Urbaine un dossier précisant l'occupation actuelle et projetée de l'opération, son insertion dans le quartier, son articulation avec les dispositifs liés à la politique de la ville et sa logique avec le Plan stratégique de Patrimoine du bailleur ou la charte de relogement signée à l'occasion de l'élaboration des projets de rénovation urbaine.

III-2.2 Le parc privé

a) Les 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.

b) Propriétaires bailleurs

Lorsque le bailleur a conclu une convention en application de l'article L.351-2 (4^o) 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, les plafonds de ressources des locataires sont ceux fixés pour les logements loués en application du I, 1^{er} e 2^{ème} alinéa de l'article 31 du Code Général des Impôts.

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

III-3.1 Le parc locatif social

Pour les opérations visées au I-3-1, les décisions de subvention sont prises sur papier à double en-tête du délégataire et de l'État par le Président de la communauté urbaine. L'instruction des dossiers est assurée par la Direction Départementale de l'Équipement du Nord.

III-3.2 Le parc privé

Pour les actions visées au I-3.2, les décisions de subventions ou les décisions de rejet sont prises par le Président de Lille Métropole Communauté Urbaine. 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 Communauté Urbaine de Lille signe, au nom de l'État, les conventions mentionnées à l'article L.353-2 conclues en contrepartie d'un financement ou d'un agrément qu'il accorde. Il en adresse obligatoirement copie au préfet de département.

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

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

IV-2.1 Le parc locatif social

Les modalités de calcul de ce loyer maximum suivent les règles explicitées en annexe 6. Celles-ci sont les règles de droit commun applicables aux loyers.

IV-2-2 Parc privé

Les loyers intermédiaires doivent se situer 20% en dessous des loyers du marché à la relocation. Les loyers plafonds ont donc été fixés à partir des résultats de l'Enquête Loyers 2005 diligentée par le Ministère de l'Équipement et réalisée par l'Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille en tenant compte de l'augmentation des loyers entre 2004 et 2005 afin d'obtenir des loyers à la relocation au 1^{er} janvier 2006. Quatre secteurs géographiques ont ainsi été distingués sur le territoire de Lille Métropole Communauté Urbaine :

- Les quartiers à occupation sociale (essentiellement communes de Roubaix, Tourcoing et Wattlelos, quartier de Lille Sud) et les quartiers des communes de la première couronne lilloise : 6,2 €/m².
- Les quartiers résidentiels à occupation valorisée (essentiellement La Madeleine, Croix, Marcq-en-Baroeul, Lomme, Lambersart) : 6,4 €/m².
- Les communes périurbaines : 6,8 €/m².
- Les quartiers centraux de Lille : 7,3 €/m².

Ces loyers plafonds pourront par voie d'avenant être réactualisés chaque année en fonction des résultats annuels de l'Enquête Loyers et des travaux menés dans le cadre du dispositif communautaire d'observation du marché local de l'habitat.

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

Les conventions ouvrant droit à l'APL concernant les opérations financées en PLUS et PLAI, Lille Métropole Communauté Urbaine devra en sus de son propre contingent réserver 30% des logements au profit des personnes prioritaires dont 25% pour le contingent préfectoral et 5% pour les fonctionnaires. Dans les opérations financées en PLS, 5% des logements devront être réservés au titre du contingent des 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 Lille Métropole Communauté Urbaine dans le cadre du travail de concertation mené avec les pilotes du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées afin de favoriser le relogement du public prioritaire défini à l'article I.4 de la présente convention.

L'obligation d'informer le préfet lors de la mise en service des logements devra être notifiée à l'organisme par Lille Métropole Communauté Urbaine.

TITRE V – Suivi et évaluation

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

Lille Métropole communauté Urbaine informe le Préfet de l'ensemble des décisions qu'elle prend en application de la présente convention. Pour chaque opération financée, des données, dans les conditions précisées ci-après, sont transmises à l'info-centre 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 C à la présente convention, 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.

La DDE assurant l'instruction des dossiers 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.

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 Lille Métropole Communauté Urbaine et l'ANAH mentionnée à l'article II-4-1.

Article V-2 : Suivi annuel de la convention

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

Cette instance se réunit au minimum quatre fois par an (au cours de chaque trimestre) pour faire le bilan des décisions prises³ et des moyens consommés au cours de l'exercice écoulé et prévoir, si nécessaire, des ajustements ou des avenants à la convention.

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 la Communauté Urbaine et l'État entraîne de facto la résiliation de la convention conclue entre la Communauté Urbaine 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 mentionnés 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 à la Communauté Urbaine mais non encore engagés font l'objet d'un retrait de la part de l'État 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'État 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'État ou à l'ANAH, un prélèvement du même montant sera opéré sur les ressources de la Communauté Urbaine.

³ A noter que programme physique et consommation des autorisations d'engagements sont arrêtés au 31 décembre de l'année, c'est à dire, décisions de financement prises avant cette date.

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

À l'issue de la première année d'application de la présente convention de délégation, les modulations des aides apportées par l'État et Lille Métropole Communauté Urbaine sur le parc locatif social et le parc privé feront l'objet d'une évaluation et pourront être modifiées par avenant.

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

Au vu de cette évaluation, une nouvelle convention d'une durée de six ans pourra être conclue ; à cette fin, la Communauté urbaine 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 de Lille Métropole Communauté Urbaine.

Le 14 mars 2006

Pour l'État

Pour Lille Métropole Communauté Urbaine

Jean Aribaud

Pierre Mauroy

SIGNE

SIGNE

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

**Président de
Lille Métropole Communauté Urbaine**

ANNEXES

- 1 - Dispositif d'observation et d'évaluation : objectifs et indicateurs.
- 2 - Déclinaison par secteurs géographiques des objectifs d'intervention définis par la convention (Titre I) assorti d'un échéancier prévisionnel de réalisation.
- 3 - Programme d'intervention sur le secteur d'habitat privé.
- 4 - Programme de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM).
- 5 - Barème de majoration de l'assiette de subvention.
- 6 - Modalités de calcul des loyers et redevances maximaux.
- 7 - Programme d'intervention envisagé relevant du champ d'intervention de l'ANRU.

Documents Annexés

- A - Liste des textes applicables.
- B - Tableau récapitulatif du régime d'aides applicables.
- C - Modèle de fiche analytique d'opération financée.
- D – Lettre d'accord de la CDC en date du 29 novembre 2005.

ANNEXE 1

Dispositif d'observation et d'évaluation

Un dispositif communautaire d'observation de l'habitat co-piloté par LMCU et la DDE sera mis en place afin d'observer, suivre et évaluer la convention de délégation des aides à la pierre mais également dans un cadre plus large le Programme Local de l'Habitat communautaire. Ce travail aura pour but de suivre et d'analyser les données et les indicateurs suivants :

Objectifs	Indicateurs mobilisables
Structure et occupation du parc de logements.	<ul style="list-style-type: none"> - Structure du parc et peuplement : fichier « Filocom » et Recensement de Population, études DDE, données CAF, SIG sur le logement social, étude triennale de l'ARHLM sur l'occupation du patrimoine social. - Analyse de l'occupation sociale du parc locatif social : mobilisation du fichier OPS, répartition des ménages touchant le RMI, évolution des catégories socioprofessionnelles... - Utilisation du fichier de la demande du PDALPD.
Suivi de l'évolution des prix (loyers et transactions).	<ul style="list-style-type: none"> - Évolution des prix (loyers et transactions immobilières) : enquête annuelle sur les loyers, mobilisation du fichier « Min Perval », du fichier EPLS pour le parc social, et de l'enquête ECLN. - Évolution du prix des terrains à bâtir (EPTB), estimations des domaines.
Analyse des parcours résidentiels des ménages et des transformations du parc de logements.	<ul style="list-style-type: none"> - Analyse de la demande HLM : enquête semestrielle de l'ARH. - Suivi des politiques d'attribution par programme, analyse des refus et acceptations et des mouvements résidentiels engendrés, accompagnement des chartes de relogement dans le cadre des opérations de rénovation urbaine. - Analyse de la transformation des parcs (vacance, statut d'occupation, confort...) avec le fichier « Filocom ». - Mobilisation du fichier « Sitadel » pour le suivi de la construction neuve (diffus, urbain/périurbain, lotissements...)
Suivi et évaluation de la convention de délégation des aides à la pierre.	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Suivi de la mise en œuvre du Plan d'Actions Foncier :</u> - Foncier acquis par préemption. - Mobilisation des friches et de terrains dans le cadre d'opération d'aménagement. - Utilisation des ERL et mise en œuvre du quota de 20% de logements locatifs sociaux par opération de construction.

Suivi et évaluation de la convention de délégation des aides à la pierre.

- Démolitions / Constructions neuves :
- Suivi des conventions ANRU et de la mise en œuvre opérationnelle des projets de renouvellement urbain.
- Suivi du nombre de logements locatifs sociaux produits par an sur les 8 territoires du PLH par type de financement (adossement PLUS et PLAI au PLS), typologie et surface et sur les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.
- Analyse de l'utilisation des produits d'accession sociale à la propriété (PTZ, PSLA).
- Suivi des opérations de construction de résidences sociales et de maisons relais et des créations de place d'hébergement d'urgence.

- Réhabilitation du parc de logements :
- Nombre de logements sociaux réhabilités par territoire et adaptés aux besoins de populations spécifiques.
- Suivi des OPAH, PIG et PST : nombre de logements aidés par l'ANAH répartis en fonction des niveaux de loyers par territoire, sorties d'insalubrité et suivi de la MOUS insalubrité, utilisation du fond de sortie d'insalubrité.
- Réhabilitation des foyers de travailleurs migrants et des foyers de jeunes travailleurs.

- Logement des personnes défavorisées :
- Suivi du relogement des publics prioritaires du plan.
- Affectation des PLAI et logements conventionnés.
- Suivi des sorties de CHRS et hébergement d'urgence.

ANNEXE 2

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

1. Construction de logements locatifs sociaux

Les objectifs de construction fixés par le Plan de Cohésion Sociale sur Lille Métropole Communauté Urbaine sont rappelés dans le tableau ci-dessous :

	2006	2007	2008	Total
PLUS	1350	1440	1530	4320
PLAI	150	160	170	480
PLS	350	400	450	1200
Total logements sociaux	1850	2000	2150	6000
Dont communes en article 55	319	319	319	957

Le Programme Local de l'Habitat de Lille Métropole Communauté Urbaine a estimé les besoins de construction à 2 000 logements locatifs sociaux par an. Afin d'assurer un rééquilibrage progressif de cette offre, ces besoins ont été répartis sur les huit territoires du PLH de façon à faire progressivement converger les taux actuels de logements locatifs sociaux vers la moyenne communautaire qui se situe à 25%. Le tableau ci-dessous explicite l'effort de construction qui devra être consenti sur chacun de ces secteurs géographiques :

	Besoins annuels			Logements sociaux en projet identifiés	Taux de couverture en nombre d'années
	Logements neufs	Logements sociaux	Taux par territoire		
LMCU	5255	2000	100%	7035	3.5
Territoire lillois	1118	534	26,7%	1488	2.7
Territoire roubaisien	1026	246	12,3%	955	3.8
Territoire tourquennois	704	224	11,2%	1005	4.4
Territoire Est	446	120	6%	247	2.0
Couronne Nord	586	332	16,6%	797	2.4
Couronne Sud	549	180	9%	806	4.4
Lys-Armentiennois	441	210	10,5%	654	3.1
Weppes	383	154	7,7%	540	3.5

La déclinaison par secteurs géographiques des objectifs du Plan de Cohésion Sociale et l'échéancier prévisionnel de réalisation sont donc déterminés par le croisement du total de logements locatifs sociaux à construire chaque année du

premier tableau avec le taux de logements locatifs par territoire donné par le second tableau, pour les trois années d'application de la présente convention.

2. Les besoins en réhabilitation

Dans l'attente des conclusions de l'étude sur les besoins en réhabilitation qui sera réalisée au cours de l'année 2006, la répartition des besoins en réhabilitation est fixée de la façon suivante :

	Nombre de logements sociaux	Part de logements sociaux	Besoins en réhabilitation
LMCU	110029	100%	6600
Territoire lillois	29685	27%	1782
Territoire roubaisien	27657	25%	1650
Territoire tourquennois	12789	12%	792
Territoire Est	14992	14%	924
Couronne Nord	6567	6%	396
Couronne Sud	8747	8%	528
Lys-Armentienois	6087	5%	330
Weppes	3505	3%	198

Cette répartition sera revue par avenant au cours de l'année 2006, une fois les résultats de l'étude connus.

ANNEXE 3

Programme d'intervention sur le parc privé

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

1 Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat

	OPAH courées	OPAH RU requalifiante	OPAH RU Lille
Maître d'ouvrage	LMCU	LMCU	LMCU
Périmètre d'intervention	Territoire communautaire	Roubaix Tourcoing Wattrelos	Lille
Durée de l'opération	1 ^{er} janvier 2005 - 31 décembre 2007	2004-2008	2006-2010
Objectifs de réhabilitation	2005 : 90 logements - PO : 60 logements, soit 600 000 €. - PB : 30 logements soit 100 000 €. Idem pour 2006 et 2007.	PO : 393 logements par an, soit 1 027 000 €. PB : 2005 : 203 logements, soit 1 898 000 €. 2006 : 250 logements, soit 2 426 000 €. 2007 : 255 logements, soit 2 484 000 €. 2008 : 220 logements, soit 2 206 000 €.	PO : 250 logements PB : 650 logements dont 230 LC, 260 LI et 160 LL.
Partenaires	Abondement de la part de 30 communes.	Pour les 3 communes : aides spécifiques pour les PO, PB, façades et caisse d'avance par Conseil Général : prime de 25% et 15% pour les PO. Prime de 1 525 € pour les PB en cas de PST pour des locataires ayant le RMI.	En cours de définition

2 Les opérations d'intérêt général et sociales thématiques

	PIG insalubrité	PST communautaire
Maître d'ouvrage	LMCU	LMCU
Périmètre d'intervention	Territoire communautaire (hors communes OPAH RU requalifiante)	Territoire communautaire (hors communes OPAH RU requalifiante)
Durée de l'opération	1 ^{er} janvier 2005 - 31 décembre 2007	1 ^{er} janvier 2005 - 31 décembre 2007
Objectifs de réhabilitation	2005 : 100 logements. - PO : 40 logements, soit 400 000 €. - PB : 60 logements, soit 1 200 000 €. 2006 : 200 logements. - PO : 80 logements, soit 800 000 €. - PB : 120 logements, soit 1 600 000 €. Idem pour 2007.	2006 : 100 logements par an, soit 2 200 000 €. Idem 2007.
Partenaires	Abondement de LMCU de 15% pour les PO TS et 7.5% pour les autres PO et pour les PB si conventionnement avec un plafond de 1950 € Participation des communes à la carte.	Intervention de LMCU à hauteur de 2 287 € par logement.

ANNEXE 4

Traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)

Le délégataire s'engage à effectuer le traitement des Foyers de Travailleurs Migrants visés par la convention dans le cadre du Plan de traitement des FTM piloté par la Commission Interministérielle pour le Logement des Populations Immigrées (CILPI) en application :

- de la convention du 14 mai 1997,
- des orientations de la circulaire du 3 octobre 2002 relative au plan de traitement des FTM,
- de la circulaire du 18 novembre 2005 relative aux opérations de mise aux normes de sécurité financées sur la ligne d'urgence,
- des orientations interministérielles relatives au retraitement des foyers sur-occupés,
- de la circulaire sur les résidences sociales,
- du contrat État / SONACOTRA 2005 - 2010.

Le tableau ci-dessous rappelle la liste des Foyers de Travailleurs Migrants présents sur la métropole lilloise et leur situation vis-à-vis de la Convention de Délégation des aides à la Pierre ou de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

Commune	Nom	Gestion	Nb de places	Situation
Roubaix	Beaurepaire	Areli	90	Financé en 2005
Marquette lez Lille	Menin	Areli	44	À réhabiliter
Lille	Bonte	Areli	185	À réhabiliter
Tourcoing	Magenta	Areli	12	À réhabiliter
Halluin	Flandria	Sonacotra	157	À réhabiliter
Lille Fives	Lannoy	Areli	240	ANRU
Roubaix	Constantin Fleuran	Sonacotra	154	ANRU et réhabilité
Wattrelos	Patriotes	CMH	135	Financé en 2005
Tourcoing	Bonnaud	Areli	190	Réhabilité
Faches-Thumesnil	Jean Jaurès	Areli	85	Réhabilité
Ronchin	Pierre Mendes France	Sonacotra	105	Réhabilité

ANNEXE 5

Modalités de majoration de l'assiette de subvention

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

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

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

Sur le territoire de Lille Métropole Communauté Urbaine, les marges locales sont fixées comme suit :

- Adoption d'une démarche de Haute Qualité Environnementale : la marge locale pourra être augmentée de 4%,
- Adaptation de la typologie des logements hors périmètre de la ville renouvelée :
 - dans des communes de plus de 10 000 habitants, la marge locale pourra être augmentée de 8% pour les opérations comptant plus de 35% de logements de 4 pièces et plus,
 - dans les communes de 3 500 à 10 000 habitants, la marge locale pourra être augmentée de 4% pour les opérations comptant plus de 25% de logements de 4 pièces et plus.

ANNEXE 6

Modalités de calcul des loyers et des redevances maximales

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

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

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

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

a) Valeurs des loyers maximaux

Les valeurs des loyers de maximaux de zone applicables aux conventions conclues avant le 1^{er} juillet 2005 figurent dans le tableau ci-après en fonction du secteur géographique de l'opération (caractérisation des secteurs géographiques et renvoi à une annexe pour la délimitation précise s'il y a lieu). Elles sont actualisées au 1^{er} juillet de chaque année en fonction de la variation de la moyenne associée de l'indice du coût de la construction du 4^{ème} trimestre dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée .

TYPES DE LOGEMENT	Secteur 2
Logements financés en PLA d'intégration	4.22
Logements financés avec du PLUS	4.76
Logements financés en PLS	7.14

Loyer mensuel en € par m² de surface utile

b) Barème des majorations applicable en fonction de la qualité de l'opération

Les majorations applicables en fonction de la qualité de l'opération ne dépassent pas de plus de 20% le niveau de loyer maximal hors majoration.

Les majorations applicables retenues par la présente convention sont décrites dans le tableau ci-dessous.

	PLUS Neuf			PLUS Acquisition - Amélioration
Chauffage économique	Sans Label	Gaz	Électricité	Gaz : +2,5% Électricité : +0,0%
	Qualitel CRF	+2,5%	+0,0%	
	Qualitel RT 2000 8%	+4,5%	+2,0%	
	Qualitel RT 2000 15%	+5,0%	+3,0%	
		+5,5%	+4,0%	
Logement individuel	+4,0%			
Partie annexe au logement	Possibilité d'un loyer accessoire garage, pas d'autre loyer accessoire.			
Ascenseurs	5 à 6% (maximum) ramené à 5% (maximum) si pas de sous-sol desservi par un ascenseur			
Locaux collectifs résidentiels	0,77 x SLcr/(CS x SU) où SLcr est la surface des locaux collectifs résidentiels			

PLA Intégration Acquis Amélioré : aucune majoration et aucun loyers accessoires.

c) Coefficient de structure

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

$$CS = 0,77 \times \left[1 + \left(\frac{NL \times 20m^2}{SU} \right) \right]$$

NI = nombre de logements

SU = surface utile de l'opération

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

c) Part maximale de la redevance assimilable aux équivalents loyers plus charges au 1^{er} juillet 2005

TYPE DE logement *	FINANCEMENT	ZONE 2
Type 1	PLA d'Intégration	295,57
	PLUS	312,03
	PLS	-
Type 1'	PLA d'Intégration	393,46
	PLUS	415,41
	PLS	519,31
Type 1 bis	PLA d'Intégration	433,07
	PLUS	457,06
	PLS	571,43

Type 2	PLA d'Intégration	448,15
	PLUS	483,81
	PLS	604,85
Type 3	PLA d'Intégration	460,67
	PLUS	518,10
	PLS	647,71
Type 4	PLA d'Intégration	513,82
	PLUS	578,27
	PLS	722,79
Type 5	PLA d'Intégration	567,14
	PLUS	637,76
	PLS	797,21
Type 6	PLA d'Intégration	620,29
	PLUS	697,61
	PLS	871,95

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

En Euro par mois, par type de logement et par zone.

2 Pour les opérations de réhabilitation

Pour chaque nouvelle opération de réhabilitation, le montant du loyer maximal mentionné à l'article R.353-16 est fixé sur la base des loyers maximaux de zone figurant dans les tableaux suivants, selon que la superficie de l'opération est exprimée en surface corrigée ou en surface utile. Ces valeurs, applicables aux conventions conclues avant le 1^{er} juillet 2005 de l'année de prise d'effet de la présente convention, 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^{ème} trimestre dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

TYPES DE LOGEMENT	Secteur 2
Logements réhabilités avec subvention de l'État (PALULOS)	33,27
« PALULOS communales ¹ »	35,57

Loyer annuel en € par m² de surface corrigée

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

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 2
Logements réhabilités avec subvention de l'État (PALULOS)	4,53
« PALULOS » communales»	4,76

Loyer mensuel en € par m² de surface utile

Pour chaque nouvelle opération de réhabilitation de logements faisant l'objet d'une convention APL en cours de validité signée avec l'État, 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.

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

3 Pour les loyers maîtrisés du parc privé

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

Le montant du loyer maximal est fixé sur la base des loyers maximaux de zone figurant dans les tableaux suivants. Ces valeurs, applicables aux conventions conclues avant le 1^{er} juillet 2005 de l'année de prise d'effet de la présente convention, 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^{ème} trimestre dans les conditions prévues à l'article 17 d de la loi n° 89-46 2 du 6 juillet 1989 modifiée.

Type de logements		Zone B	Zone C
Logements conventionnés très sociaux	Loyers de Base	5.10 €	4.53 €
	Loyers dérogatoires (1)	6.08 €	5.03 €
Logements conventionnés	Loyers de Base	5.24 €	4.72 €
	Loyers dérogatoires (1)	7.13 €	5.55 €
Logements intermédiaires	Loyers maximaux (2)	9.64 €	

(1) 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.

(2) Possibles uniquement si < de 20% au loyer de relocation et écart entre loyers de marché et conventionné d'au moins 40%.

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

Pour les logements-foyers et des résidences sociales, les redevances maximales, applicables aux conventions conclues avant le 1^{er} juillet de l'année de prise d'effet de la présente convention, sont révisées chaque année au 1^{er} juillet, de la variation de la moyenne associée l'indice de référence des loyers du 4^{ème} trimestre pour une part de 60% et de l'évolution de l'indice des prix au 4^{ème} trimestre pour une part de 40%.

Le conventionnement 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.

ANNEXE 7

Programme d'intervention envisagé dans le champ d'intervention de l'ANRU en fonction des éléments connus au 1^{er} janvier 2006

1 Liste des quartiers en ZUS ou ayant bénéficiés d'une dérogation (article 6) sur la métropole lilloise

Communes	Quartiers	ZUS			Art 6
		ZRU	ZUS	n°	
Croix - Roubaix Tourcoing	Bas Saint-Pierre, Roubaix Nord : Epeule, Trichon, Alouette	x		331	
Haubourdin	Le parc		x	338	
Hem	Beaumont		x	340	
Hem - Roubaix	Lonchamps, Trois Baudets, Trois Fermes, Lionderie, Nouveau Roubaix, Hauts Champs	x		341	
Hem-Roubaix	Lonchamps, Trois Baudets, Trois Fermes, Lionderie, Nouveau roubaix, Hauts Champs	x		341	
Lille	Bois Blancs		x	344	
Lille	Fives	x		345	
Lille	Moulins	x		346	
Lille	Wazemmes		x	347	
Lille	Lille Sud, Faubourg de Béthune, Moulins	x		348	
Loos	Les Oliveaux		x	349	
Ostricourt	Citées minières		x	355	
Roubaix	Roubaix Est	x		359	
Seclin	La mouchonnière		x	362	
Tourcoing	La Bourgogne	x		366	
Tourcoing	Quartiers anciens, Pont Rompu - Bellencontre - Orion (seul Pont Rompu en ZRU)	x		367	x
Wattrelos	Beaulieu	x		369	
Mons en Baroeul	Nouveau Mons		x	751	
Armentières	Salengro, Prés du Hem, Route d'Houplines et la Gare				x
Lambersart	Pacot Vandracq				x
Marcq en Baroeul	Briqueterie				x
Saint André	Sainte Hélène				x
Villeneuve-d'Ascq	Pont de Bois				x
Wattrelos	Crétinier - Sartel - Laboureur				x

2 Liste des opérations présentées ou susceptibles d'être présentées dans un programme de rénovation urbaine éligible à l'ANRU au 1^{er} janvier 2006

Quartiers d'habitat social : bilan pour le logement locatif social

Villes	Opération	Bilan démolitions	Bilan reconstructions	Bilan réhabilitations / résidentialisations	Stade d'avancement
Hem, Roubaix, Lys-lez-Lannoy	Hauts Champs - Lonchamps	649 logements 343 garages	372 sur place : - 184 PLUS CD - 210 PLUS - 10 PLAI 89 sur site de reconstruction : - 32 PLUS CD - 40 PLUS - 15 PLAI	Réhabilitations : - 180 intérieurs logements - 881 façades de logts - 988 logements, tri sélectif - 110 logements, entrées Résidentialisations : - 983 logements - 241 garages	Convention en date d'octobre 2004
Wattrelos	Baulieu	428 logements	253 sur place : - 173 PLUS CD - 80 PLUS 163 sur site de reconstruction : - 30 PLUS CD - 123 PLUS - 10 PLAI 39 PLS sur site et 55 accessions sociales (26 sur site et 29 hors site).	Réhabilitations : - 962 intérieurs logements et façades de logements Résidentialisations : - 1092 logements - 40 garages	Dossier déposé à l'ANRU CNE en date du 21 juillet 2005
Mons-en-Baroeul	Nouveau Mons	403 logements	127 sur place : - 87 PLUS CD - 40 PLUS 255 sur site de reconstruction : - 113 PLUS CD - 130 PLUS - 15 PLAI 15 accessions sociales sur site.	Restructurations : - 105 logements en 155 LLS Réhabilitations : - 1 644 intérieurs logements - 2 020 façades de logements - 680 logements, entrées Résidentialisations : - 1 246 logements	Dossier déposé à l'ANRU
Tourcoing	Bellencontre – Orion – Pont Rompu	343 logements	231 PLUS / PLUS CD sur place. 245 PLUS / PLUS CD sur site de reconstruction. 14 PLS et 21 accessions sociales sur site, 39 accessions sociales hors site.	- 750 réhabilitations.	Dossier déposé à l'ANRU
Roubaix	Trois Ponts	706	155 sur place : - 36 PLUS CD - 119 PLUS sur site de reconstruction : - 201 PLUS CD - 238 PLUS - 114 PLAI 18 PLS, 20 accessions sociales sur site.	- 322 réhabilitations. - 773 résidentialisations.	Dossier déposé à l'ANRU Passage en RTP 18 mai 2005
Lille	Lille Sud	979	445 sur place : - 246 PLUS CD - 199 PLUS 718 sur site de reconstruction : - 528 PLUS CD - 110 PLUS - 80 PLAI 139 PLS et 244 accessions sociales sur site, 139 PLS et 84 accessions sociales sur site de reconstruction	Réhabilitations : - 1 341 intérieurs logements - 1 147 façades de logements - 1 440 logements, entrées Résidentialisations : - 2 500 logements	CNE en date du 9 juin 2005

Bilan établi hors quartiers en dérogation article 6 (chiffres non disponibles au 1^{er} janvier 2006).

Quartiers d'habitat ancien : bilan parc privé et parc locatif social

Villes	Opération	Objectifs OPAH RU	Objectifs en diffus	Actions sur périmètres sensibles	Stade d'avancement
Lille	Quartiers anciens Lille Sud	Réhabilitation de : - 250 logements PO - 650 logements PB dont 230 LC, 260 LI et 160 LL	266 logements recyclés dont : - 68 PLUS AA - 12 accessions sociales - 16 accessions libres - 96 logements PB réhabilités dont 36 LC, 23 LI et 37 LL	121 logements démolis et 170 recyclés. Remise sur le marché de logements réhabilités : - 15 PLUS AA - 44 accessions sociales - 17 loyers conventionnés - 34 loyers libres Production de logements neufs : - 17 PLUS - 22 PLS - 20 accessions sociales - 7 accessions libres	Dossier d'intention déposé le 15 décembre 2004. Dépôt du dossier à l'ANRU fin juin 2005.
Roubaix	Quartiers anciens Roubaix	Réhabilitation de : - 746 logements PO - 120 logements PB - 395 investisseurs	88 PLUS	156 logements privés et 148 logements sociaux démolis. Production de logements neufs : - 253 PLUS - 28 PLS - 81 accessions sociales 228 réhabilitations	Dossier déposé à l'ANRU Passage en RTP 18 mai 2005
Tourcoing	Quartiers anciens Tourcoing	Réhabilitation de : - 1272 logements PO - 138 logements PB - 307 investisseurs - 114 DUP travaux		29 logements privés et 100 logements sociaux démolis. Production de logements neufs : - 297 PLUS - 25 PLS - 32 accessions sociales - 687 logements privés 189 réhabilitations et 514 résidentialisations	Dossier déposé à l'ANRU

Bilan établi hors quartiers en dérogation article 6 (chiffres non disponibles au 1^{er} janvier 2006).

Annexe A

Document relatif aux textes applicables

I - Aides de l'État régies par le CCH

PALULOS

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

PLUS – PLA-I

- Articles R. 331-1 à R. 331-28 du CCH.
- Arrêté du 5 mai 1995 modifié relatif aux subventions de l'État 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'État des logements ou des logements-foyers à usage locatif.
- Circulaire HC/EF 11 n° 97-51 du 29 mai 1997 relative au financement de logements locatifs sociaux pouvant bénéficier de subvention de l'État 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'État 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 Île-de-France.

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

Parc public

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

Qualité de service

- Circulaire n° 2001-69 du 9 octobre 2001.

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

- Annexes 1, 5, 9 et 10 de la circulaire annuelle relative à la fixation du loyer maximal des conventions".

Circulaire de programmation

- 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'État pour 2002 en ce qui concerne les démolitions.

ANAH

- Articles L. 321-1 et suivants.
- Articles R. 321-1 à R 321-22 et R 327-1.

- Arrêté du 28 décembre 2001 modifié portant approbation du règlement général de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.
- Arrêté du 31 mars 2003 et du 30 novembre 2004 portant approbation de modification du règlement général de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

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

- Instruction n° I-2001-01 du 21 décembre 2001 relative à l'attribution des subventions de l'ANAH à compter du 1^{er} janvier 2002.
- Instruction n° I-2002-01 du 26 Juillet 2002 explicative sur la mise en œuvre des mesures en faveur de la maîtrise de l'énergie.
- 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. 2004-02 du 20 octobre 2004 relative à l'assistance à maîtrise d'ouvrage subventionnable 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 2005-01 du 24 janvier 2005 relative à la fixation des loyers intermédiaire ANAH et à diverses règles relatives aux loyers maîtrisés.
- Circulaire n° 2005-11 UC et C 2005-01 ANAH du 14 février relative à la mobilisation du parc de logements privés dans le cadre du plan de cohésion sociale.
- Instruction I n° 2005-02 du 27 juin 2005 relative aux x taux maximaux applicables pour les loyers maîtrisés.
- Circulaire n° 2005-43 UC/IUH et C-2005-02 ANAH du 5 juillet 2005 relative aux logements privés – plan de cohésion sociale – programme d'intérêt général.
- Instruction I n° 2005-03 du 12 juillet 2005 relative aux aides de l'ANAH à l'ingénierie des programmes d'amélioration de l'habitat privé.
- Circulaire n° 2005-03 du 6 décembre 2005 relative à la programmation de l'action et des crédits de l'ANAH en 2006.

Annexe B

Tableau récapitulatif du régime d'aides applicables

Régime d'aides applicables

opérations		Taux de subvention plafond	Majorations possibles des taux de subventions
Construction neuve	PLUS	5%	5 points
	PLUS CD	12%	5 points
	PLAI	20%	5 points
Réhabilitation	PALULOS	10% du coût prévisionnel des travaux dans la limite de 13 000€ par logement	5 points
Acquisition amélioration	PLUS	10%	5 points
	PLUS CD	12%	5 points
	PLAI	20% et 25% avec dérogation	5 points
Surcharge foncière		50%	25 points
Démolition		50%	20 points
Changement d'usage		35%	0 point
Amélioration de la qualité de service		50%	0 point
Résidentialisation		50%	10 points
Etudes préopérationnelles d'OPAH : OPAH de droit commun OPAH renouvellement urbain OPAH revitalisation rurale Suivi animation de PIG		20% par an pendant 3 ans 50% par an pendant 3 ans 50% par an pendant 3 ans 30% par an (durée non limitée)	0 point

Annexe C

Suivi statistique des délégations conventionnelles de compétence pour les aides au logement

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

I Le contenu des informations à collecter

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

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

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

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

- 1) Identification du gestionnaire.
- 2) Identification du maître d'ouvrage (avec notamment le numéro SIRET du maître d'ouvrage).
- 3) Identification de l'opération. Seront notamment indiquées :
 - Code INSEE de la commune où se situe l'opération.
 - Localisation de l'opération en ZUS, dans une extension au sens de l'article 6 de la loi du 01-08-2003 ou en dehors de ces territoires.

- 4) Plan de financement de l'opération :

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

- Les différentes sources de subventions.
- Les différents types de prêts.
- Les fonds propres.

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

5) Renseignements spécifiques suivant le produit financé :

- Caractéristiques techniques et économiques des opérations de logement locatif social.
- Caractéristiques techniques et économiques des opérations de réhabilitation.
- Répartition du coût des opérations d'amélioration de la qualité de service (AQS) par poste.
- Répartition du coût des opérations de démolition par poste.
- Description simplifiée des opérations d'aires d'accueil pour les gens du voyage (catégorie, nombre de places de caravanes, date de mise en service).

6) Suivi des paiements effectués sur l'opération (montant et date pour chaque paiement)

II Le dispositif de recueil de l'information

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

Les DDE peuvent utiliser le logiciel Galion installé sur leurs serveurs locaux et dont la connexion à l'infocentre national assure la transmission électronique de l'information de manière transparente pour les utilisateurs. Galion assure aujourd'hui l'instruction des produits qui, en volume, représentent la quasi totalité de l'activité d'instruction (offre nouvelle et réhabilitation du parc). Les produits non gérés par Galion concernent la résorption de l'habitat insalubre (RHI) les aires d'accueil des gens du voyage, l'AQS, la démolition, l'hébergement d'urgence, les études et les MOUS.

Pour la communication des informations non gérées par Galion, ainsi que pour les collectivités qui souhaiteraient instruire les dossiers de manière autonome, un dispositif de communication électronique de données est fourni sur le site internet du ministère du logement (http://www.logement.gouv.fr/rubrique.ph3?id_rubrique=305) pour le début de la gestion 2005, qui permet aux services instructeurs :

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

Ce site comportera les rubriques suivantes :

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

Annexe D

Lettre d'accord de la CDC en date du 29 novembre 2005